

Feuchter Keller professionell sanieren und nutzen

Worauf Sie beim Ausbau zum Wohnraum achten müssen

Luzern. Juli 2025

Ob Stauraum, Waschküche oder Haustechnikraum: Ein trockener Keller bietet viele praktische Nutzungsmöglichkeiten. Doch unter bestimmten Voraussetzungen kann daraus nach einer professionellen Sanierung und fachgerechtem Ausbau ein vollwertiger Wohnbereich entstehen – zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Dies steigert sowohl die Wohnqualität als auch den Immobilienwert.

Ein ausgebauter, trockener Keller kann vielfältig genutzt werden, als Hobby- oder Fitnessraum, Gästezimmer, Homeoffice, Wohnbereich für Kinder, pflegebedürftige Angehörige, eine Betreuungskraft oder Mieter. Je nach Lebensphase ist die jeweilige Nutzung auch flexibel an die jeweiligen Bedürfnisse anpassbar.

Nutzungsklasse und Genehmigungspflicht klären

Vor einer Umwandlung eines Kellers zur wohnlichen Nutzung, sollte jedoch ein Fachmann beurteilen, ob dies im konkreten Fall möglich ist. Denn je nach „Nutzungsklasse“ gelten unterschiedliche Anforderungen. Ausserdem kann eine Nutzungsänderung vom Keller zu sogenannten „Aufenthaltsräumen“ einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Anforderungen von Deckenhöhe bis Feuchteschutz

Um einen Keller in Wohnräume zu verwandeln, sind einige bauliche Anforderungen zu beachten. Dazu gehören eine ausreichende Deckenhöhe (mindestens 2,30 m), natürliche Belichtung (Fenster, Oberlichter, Lichtschächte oder Lichtfluter), Belüftung, Dämmung, Heizung, Schall-, Brand- und Einbruchsschutz. „Vor allem aber muss der Keller über eine funktionierende Abdichtung gegen aus dem Erdreich eindringende Feuchtigkeit verfügen“, betont Andreas Leisi, Geschäftsführer, Abdichtungssysteme Leisi AG.

Vor-Ort-Analyse klärt Ursachen

„Meist fehlt bei älteren Gebäuden eine Abdichtung des Kellerbodens und der Kellerwände oder sie wurde, wie auch bei manchen neueren Gebäuden, fehlerhaft ausgeführt“, erläutert ISOTEC-Experte Andreas Leisi. In der Folge dringt Feuchtigkeit von unten und/oder seitlich aus dem Erdreich in den Kellerboden bzw. das Kellermauerwerk ein. Hanglagen oder Starkregen, die immer häufiger auftreten, verschärfen dieses Problem noch zusätzlich.

Feuchter Boden – Kellerbodenabdichtung

Ist beispielsweise der Kellerboden nass, weil Feuchtigkeit durch ihn aufsteigt, ist eine Kellerbodenabdichtung erforderlich. Dabei wird in Abhängigkeit der vorhandenen Bodenkonstruktionen und der Wassereinwirkung ein massgeschneidertes Abdichtungskonzept erstellt. Zur Umnutzung des Kellers zu hochwertigem Wohnraum ist zudem eine Dämmung des Bodens erforderlich. Durch diese beiden Massnahmen wird der Boden trocken und warm.

Feuchte Wände – Horizontalsperre und Wandabdichtung

Sind die Kellerwände betroffen – und das ist meist der Fall – gibt es je nach Schadensursache unterschiedliche Lösungen. Steigt die Feuchtigkeit etwa kapillar im Mauerwerk von unten nach oben auf, ist eine Horizontalsperre, bestenfalls mit umweltverträglichem und für die Gesundheit unbedenklichem ISOTEC-Spezialparaffin, die beste Lösung. Dringt die Feuchtigkeit allerdings seitlich aus dem angrenzenden Erdreich in die Kellerwände, gibt es gleich zwei Sanierungsverfahren: eine mehrschichtige Aussenabdichtung, für die das Erdreich rund um das Gebäude ausgehoben wird, oder eine mehrstufige Innenabdichtung, welche das seitliche Eindringen der Feuchte in die Kellerräume stoppt.

Innendämmung für wohnliche Nutzung

Bei einer wohnlichen Nutzung empfiehlt sich zusätzlich eine Innendämmung der Kelleraussenwände. „Der Aufwand einer nachträglichen Innendämmung ist geringer und kostengünstiger“, betont Andreas Leisi. Beim ISOTEC®-Innendämmsystem werden kapillaraktive Mineralschaumplatten vollflächig auf den Wandoberflächen angebracht und auch die Fensterlaibungen in die Dämmarbeiten einbezogen. Dieses ISOTEC®-Innendämmsystem erhöht die innenseitige Oberflächentemperatur der Aussenwände um ca. 5 °C. Und um eine optisch ansprechende Oberfläche zu erreichen, werden die Dämmplatten verputzt und mit einer diffusionsoffenen Farbe gestrichen.



„Ein fachgerechter sanierter, trockener und ausgebauter Keller schafft also nicht nur flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebensphasen, sondern steigert auch den Wert des Hauses dauerhaft“, so das Fazit von Andreas Leisi.

Weitere Informationen unter www.isotec.ch/luzern