

# PREISVERGLEICH KELLER BODENPLATTE ?

oder



Mit nur  
**10% Aufpreis**  
gewinnt  
ein unterkellertes Haus  
**40% Lebensraum!**

# Keller oder Bodenplatte?



Foto: Märklin

Die meisten Bauherren legen sich mit ihrer eigenen Immobilie finanziell für viele Jahre fest. Kein Wunder, dass sie über Einsparmöglichkeiten, z.B. beim Keller, nachdenken.

Die Entscheidung für oder gegen ein Untergeschoss sollte jedoch sorgfältig überlegt sein. Sie lässt sich nach Baubeginn nicht mehr korrigieren. Was viele nicht wissen: Keller sind wesentlich preiswerter, als es zunächst erscheint: Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zehren einen großen Teil des Preisvorteils wieder auf. Unser „Preisvergleich“ zeigt, wie hoch die Kellerkosten ungefähr sind.

## Für 10 % Mehrkosten 40 % mehr Lebensraum!

Rechnet man mit realistischen Zahlen, kosten Kellerflächen im Schnitt nur ca. 300 EURO pro Quadratmeter mehr als eine Grundplatte. Bei einem ca. 100 Quadratmeter großen Hochkeller betragen die Mehrkosten ca. 18.000 bis 24.000 EURO. Bei drückendem Wasser kostet der gleich große, voll im Erdreich liegende Keller ca. 33.000 bis 42.000 EURO 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 auf mehr als 40 % zusätzlichen Lebensraum und gleichzeitig sinkt der Marktwert des Hauses überproportional.

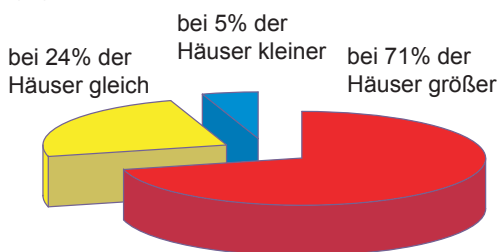
Die Zusatzflächen im Keller sind ein wesentlicher Grund, warum die Lebensqualität eines Hauses höher ist als die einer Etagenwohnung. Die meisten Besitzer nicht unterkellerten Häuser bedauern nachträglich, auf den Keller verzichtet zu haben. Ihnen fehlen die Freiräume für Gäste, Hobby, Sauna und Fitness, Kinderspielflächen, genügend Platz für Werkzeug, Winterausrüstung usw.

## 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 einem wesentlich höheren Preis verkaufen lassen. Jeder sollte bei seiner Entscheidung bedenken, dass die Kapitalanlage „Immobilie“ ohne Keller schnell zu einer Fehlinvestition werden kann.

**Keller sind einmalig preiswert:**  
**100 m<sup>2</sup> Keller kosten nur ca. 18.000 € bis 42.000 €**  
**mehr als eine Grundplatte.**

Die Wertentwicklung eines Hauses mit Keller gegenüber einem nicht unterkellerten Haus ist



Quelle: DIA Consulting, Freiburg

# Was ein Keller kostet

## Rechenbeispiel:

### Beispiel freistehendes Einfamilienhaus

Das Institut für Bauforschung in Hannover berechnete unter Leitung von Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer die Kosten für den 97,8 m<sup>2</sup> großen Keller eines freistehenden Einfamilienhauses. Da der Keller hochwertig genutzt werden sollte, rechneten die Wissenschaftler einen Rundum-Wärmeschutz ein.

Der vorliegende Vergleich zeigt die teuerste Variante: Keller im Grundwasser und die günstigste Variante: Hochkeller ohne Grundwasser. Alternativ wurde berechnet, was eine Grundplatte mit den dann erforderlichen Zusatzflächen kosten würde.

Zwischen den berechneten, extremen Varianten liegen viele Abstufungen. Konkrete Planungen des jeweiligen Einzelfalles werden deshalb immer zu etwas anderen Ergebnissen führen.

Beschreibung der berechneten Varianten:

### Variante 1: Hochkeller ohne Grundwasser

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. Die Wissenschaftler berechneten für diese Variante einen hellen Wohnkeller mit Wänden aus Wärme dämmenden Mauersteinen, der 60 cm aus dem Boden ragt.

### Variante 2: Keller im Grundwasser

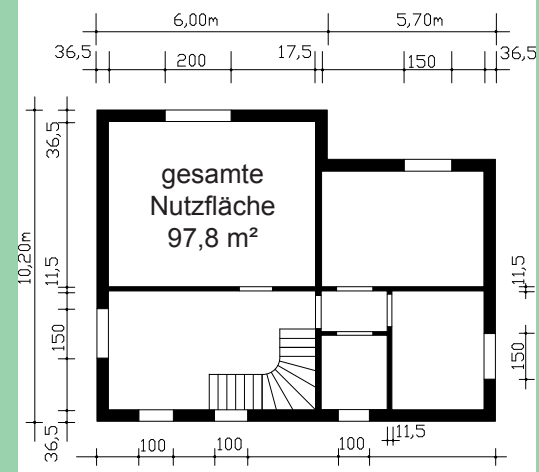
In vielen Baugebieten steht das Grundwasser so hoch, das mit drückendem Wasser zu rechnen ist. Eine bewährte Lösung sind Keller aus Wasser undurchlässigem Beton (WU-Beton). Damit das Wasser bei extremen Hochwasser nicht durch die Kellerfenster fließt, wurden wasserdichte Lichtschächte oder wasserdichte Kellerfenster vorgesehen.

### Variante 3: Grundplatte statt Keller

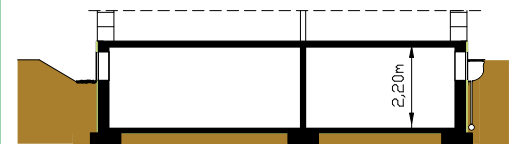
Hat das Haus keinen Keller, braucht es Kellerersatzräume außerhalb des Hauses und frostsichere Zusatzflächen innerhalb des Hauses. Für die erforderlichen frostsicheren Flächen für Hausanschluss, Heizung, Waschmaschine, Trockner, usw. setzten die Wissenschaftler 5 m<sup>2</sup> an. Als außen liegender Kellerersatzraum sollte eine Fertiggarage oder ein Holzschuppen dienen. Die dafür benötigte Grundstücksfläche wurde in den Kosten nicht berücksichtigt.

Eine genaue Kostenaufstellung finden Sie auf der Rückseite.

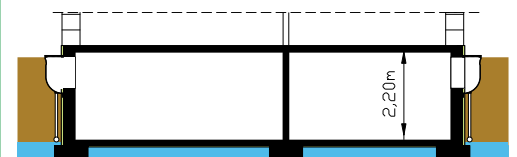
Grundriss des berechneten Kellers



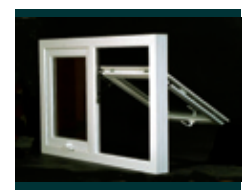
Variante 1:  
Hochkeller ohne Grundwasser



Variante 2:  
Keller im Grundwasser



wasserdichte  
Lichtschächte



wasserdichte  
Kellerfenster

Variante 3:  
Grundplatte statt Keller



## Kosten der verschiedenen Varianten

Diese Firmen unterstützen  
PRO KELLER e.V.:

### 97,8 m<sup>2</sup> großer Keller (Varianten 1 und 2)

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

### Grundplatte und Ersatzflächen (Variante 3)

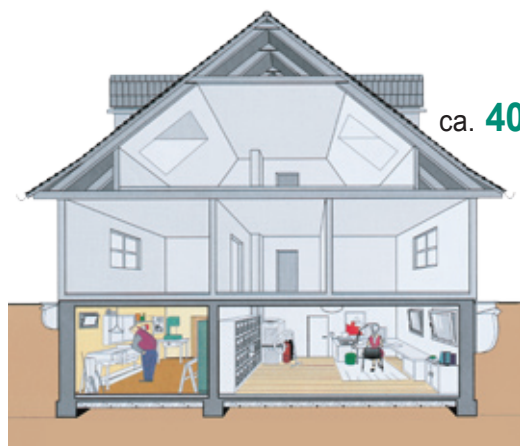
Variante	Grundplatte	frostsichere Flächen im Wohngeschoss	außenliegende Ersatzflächen		Kosten
			Fertigarage	Holzschuppen	
Variante 3a	20.387 €	7.500.- €	Fertigarage	5.850 €	33.737 €
Variante 3b			Holzschuppen	800 €	28.687 €

### Mehrkosten für den 97,8 m<sup>2</sup> großen Keller

Variante	Mehrkosten gegenüber Grundplatte plus			
	Fertigarage		Holzschuppen	
	gesamt	pro m <sup>2</sup>	gesamt	pro m <sup>2</sup>
Variante 1a	17.768 €	182 €	22.818 €	233 €
Variante 1b	18.413 €	188 €	23.463 €	240 €
Variante 2a	33.147 €	339 €	38.197 €	391 €
Variante 2b	36.587 €	374 €	41.637 €	426 €

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 + Fertigarage als Kellerersatzraum  
 Variante 3b: Grundplatte + Holzschuppen als Kellerersatzraum

Den Forschungsbericht finden Interessierte im Internet unter [www.prokeller.de/Argumente/kosten/kosten.html](http://www.prokeller.de/Argumente/kosten/kosten.html).



**Für nur 10 % Aufpreis**  
 gewinnt ein unterkellertes Haus  
 ca. **40 % mehr Lebensraum!**

#### PRO KELLER e.V.

Falkensteinstr. 9 86316 Friedberg  
 Fon: 0049 (0)821 7849774 Fax: 0049(0)821 784447  
 e-mail: [info@prokeller.de](mailto:info@prokeller.de) [www.prokeller.de](http://www.prokeller.de)



**ARGE Mauerziegel**  
 im Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.  
 53113 Bonn

**BASF AG**  
 67056 Ludwigshafen

**Bernhard Jäger Betonwerk GmbH**  
 88512 Mengen

**InformationsZentrum Beton GmbH**  
 40699 Erkrath

**Deutscher Holz- und Bautenschutz e.V.**  
 50858 Köln

**Dörken GmbH & Co. KG**  
 58313 Herdecke/Ruhr

**DOYMA GmbH & Co - Durchführungstechnik**  
 28876 Oyten

**Drytech Gerst**  
**Abdichtungstechnik GmbH**  
 67435 Neustadt

**Fränkische Rohrwerke**  
 Gebrüder Kirchner GmbH & Co. KG  
 97484 Königsberg

**glatthaar-fertigkeller gmbh**  
 78713 Schramberg/Waldmössingen

**Gütegemeinschaft Fertiggkeller e.V.**  
 53583 Bad Honnef

**Henkel KGaA**  
 Bautechnik Deutschland/Ceresit  
 40191 Düsseldorf

**Industrieverband Hartschaum e.V.**  
 69020 Heidelberg

**Kessel GmbH**  
 85101 Lenting

**KLB Klimaleichtblock GmbH**  
 56605 Andernach

**Otto Knecht GmbH & Co. KG**  
 Betonwerke - Fertigteilkeller  
 72555 Metzingen

**Mauthe Betonfertigteilterwerk GmbH & Co. KG**  
 88319 Aitrach

**MEA Bausysteme GmbH**  
 86551 Aichach

**ORBIT-SYSTEM GmbH**  
 37154 Northeim

**PARTNERBAU Braun GmbH&Co. KG**  
 56414 Niederahr

**Remmers Baustofftechnik GmbH**  
 49624 Lönningen

**Roland Wolf GmbH**  
 89155 Erbach

**SAINT-GOBAIN Isover G + H AG**  
 67059 Ludwigshafen

**Wienerberger Ziegelindustrie GmbH**  
 30659 Hannover