

# Dachsanierung oder Aufstockung

Wie viel ist das bestehende Dachgeschoss wert und was ließe sich daraus machen?

## Genügt die neue Wärmedämmung und Dachdeckung wirklich?

Dächer werden oft nach 30 bis 50 Jahren saniert. Der Zahn der Zeit nagt hier am stärksten. Bei dieser Gelegenheit können zwei Optionen geprüft werden: Das Dach sanieren und eventuell eine breite Gaube einbauen. Oder, das Dachgeschoss als Neubau planen - Aufstockung. Dies kommt der Frage gleich, ob der Zustand der Dachgeschossräume wirklich erhaltenswert ist!



**Wie gut passt die Nutzung noch heute?**

## Vor der Dachsanierung die Optionen prüfen

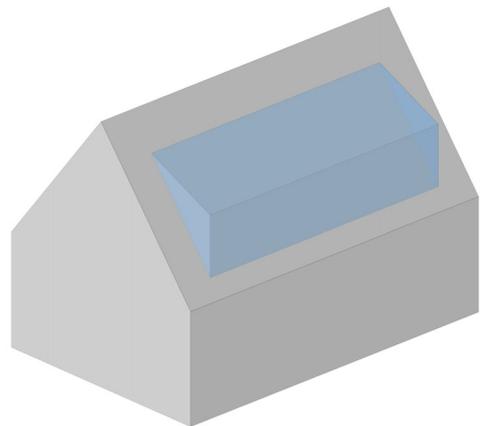
Ist eine Dachsanierung erst einmal durchgeführt, wird der Zustand des Dachgeschosses für viele Jahre zementiert. Eine Sanierung von außen ändert an der Nutzbarkeit wenig. Deshalb sollten vorher mögliche Optionen geprüft werden. Denn schließlich stellen die Räume im Dachgeschoss den Wert dar und nicht etwa eine äußere Ansicht. Deshalb den „Plan B“ überlegen und die Möglichkeiten kalkulieren.

- Könnte das Dachgeschoss auch ganz anders genutzt werden?
- Gibt es Bedarf an separatem Wohnraum?
- Kommt eine Vermietung jetzt oder später in Frage?

## Große Gauben erweitern die Wohnfläche

Und nicht nur das, große Gauben belichten das Dachgeschoss. Vorteil: Ein Wandfenster ist einem Dachfenster in allen Belangen überlegen. Dazu gehören Geräusche von Niederschlägen, Verschattung bei intensiver Sonneneinstrahlung und der bessere Ausblick.

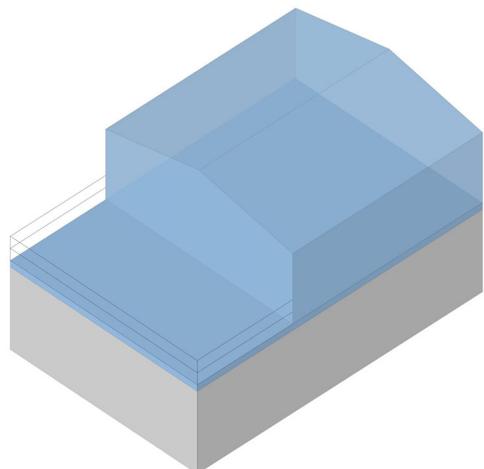
Große Gauben sind dann eine sinnvolle Lösung, wenn der Grundriss des Dachgeschosses in der Form erhalten werden soll (Treppenzugang, Bad, Raumaufteilung). Wenn bei den Räumen im Dachgeschoss eine Renovierung ansteht ist der größere Eingriff in das Dach mit der Gaube zu verschmerzen.



## Dachgeschoss ersetzen - Aufstockung

Fast jedes Gebäude lässt sich aufstocken. Das was sich zunächst oft abwegig anhört, kann sich bei genauerer Überlegung als beste Lösung herausstellen. Wohnraum, gerade in den Städten, ist so viel wert, dass eine Investition lohnt. Das eigene Haus ist das kostengünstigste Baugrundstück. Viele Kosten entfallen hierbei.

So lautet die Frage eher andersherum: Lohnt sich überhaupt die reine Dachsanierung? Denn sie kostet einiges und an dem Nutzen des Dachgeschosses ändert sich nichts. Viele kleinere Wohnungen werden gebraucht, Wohnraum ist und bleibt knapp. Und den Zugang kann man auch anders organisieren.



## Welche Aspekte sprechen für eine Aufstockung?

1. Im Dachgeschoss liegen Schlafräume und Kinderzimmer. Werden zukünftig alle Schlafräume benötigt?
2. Das Wohnen auf einer Etage ist in der bestehenden baulichen Situation kaum möglich.
3. Die Treppe zum Dachgeschoss ist ungünstig im Gebäude integriert und verhindert eine separate Nutzung.



### Beispiel 1: Mehr Raum wird benötigt

Am liebsten hätte die Baufamilie ihr schönes Haus so gelassen, doch es fehlte an Platz. So wurde das Wohnhaus um ein volles Geschoss aufgestockt. Die ursprüngliche Form des Daches wurde belassen. Durch eine optimale Abstimmung konnte die Aufstockung mittels vorgefertigter Elemente an einem Tag realisiert werden, inklusive Demontage des alten und Montage des neuen Daches. Die Baufamilie blieb während der Bauzeit im Erdgeschoss wohnen.



### Beispiel 2: Wohnen auf einer Etage

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde durch eine teilweise Aufstockung erweitert. Der Zugang erfolgt über einen großzügigen, vorgestellten Balkon und eine Stahltreppe.

So konnte eine zweite Nutzungseinheit geschaffen werden. Diese lässt sich vermieten, zum Beispiel als zusätzliche Einnahmequelle oder als Wohnung für eine Pflegekraft, wenn im Alter mehr Hilfe benötigt wird. Der Freisitz in geschützter Lage mit Orientierung zum Innenhof erhöht die Attraktivität der Dachgeschosswohnung.



### Beispiel 3: Aus einem Einfamilienhaus wird ein Zweifamilienhaus

Dieses Haus besaß vorher ein flach geneigtes Walmdach mit einer untergeordneten Nutzung als Dachboden. Durch die Aufstockung entstand eine komplette Wohnetage. Das neu errichtete Treppenhaus ermöglicht einen direkten Zugang von der Aufstockung zum Keller. So ist der Keller von beiden Wohnungen nutzbar.

→ Aufstockungen sind hochinteressante Kapitalanlagen. So wird aus einer alten Bausubstanz ein Gebäude mit Neubaustandard.

# Lohnt es sich, das Dachgeschoss zu erhalten?

In der folgenden Checkliste sind einige Aspekte zusammengestellt. Wenn mehrfach **JA** angekreuzt wird, könnte eine Aufstockung die bessere Wahl bedeuten. Diese „mutige“ Investition wird durch einen gesteigerten Gebäudewert und eine zukunftstaugliche Nutzung belohnt.

## CHECKLISTE Dachsanierung

### Dach sanieren oder aufstocken?

#### Diese Fragen helfen bei der Entscheidung

	ja	nein
1 Die Dachneigung beträgt weniger als 40°.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Die natürliche Belichtung ist gering.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Der Treppenzugang zum Dachgeschoss ist schmal und steil.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Aufgrund der Dachschrägen ist zu wenig Stellfläche vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Die Raumaufteilung ist für eine veränderte Nutzung eher ungeeignet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Das Bad entspricht nicht dem heutigen Standard.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Elektroinstallation und die Heizung sind veraltet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Eine Fußbodenheizung ist wünschenswert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 Die vorhandene Dachkonstruktion ist statisch zu gering dimensioniert, um zusätzliche Lasten aus Dachdeckung, Dämmmaßnahmen und ggf. Solarpaneelen aufzunehmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 Gauben können nicht ideal platziert werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Holzbau – Champion der Aufstockung

Gerade bei Aufstockungen bietet der Holzbau einen großen Vorteil: Hohe Festigkeit bei gleichzeitig geringem Gewicht. Die Holzkonstruktion weist bei geringen statischen Reserven des Bestandsgebäudes daher oft Pluspunkten auf.

Wo sonst soll Wohnraum entstehen, wenn wir nicht das Potenzial der Aufstockung nutzen?

## Ich habe Ihr Interesse geweckt?

Dann rufen Sie mich zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch an.

### Jens Krämer

Hochbautechniker, Zimmerermeister,  
Geschäftsführer

05908 68999 11  
0172 87 34 506

[jens.kraemer@kraemer-lohne.de](mailto:jens.kraemer@kraemer-lohne.de)