

BAUGUTACHTER **STEINBACH**

Gratis PDF RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR HAMBURG UND NORDDEUTSCHLAND

Feuchter Keller in Hamburg: Grundwasser, Marsch und Geest

Warum Keller zwischen Elbe und Alster so oft feucht sind, was gegen die jeweilige Ursache hilft und wofür Sie kein Geld ausgeben sollten.

- ✓ Was Ihr Baugrund für den Keller bedeutet
- ✓ Rückstau aus dem Siel bei Starkregen
- ✓ Die 6 häufigsten Ursachen im Norden
- ✓ Checkliste für Eigentümer und Käufer

Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger
für Bauwerksdiagnostik

★★★★★ 4,9 von 5
www.baugutachter-steinbach.de

VORWORT

In Hamburg entscheidet oft der Baugrund, nicht das Haus.

Ob ein Keller in Hamburg trocken bleibt, hängt stark davon ab, wo das Haus steht. Auf der Geest, also auf den höher gelegenen Sandböden in Eimsbüttel, Altona, Wandsbek oder Harburg, sieht die Feuchte anders aus als in der Marsch an Elbe und Bille, wo Klei und Torf das Wasser halten und das Grundwasser nah unter der Oberfläche steht.

Dazu kommen Stauwasser auf Lehmlinsen, alte Klinkerkeller aus der Gründerzeit ohne Horizontalsperre, Souterrainwohnungen, die als Wohnraum genutzt werden, und Starkregen, der das Sielnetz überlastet. Jede dieser Ursachen braucht eine andere Maßnahme. Eine Abdichtung, die zum falschen Problem passt, kostet viel und bringt nichts.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, woran Sie die Ursache erkennen, welche Sanierung dazu passt und warum in Hamburg vor jeder Sanierung gemessen werden sollte.



Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter und Bausachverständiger für Bauwerksdiagnostik, Hamburg und Norddeutschland

Marsch

Klei, Torf und hoher Grundwasserstand. Wasser steht dauerhaft oder zeitweise mit Druck an Wand und Sohle an. Typisch in Wilhelmsburg, den Vier- und Marschlanden, in Teilen von Bergedorf und im Alten Land.

Geest

Sandige Böden, die Wasser gut ableiten. Probleme entstehen dort, wo Geschiebelehm das Sickerwasser staut und es sich vor der Kellerwand sammelt.

Von innen

Warme, feuchte Sommerluft kondensiert an kühlen Kellerwänden. In Hamburg mit seiner hohen Luftfeuchte ein unterschätzter Dauerbrenner.

Aus dem Siel

Bei Starkregen drückt Abwasser aus dem Siel zurück in tief liegende Abläufe. Dagegen muss sich jeder Eigentümer selbst schützen.

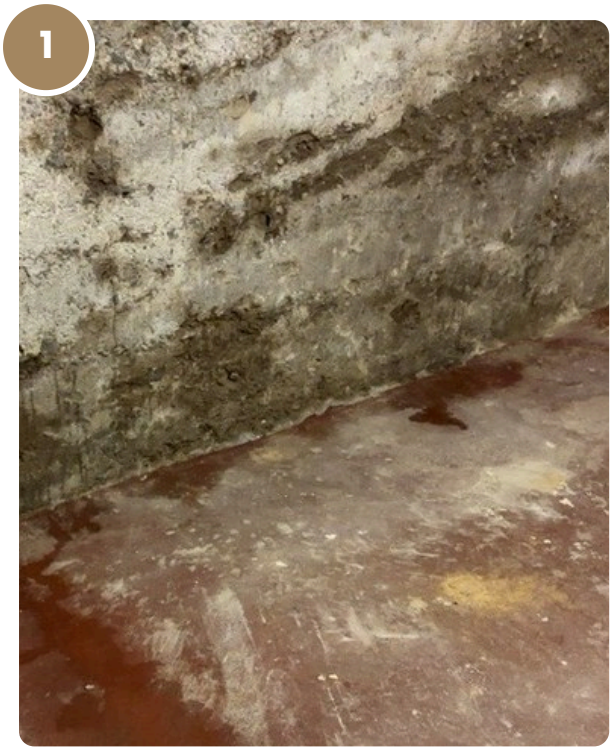
Ihr Keller ist feucht?
Schicken Sie mir Fotos für eine erste Einschätzung.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WORAN SIE DIE URSACHE ERKENNEN KÖNNEN

1



Drückendes Grundwasser in der Marsch

TYPISCHE ANZEICHEN

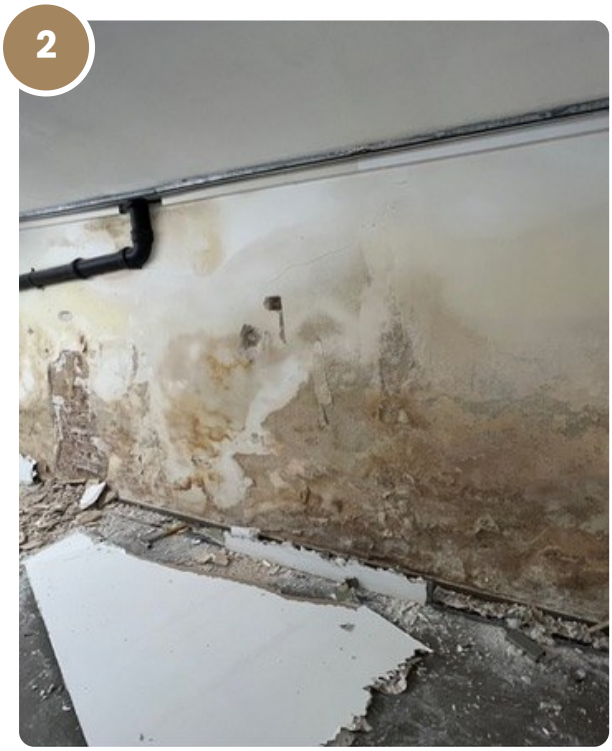
Die erdberührten Wände sind bis weit nach oben feucht, oft auch die Bodenplatte. Nach nassen Wintern oder bei hohem Elbwasserstand wird es schlimmer, im Sommer besser. In Senken steht zeitweise Wasser auf dem Boden.

WAS HILFT

Nur eine Abdichtung, die für drückendes Wasser ausgelegt ist: außen als geschlossene Wanne oder innen als mineralisches System mit Anschluss an die Sohle. Halbe Lösungen halten dem Druck nicht stand.

Wichtig: Wie hoch das Grundwasser an Ihrem Standort steht, zeigt der Grundwasserstand im Geoportal Hamburg oder ein Bodengutachten. Erst damit lässt sich die Wasserbeanspruchung nach DIN 18533 richtig einordnen.

2



Stauwasser auf der Geest

TYPISCHE ANZEICHEN

Feuchte nach starken oder lang anhaltenden Regenfällen, meist an einer Wand oder Ecke, nicht rundum. Zwischen den Regenperioden trocknet die Wand teilweise ab. Häufig in Hanglagen und dort, wo Geschiebelehm im Boden liegt.

WAS HILFT

Abdichtung der betroffenen Wand von außen, dazu eine funktionierende Dränage mit Kontrollschacht und Ableitung, wenn der Boden das Wasser nicht selbst abführt (DIN 4095).

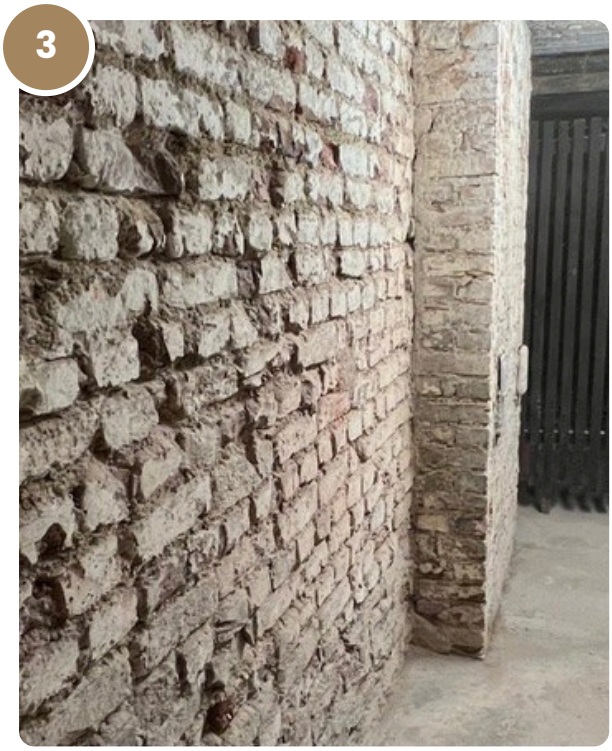
Wichtig: Eine Dränage ohne gesicherten Abfluss sammelt Wasser nur vor der Wand. Ob sie sinnvoll ist, hängt vom Boden ab, nicht vom Angebot des Betriebs.

Unsicher, woher die Feuchte kommt?
Ich messe, bevor Sie sanieren.

Jetzt anfragen →

040 80812286

3



Aufsteigende Feuchte im Gründerzeitkeller

TYPISCHE ANZEICHEN

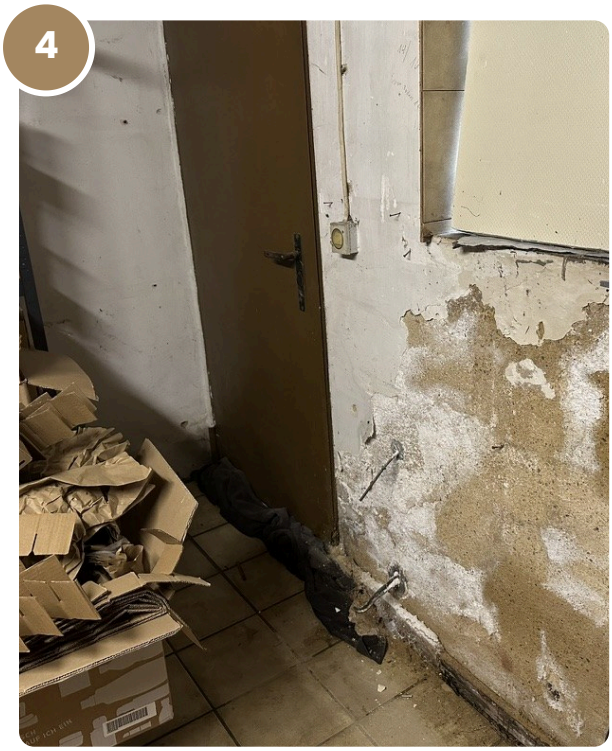
Ein feuchter Streifen im unteren Wandbereich mit klarer Grenze, darüber weiße Salzränder und mürber Putz. Typisch für Hamburger Klinker- und Etagenhäuser aus der Zeit vor 1920, deren Keller nie eine Horizontalsperre hatten.

WAS HILFT

Eine nachträgliche Horizontalsperre, in der Regel durch Injektion, kombiniert mit einem Sanierputzsystem nach WTA. Der alte, salzbelastete Putz muss dafür herunter.

Wichtig: Ob die Feuchte wirklich von unten kommt, zeigt erst eine Messung in mehreren Höhen und Tiefen der Wand (WTA-Merkblatt 4-10). Bei Souterrainwohnungen kommt oft Kondensat dazu.

4



Kondensat im Sommer

TYPISCHE ANZEICHEN

Feuchte Stellen vor allem von Mai bis September, großflächig an kühlen Außenwänden, an Rohren und hinter Schränken. Muffiger Geruch, Schimmel an Kartons und Möbeln. Im Winter ist der Keller oft trockener.

WAS HILFT

Im Sommer nur nachts oder früh morgens lüften, wenn die Außenluft kühler ist als die Kellerwand. Bei Bedarf ein Luftentfeuchter. Eine Abdichtung der Wand ist hier nicht nötig.

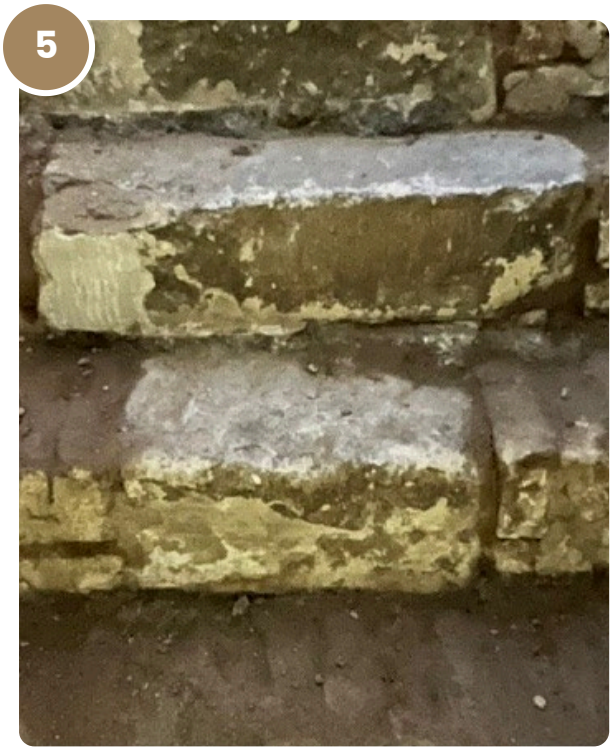
Wichtig: Die feuchte Hamburger Sommerluft macht diese Ursache häufiger als viele denken. Sie ist am günstigsten zu beheben und sollte immer zuerst ausgeschlossen werden.

Angebot für eine Abdichtung erhalten?
Ich prüfe, ob das Konzept zur Ursache passt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

5



Rückstau aus dem Siel bei Starkregen

TYPISCHE ANZEICHEN

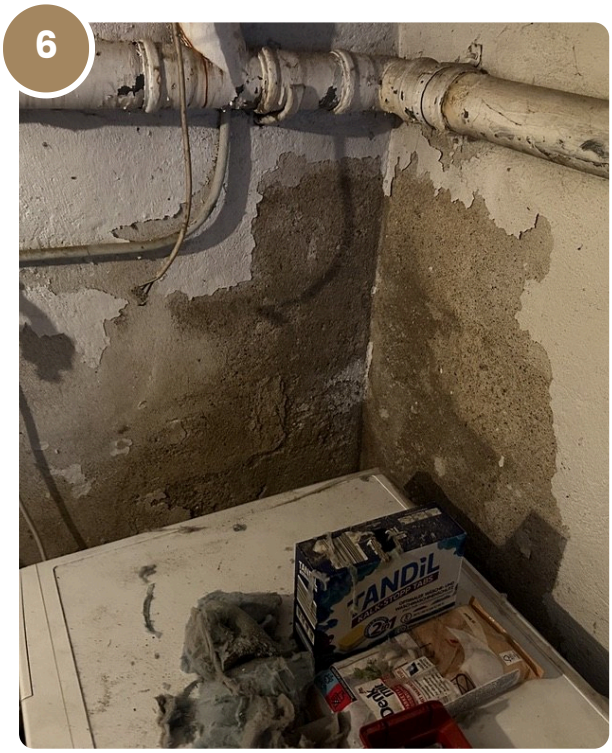
Nach einem Starkregen steht plötzlich Wasser im Keller, oft übel riechend, und kommt aus Bodenabläufen, Waschbecken oder der Dusche im Souterrain. Dazwischen ist der Keller trocken.

WAS HILFT

Alle Abläufe unterhalb der Rückstauebene sichern: je nach Nutzung mit Rückstauverschluss oder Hebeanlage. Die Rückstauebene liegt in Hamburg in der Regel auf Höhe der Straße bzw. des Gehwegs an der Anschlussstelle (§ 14 HmbAbwG).

Wichtig: Gegen Rückstau muss sich der Eigentümer selbst schützen. Schäden durch fehlende oder ungewartete Rückstausicherungen trägt in der Regel nicht die Stadt und oft auch nicht die Versicherung.

6



Lichtschächte, Kellerabgänge und Leitungen

TYPISCHE ANZEICHEN

Feuchte an einer eng begrenzten Stelle: unter einem Lichtschacht, neben der Kelleraußentreppe, an einer Rohrdurchführung oder unter dem Hausanschluss. Oft nach Regen, manchmal aber auch bei trockenem Wetter.

WAS HILFT

Lichtschächte und Treppenabläufe reinigen und an die Entwässerung anschließen, Durchführungen fachgerecht abdichten, bei Verdacht eine Leitung mit Druckprobe oder Kamera prüfen.

Wichtig: Diese Ursachen sind meist günstig zu beheben, werden aber häufig mit einer großen Abdichtung „mitsaniert“, die gar nicht nötig gewesen wäre.

Wasser im Keller nach Starkregen?
Ich kläre, ob Rückstau, Grundwasser oder Oberflächenwasser die Ursache ist.

Jetzt anfragen →

040 80812286

ERST MESSEN, DANN SANIEREN

Welche Sanierung zu welcher Ursache passt

Ein Handmessgerät zeigt nur, ob eine Oberfläche feucht ist. Für die Ursache braucht es mehrere Messpunkte in verschiedenen Höhen, Vergleichswerte von trockenen Wänden, das Raumklima über einen längeren Zeitraum und bei Bedarf Materialproben aus der Tiefe der Wand.

In Hamburg kommt der Standort hinzu: Grundwasserstand, Bodenart und die Lage der Rückstauebene gehören in jede Beurteilung. Ohne diese Angaben lässt sich keine Abdichtung seriös planen.



URSACHE	PASSENDE MASSNAHME	KOSTENRAHMEN
Kondensat	Lüftungsverhalten anpassen, Luftentfeuchter	gering
Lichtschacht, Leitung, Treppe	Reinigung, Anschluss, Reparatur	gering
Rückstau aus dem Siel	Rückstauverschluss oder Hebeanlage	gering bis mittel
Aufsteigende Feuchte	Horizontalsperre, Sanierputz nach WTA	mittel bis hoch
Stauwasser (Geest)	Außenabdichtung der betroffenen Wand, ggf. Dränage	mittel bis hoch
Drückendes Grundwasser (Marsch)	**Abdichtung gegen drückendes Wasser, außen oder innen mit Sohle**	**hoch**

Wofür Sie kein Geld ausgeben sollten

- Dichte Farben, Fliesen oder Paneele auf feuchten Wänden
- Normaler Putz statt Sanierputz
- Eine Dränage ohne gesicherten Abfluss
- Geräte, die Feuchte „elektrisch“ austreiben sollen
- Sanierung ohne Kenntnis des Grundwasserstands

Worauf Sie achten sollten

- Messprotokoll vor der Sanierung
- Angabe der Wasserbeanspruchung nach DIN 18533 im Angebot
- Rückstausicherung vorhanden und gewartet
- Angebote mit gleicher Leistung vergleichen
- Kontrollmessung nach der Sanierung

Mehrere Angebote, keine Klarheit?
Ich kläre die Ursache neutral und ohne Verkaufsinteresse.

Jetzt anfragen →

040 80812286

EIN BEISPIEL AUS DER PRAXIS

Innenabdichtung Schritt für Schritt

So lief die Sanierung eines Kellers mit Innenabdichtung ab, nachdem Messung und Standortprüfung die Ursache geklärt hatten:



1. Bestand
Feuchte Wand, Salze, abplatzender Putz.



2. Freilegen
Putz bis über die Schadenszone entfernt.



3. Abdichten
Mineralische Dichtschlämme mit Dichtkehle zur Sohle.



4. Sanierputz
Diffusionsoffener Sanierputz als Abschluss.





Ein zweiter Keller vor und nach der Sanierung. Bei drückendem Wasser muss eine Innenabdichtung Wand und Sohle lückenlos erfassen, sonst sucht sich das Wasser den nächsten Weg.

FEUCHTER KELLER UND SOUTERRAIN BEIM HAUSKAUF IN HAMBURG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Bei gebrauchten Häusern ist die Gewährleistung im Kaufvertrag fast immer ausgeschlossen. Ansprüche bleiben dann in der Regel nur, wenn der Verkäufer einen ihm bekannten Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB). Ein feuchter Keller in einem Altbau gilt zudem nicht automatisch als Mangel; es kommt auf Baujahr, übliche Bauweise und die zugesicherte Nutzung an. Besondere Vorsicht ist bei Souterrainräumen geboten, die als Wohnraum angeboten werden: Ob sie baurechtlich Aufenthaltsräume sind, ergibt sich aus der Baugenehmigung, nicht aus dem Exposé. Lassen Sie Keller und Unterlagen deshalb vor dem Notartermin prüfen.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

Sie wollen ein Haus mit feuchtem Keller kaufen?
Lassen Sie den Zustand vor dem Notartermin prüfen.

Jetzt anfragen →

040 80812286

ZUM AUSDRUCKEN

Beobachten Sie Ihren Keller

Diese Beobachtungen grenzen die Ursache ein. Notieren Sie, was Sie über einige Wochen feststellen, und prüfen Sie die Angaben zu Ihrem Standort.

Ihr Standort

- [ ] Marsch oder Geest? (Geoportal Hamburg, Bodenkarte)
- [ ] Grundwasserstand am Grundstück bekannt?
- [ ] Bodengutachten oder Bauakte vorhanden?
- [ ] Rückstausicherung eingebaut und gewartet?

Wann ist es feucht?

- [ ] Vor allem im Sommer
- [ ] Nach Starkregen oder langen Regenperioden
- [ ] Bei hohem Elb- oder Grundwasserstand
- [ ] Ganzjährig gleich

Wo und wie?

- [ ] Nur im unteren Wandbereich, klare Grenze
- [ ] Ganze Wand oder auch der Boden
- [ ] Eng begrenzt an Schacht, Treppe, Rohr
- [ ] Salzränder, Blasen, Schimmel, stehendes Wasser

Was Sie notieren sollten

- [ ] Fotos mit Datum
- [ ] Temperatur und Luftfeuchte im Keller (Hygrometer)
- [ ] Baujahr, Kellernutzung, bekannte Sanierungen
- [ ] Bisherige Angebote oder Gutachten

Ihre Beobachtungen sind eine gute Grundlage.
Schicken Sie sie mir mit ein paar Fotos für eine erste Einschätzung.

Fotos senden →

Lieber kurz telefonieren?
Ich sage Ihnen, ob sich eine Untersuchung lohnt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst die Ursache, dann die Sanierung.



Ich untersuche Ihren Keller mit Messtechnik, ordne den Standort ein und sage Ihnen, welche Sanierung sinnvoll ist. Neutral und ohne Verkaufsinteresse, denn ich verkaufe keine Abdichtung. Ich bin in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen für Sie unterwegs.

1. **Kostenlose Ersteinschätzung**
   Sie schicken mir Fotos und Ihre Beobachtungen oder rufen an. Ich sage Ihnen, ob eine Untersuchung sinnvoll ist.

2. **Messung vor Ort**
   Feuchteverteilung, Raumklima, Zustand der Bauteile innen und außen, Lage zur Rückstauebene.

3. **Schriftliches Gutachten**
   Ursache, Ausmaß und eine Empfehlung, welche Sanierung passt und welche nicht.

Messen statt raten spart oft viel Geld.

Bauschadengutachten in Hamburg und Norddeutschland ab 499 €. Festpreis in der Regel am selben oder nächsten Werktag.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →

Anrufen: 040 80812286

Hamburg
040 80812286

E-Mail
anfrage@baugutachter-steinbach.de

Web
www.baugutachter-steinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand November 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechtsberatung. Die Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** DIN 18533 (Abdichtung von erdberührten Bauteilen); DIN 4095 (Dränung zum Schutz baulicher Anlagen); WTA-Merkblatt 4-6 (Nachträgliches Abdichten erdberührter Bauteile); WTA-Merkblatt 4-10 (Injektionsverfahren); WTA-Merkblatt 2-9 (Sanierputzsysteme); DIN 1986-100 und DIN EN 13564-1 (Rückstausicherung); § 14 Hamburgisches Abwassergesetz (Rückstauebene); § 444 BGB. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.