



Goldschlagstraße 2

Dachausbau für Privatinvestoren

Durch die neue Bauordnung können Dachböden leichter ausgebaut werden, doch sollte man dies nie ohne Spezialisten tun.

74 Prozent der rund 15.000 Zinshäuser in Wien gehören Privatinvestoren, und für diese eröffnen sich mit der neuen Bauordnung interessante Möglichkeiten. Die Entwicklung, den Dachausbau durch die Bauordnung attraktiver zu gestalten, ist sicherlich ein Fortschritt und hebt nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Qualität des Bestandsobjekts. „Wichtig ist“, so Walter Wittmann, Vorstand der Premium Immobilien AG, „dass es möglich ist, eine Wertschöpfung in ein Zinshaus zu bringen, sonst hat das Investment wenig Sinn.“

Bedingt durch strenge Regelungen hinsichtlich der Erdbebensicherheit von Gebäuden waren in den vergangenen Jahren Ausbaurbeiten unterm Dach schwierig zu realisieren. Laut der neuen Wiener Bauordnung gelten Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke nicht mehr als Zubau, sondern als „Änderung von Bauwerken“. Dadurch stehen ihnen Bestimmungen des aktuellen Bebauungsplans nicht entgegen. Voraussetzung: Die Wohnraumbeschaffung darf lediglich durch „Aufklappung“ des bestehenden Dachs um 45 Grad erfolgen. „So kann beispielsweise eine besser nutzbare Wohnfläche durch mehr Raumhöhe erzielt werden. Sogar der Ausbau eines Stockwerks ist durch die Erhöhung der Dachneigung möglich“, erklärt Robert Fotter, Geschäftsführer der Wohninvest GmbH.

Dachgeschoße auszubauen wird jetzt einfacher („Dachausbau leicht“) und auch rentabler, da durch den steileren

Winkel mehr Wohnraum geschaffen werden kann und die Flächen somit aufgewertet werden – was sich wiederum in der besseren Vermietbarkeit zu Buche schlägt. Doch Achtung! „Die Ausführung muss im Einklang mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild stehen. Dadurch ist diese neue Regelung nur bei Dachausbauten auf Hof- und Seitentrakten relevant, die von der Straße nicht einsehbar sind“, so Fotter.

„Wer überlegt, in ein Zinshaus zu investieren, für den ist jetzt ein guter Moment. Ein Dachbodenausbau wird sich aber langfristig in Wien immer lohnen“, meint Zinshausspezialist Gerhard Hudej, geschäftsführender Gesellschafter der Hudej Zinshausmakler GmbH, wobei er gleichzeitig zu bedenken gibt: „Der professionelle Ausbau eines Dachbodens ist immer mit hohen Kosten verbunden. Private Anleger müssen sich dieser Kosten bewusst sein.“

Trotz der vielleicht noch etwas beschränkten Möglichkeiten besteht Potenzial. Der Dachausbau gilt nach wie vor als die Königsdisziplin der Sanierung. Er ist in jeder Hinsicht das Aufwendigste, was man in diesem Bereich machen kann, und daher sollte man sich auch nicht alleine und ohne Vorkenntnis auf dieses Wagnis einlassen. Dieses Unterfangen sollte man nur mit echten Profis in Angriff nehmen.

■■■ FERDINAND KALT