

MEHRWERT FÜR IHRE IMMOBILIE

Alte Schätze heben...

...was sich zunächst wie ein Märchen anhört, offenbart beim näheren Hinsehen tatsächlich die Chance auf einen Mehrwert Ihrer Immobilie. In vielen Mehrfamilienhäusern steht der Dachraum leer oder wird nur als Trockenboden oder Abstellfläche genutzt. Im Team mit den richtigen Fachleuten lässt er sich jedoch aus dem Dornröschenschlaf wachküssen!

Einige Hauseigentümer haben das Potenzial bereits erkannt, viele wagen sich jedoch nicht an dieses sicherlich komplexe Thema heran. Doch gerade in diesen Zeiten ist es wichtig, Chancen zu erkennen und sie zu ergreifen. Der Umbau des Dachraumes zu Wohnraum steigert nämlich nicht nur den Wert Ihres Hauses, sondern oft lassen sich hier zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen, denn auch das ungedämmte Dach wird in dem Zuge endlich saniert.

Sofern noch nicht geschehen, ist dies auch der richtige Zeitpunkt, sich über die Heizungsanlage Gedanken zu machen. Denn viele Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen laut Energieeinsparverordnung (EnEV) gegen

eine moderne Anlage getauscht werden. Sinnvoll ist, bereits vor dem Ablauf aktiv zu werden, denn dann lassen sich staatliche Förderungen realisieren.

Die Chancen eines Dachausbaus

Wenn Sie es jetzt geschickt anstellen, gehen Sie die Themen gemeinsam an und sogar mit einem finanziellen Mehrwert aus dem Vorhaben heraus. Mit einem Architekten an Ihrer Seite werden Sie bestmöglichst beraten: er zeigt Ihnen, welches Potenzial in Ihrem Dachraum schlummert, was baurechtlich möglich ist und welche finanziellen Zuschüsse beantragt werden können. Seine Aufgabe ist es auch, Angebote von Handwerkern einzuholen sowie die Umbaumaßnahmen zu beaufsichtigen damit Sie sich nicht damit beschäftigen müssen. Mit einer klugen Planung sind geringe Bauzeiten von wenigen Monaten möglich, sodass Ihre anderen Mieter möglichst gering belastet werden. In diesem Zeitraum könnten bei Bedarf auch andere Aufgaben angegangen werden, z.B. das Treppenhaus zu streichen, die Elektro-Unterverteilungen des gesamten Hauses auf den neusten Stand zu bringen oder die Außenanlagen zu optimieren.

Behalten oder Verkaufen?

Überlegen Sie in Ruhe mit Ihrem Steuerberater, ob es Sinn macht, die neu gebauten Wohnungen zu behalten oder vielleicht (teilweise) zu veräußern, um mit dem Geld einen entstandenen Renovierungsstau zu beseitigen oder



nächst ein ungewohntes Gefühl. Wenn dies aber zu einer Situation führt, bei der beide Seiten gewinnen, sollten Sie sich mit dem Gedanken ruhig einmal auseinandersetzen.

Eigentumsverhältnisse klären

Eine weitere Chance dieser Umwidmung von Leerraum in Wohnraum ist, dass im Zuge des Bauantrags eine Teilungserklärung für die Wohnungen des Objekts gemacht werden kann. Dies ermöglicht Ihnen dann auch, kurzfristig die Wohnungen einzeln zu verkaufen, falls Sie akuten Bedarf wegen unerwarteter Ausgaben oder Unterstützung Ihrer (Enkel-) Kinder haben sollten.

Sofern so eine Erklärung noch nicht gemacht wurde, bietet es sich auf jeden Fall an, dieses Thema jetzt anzugehen, selbst wenn ein Dachausbau für Sie nicht in Frage kommt. Denn der Gesetzgeber plant, die Umwidmung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu untersagen bzw. zu erschweren. Für sie als Besitzer eines Mehrfamilienhauses würde das bedeuten, dass Sie Ihre Wohnungen bei Fehlen von einzelnen Abgeschlossenheitserklärungen nicht einzeln veräußern könnten und

somit also nur das ganze Haus als Ganzes veräußert werden könnte.

Unterstützung durch Fachleute

Auf jeden Fall sollten Sie diese Themen mit Fachleuten angehen, die Sie zu bau- und eigentumsrechtlichen Aspekten beraten und Teilungserklärungen erstellen können. Oft ist es auch von Vorteil, wenn man die Verhandlung mit Mietern und Nachbarn an einen Dritten abgibt. Einige Architekturbüros übernehmen auch diese Aufgaben.

Wie Sie sehen, geht es also nicht nur darum, alte Schätze zu heben sondern auch neue Schätze ins Visier zu nehmen. Erkennen Sie Ihre Chance, wir unterstützen Sie gerne mit unserer 25-jährigen Erfahrung im Planen und Bauen!

Dipl.-Ing- Christoph Thiel

Architekturbüro Thiel

Rothenburg 34 • 48143 Münster
Telefon 0251/57477
www.architekturbuero-thiel.de
thiel@architekturbuero-thiel.de



Mit der Umwandlung eines Trockenbodens in Wohnraum lassen sich mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen: Neues Dach, neue Mieteinnahmen und eine Aufwertung des gesamten Hauses.

Vom Trockenboden zur Penthouse-Wohnung: Nutzen Sie die Potentiale eines leer stehenden Dachgeschosses.