

An der falschen Stelle gespart?

Das Untergeschoss kann zum teuer bezahlten Abstellraum werden. Weshalb viele Experten trotzdem dazu raten.

Von Manuela Keil

"Die Tendenz geht bei frei stehenden Einfamilienhäusern zum kellerlosen Bauen", sagt der Architekt und Bauherrenberater Jens Lührsen. Das treffe bereits auf 80 Prozent der Bauvorhaben zu, so seine Erfahrung. Viele Bauherren wollen so die Gesamtkosten senken, weil die Eigenheimzulage fehlt oder das Bauland in Hamburg zu teuer ist. Zahlreiche Bauträger und Hausanbieter reagieren bereits darauf und kalkulieren ihre Preise zunächst oft ohne Untergeschoss. Im Erdgeschoss wird meist ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Bügelbrett und Getränkeboxen eingeplant.

Die Entscheidung gegen einen Keller sieht Jens Lührsen jedoch kritisch: "Da wird am falschen Ende gespart, denn den Bau eines Kellers kann man später nicht nachholen, wenn man erkennt, dass ein Abstell- oder Hobbyraum fehlt." Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern hätten Doppelhäuser fast immer einen Keller, so Lührsen weiter. Die Philosophie vieler Bauherren sei dort, den Keller als Büro, Gästezimmer oder zusätzlichen Wohnraum zu nutzen.

Für einen Standardkeller mit einer Nutzfläche von 100 Quadratmetern müsse man mit 30 000 Euro rechnen, so der Bauherrenberater. In jedem Fall empfiehlt Lührsen ein Bodengutachten, das zwischen 800 und 1600 Euro kostet - abhängig von der Grundstücksgröße und dem Aufwand. "Das ist ein absolutes Muss", sagt er. Denn viele Grundstücke hätten einen hohen Wasserstand. Häufig sei dann der Bau einer sogenannten weißen Wanne notwendig, die etwa 20 000 Euro koste. Bei Fertighausanbietern gehöre sie sogar manchmal zum Standard. "Wenn der Keller nicht für Wohnzwecke genutzt werden soll, reicht sie", sagt Lührsen. Wolle der Bauherr jedoch Gäste in seinem Keller unterbringen oder dort sein Büro einrichten, müsse zusätzlich eine Perimeterdämmung angebracht werden sowie eine Bitumenabdichtung auf der Betonwand gegen das Sickerwasser.

Für Dirk Hoffmann und seine Frau Elfi stand von Anfang an fest, dass ein Keller sein muss, denn der Traum vom eigenen Schwimmbad mit Whirlpool und Wellnessbereich sollte wahr werden. Ihr Keller ist aus wasserundurchlässigem Beton mit Spezialdämmung gebaut. Auch Wiebke und Rolf Cyriacks wussten von Beginn an, dass sie ihr jüngstes Haus nur mit Keller bauen würden. "Ich bringe die Erfahrung aus zwei Häusern ohne Keller mit", sagt Rolf Cyriacks. Es sei damals immer zu wenig Platz vorhanden gewesen.

Lars und Sabine Prinage haben dagegen ein Niedrigenergiehaus ohne Keller gebaut. Ihre Lösung: zwei zusätzliche Räume sind im ersten Stock untergebracht worden, der Dachboden wird als Abstellraum genutzt und es gibt einen Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Gartengeräte und Fahrräder kommen in einen Schuppen. "Ohne Keller konnten wir eine größere Grundfläche bauen, was im Verhältnis zum Keller weniger kostet", sagt Lars Prinage. Auch hätten sie so kein Risiko, dass der Keller feucht werde.

Schlechte Bodenverhältnisse und hohe Grundwasserstände seien in der Tat ein Grund, weshalb immer mehr Bauherren ohne Keller bauen, sagt Peter Pinkofsky, Bausachverständiger beim TÜV Nord. Durch solche Umstände würde das Bauen mit

Keller teurer, zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen seien notwendig.

"Der Keller ist ein teurer Nutzraum, der abhängig ist vom Boden", bestätigt Heidelore Arpe von der Wohnungsbaugesellschaft Theodor Semmelhaack. Wie viel eine Familie spare, wenn sie ohne Keller baue, hänge aber sehr vom Einzelfall ab. Baufachleute gehen von einer Ersparnis bei den reinen Baukosten in Höhe von etwa fünf bis 15 Prozent aus. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall veranschlagt um rund 30 000 Euro geringere Ausgaben. Allerdings kostet eine Bodenplatte, die ohne Keller notwendig wird, etwa 10 000 bis 20 000 Euro. Für einen Keller werden je nach Hausgröße und Bodenverhältnissen etwa 25 000 bis 60 000 Euro (inklusive Aushub der Baugrube) kalkuliert.

"Wenn etwa wegen der Bodenbeschaffenheit ein Bodenaustausch gemacht werden muss, fehlt nicht mehr viel bis zum Bau eines Kellers", sagt Helmut Gumtau, Architekt von der Verbraucherzentrale Hamburg. Die Gretchenfrage sei, wofür der Keller gebraucht werde. "Darüber sollten sich die Bauherren im Vorfeld Gedanken machen", rät er. Was den Keller angeht, herrsche bei den baubereiten Familien allgemein große Unsicherheit.

Diese Beobachtung hat auch Martin Schneider von S+T Landhaus, gemacht. "Zwar wird öfter der Wunsch laut, ohne Keller zu bauen, doch fast immer bauen wir dann doch mit Keller", sagt er. Viele Familien würden erkennen, dass das Einsparpotenzial nicht so hoch sei wie vermutet und die Vorteile überwiegen.

Ohne Keller zu bauen, sei nur eine Alternative, wenn anderswo Ersatzraum geschaffen werde, rät auch Andreas Ibel vom Bau-Verein zu Hamburg. Grundsätzlich gelte aber: "Der Keller wirkt sich positiv auf den Preis aus." Die Immobilie habe durch die größere Nutzfläche einen höheren Wiederverkaufswert.

erschieden am 14. Oktober 2006