

ARGUMENTE



Zum Haus gehört
ein Untergeschoß

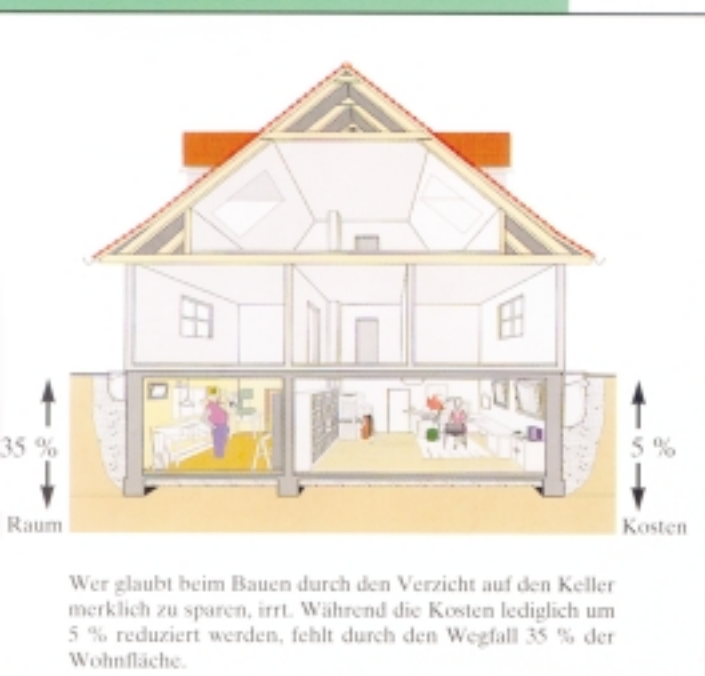


Argumente

Zum Haus gehört einfach

ein Keller

Heute wird vielfach der Verzicht auf den Keller als baukostensenkende Maßnahme empfohlen. Doch wie überall kann man nicht Äpfel mit Birnen vergleichen. Zwischen einem Haus ohne Keller und einem hochwertigen Wohnkeller mit entsprechenden Belichtungsverhältnissen und Ausbaustandard liegen Welten. 79 % aller Bauherren sind nicht bereit, auf einen Keller zu verzichten (Quelle: Bundesverband der Deutschen Zementindustrie, 1994). Denn Keller kosten weit weniger als allgemein angenommen wird. Die Mehrkosten liegen bei ca. 5 %.



35 % mehr Lebensraum

bei nur 5 % Mehrkosten

Argumente

Keine Angst vor Feuchtigkeit!

Früher waren Keller dunkle und muffige Abstellräume. Heute sorgen moderne Abdichtungssysteme für absolute Trockenheit in den Kellerräumen. Und das auch im nassen Erdreich! Großzügige Lichtschächte und wärmedämmende Kellerfenster schaffen eine freundliche Atmosphäre im Untergeschoß.



Alles spricht für

den Nutzkeller

Bei der Entscheidung für einen Keller spielen die Zusatzkosten eine erhebliche Rolle. Einfache, ausbaufähige Keller haben ungedämmte Außenwände, unverputzte Innenwandflächen, einfachen Verbundestrich, freiliegende Leitungen, keine Beheizung sowie kleine und einfache Fenster im Lichtsacht. Für 87 % der Bauherren ist der Keller ein Muß! (Quelle: Stern 1996, Aktion "Mein Wunsch-Haus")

**späterer Ausbau möglich
(Fenster, Installation, Wärmeschutz)**

frostsichere Lagerflächen

**frostsichere Heizungs-, Hausanschluß-,
Hobby-, Trocken- und Hausarbeits-
räume entlasten die Wohngeschosse.
Besonders wichtig bei kleinen
Häusern.**

**kein Zupflastern begrünter Flächen
für Kellerersatzräume**



Argumente

Die Vorteile des Nutzkellers

Einfache Keller sind preisgünstiger als hochwertige, wärmedämmte Untergeschosse mit Außenzugang und aufwendiger Installation. Sie kosten weniger als häufig behauptet und lassen sich später mit geringen Aufwand ausbauen.

Argumente



Der Wohnkeller

Wohnkeller nutzen Grundstücksflächen optimal aus. Sie haben wärme gedämmte Außenwände (vergleiche Wärmeschutzverordnung), schwimmenden Estrich auf wärme gedämmter Bodenplatte, beheizbare Räume, hohen Standard bei den Wandoberflächen, große Fenster mit großzügigen Lichtschächten oder Böschungen, verkleidete oder unter Putz liegende Leitungen, Sanitärinstallation für Waschküche, Bad und Sauna sowie evtl. einen fachgerecht gegründeten und isolierten Kellerausgang.



Nutzungsvielfalt

des Wohnkellers

Einliegerwohnung

Arbeitszimmer

Gästezimmer

Hobbyräume

Spielzimmer

Sauna und Fitneß

Alle Möglichkeiten offen halten

Zwischen einem einfachen, kostengünstigem Keller mit allen zukünftigen Ausbaumöglichkeiten (evtl. in Eigenleistungen) und einem hochwertig ausgeführtem Untergeschoß gibt es entsprechend Ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten große Abstufungen. Fest steht jedoch: Ist ein einfacher Keller vorhanden, läßt sich dessen Qualität mit geringem Aufwand anheben.

Natürliche Belichtung

im Untergeschoß

Mit überlegter Planung läßt sich der Keller natürlich belichten, z.B. durch Hochkeller, große Lichtschächte und Böschungen. Der Hochkeller hat als zusätzliche Vorteile weniger Bodenaushub, leichter Anschluss an die Kanalisation, geringere Belastung bei hohem Grundwasserspiegel.

Argumente

Das Untergeschoß hilft bei der Finanzierung des Hauses



Leichtere Finanzierung

Bei kleinen Häusern mit geringer Wohnfläche werden die Fördergrenzen für öffentliche Mittel voll ausgenutzt, wenn ein Teil des Basisgeschosses der Wohnfläche zugerechnet wird. Eine Einliegerwohnung im Hochkeller bringt Miete und verbessert die Abschreibungsmöglichkeiten.

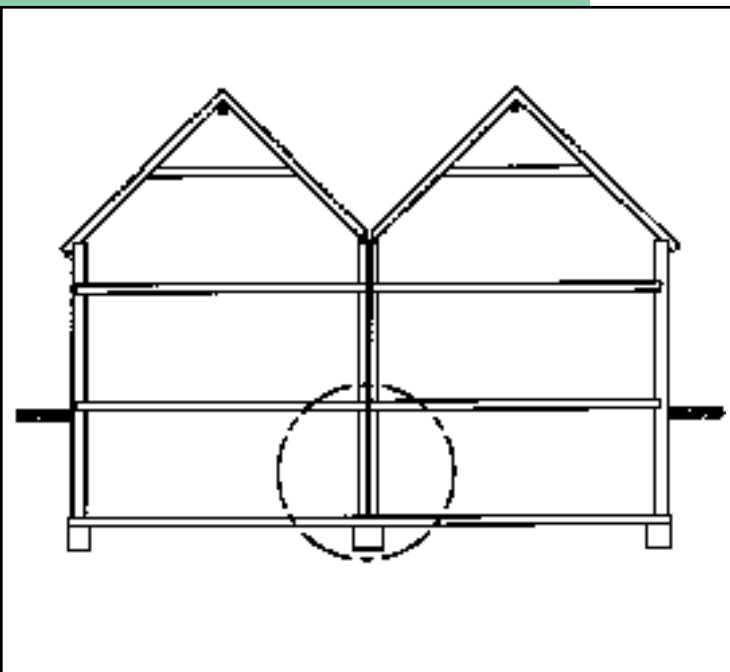
Bei Zweifamilienhäusern kann ein Teil des Kellers in der Teilungserklärung der 2. Wohnung zugewiesen werden. Wird die 2. Wohnung vermietet, darf dieser Teil des Untergeschosses voll abgeschrieben werden.

Argumente



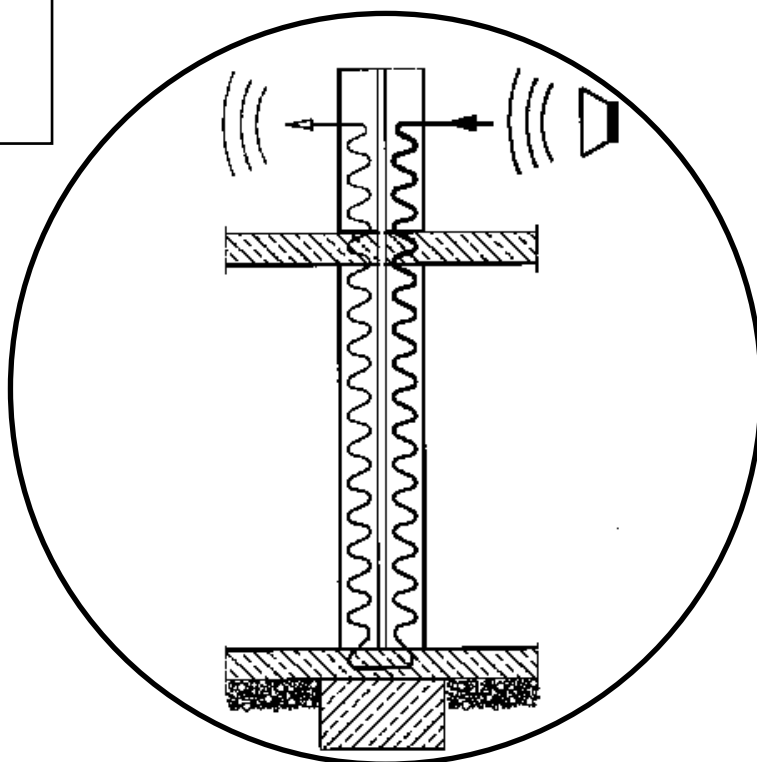
nach DIN 4109

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind ohne Untergeschoß die »Vorschläge für den erhöhten Schallschutz« nach DIN 4109 Beiblatt 2 mit üblichen Bauweisen nicht zu erfüllen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist mit zweischaligen Haustrennwänden und Unterkellerung problemlos möglich und gilt heute als Stand der Technik. Ohne Basisgeschoß ist jedoch aufgrund der kurzen Schallwege zwischen den Häusern mit einer Verschlechterung des Schalldämm-Maßes um mindestens 4 dB zu rechnen. Die Privatsphäre, die man heute in Reihen und Doppelhäusern erwarten kann, ist in ruhigen Abend- und Nachstunden bei dieser Verschlechterung nicht gewährleistet.



Das Basisgeschoß

sorgt für Schallschutz



Nutzungseinschränkung

Argumente

im Haus ohne Keller

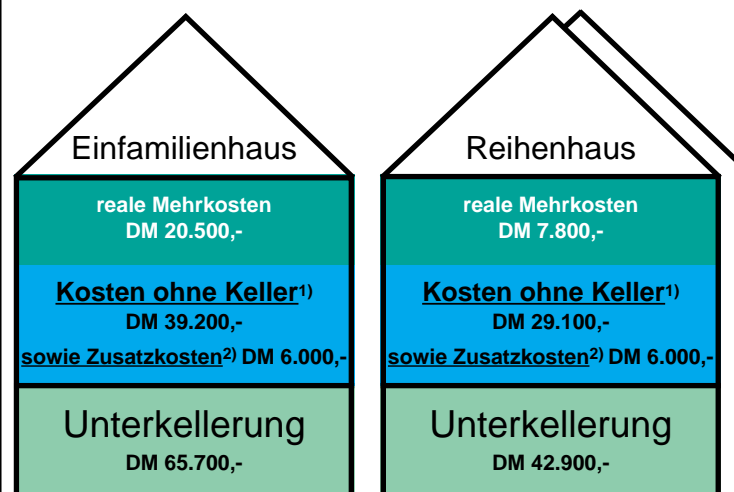
Kellerersatzräume im Garten oder unter abgeschlepptem Dach sind meistens nicht frostsicher und schränken auf kleinen Grundstücken die Grünfläche ein. Die Hausanschlüsse sind schwerer zugänglich und schlecht überprüfbar. Hohe Sanierungskosten entstehen bei defekten Leitungen. Zusätzliche Fläche für Hausanschlüsse, Heizung, Waschen, Trocknen, Hobby u.s.w. muß im wertvollen Wohngeschoß bereitgestellt werden.

Mehr als 67 % der Bauherren kellerloser Häuser wären bei erneuter Entscheidung bereit, die zusätzlichen Kosten einer Unterkellerung zu tragen.

(Quelle: Forschungsgruppe SALSS 6/1993).

Zusatzkosten für Kellerersatzräume und frostsichere Flächen

Mehrkosten für Basisgeschosse



- 1) Kosten bei Nichtunterkellerung für Erdarbeiten, Gründung und oberirdischen Kellerersatzraum.
2) Kosten für unvermeidliche Vergrößerung der Geschosfläche um ca. 4 m bei Nichtunterkellerung für Hausanschlussraum, Heizung, Platz für Waschmaschine und Trockner mit DM 6.000,- angesetzt.

Quelle: Vergleicherechnungen von Architekt F. Haist, Konstanz, Stuttgart, Leipzig, München
Erfasst wurden Erdarbeiten, Baukonstruktion und Kellerersatzraum. Weitere Infos auf Anfrage.

Nachteile der Nichtunterkellerung

Argumente

Nicht unterkellerte Gebäude nutzen wertvolle Grundstücke unzureichend aus. Bautechnisch kann es z.B. bei bindigem Boden Probleme geben, denn langfristiges Austrocknen unter der Bodenplatte bei zu geringer Gründungstiefe hat Setzungen und daraus folgend Gebäuderisse zur Folge. Die Gründungstiefe sollte mindestens 1,4 m betragen.



Argumente

Was spricht für das Untergeschoß?

Eine falsche Entscheidung gegen das Untergeschoß läßt sich mit vertretbaren Mitteln nicht mehr korrigieren. Die Qualität einfacher, preiswerter Keller läßt sich dagegen mit geringem Aufwand anheben. Deshalb berachten Sie: Kleine Grundstücke sollten so weit wie zulässig bebaut werden, um sie optimal zu nutzen. Hausanschlußräume, Wasch- und Trockengeräte sowie Heizungen und Warmwasserbereiter in der Wohnebene mindern wertvolle Wohnflächen. Eigentümer preiswerter Gebäude führen die unumgänglichen Wartungs- und Pflegearbeiten meistens selber aus. Die erforderlichen Geräte und Materialien benötigen Platz. Farbdosen z.B. benötigen eine frostsichere Lagerung. Das Untergeschoß sollte ca. 50 cm über Gelände liegen, damit der Keller besser belichtet wird.



Das Basisgeschoß

garantiert Flexibilität

Argumente

Wiederverkaufswert

Häuser sind Investitionsgüter, deren Wert beim Wiederverkauf möglichst hoch sein soll. Häufig investieren Bauherren viel Geld, um ihren Kindern ein sicheres Erbe hinterlassen zu können. Der Wechsel oder der Verlust des Arbeitsplatzes, Krankheit oder Scheidung sind oftmals zwingende Gründe zum Hausverkauf. Jedes dritte Haus wird heute noch zu Lebzeiten des Erbauers verkauft.



INITIATIVE PRO KELLER

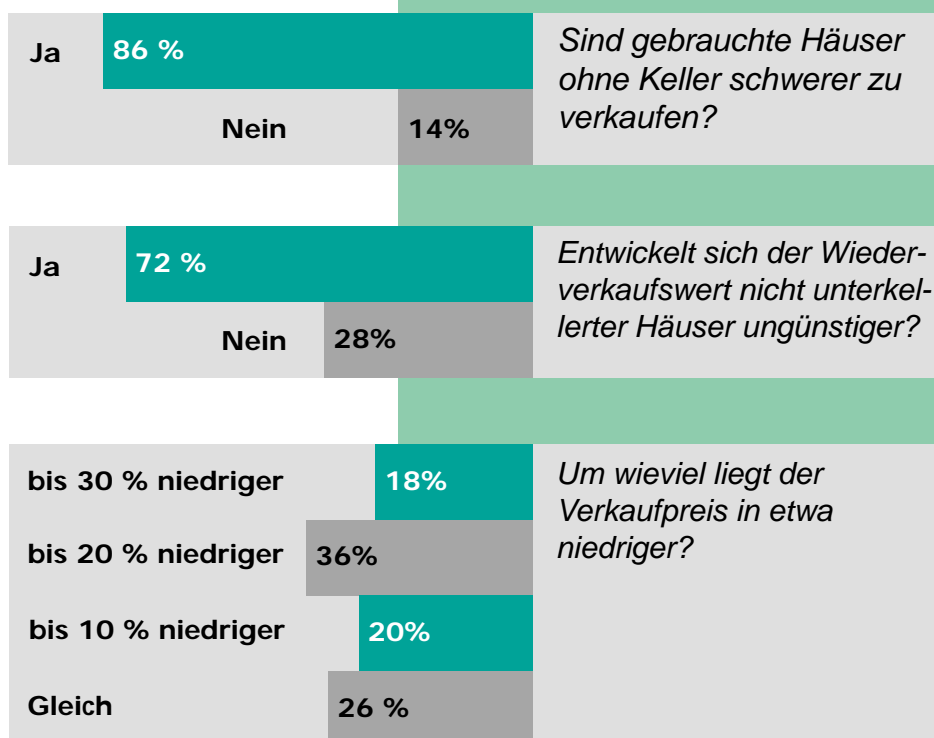
Wiederverkaufswert

Argumente

Die Initiative Pro Keller ließ 1996 eine Befragung von Immobilienmaklern aus dem gesamten Bundesgebiet zur Bedeutung des Untergeschosses beim Hausverkauf durchführen.

Auf die Frage »Sind gebrauchte Häuser ohne Keller schwerer verkäuflich als Objekte mit Keller?« antworten die Fachleute zu 86 Prozent mit »Ja«. Lediglich 14 Prozent der Immobilienmakler waren der Meinung, der Keller spiele beim Wiederverkauf keine Rolle. Die Vermutung, daß es zwischen Nord- und Süddeutschland in dieser Frage signifikante Unterschiede gäbe, bestätigte sich nicht.

Ergebnis der Maklerbefragung



Ohne Keller ist der Wiederverkauf schwerer!

Mit Keller höherer Wertzuwachs

Argumente

Eindeutig fielen die Antworten der Makler auf die Frage »Entwickelt sich der Wiederverkaufswert nicht unterkellerten Gebäude ungünstiger als der von Objekten mit Untergeschoß?« aus. 72 Prozent der Immobilienspezialisten antworteten mit »Ja« und attestierten damit Häusern ohne Keller einen geringeren Wertzuwachs. Lediglich 28 Prozent konnten die Tendenz nicht bestätigen. Bemerkenswert waren in diesem Zusammenhang auch die Antworten auf die Frage: »Um wieviel Prozent liegt der erzielbare Verkaufspreis nicht unterkellerten Häuser in etwa niedriger als bei vergleichbaren Objekten mit Untergeschoß.« 36 Prozent der Befragten gaben einen bis 20 Prozent niedrigeren Verkaufspreis an. 18 Prozent sprachen gar von einer Differenz zu kellerlosen Gebäuden bis 30 Prozent.



Argumente

Vorsicht vor teuren

Fehlentscheidungen

Die Befragung von Immobilienmaklern im gesamten Bundesgebiet ergab eindeutig, daß bei Einfamilienhäusern ohne Keller langfristig eine geringere Wertentwicklung zu erwarten sei als bei unterkellerten Gebäuden. Das Problem: Objekte ohne Untergeschoß sprechen aufgrund ihres niedrigen Preises in erster Linie einkommenschwächere Käufergruppen an. Gerade dieser Personenkreis kann sich den zu erwartenden Wertverlust jedoch nicht leisten.

Ein Haus ohne Untergeschoß ist nur unwesentlich billiger. Die Einsparung kann aber langfristig teuer werden. Wohnbedürfnisse ändern sich im Laufe des Lebens: Kinder benötigen ein eigenes Appartement, Elternteile müssen aufgenommen werden usw. Ein hochwertiges Untergeschoß, das z.B. entsprechend belichtet ist, schafft die erforderliche Flexibilität.



Gute Aussichten

bei Unterkellerung

Argumente

Weniger Grundfläche bebauen,

dafür mit Keller

Ein Basisgeschoß entlastet die Obergeschosse. Diese können entsprechend kleiner geplant werden; z.B. werden Küche, Bad und Kinderzimmer entlastet, wenn im Untergeschoß ein Vorratsraum, eine Waschküche, ein Spielzimmer vorhanden sind. Mit dem Untergeschoß vermindern sich die Kosten für die oberen Geschosse. Zusätzlich baut man so, wie es der Markt seit Jahrzehnten verlangt und gewährleistet einen hohen Wiederverkaufswert.



Bauen

Unsere Häuser werden in Zukunft mit immer mehr Technik für Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung, Regenwassernutzung usw. versehen.

Ein Untergeschoß bietet den dafür erforderlichen Platz, auch wenn man diese zukunftsweisende Haustechnik erst in einigen Jahren nachrüsten will.

Abstellräume im Basisgeschoß vermeiden Bodenversiegelung. Besser als ein ebenerdiger, nicht frostsicherer Kellerersatzraum mit dem entsprechenden Grundstücksverbrauch ist es, diese Fläche zu begrünen oder eine Spielecke zu schaffen.

**Flächen nutzen,
Bodenversiegelung
vermeiden!**



1. Nutzflächen

Heizung	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Wärmepumpe	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Zentrale Lüftungsanlage	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Zentrale Staubsaugeranlage	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Frostsicherer Lagerraum	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Sauna	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Hausarbeitsraum	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Arbeitszimmer	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Gästezimmer	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Spielzimmer	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>

2. Bautechnik

Besserer Schallschutz zwischen Reihen- und Doppelhäusern	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Leichtere Inspektion der Heizungs- und Sanitärinstallation	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Gefahr von Setzungen bei bindigen Böden und zu geringer Gründungstiefe	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>

3. Ökologie

Mehr Grünfläche auf kleinen Grundstücken	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Weniger Bodenversiegelung	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Zukunftsweisende Haustechnik (s.o.)	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>

4. Finanzierung/Wirtschaftlichkeit

Höhere Beleihungsgrenze	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Bessere Ausnutzung der Fördergrenzen öffentlicher Mittel durch Wohnraum im UG	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Höhere Abschreibung bei Zweifamilienhäusern, wenn Keller in Teilungserklärung berücksichtigt	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>
Besserer Wiederverkaufswert	brauche ich:	<input type="checkbox"/>	brauche ich nicht:	<input type="checkbox"/>

Fazit

Empfehlung für Erwerber

Ein kleines Haus, das durch ein Basisgeschoß

die notwendigen Ausweichflächen hat

das Grundstück optimal nutzt

und Grünfläche freiläßt

bietet mehr Nutzungsmöglichkeiten und gewährleistet einen angemessenen Wiederverkaufswert gegenüber einem Haus, das eigentlich nur eine alleinstehende Etagenwohnung ist.

Ergänzende Informationen senden wir Ihnen gerne kostenlos zu:
 1. Planungshilfe, Hinweise zur Planung des Untergeschosses
 2. Tatsachen, Kostenvergleich mit und ohne Keller
 3. Aussichten, Maklerumfrage zum Wiederverkaufswert
 Einfach anfordern bei:



INITIATIVE PRO KELLER

Beilingerstraße 38, 86316 Friedberg
 Tel: 0821/ 78 45 19 Fax: 0821/ 78 44 47