



## **Mehr Wohnraum in Ballungsgebieten – Eine Antwort auf die Wohnungsnot?**

Ungenutzter Platz unterm Dach -Über 1 Million möglicher Wohnungen können erschlossen werden. Energieberater Portal weist auf Möglichkeiten zum Ausbau hin

### **Wohnen gleich um die Ecke**

Der Bedarf an Wohnraum steigt und speziell wohnen in Ballungsgebieten wird immer teuer. Es muss also neuer Wohnraum her, gleichzeitig soll die Ausweisung neuer Baugebiete eingeschränkt werden, um die Versiegelung von wertvollem Ackerland zu stoppen. Nachverdichtung heißt ein Zauberwort dazu und neben dem Schließen von Baulücken und der Sanierung bestehender Gebäude ist der Dachgeschoss Ausbau eine dritte wirkungsvolle Möglichkeit. Dachgeschossausbau bedeutet keine erneute Bodenversiegelung und eine in bestehende Gebäude integrierte Bauweise. Darüber hinaus die Möglichkeit Nahwärme einzusetzen und Kosten zu sparen weil nur wenig zusätzliche Versorgungsungen wie Wasser, Strom oder Abwasser benötigt werden.

### **Potential vorhanden**

Das Bundesministerium für Bauforschung hat im letzten Jahr eine Untersuchung zu den Potenzialen und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten durchführen lassen. Danach lassen sich 1,1 Millionen Wohnungen allein in den Gebäuden realisieren, die zwischen 1950 und 1989 in Wachstumsregionen entstanden sind. Hier liegt ein großes ungenutztes Potential, um der anwachsenden Wohnungsnot zu begegnen. Die Spezialisten des Portals Energieberater-Weiterbildung.info bieten dazu Fachwissen rund um Ausbau und Energieeffizienz an.

## **Der Staat unterstützt**

Die KfW fördert u.a. über ihr Programm "Energieeffizient Sanieren" auch den Dachausbau. Wenn dabei neue energieeffiziente Wohneinheiten geschaffen werden, kann der Bauherr mit Zuschüssen rechnen. Frühere Einschränkungen wie "Zubau nicht mehr als 20 %..." o.ä. sind mittlerweile weggefallen. Auch kommunale Programme sind vorhanden und können teilweise mit der KfW Förderung kombiniert werden. Es wäre wünschenswert, wenn weitere Entschärfungen, Verbesserungen und Vereinfachungen auf den Weg gebracht würden. Dies betrifft bei den angespannten Immobiliensituationen, die in vielen Städten vorzufinden sind z.B. die Nachweisführung bei den Förderungen für Dachausbau, Aufstockungen etc. Auch könnte man sicher das Thema Brandschutz genauer beleuchten, denn teilweise wird Brandschutz zu einem echten Kostentreiber. Wenn Brandschutz dazu führt, dass Umbauten nicht mehr bezahlbar sind, muss man sich überlegen, ob man in typisch Deutscher Gründlichkeit über das Ziel hinausgeschossen ist.

## **Private Initiative ist gefragt**

Viel wird heute von der persönlichen Bereitschaft zur Vorsorge fürs Alter gesprochen. Eine Mietwohnung im Dachgeschoss im eigenen Haus ist dazu eine wirkungsvolle und langlebige Möglichkeit. In der zuvor genannten Studie werden Investitionskosten je nach Lage zwischen 1.500 und 2.900 Euro/m<sup>2</sup> genannt, der dazu jeweils gehörige Mietpreis liegt zwischen 7 und 14 Euro kalt pro m<sup>2</sup>. Die Gesamtkosten für den Mieter reduzieren sich jedoch, weil bei einer energieeffizienten Bauweise die Nebenkosten entsprechend gering ausfallen. Es lässt sich so mit einer sicheren Anlageform ein interessantes Zusatzeinkommen erzielen, was sonst nur mit einem erheblich höheren Risiko auf dem Kapitalmarkt möglich wäre.

Architekten, Energieberater und Finanzierer sollten verstärkt Hausbesitzer auf diese Möglichkeiten hinweisen. So fällt es im Alter leichter, den Lebensstandard zu halten und sich den ein oder anderen Wunsch zusätzlich zu erfüllen. Ganz abgesehen von der Wertsteigerung, die ein Haus durch eine solche Maßnahme erfährt.

Zu diesem Thema sind unter anderem zwei Studien/Fachartikel erschienen

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016-dl.pdf> und

[https://www.architektur.tu-darmstadt.de/fachbereich\\_architektur/aktuelles\\_fachbereich/news\\_archiv/news\\_2016/news\\_2016\\_details\\_65920.de.jsp](https://www.architektur.tu-darmstadt.de/fachbereich_architektur/aktuelles_fachbereich/news_archiv/news_2016/news_2016_details_65920.de.jsp)

**Profil:** Dies ist ein Artikel von Helmut König für die Plattform [www.energieberater-weiterbildung.info](http://www.energieberater-weiterbildung.info). Diese Plattform hat sich zur Aufgabe gemacht, Wissen in der Energie- und Ressourceneffizienz bei Privat-, Gewerbe- und Industriebauten sowie bei Gebäuden der öffentlichen Hand zu vermitteln.

Dazu stehen verschiedene erfahrene Spezialisten für Seminare, Beratungen und Vorträge zur Verfügung. Ergänzend zu den Themen können auch individuelle Seminar entwickelt werden. Helmut König betreut in diesem Zusammenhang ein Netzwerk von über 7.000 Spezialisten aus dem Bereich der Energieeffizienz.

Helmut König Mittelstraße 19 35516 Münzenberg Telefon: +49 6033 / 74 66 34 Mobil: +49 172 / 920 170 9 E-Mail: [koenig@koenigskonzept.de](mailto:koenig@koenigskonzept.de)

Das Foto in einer besseren Auflösung finden Sie hier

<http://www.koenigskonzept.de/fileadmin/homes-for-sale-326991%20Dachgeschoss%20cco.jpg>

Stichworte zum Artikel: Energieberatung, Dachgeschoss, Wohnraum, Energieeinsparung, Wohnungsnot,