

Ausbauhäuser sparen Geld

Category: Haustypen

geschrieben von Susan Carlizzino-Hoog | 12. November 2025

Als Ausbauhäuser bezeichnet man Häuser, bei denen der Bauherr für die Fertigstellung seines Eigenheims selbst Eigenleistung erbringt. In welcher Form und welchem Umfang entscheidet er im Rahmen des Möglichen und in Absprache mit dem Haushersteller selbst. Damit lassen sich die Kosten für den Hausbau um einiges senken. Wir fassen zusammen, welche Arbeiten sich zum Selbermachen gut eignen und worauf man sonst noch achten muss.

Inhalt

- Was kann und darf man selber machen?
- Welche Arbeiten sich am besten eignen ...
- ... und welche am wenigsten
- Womit lässt sich wie viel Geld sparen
- Welche Unterstützung bieten die Hersteller?
- Preise vergleichen, ja – aber wie?
- Welche Rolle spielt die Bank?
- Und wer haftet bei Mängeln?

Was kann und darf man selber machen?

Welcher Teil der Ausbauarbeiten vom Bauherrn selbst erbracht werden kann, wird mit dem Haushersteller ausgearbeitet. In der Regel wird der Eigeneinsatz dann darauf ausgerichtet, wie viel Geld eingespart werden soll. Die Hersteller bieten dafür sogenannte Ausbaustufen an. Grundsätzlich gilt, dass sich durch Eigenleistung bis zu etwa 20 Prozent der Kosten einsparen lassen. Dafür müssten jedoch sehr viele Tätigkeiten selbst umgesetzt werden. Realistischer ist in Summe ein Sparumfang von etwa zehn Prozent der Gesamtbaukosten.



Welche Ausbaumaßnahmen man in Eigenleistung erbringen möchte, muss vorher genau geprüft werden.

Welche Arbeiten sich am besten eignen ...

Bodenbeläge und allgemeine Malerarbeiten lassen sich auch ohne ausgeprägtes Fachwissen gut selbst umsetzen. Für die Ausführung dieser Arbeiten sprechen zum einen die eher niedrigen Materialkosten und zum anderen die hohen Lohnkosten. In dieser Kombination steckt ein hohes Sparpotenzial. Des Weiteren eignet sich auch der Trockenbau sehr gut für Eigenleistungen, wie zum Beispiel das Verlegen von Installationsleitungen oder – für geschickte Heimwerker – auch der Nass-Estrich. Elektro-, Sanitär- und Heizungsarbeiten überlässt man als Laie jedoch besser dem Fachmann mit seinem fundierten Fachwissen. Er hat darüber hinaus auch Kenntnis davon, ob und welche Förderungen es im jeweiligen Bereich gibt. Generell gilt, dass, ist man sich seiner Fähigkeiten nicht absolut sicher, spezielle handwerkliche Tätigkeiten den Fachleuten überlassen werden sollten.



Das Verlegen von Bodenbelägen wie Parkett oder Laminat eignet sich sehr gut für den Eigeneinsatz. Ebenso das Tapezieren und Streichen. www.elements.envato.com/Fotos: Abb. 1 halfpoint, Abb. 2: zoranzeremski

... und welche am wenigsten

Die Dachdämmung ist eine prinzipiell zwar machbare, aber aus Sicht der Handwerker nicht wirklich empfehlenswerte Eigenleistung. Zum einen spart man damit nicht lohnenswert viel Geld, zum anderen ist auch die Umsetzung der Arbeit selbst kein Kinderspiel. Zudem sollte man bedenken, dass eine lückenhafte Wärmedämmung später zu Bauschäden führen könnte. Das heißt, auch hier empfiehlt es sich, diese Arbeit lieber den gelernten Handwerkern zu überlassen.

Womit wie viel Geld sparen

Keineswegs verbindlich, aber dennoch eine kleine Einschätzungshilfe sind die folgenden Richtwerte fürs Sparen bei den einzelnen Gewerken: Malerarbeiten werden in der Regel mit etwa 70 Prozent angesetzt, bei Holzfußböden und Fliesenarbeiten kann man von etwa 50 Prozent Ersparnis ausgehen und Teppichböden liegen bei rund 40 Prozent. Um genaue Berechnungen anstellen zu können, braucht man jedoch von der Herstellerfirma klare Aussagen über die Höhe der Materialkosten und des Lohnkostenanteils eines bestimmten Gewerks oder einer fest definierten Ausbaustufe. Nur dann lässt sich eine realistische Gegenrechnung anstellen und die Überlegung, ob man selbst und in welchem Umfang anpacken möchte.

Gewerke	Einsparpotenzial
Teppichböden	ca. 40 Prozent
Holzfußböden/Fliesenarbeiten	ca. 50 Prozent
Malerarbeiten	ca. 70 Prozent

Welche Unterstützung bieten die Hersteller?

Entscheidet man sich für ein Ausbauhaus, bedarf es der unterstützenden Begleitung durch den Haushersteller. Worauf man nicht verzichten sollte, sind kostenlose Beratungsgespräche auf der Baustelle und eine Hotline, die gegebenenfalls auch am Wochenende zu erreichen ist. Darüber hinaus sollten die Haushersteller detaillierte Ausbauanleitungen zur Verfügung stellen, manche unterstützen sogar mit Videoanleitungen. Ein weiterer Service sind unter anderem auch Bauherren-Schulungen mit Übungssequenzen.

Es ist nicht gesagt, dass der Einkauf des Materials im Baumarkt am günstigsten ist. Wenn man im guten Kontakt mit dem Haushersteller steht, sollte man zunächst nachfragen, was das Material bei ihm kostet. Er weiß genau, welche Mengen benötigt werden, und bevor man selbst einen zu hohen Preis für eine kleine Menge bezahlt, sollte man mit dem Hersteller über die von ihm angebotenen Preise reden. Möglicherweise fährt man so günstiger, da er für die Abnahme großer Mengen bessere Preise bekommt. Übrigens erhält man beim Hersteller auch die Informationen, welches Material sich eignet. Falsche Baustoffe führen im schlechtesten Fall zu notwendigen Nachbesserungen.

Preise vergleichen, ja - aber wie?



Um an der richtigen Stelle zu sparen, muss vorher detailliert kalkuliert werden.

www.elements.envato.com/leungchopan

Möchte man die Kosten, die bei Eigenleistung auf einen zukommen, reell mit denen vergleichen, die entstehen würden, wenn der Haushersteller die Leistungen umsetzt, geschieht dies immer auf der Grundlage der Bau- und Leistungsbeschreibung des Herstellers. Sie beinhaltet eine genaue Aufstellung der Leistungen, die im Standard enthalten sind und welche Produkte in welchen Mengen zum Einsatz kommen. Mit einer Liste der Leistungen, die nicht inklusive sind, verschafft man sich den besten Überblick über die Art der potenziell selbst zu erbringenden Leistungen, das dafür benötigte Material sowie das dafür notwendige Werkzeug.

Welche Rolle spielt die Bank?



15 Prozent der Baufinanzierungssumme werden i.d.R. von Banken für die Muskelhypothek angerechnet. www.elements.envato.com/valevenezia

Der Wert der Eigenleistungen, die sogenannte Muskelhypothek, wird in der Regel bei den Banken als Eigenkapital angerechnet. Am besten macht man das direkt beim Gespräch über die Finanzierung zum Thema. Meist akzeptieren Banken etwa 15 Prozent der Baufinanzierungssumme als Muskelhypothek. Dazu zählen alle Arbeiten, die beim Hausbau oder einer Modernisierung selbst ausgeführt werden können. Die Vorteile erbrachter Eigenleistung sind zum einen die Reduzierung der Baukosten und somit auch die Reduzierung der Darlehenssumme. Dies führt wiederum zu günstigeren Hypothekenzinsen und erhöht die Wahrscheinlichkeit, den Baukredit überhaupt zu bekommen.

Was man wissen muss, ist, dass die erbrachten Eigenleistungen der Bank nachgewiesen werden müssen. Dabei wird als Eigenleistung lediglich der Stundenlohn, den man spart, wenn die Arbeiten eigenständig durchgeführt wurden, angerechnet. Um alles klar abzubilden, machen Kostenvoranschläge mit getrennt voneinander ausgewiesenen Material- und Lohnkosten Sinn.

Diese Unterlagen benötigt die Bank für die Abwicklung: Arbeitszeitprotokolle, Materialrechnungen, Kostenvoranschläge, Bestätigungen von Eigenleistungen von Freunden, Fotos einzelner Arbeitsschritte und vom Baufortschritt.

Und wer haftet bei Mängeln?



Für Schäden, die aufgrund von Eigenleistung entstanden, haftet der Bauherr.

www.elements.envato.com/towfiqu_barbhuyia

Für Mängel, die aufgrund des Erbringens von Eigenleistungen entstanden sind, haftet der Bauherr selbst. Absichern sollte man sich deshalb auf jeden Fall mit einer Bauherrenhaftpflichtversicherung. Ebenso ist es unumgänglich die Helfenden zu versichern. Dies geschieht über die sogenannte Bauhelferversicherung. Darüber hinaus sind Bauherren auch für deren Arbeitsschutz in jeglicher Form verantwortlich, wozu auch die passende Arbeitskleidung zählt.

Achtung: Beeinflusst die Eigenleistung andere Gewerke, müssen die Arbeiten zu einem festen Zeitpunkt fertiggestellt sein. Ist dies nicht der Fall oder wurde die Arbeit mangelhaft ausgeführt, kann dies nicht nur zu erheblichen Zeitverzögerungen führen, vom Bauherr kann auch Schadenersatz gefordert werden.

Abschließend empfiehlt es sich, für einen erfolgreichen Ablauf, folgende Tipps zu beherzigen:

- Eine Vorab-Beratung mit einem Fachmann ist unerlässlich. Sie sollte sowohl handwerkliche als auch rechtliche Punkte beinhalten.
- Die Eigenleistungen sollten im Bauvertrag festgehalten werden.
- Realistisch einschätzen, welche Eigenleistung man sowohl zeitlich, kräftemäßig und auch von den eigenen Fähigkeiten her tatsächlich selbst erbringen kann.

- Was man auch einkalkulieren sollte, ist, dass in der Regel mit einer Erhöhung der Materialkosten und einer längeren Bauzeit zu rechnen ist.

Schaut doch auch mal auf unseren Websites vorbei. Dort findet ihr viele interessante und nützliche Informationen rund ums Thema Bauen.

hausbauhelden.de / renovieren.de