

BRAUCHT EIN HAUS WIRKLICH EINEN KELLER?



Ein Keller macht das Haus teurer, aber auch wertvoller. (Quelle: McPhoto/imago)

Aus Kostengründen verzichten viele Bauherren auf einen Keller. Immerhin muss man für das zusätzliche Stockwerk mindestens 25.000 Euro veranschlagen. Schlüsselfertig-Anbieter kalkulieren oft ohne Keller, um den Hauspreis möglichst attraktiv zu halten. Doch die Vorteile eines Kellers mit seinem zusätzlichen Platz sind nicht von der Hand zu weisen. Andererseits kann man Stauraum aber auch unter dem Dach oder mit einem Gartenhaus schaffen. Die Entscheidung für oder gegen einen Keller will also wohl überlegt sein. Es lauern Kostenfallen.

Es gibt Dinge am neuen Eigenheim, die fallen einem erst negativ auf, wenn man darin lebt. Zum Beispiel, dass es an Platz mangelt. Hat man beim Bau auf einen Keller verzichtet, sind die Möglichkeiten sehr begrenzt. "Ein Keller kann für Sauna und Fitness, zum Arbeiten oder sogar zum Wohnen genutzt werden", lobt Bernd Hetzer von der Gütegemeinschaft Fertiggeler in Bad Honnef bei Bonn. Nach seiner Rechnung macht sich ein Keller in den meisten Fällen bezahlt. "Er erhöht die Baukosten lediglich um etwa 10 Prozent und bringt dabei eine 40 Prozent größere Fläche."

So viel kostet ein Keller

Im Mittel kann man mit Kosten von etwa 300 Euro pro Quadratmeter Bodenfläche für den Keller rechnen. Bei einem Einfamilienhaus muss man für den Bau des Kellers also mindestens 25.000 Euro einplanen. Dazu kommen noch die **Kosten für den Aushub**, für den auch noch schnell ein paar Tausend Euro zusammenkommen.

Dafür kann man durch einen Keller Grundfläche einsparen. Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer und ähnliches lassen sich einfach unter die Erde verlegen. Wenn man dadurch ein kleineres Grundstück braucht, relativieren sich die Mehrkosten. Mitunter kann das Bauen mit Keller in Einzelfällen sogar günstiger sein, als wenn man den gesamten benötigten Platz oberirdisch plant.

Schwieriger Boden verteuert den Keller

Es gibt auch beim Keller keine Lösung von der Stange. "Es hängt ganz stark von den Bodenverhältnissen ab, wie teuer er wird und ob er sich lohnt", warnt daher Eva Reinhold-Postina vom Verband Privater Bauherren (VPB). Bei komplizierten Bodenverhältnissen sind für den Keller zusätzliche technische Aufwendungen notwendig, die den Bau beträchtlich verteuern. Da kann es sinnvoll sein, lieber auf das untere Geschoss zu verzichten.

Doch Bodenarbeiten fallen nicht nur beim Keller an. Bei schwierigen Böden ist oft ein Austausch der oberen Bodenschichten unerlässlich. "Viele Bauherren denken, dass das nur gemacht werden muss, wenn ein Keller gebaut werden soll", weiß Hetzer. Aber die Kommunen vergeben zunehmend Grundstücke, deren Bodenverhältnisse nicht optimal sind. Auf denen muss dann unter Umständen auch vor dem Verlegen einer Bodenplatte die obere Erdschicht ausgewechselt werden. "Wenn man diesen Aufwand schon hat, kann man auch gleich etwas tiefer graben und einen Keller bauen", findet der Experte.

Die häufigsten Baumängel im privaten Hausbau



zur Foto-Show

6 Bilder von 12

Gartenhaus als Ersatz-Keller

Es kommt also auf die individuelle Situation und die Lebensumstände an. Im Hinblick auf barrierefreies Wohnen kann es etwa besser sein, statt des Kellers im Haus Platz für einen Hauswirtschaftsraum und Stauraum für die Einlagerung wichtiger Gegenstände zu schaffen. Die Heizungsanlagen sind heutzutage nicht mehr so groß, dass dafür ein extra Geschoss notwendig wäre. Und für die Unterbringung von Werkzeug, Gartengeräten und -möbeln eignet sich womöglich auch ein **Gartenhaus**. "So befindet sich alles auf einer Ebene, was im Alter durchaus Vorteile bietet", meint Reinhold-Postina.

Allerdings ist für viele Menschen ein Haus ohne Keller nicht komplett. "Das sollte man bedenken, wenn die

Immobilie irgendwann verkauft werden soll", erklärt Christoph Windscheif von der Gütegemeinschaft Fertiggeller. Mit einem Keller erhöhten sich in der Regel die Verkaufschancen und auch die Preise der Häuser.



Dieses günstige Gutachten kann Existenzen retten

Experte warnt: "Ohne ist Bauen Harakiri". Im schlimmsten Fall kann das ganze Haus absacken. Der Kardinalfehler allzu naiver Häuslebauer. [mehr](#)

Baugrundgutachten notwendig

Für eine fundierte Entscheidung für oder gegen einen Keller ist in erster Linie das **Baugrundgutachten** ausschlaggebend. Dafür werden die Höhe des Grundwasserspiegels und die Tragfähigkeit des Bodens gemessen. "Nur wenn man weiß, wie der Grund beschaffen ist, kann man planen", erklärt Eva Reinhold-Postina. Von den Bodenverhältnissen hängen Statik und Dimensionierung des Kellers ab. Sie entscheiden darüber, wie er abgedichtet wird und welche Kosten entstehen.

Schwarze oder weiße Wanne?

Grundsätzlich wird bei den Kellerabdichtungen zwischen einer weißen und einer schwarzen Wanne unterschieden. "Die klassische Methode, einen Keller zu bauen, ist die, eine Bodenplatte oder ein Streifenfundament auf den Boden zu verlegen", erläutert Heinrich Schroeter, Präsident der Bayerischen Ingenieurekammer Bau. "Darauf wird dann der Keller gemauert und am Ende die Kellerdecke oben drauf gelegt." Damit kein Wasser eindringen kann, werden bei der schwarzen Wanne die Betonplatte und das Mauerwerk von außen mit einem Anstrich aus Bitumen abgedichtet.



Eigenleistung beim Hausbau bloß nicht überschätzen

Viele Bauherren tapen bei der so genannten Muskelhypothek in die Falle. Selbstüberschätzung rächt sich bitter. [Video](#)

Die weiße Wanne ist rundum geschlossen und von sich aus wasserdicht. Sie besteht aus wasserundurchlässigem Stahlbeton und braucht keine extra Bitumenschicht. Durch die Wärmeleitfähigkeit des Betons kann sich ohne Wärmedämmung allerdings an der Innenseite der Kelleraußenwände Kondenswasser bilden.

"Das ist nur bei Räumen vertretbar, deren Wände auch mal feucht werden können, zum Beispiel Tiefgaragen oder Lagerräume", sagt Schroeter. Um im Untergeschoss zu wohnen, zu arbeiten oder Sport zu treiben, muss es nicht nur dicht, sondern auch gut wärmedämmt sein. Ohne den Wärmeschutz hätte die Kellerwand dieselben Temperaturen wie das angrenzende Erdreich, also rund sieben Grad.

Keller werden nicht mehr gemauert

"Der klassische gemauerte Keller ist mittlerweile ein Auslaufmodell", hat Hetzer von der Gütegemeinschaft Fertiggeller beobachtet. "80 Prozent der Keller werden heute aus Stahlbeton gebaut und in der Regel wärmedämmt."

Quelle: zuhause.de, dpa