Beim Kellerausbau aufpassen

Rat vom Fachmann einfordern / Dämmung ist Pflicht

Seit 2007 wird in Deutschland merklich weniger gebaut. Dies belegen aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Die Baugenehmigungen sanken 2007 deutlich, im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um mehr als 26 Prozent. Experten sagen voraus, dass Eigentümer nun vermehrt in den Ausbau ihres bestehenden Wohnraumes investieren werden.

Doch dabei lauern Gefahren: Den stärksten Rückgang bei den Genehmigungszahlen haben die Zweifamilienhäuser zu verzeichnen. Fast 37 Prozent weniger wurden genehmigt. Und auch Einfamilienhäuser sind stark betroffen: Der Rückgang liegt immerhin bei 35 Prozent. Ursache für den frappierenden Schwund ist die Abschaffung der Eigenheimzulage seit dem 1. Januar 2006. Die fünfstellige Subvention vom Staat war für viele der entscheidende Impuls, um ein eigenes Haus zu bauen. Doch das ist über zwei Jahre her. Jetzt findet ein Umdenken statt. Bundesweit. Fachleute sprechen vom „Bauen im Bestand", also dass bestehende Räumlichkeiten aufgewertet und zu Wohnräumen umgebaut werden. War es vor einigen Jahren noch das Dachgeschoss, so entdecken die Hausbewohner nun den Keller als zusätzliche und äußerst wohn-werte Fläche. Wo gestern noch ein Keller war soll morgen schon eine Bar stehen, ein Hobbyraum zum Basteln oder ein Arbeitszimmer mit Schreibtisch und Ordnern. Viele Eigentümer scheinen sich zu fragen: Warum Verkauf der alten und Ankauf einer neuen Wohnung (inklusive Umzug), wenn die Grundlage für mehr Wohnraum bereits vorhanden ist? Dem ist schwer zu widersprechen – gerade seit dem Wegfall der Eigenheimzulage.

Wärmedämmung und Abdichtung prüfen

Eigentümer sind aber gut beraten, den Ausbau des Kellers in Ruhe und mit Bedacht vorzunehmen. Das Ganze sollte nämlich keinesfalls auf eine optische Aufwertung reduziert werden. Die entscheidende Frage lautet: Ist der Keller mit einer ausreichenden Abdichtung und Wärmedämmung für eine hochwertige Nutzung konzipiert worden? Ist das nicht der Fall, „dann steht eine hundertprozentige Nutzungs-änderung des Kellers an", erklärt Björn Morscheck von Isotec, einer Spezialfirma zur Sanierung von Feuchtigkeitsschäden. Mit ein paar kosmetischen Verbesserungen sei es nicht getan, so Architekt Morscheck. „Wer Feuchtigkeitsabdichtungen nicht vorab prüft oder gar eine ausreichende Wärmedämmung vernachlässigt, wird am Ausbau der Kellerräume keine dauerhafte Freude haben." Eigenheimbesitzer sollten sich nur von solchen Firmen beraten lassen, die objektspezifisch vorgehen und eine verbindliche Bauzustandsanalyse vornehmen. „Fragen Sie auch ganz offen nach der fachlichen Qualifikation des Personals oder Eignungs-Zertifikaten der eingesetzten Produkte", unterstreicht der Moerser Experte. Denn im Keller liegt das Fundament des gesamten Bauwerks. Und daran sollten ausschließlich qualifizierte Fachkräfte arbeiten.

Eigentümer sind aber gut beraten, den Ausbau des Kellers in Ruhe und mit Bedacht vorzunehmen. Dann entspricht auch das Ergebnis den eigenen Wünschen.