

GELD SOUTERRAIN

09.11.14

Das ist beim Keller-Ausbau zur Wohnung zu beachten

In den deutschen Großstädten ist Wohnraum knapp und teuer. Das treibt die Nachfrage nach den sonst unbeliebten Souterrainwohnungen. Doch beim Umbau des Kellers gibt es einiges zu beachten.

4

Von Richard Haimann



Foto: (c) Simon Pedro/Arca/Corbis

Große Fenster, edle Verarbeitung: In solch einem Souterrain wohnt es sich luxuriös

Eine Sauna, ein Badezimmer und ein Hobbyraum: Das ist die Wunschliste von "Pelli", wie sich der Nutzer des Internetforums "Haustechnikdialog" nennt. Dort, wo sich Experten zu allen Themen tummeln, die sich rund ums Haus ergeben können, holte sich der Eigentümer Rat zum geplanten Ausbau seines Kellers zu Wohnzwecken – und bekam reichlich Feedback.

Dampfdicht verbaute Vorwände zum Aufbringen von Putz? Auf keinen Fall – Schimmelgefahr! Abdichtung? Nur von außen. Dichtschlamm auf die Wand? Niemals – irgendwo muss die Feuchtigkeit ja hin. "Pelli" erkannte schließlich selbst "Eine Lösung gestaltet sich schwierig."

Wie bei dem im Internet Rat suchenden Hausherrn, weckt der oft vernachlässigte Unterbau von Ein- und Mehrfamilienhäusern zunehmend auch bei anderen Eigentümern hierzulande Begehrlichkeiten. Die einen wollen mehr Platz für ihre Familie, die anderen sehen die Chance, über einen Ausbau zur Wohnung weitere Mieterträge zu generieren. [Denn besonders in den](#)

MEISTGELESENE ARTIKEL

- "Hart aber fair" Wenn sich die Veganerin beim Fleischer-Anblick übergibt
- "Welt"-Nachtblog ++ Zensoren löschen Putins Flirt mit Chinas First Lady ++
- EuGH-Urteil Deutschland darf arbeitslosen Zuwanderern Hartz IV verwehren

MEISTGELESEN AUF THE WALL STREET JOURNAL

1. Großbanken müssen Kapitalpolster aufbessern
2. Wie die Autobranche Leipzig gesunden lässt
3. Die reichsten Frauen der Welt
4. Die zehn besten Länder der Welt zum Auswander...
5. BVB ohne Champions League - geht das?

deutschen Metropolregionen ist der Wohnraum knapp und teuer, da zählt jeder Quadratmeter.



Immobilienmarkt Kaufpreise und Mieten steigen rasant

"Das knappe Wohnraumangebot treibt in den Großstädten die Nachfrage nach Souterrainwohnungen", bestätigt Peter-Georg Wagner, Researcher der Maklervereinigung Immobilienverband Deutschland (IVD). Dies liege auch daran, dass viele Eigentümer bei der Umwandlung der Kellerräume nun sehr hochwertigen Wohnraum schaffen. "Sie setzen auf große gegenüberliegende Fensterflächen, um durch Lichtachsen diese Wohnungen hell und geräumig wirken zu lassen", sagt Wagner.

"Vor allem ältere Mieter schätzen solche Wohnungen, insbesondere, wenn sie ebenerdig über die Rückseite der Häuser erreichbar sind", sagt Inka-Marie Storm vom Eigentümerverband Haus & Grund.

Kellerausbau ist gar nicht so leicht

Die steigende Nachfrage führe nun dazu, dass immer mehr private Besitzer von Mehrfamilienhäusern deren Kellergeschosse zu Wohnungen ausbauen lassen wollen. Ähnliche Gedanken hegen auch zahlreiche Eigentümer von Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften: Ein weiteres Kind ist unterwegs, die betagten Eltern sollen mit ins Haus einziehen, weil sie allein nicht mehr wohnen können, oder ein zusätzlicher Raum wird für das Home Office als Arbeitszimmer benötigt.

"Viele Eigenheimbesitzer stehen vor der Herausforderung, dass sie mehr Platz in ihrem Haus benötigen als einst gedacht und wollen deshalb den Keller ausbauen", sagt Corinna Merzyn vom Verband Privater Bauherren (VPB)...

Kellerausbau ist gar nicht so leicht...

Daher empfiehlt ABG® den Wohnkeller beim Neubau mit einzuplanen.