



# Was kostet ein Keller wirklich?

**Für 10 % Mehrkosten 40 % mehr Lebensraum!**

*Für die meisten Bauherren bedeutet der Bau eines Hauses, sich für viele Jahre finanziell festzulegen. Kein Wunder, dass sie über Einsparmöglichkeiten nachdenken. Der Keller wird immer wieder als Einsparmöglichkeit genannt. Die Entscheidung für oder gegen ein Untergeschoss sollte jedoch sorgfältig überlegt sein. Sie lässt sich nachträglich nicht mehr korrigieren.*

**Abb. 3 a und b:**  
Die vielen Nutzungsmöglichkeiten eines Kellers bieten mehr Lebensqualität



Ein Anbieter sollte deutlich machen: Keller sind wesentlich preiswerter, als es zunächst erscheint. Die unabwendbaren Ersatzmaßnahmen verbrauchen einen großen Teil des Preisvorteils. Die Studie „Preisvergleich: Keller oder Bodenplatte“ des Instituts für Bauforschung in Hannover aus dem Jahr 2008 zeigt, wie groß die wirkliche Differenz ist.

## Beispiel freistehendes Einfamilienhaus

Untersucht wurden die Kosten für den 97,8 m<sup>2</sup> großen Keller eines freistehenden Einfamilienhauses (Abb. 1). Da der Keller hochwertig genutzt werden sollte, wurde ein Rundum-Wärmeschutz berücksichtigt.

Der vorliegende Vergleich zeigt als günstigste Variante einen Hochkeller ohne Grundwasser und als teuerste Variante einen Keller im Grundwasser. Alternativ wurde berechnet, was eine Grundplatte mit den dann erforderlichen Zusatzflächen kosten würde (Abb. 2a, b, c).

Zwischen den berechneten, extremen Varianten liegen viele Abstufungen. Konkrete Planungen des jeweiligen Einzelfalles werden deshalb immer zu etwas anderen Ergebnissen führen. Bei niedrigem Grundwasserstand genügt eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte. Bei weniger durchlässigen Böden, z. B. Lehm, muss das Regenwasser über eine Drainage versickern. Lassen es die Bauvorschriften zu, sollte der Keller etwas aus dem Boden herausragen. Das verbessert deutlich die Kellerbelichtung. Berechnet wurde für diese Variante ein heller Wohnkeller mit Wänden aus Wärme dämmenden Mauersteinen, der 60 cm aus dem Boden ragt.

In vielen Baugebieten steht das Grundwasser so hoch, das mit drückendem Wasser zu rechnen ist. Eine

v.l.n.r.:

- Abb. 1: Keller Grundriss des untersuchten Einfamilienhauses
- Abb. 2a: Variante 1, Hochkeller außerhalb des Grundwassers
- Abb. 2b: Variante 2, Keller im Grundwasser
- Abb. 2c: Variante 3, Grundplatte statt Keller



bewährte Lösung sind Keller aus Wasser undurchlässigem Beton (WU-Beton). Damit das Wasser bei extremem Hochwasser nicht durch die Kellerfenster fließt, wurden wasserdichte Lichtschächte oder wasserdichte Kellerfenster vorgesehen. Hat das Haus keinen Keller, braucht es Kellerersatzräume außerhalb des Hauses und frostsichere Zusatzflächen innerhalb des Hauses. Für die erforderlichen frostsicheren Flächen für Hausanschluss, Heizung, Waschmaschine, Trockner, usw. wurden 5 m<sup>2</sup> angesetzt. Als außen liegender Kellerersatzraum fand eine Fertiggarage oder ein Holzschuppen Berücksichtigung. Die dafür benötigte Grundstücksfläche wurde in den Kosten nicht erfasst.

### Tabellarischer Vergleich

Die Tabellen 1, 2 und 3 zeigen die Zusammenfassung der Kosten. Dabei sind:

- Variante 1a: gemauerter Hochkeller ohne Drainage
- Variante 1b: gemauerter Hochkeller mit Drainage
- Variante 2a: WU-Betonkeller im Grundwasser, wasserdichte Lichtschächte
- Variante 2b: WU-Betonkeller im Grundwasser, wasserdichte Kellerfenster
- Variante 3a: Grundplatte, Fertiggarage als Ersatz-Lagerraum
- Variante 3b: Grundplatte, Holzschuppen als Ersatz-Lagerraum

### Bewertung der Ergebnisse

Tabelle 3 ergibt sich aus der Differenz der Tabellen 1 und 2. Danach kosten Kellerflächen im Schnitt nur ca. 300 €/m<sup>3</sup> mehr als eine Grundplatte. Bei einem ca. 100 m<sup>3</sup> großen Hochkeller außerhalb des Grundwassers betragen die Mehrkosten ca. 18.000 bis 24.000 €. Bei drückendem Was-

ser kostet der gleich große, voll im Erdreich liegende Keller ca. 33.000 bis 42.000 € mehr. Ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> kostet ca. 310.000 €. Die Mehrkosten für den Keller machen also nur etwa 10 % aus. Wer diese Kosten spart, verzichtet nicht nur auf mehr als 40 % zusätzlichen Lebensraum! Der Marktwert des Hauses sinkt gleichzeitig überproportional.

Die Zusatzflächen im Keller sind ein wesentlicher Grund, warum die Lebensqua-

lität eines Hauses höher ist als die einer Etagenwohnung. Die meisten Besitzer nicht unterkellerten Häuser bedauern nachträglich, auf den Keller verzichtet zu haben. (Abb.3): Für 10 % Mehrkosten 40 % mehr Lebensraum!

### Wiederverkaufswert beachten

Mit Blick auf Vermögensbildung und Alterssicherung sollte niemand die Wertentwicklung eines Einfamilienhauses vergessen. Im Jahr 2000 befragte die DIA Consulting in Freiburg erfahrene Immobilienmakler und Gutachter für Immobilienbewertung, wie sich der Keller auf den Verkauf von Bestandsimmobilien auswirkt. Die Befragung ergab, dass sich unterkellerte Häuser deutlich schneller und zu wesentlich höheren Preisen verkaufen (Abb. 4). Jeder sollte bei seiner Entscheidung bedenken, dass eine Immobilie ohne Keller schnell zu einer Fehl-investition werden kann.

### WEITERE INFORMATIONEN

Der Forschungsbericht kann auf der Homepage <http://www.prokeller.de/Argumente/kosten/kosten.html> eingesehen werden.  
Initiative Pro Keller e.V.,  
Friedberg/Bayern

Variante	Grundkosten	Aufpreis			Kosten für den Keller
		wasserdichte Lichtschächte	wasserdichte Kellerfenster	Drainage	
Variante 1a	51.505 €				51.505 €
Variante 1b				645 €	52.150 €
Variante 2a	66.404 €	480 €			66.884 €
Variante 2b			3.920 €		70.324 €

Variante	Grundplatte	Frostsichere Flächen im Wohngeschoss	Außenliegende Erstzflächen		Kosten für den Kellererstaz
Variante 3a	20.387 €	7.500 €	Fertiggarage	5.850 €	33.737 €
Variante 3b			Holzschuppen	800 €	28.687 €

Variante	reine Kellerkosten	Mehrkosten für den Keller bei Ersatz-Lagerraum als			
		Fertiggarage		Holzschuppen	
		gesamt	pro m <sup>2</sup>	gesamt	pro m <sup>2</sup>
Variante 1a	51.505 €	17.768 €	182 m <sup>2</sup>	22.818 €	233 m <sup>2</sup>
Variante 1b	52.150 €	18.413 €	188 m <sup>2</sup>	23.463 €	240 m <sup>2</sup>
Variante 2a	66.880 €	33.147 €	339 m <sup>2</sup>	38.197 €	391 m <sup>2</sup>
Variante 2b	70.320 €	36.587 €	374 m <sup>2</sup>	41.637 €	426 m <sup>2</sup>