Massivhaus bauen: Kosten, Vorteile & Vergleich zum Fertighaus

Category: Ratgeber
geschrieben von Astrid Barsuhn | 20. Mai 2026
Inhalt

- Was ist ein Massivhaus?
- Welche Vorteile hat ein Massivhaus?
    - Massiver Schall- und Hitzeschutz
    - Guter Brandschutz
    - Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
    - Individuelle Planung
    - Langlebigkeit und Wertstabilität
- Die wichtigsten Massivbaustoffe
- Nachteile eines Massivhauses
    - Lange Bauzeit
    - Abhängigkeit vom Wetter
    - Ein Massivhaus muss trocknen
    - Massivhaus: die Kostenrisiken
- Was kostet ein Massivhaus 2026?
    - Massivhaus-Kosten pro Quadratmeter
- Massivhaus vs. Fertighaus – was ist besser?
    - Baumaterial, Konstruktion und Bauweise
    - Länge der Bauzeit
    - Flexibilität bei der Ausführung:
    - DIY: Sparmöglichkeiten für Selbermacher
    - Zahlungsmodalitäten
    - Bauqualität: Kontrolle ist besser
    - Wertbeständigkeit und Wiederverkaufswert
    - Vergleich Massivhaus vs. Fertighaus auf einen Blick
- Fazit: Eignet sich ein Massivhaus für dich?

Massivhäuser sind in Deutschland sehr beliebt. Sie gelten als besonders stabil und langlebig, hochwertig und wertstabil. Rund 70 Prozent aller neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland wurden laut dena Gebäudereport 2025 im Jahr 2024 in einer Massivbauweise erstellt. Historisch gesehen waren „Häuser aus Stein“ in der Regel aufwendiger im Bau, somit teurer und daher vornehmlich besser betuchten Besitzern vorbehalten. So soll der Ursprung des Wortes „steinreich“ daher rühren, dass sich im Mittelalter nur sehr reiche Menschen ein Haus aus Stein leisten konnten.

Was ist ein Massivhaus?

Ein Massivhaus ist ein Haus, das „Stein auf Stein“ gebaut wird. Die tragenden Wände und Decken dieser Häuser bestehen aus mineralischen Baustoffen wie zum Beispiel Mauerwerk aus Ziegel, Kalksandstein, Leicht- und Porenbeton oder aus Stahlbeton. Beim Massivbau übernehmen die gemauerten oder aus Beton gegossenen Wände eine Doppelfunktion: Sie bilden das statische Tragwerk des Gebäudes und gleichzeitig die thermische Haushülle, die den Innenraum nach außen abgrenzt und vor Witterungseinflüssen schützt. Die Baustoffe für Massivhäuser bestehen hauptsächlich aus natürlichen, mineralischen Rohstoffen und werden heute industriell gefertigt. Die Eigenschaften von Massivbaustoffen in puncto Tragfähigkeit, Wärmedämmung und Wärmespeicherfähigkeit, Schallschutz oder Dampfdiffusionsoffenheit variieren, was beim Massivhausbau zu einer großen Vielfalt an Ausführungsmöglichkeiten führt, wie zum Beispiel mit monolithischen oder mehrschaligen Wandaufbauten.



Backstein – beziehungsweise Klinkerfassaden sind traditionell in der nördlichen Hälfte Deutschlands verbreitet. Dieser spezielle Ziegelstein ist aufgrund der sehr hohen Brenntemperatur von über 1.100 Grad witterungsbeständig und ermöglicht extrem robuste Fassaden in massiver Optik. Bei modernen Gebäuden wird zwischen tragender Außenwand und der Klinkerfassade in der Regel eine Dämmschicht eingebracht, um den Wärmeschutz zu verbessern. Foto: elements.envato.com/GreensandBlues

Welche Vorteile hat ein Massivhaus?

Tatsächlich haben Massivhäuser handfeste Vorteile: Massivbaustoffe aus mineralischen Rohstoffen sind zum Beispiel nicht brennbar, verrotten nicht und sind sehr stabil. Ansonsten haben sie sich aber

natürlich weiterentwickelt, was unter anderem dazu führt, dass das Wohnklima und die Energieeffizienz eines modernen Massivhauses selbstverständlich nichts mehr mit den eher unwirtlichen Bedingungen einer mittelalterlichen Burg zu tun haben.

Massiver Schall- und Hitzeschutz

Massivbaustoffe sind vergleichsweise schwer. Dieser Umstand führ dazu, dass sie bei Schall- und Hitzeschutz punkten. In beiden Fällen spielt die hohe Masse von Massivbaustoffen eine wesentliche Rolle. Schwere Bauteile lassen sich von Luftschall, zum Beispiel von Verkehrslärm oder dem Rasenmäher des Nachbarn, wesentlich schwerer in Schwingung bringen, als leichte. Massivhäuser bieten daher guten Schallschutz. Wichtig ist aber, dass es keine Schwachstellen in der Fassade gibt, denn Schall ist wie Wasser: Wenn es einen Weg ins Innere gibt, findet er ihn. Deswegen müssen auch Fenster und Türen nicht nur gute Schallschutzwerte aufweisen, sondern auch entsprechend schalldicht eingebaut werden.



Massive Innenwände, wie dieses Beispiel aus rustikalen Ziegelsteinen, tragen zu einer ausgeglichenen Wohnraumtemperatur bei. Die Steine können aufgrund ihrer hohen Masse sehr gut Wärme aus der Raumluft speichern und geben sie dann wieder ab, wenn die Lufttemperatur niedriger ist. Foto: elements.envato.com/bialasiewicz

Gegen immer heißere Sommer schützen Massivhäuser auf zwei Weisen: Eine gut gedämmte massive Außenwand verhindert, dass Hitze ins Hausinnere vordringt. Im Hausinneren profitiert man von der hohen Wärmespeicherkapazität von Massivbaustoffen: Je höher deren Masse, desto mehr Wärme können sie aus der Raumluft aufnehmen und so Hitzewellen abpuffern. Das funktioniert so lange, bis Raumluft und massive Bauteile dieselbe Temperatur haben. Durch nächtliches Querlüften können die massiven Oberflächen wieder abgekühlt werden und so für den kommenden Tag wieder ihre temperaturausgleichende Wirkung entfalten.

Guter Brandschutz

Alle im Wohnungsbau üblichen, mineralischen Massivbaustoffe sind nicht brennbar. Das heißt aber natürlich nicht, dass ein Massivhaus nicht brennen kann. Die meisten Brände entstehen durch defekte Elektrogeräte und menschliches Fehverhalten, und in Brand gesetzt werden dann vornehmlich leicht brennbare Wohntextilien oder Möbel. Das Risiko für einen Wohnungsbrand ist beim Massivhaus also ebenso groß, wie bei jedem anderen Gebäude. Deswegen müssen auch Massivhäuser mit Brandmeldern ausgestattet werden. Aber wenn es zu einem Brand kommt, bieten massive Wände und Decken dem Feuer aufgrund dessen, dass sie nicht brennbar sind, kein zusätzliches Futter und nehmen erst ab sehr hohen Temperaturen Schaden. So kann zum Beispiel bei Stahlbeton die Tragfähigkeit leiden.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die meisten Baustoffe für Massivhäuser bestehen zwar aus natürlichen Rohstoffen, benötigen aber für ihre Herstellung relativ viel Energie. Ziegel zum Beispiel bestehen aus Ton. Dieser ist zwar an den meisten Orten regional vorhanden, und punktet daher durch kurze Transportwege bis zur Baustelle, aber: Um aus Ton einen Ziegel zu machen, muss er bei bis zu rund 1.000 Grad hohen Temperaturen gebrannt werden. Und das kostet natürlich viel Energie. Auch bei Kalksandstein ist es der Brandkalk, der, wie der Name schon andeutet, gebrannt werden muss. Bei Baustoffen aus Beton ist es der Zement, der in der Herstellung besonders energieintensiv ist. Schon seit Jahren werden aber verschiedenste neue Herstellungsmethoden getestet und sind teilweise schon in der Praxis angekommen, um den CO_2-Fußabdruck von Massivbaustoffen zu reduzieren. Das reicht vom vermehrten Einsatz von Recyclingmaterialien bis hin zur Verwendung von erneuerbaren Energien bei der Herstellung.



Massivhäuser können nach ganz individuellen Plänen gebaut werden. Nicht jedem sieht man seine Bauweise anhand der Fassade an, wie diesem Flachdachhaus mit Klinkerfassade. Die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eines Massivhauses hängt wesentlich von seiner Planungs- und Ausführungsqualität ab. Seine Werthaltigkeit darüber hinaus auch von dem Bauort, Stichwort: „Lage, Lage, Lage!“ Foto: elements.envato.com/pro_creator

Um die Nachhaltigkeit von Massivhäusern zu erhöhen, ist eine gute Planung die beste Grundlage – wie übrigens bei allen Gebäuden, die wir heute erstellen. Dabei spielt unter anderem die Energieeffizienz im Betrieb eine große Rolle sowie alle Maßnahmen, die die Nutzungsdauer eines Gebäudes erhöhen. Ein niedriger Heizwärmebedarf kann bei Massivhäusern mit der Wahl eines besonders gut dämmenden Massivbaustoffes erreicht werden oder durch die Kombination des Massivbaustoffes mit einer geeigneten Wärmedämmung. Wer bei der Grundrissplanung auf langfristige und veränderbare Nutzungsmöglichkeiten achtet, wird die Lebensdauer seines Massivhauses vermutlich ebenfalls verlängern. Dazu gehört zum Beispiel auch, dass das Massivhaus altersgerechtes Wohnen ermöglicht.

Individuelle Planung

Massivhäuser können ganz nach deinen persönlichen Wünschen geplant und gebaut werden. Einschränkungen sind – wie auch beim Fertighaus – in der Regel baurechtliche Vorgaben auf dem Baugrundstück und natürlich häufig auch das liebe Geld. Die meisten Massivhäuser in Deutschland sind übrigens keine individuell geplanten, frei stehenden Einfamilienhäuser sondern Bauträgerobjekte, wie zum Beispiel Reihen-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser. Wer sich für solch eine Immobilie entscheidet, hat meist weder bei der Wahl des Massivbaustoffs noch bei der Gestaltung volle Freiheiten. Wer sich früh in der Planungsphase in ein solches Projekt „einkauft“,

kann aber im vorhandenen Rahmen in der Regel Grundrissanpassungen vornehmen und Einfluss auf die Qualität des Innenausbaus nehmen.



Beton ist ein besonderer Massivbaustoff, denn er lässt sich individuell in die gewünschte Form bringen: Der aus Zement, Sand und Zuschlagstoffen wie Kies mit Wasser angerührte Baustoff wir – häufig als sogenannter Ortbeton direkt auf der Baustelle – in individuell angefertigte Schalungen gegossen, wo er dann aushärtet und die gewünschte Stabilität erreicht. So können auch sehr moderne und sogar organisch anmutende Formen entstehen, wie bei diesem außergewöhnlichen Wohnhaus. Foto: elements.envato.com/ wirestock

Langlebigkeit und Wertstabilität

Ein Haus in Massivbauweise, also Stein auf Stein zu errichten, gilt für viele auch heute noch als die eine, wahre Bauweise. Das liegt nicht nur daran, dass sie lange die gebräuchlichere und somit selbstverständlichere Art zu bauen war – häufig wird Langlebigkeit und Wertbeständigkeit in vielen Köpfen zuerst mit einem Massivhaus verbunden. Diese Tatsache führt wiederum dazu, dass im Falle des Wiederverkaufs eines konventionell gebauten Hauses oft ein guter Preis erzielt werden kann.

Die wichtigsten Massivbaustoffe

Es gibt unterschiedliche Massivbaustoffe. Sie unterscheiden sich in ihrer Zusammensetzung, Herstellung und teilweise in ihrer Verarbeitung und weisen ganz unterschiedliche Eigenschaften auf. Es gibt Massivbaustoffe, die zum Beispiel eine sehr hohe Tragfähigkeit aufweisen, dafür aber vergleichsweise schlechte Wärmedämmeigenschaften. Sie sind also sehr stabil und mit ihnen können vergleichsweise schlanke Wände erstellt werden. Sie benötigen aber eine zusätzliche

Wärmedämmung, um die gesetzlichen Wärmeschutzanforderungen zu erfüllen. Steine mit guten Wärmedämmeigenschaften hingegen erzeugen zwar dickere Außenwände, kommen aber unter Umständen ohne Zusatzdämmung aus.

Diese fünf Massivbaustoffe kommen im Ein- und Zweifamilienhausbau regelmäßig zum Einsatz:

- Ziegel: Mauerziegel werden bei ca. 1.000 Grad Celsius aus Ton bzw. Lehm gebrannt. Das macht sie widerstandsfähig und stabil. Die Zusammensetzung des Rohstoffs und die innere Lochstruktur bestimmen Druckfestigkeit, Wärme- und Schallschutz. Dank Porosierungsstoffen und einer integrierten Wärmedämmung, z.B. aus vulkanischem Perlit oder Mineralwolle, können Gebäude aus monolithischem Mauerwerk ohne eine zusätzliche äußere Dämmschicht sogar Passivhausstandard erreichen.
- Kalksandstein: Ausgangsmaterial ist Sand, Kalk und Wasser. Dieses wird verdichtet, geformt und im Dampfdruckkessel gehärtet. So entsteht ein Stein, der sich durch besondere Maßhaltigkeit auszeichnet. Seine hohe Dichte resultiert in einem guten Schallschutz sowie einer großen Wärmespeichermasse und Druckfestigkeit. Sein hoher Wärmedurchgang macht allerdings zusätzliche Dämmmaßnahmen notwendig, beispielsweise ein Wärmedämmverbundsystem oder zweischalige Konstruktionen mit einer innen liegenden Dämmschicht.
- Beton: Hergestellt aus Zement, Wasser und sogenannter Gesteinskörnung sowie Zusatzstoffen wie Kalksteinmehl, kann der variable Baustoff in jede erdenkliche Form gegossen werden. Da er ein guter Wärmeleiter ist, brauchen Außenwände aus Beton zwingend eine zusätzliche Wärmedämmung.
- Leichtbeton: Die Steine bestehen aus Zement und den porigen Zuschlagsstoffen Bims, Blähton oder Blähglas. Dadurch verfügen sie schon über gute Dämmeigenschaften. Sie können aber noch zusätzlich mit Dämmmaterial in ihren Hohlkammern ausgestattet werden. Diese reduzieren das Gewicht und die Wärmeleitfähigkeit bei dennoch hoher Druckfestigkeit.
- Porenbeton: Sand, Kalk und Zement werden mit Wasser vermischt. Das Ganze treibt unter Zugabe von Aluminiumpulver auf, wird nach dem Aushärten auf Format geschnitten und in Dampfdruckkesseln gehärtet. Viele kleine Poren verleihen dem Material hervorragende Dämmeigenschaften und sorgen für ein niedriges Gewicht. Bei höheren statischen Anforderungen, z.B. in Decken- und Dachplatten, kann Bewehrung zum Einsatz kommen.

Nachteile eines Massivhauses

Nachteilig beim Bau eines Massivhauses werden häufig die relativ lange Bauzeit, die Abhängigkeit von der Witterung und die damit entstehenden Kostenrisiken genannt.

Lange Bauzeit

Weil ein Massivhaus in der Regel auf der Baustelle Lage um Lage aus einzelnen Mauersteinen erstellt wird, oder mithilfe von Ortbeton auf der Baustelle betoniert wird, dauert der Rohbau vergleichsweise lange: das kann von mehreren Wochen bis etlichen Monaten dauern. Auch hier spielt die Größe des Hauses eine maßgebliche Rolle.

Abhängigkeit vom Wetter

Während des Rohbaus, bis das Dach wetterfest geschlossen ist, ist dein Massivhaus den Kapriolen der Witterung ausgesetzt. Das kann zum Beispiel dazu führen, dass bei sehr kalten oder sehr heißen Temperaturen nicht weitergebaut werden kann. Das liegt daran, dass den meisten Massivhäusern Zement eine tragende Rolle spielt. Ob im Frischbeton oder als Bindemittel im Mauermörtel: Zement wird u.a. mit einer abgemessenen Menge Wasser vermengt. Dadurch wird eine chemische Reaktion in Gang gesetzt, die Hydratation heißt. Bei der Hydratation reagieren Zement und Wasser miteinander und bilden stabile, tragfähige Verbindungen. Alle Witterungsbedingungen, die das für diese Reaktion korrekte Verhältnis von Wasser und Zement zu stark beeinflussen, können zu Verzögerungen auf der Massivhausbaustelle führen.

Beton- und Maurerarbeiten werden in der Regel nur zwischen +5 und +30 Grad Celsius durchgeführt, damit der Beton beziehungsweise der Fugenmörtel korrekt abbindet und die gewünschte Stabilität erreicht. Auch zu viel Wind, Sonne oder Niederschlag kann die Qualität beeinträchtigen und besondere Schutzmaßnahmen erfordern.

Ein Massivhaus muss trocknen

Ein Massivhaus wird also unter Einsatz von relativ viel Wasser gebaut. Nicht nur beim Betonieren oder beim Mauerwerksmörtel ist Wasser nötig, sondern zum Beispiel auch beim Zementestrich, der häufig für den Bodenaufbau verwendet wird oder für das Verputzen der Innenwände. Zu viel Feuchtigkeit im Wohnbereich erhöht allerdings das Schimmelrisiko, was wiederum zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen kann. Deswegen muss dein Massivhaus bevor du einziehst trocknen. Die Experten vom Verband Privater Bauherren (VPB) raten, ein Haus im leeren Zustand mindestens zwei Wochen lang konsequent zu heizen und drei- bis viermal täglich jeweils zehn Minuten stoß- und querzulüften. Mithilfe spezieller Bautrocknungsgeräte kann man den Trocknungsvorgang beschleunigen. Erst wenn Messungen der Raumluftfeuchte konstant zwischen 50 und 60 Prozent ergeben, solltest du einziehen.



Mauersteine, wie diese Hochlochziegel, aus denen Massivhäuser entstehen, werden mithilfe von Mörtel miteinander verbunden. Durch die Reaktion von Zement und Wasser im Mörtel entsteht eine feste Verbindung. Auch wenn ein Teil des Wassers durch die chemische Reaktion gebunden wird, muss die Restfeuchtigkeit im Mauerwerk nach Fertigstellung auch noch trocknen. Um Materialaufwand und Trocknungszeiten zu verringern, gibt es moderne Massivbausysteme, die aufgrund der immer besser werdenden Maßhaltigkeit von Mauersteinen mit sehr dünnen Kleberschichten auskommt, die entsprechend weniger Feuchtigkeit ins Mauerwerk bringen und die Arbeits- und Trocknungszeiten deutlich reduzieren können. Weil auch beim Massivhausbau Zeit Geld ist, haben auch die Hersteller von Massivbaustoffen in den letzten Jahrzehnten viel in zeitsparende Prozesse investiert. Zum Beispiel können Mörtelfugen dank der optimierten Maßhaltigkeit vieler moderner Massivbaustoffe auf ein Minimum reduziert werden: das beschleunigt die Maurerarbeiten und verkürzt die „Trocknungszeiten“ eines Massivhauses deutlich. Ein weiterer Zeitbooster sind immer größere Mauersteine, bis hin zu ganzen Elementen, die das Erstellen von Wänden deutlich schneller machen. Hier werden die Maurer inzwischen von technischen Verlegehilfen unterstützt, was ihren Arbeitsalltag erleichtert. Foto: elements.envato.com/stockcentral

Massivhaus: die Kostenrisiken

Die Kostenrisiken beim Bau eines Massivhauses liegen vor allem bei den möglichen Bauverzögerungen durch ungünstige Witterungsbedingungen. Diese Verzögerungen können dazu führen, dass das Haus wesentlich später fertiggestellt wird. Entsprechend länger muss man an seinem bisherigen Wohnort evtl. Miete zahlen. Das ist für viele Baufamilien eine erhebliche finanzielle Belastung.

Durch die relativ lange Bauzeit verlieren auch viele Bauherren ihre Planungs-Disziplin, was fast

immer zu höheren Kosten führt. Wer keine unnötigen Mehrkosten riskieren will, sollte sich lieber etwas mehr Zeit bei der Grundrissplanung und der Wahl der Ausstattung seines Hauses lassen und Änderungen während der Bauzeit möglichst verkneifen.

Grundsätzlich gilt beim Massivhaus, wie beim Hausbau in jeder anderen Bauweise: Neben den reinen Baukosten für dein Massivhaus, musst du zusätzlich mit folgenden rund 20 Prozent sogenannter Nebenkosten rechnen. Dazu gehören:

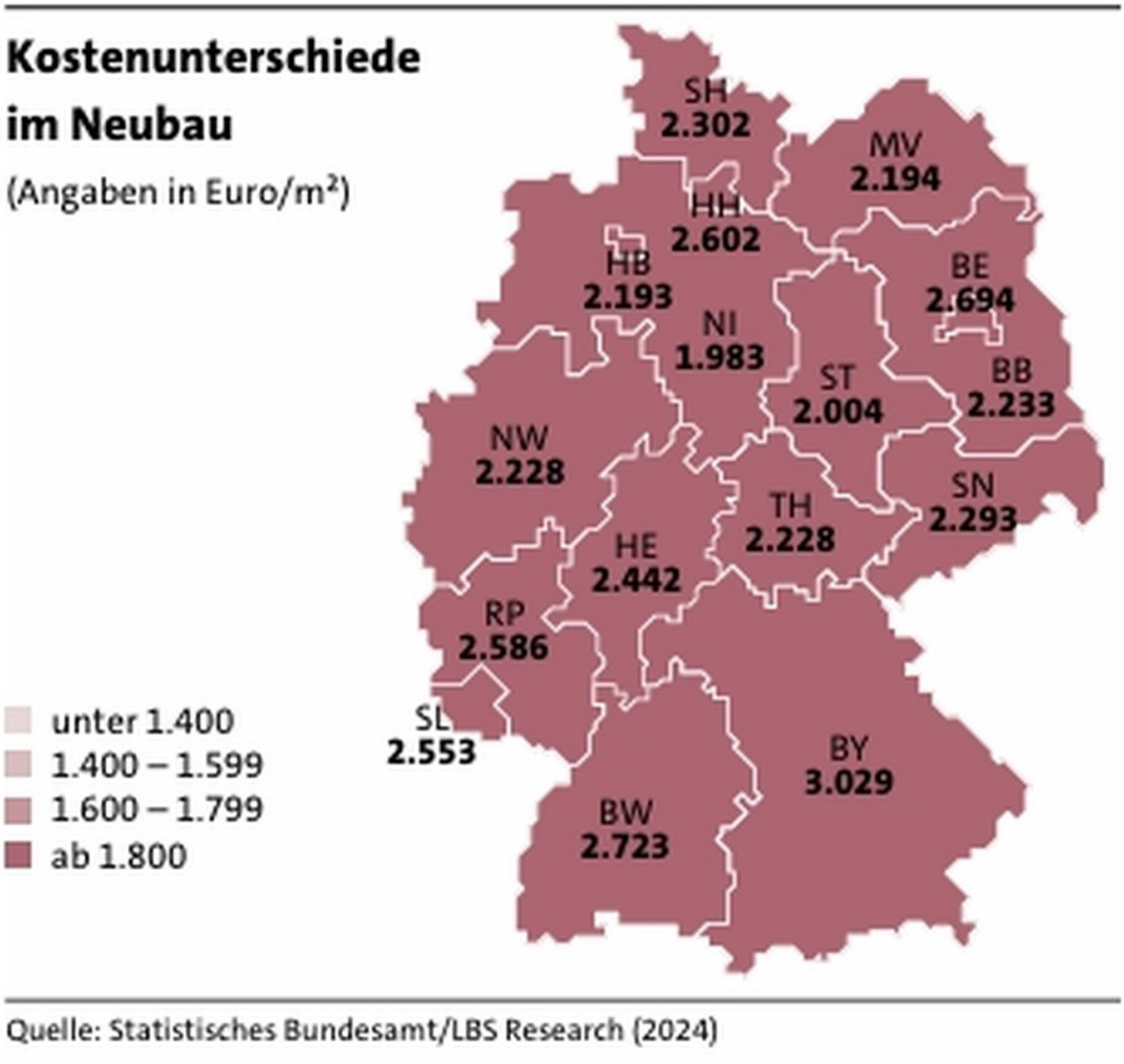
- Grundstückskosten
- Grunderwerbssteuer (3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises, je nach Bundesland)
- Notarkosten ca. 1,5 bis 2 Prozent des Grundstückskaufpreises
- evtl. Maklerhonorar
- Architektenhonorar, hängt vom Umfang der Beauftragung ab
- Erschließungskosten für das Grundstück für Wasser-, Strom- und Straßenanschluss
- Baugrundgutachten
- Baugenehmigungskosten
- Versicherungen
- Finanzierungskosten
- Baustelleneinrichtung
- Erdarbeiten und Entsorgungskosten für Erdreich

Was kostet ein Massivhaus 2026?

Der Neubau eines Massivhauses in Deutschland ist ab 2.500 Euro pro Quadratmeter realisierbar. Diese Kosten sind aber nur bei einem einfachen Ausstattungsstandard realistisch. In der Regel musst Du mit 3.000 bis 3.800 Euro pro Quadratmeter Baukosten rechnen. Alles darüber geht dann schon in den gehobenen Bereich. Wichtig: die Preise variieren regional sehr stark und hängen unter anderem von deinem gewünschten Ausstattungsstandard und der Komplexität deiner Planung ab. Kurz: Weil jedes Haus, auch jedes Massivhaus, im Detail individuell ist, gibt es auch keinen allgemeingültigen Preis.

Massivhaus-Kosten pro Quadratmeter

Zwischen 1.983 und 3.029 Euro pro Quadratmeter haben Bauherren 2024 durchschnittlich beim Bau ihres Einfamilienhauses bezahlt. LBS Research wertete Zahlen des statistischen Bundesamtes aus. Dabei zeigten sich vor allem enorme regionale Preisunterschiede: Während man für einen Neubau eines Einfamilienhauses 2024 in Niedersachsen durchschnittlich 1.983 Euro pro Quadratmeter bezahlen musste, wurden in Bayern im Schnitt 3.029 Euro fällig.



Tatsächlich sind die Baupreise dort, wo die Lebenshaltungskosten ohnehin höher sind, also zum Beispiel in Metropolregionen, auch vergleichsweise hoch. Das liegt daran, dass Massivhäuser in der Regel von regionalen Unternehmen gebaut werden, die ihren Mitarbeitern auch regionaltypische Löhne zahlen.

Entsprechend der regionalen Preisunterschiede, dauert es auch unterschiedlich lang, das Eigenkapital für den Bau eines eigenen Massivhauses anzusparen. Das Kiel Institut hat eine interaktive Karte erstellt, die heruntergebrochen auf die Landkreise zeigt, wie viele Jahre Haushalte durchschnittlich sparen müssen, um den erforderlichen Eigenkapitalbedarf für den Erwerb von Wohneigentum zu bilden.

Aber auch die Erwerbsnebenkosten sind regional sehr unterschiedlich. In der zweiten Grafik wird sichtbar, wo hohe Einstiegshürden vor allem auf hohe Preise zurückgehen und wo zusätzlich Steuern und Gebühren, insbesondere die Grunderwerbsteuer, eine wichtige Rolle spielen.

Darüber hinaus können sich aber auch baukulturelle Unterschiede auf die Baukosten auswirken: So ist im „teuren“ Süden Deutschlands das Bauen mit Keller durchaus üblich, während man im Norden eher auf Bodenplatte baut und dadurch auch Baukosten spart.

Massivhaus vs. Fertighaus – was ist besser?

Ob ein Massivhaus oder ein Fertighaus für dich die richtige Wahl ist, ist eine sehr individuelle Entscheidung. Ein Massivhaus bietet mehr Flexibilität während der Bauphase und gilt als besonders langlebig, während ein Fertighaus durch kurze Bauzeit, hohe Kostensicherheit und industrielle Qualität punktet.

Baumaterial, Konstruktion und Bauweise

Massivhäuser bestehen aus einem der oben genannten mineralischen Massivbaustoffe und werden komplett auf der Baustelle errichtet. Je nach Massivbaustoff muss die Fassade zusätzlich wärmegedämmt werden.
Fertighäuser bestehen meistens aus Holz. Auch solche, denen man das von außen nicht ansieht. Die Wände bestehen meistens aus einer modernen Holzrahmenbauweise, deren Gefache mit Dämmstoff gefüllt werden und daher über eine sehr gute Wärmedämmung verfügen.

Wer ein Fertighaus schlüsselfertig beauftragt, hat in der Regel mit dem Haushersteller einen Ansprechpartner für den gesamten Bau seines Hauses. Um einzelne Handwerker und deren Koordination auf der Baustelle muss man sich hier nicht kümmern.

Länge der Bauzeit

Die Rohbauzeit eines durchschnittlichen Einfamilienhauses in Massivbauweise liegt im Idealfall zwischen zwei und drei Monaten.

Das ist wesentlich länger, als die zwei bis drei Tage für die Produktion und weitere zwei bis drei Tage, die für das Aufstellen eines Fertighauses benötigt werden. Das liegt daran, dass beim Massivbau viel handwerklicher gebaut wird als im Fertigbau, wo die Bauteile eines Gebäudes, also Wände, Decken und Dachelemente, im Werk maßgenau und teils hochautomatisiert vorgefertigt werden.

Weil beim Massivbau in wochenlanger Arbeit das komplette Gebäude auf der Baustelle erstellt wird, stellen Witterungskapriolen bei dieser Bauweise ein größeres Risiko für Bauverzögerungen dar, als beim Fertigbau.

Flexibilität bei der Ausführung:

Grundsätzlich kann man heute in jeder Bauweise fast alle individuellen Bauherrenwünsche in gebaute Realität umsetzen. Weil beim Massivbau ein Gewerk nach dem anderen auf die Baustelle kommt, hat man hier allerdings noch etwas länger die Möglichkeiten, Details anzupassen. Beim Fertighaus müssen wesentliche Details, wie Grundriss, Elektroinstallation, sowie die grobe Bad- und Küchenplanung vor Produktionsbeginn im Fertighauswerk festgelegt sein. Deswegen ist die Planungsphase beim Fertighaus, inklusive Wahl der Ausstattung des Hauses und der Materialien für den Innenausbau, in der Regel etwas länger und vor Beginn der Produktions- bzw. Bauphase.

Wichtig: Wer ein festes Baubudget hat, sollte seine Planung möglichst vor Baubeginn komplett abgeschlossen haben. Nur so lassen sich die Kosten rechtzeitig und zuverlässig abschätzen. Änderungen in der Ausführung sorgen in der Regel für überdurchschnittlich hohe Zusatzkosten.

DIY: Sparmöglichkeiten für Selbermacher

Wer viel handwerkliches Geschick und Zeit hat, kann beim Bau eines Massivhauses durch Eigenleistung mehr sparen als beim Fertighaus, wo der Großteil des Hauses im Werk hergestellt wird. Theoretisch kann man sein Wohnhaus aus kleinteiligen Massivbaustoffen sogar komplett selbst

bauen. Einem Bau-Laien wollen wir das hier aber ausdrücklich nicht empfehlen! Aber unter Anleitung von Profis kann man die eigene Muskelhypothek hier von Anfang an einbringen – während sie sich beim Fertighaus auf die Gewerke beschränkt, die auf der Baustelle erbracht werden, also in der Regel der Innenausbau. Man spricht dann von einem sogenannten Ausbauhaus. Sparen kann man übrigens bei jeder Eigenleistung maximal die Lohnkosten der Handwerker.

Zahlungsmodalitäten

Wann du wie viel von deinem Haus an wen bezahlen musst, hängt sehr stark davon ab, welche Art von Baupartner du wählst: Entweder du bezahlst nach Fertigstellung verschiedener Bauabschnitte oder erst nach Fertigstellung des gesamten Hauses.

Während beim Fertighausbau ein Hausheersteller in der Regel als Generalunternehmer fungiert, der alle vertraglich vereinbarten Bauleistungen erbringt und diese meist nach deren kompletten Fertigstellung mit dir abrechnet (Details können je nach Hersteller variieren!) kommt es beim Bau eines Massivhauses stark darauf an, mit wem du baust. In der Regel wird beim Bau eines Massivhauses nach Baufortschritt bezahlt. Es gibt zum Beispiel auch Anbieter von Massivhäusern, die, ähnlich wie die Fertighaushersteller, alle Leistungen aus einer Hand anbieten und diese erst zum Schluss abrechnen.

Der Bauherrenschutzbund (BSB) rät unabhängig von der Bauweise eines Hauses: „Um versteckte Vorauszahlungen zu vermeiden, sollten Bauherren immer auf einen ausgewogenen Zahlungsplan achten. Abschlagsforderungen dürfen immer nur dem Wertezuwachs des Bauwerks auf dem Grundstück entsprechen. Sie sollten also nur das bezahlen, was an Leistung wirklich erbracht wurde.“

Wichtig ist in jedem Fall, ein detailliertes Angebot für genau dein Haus, einen klar definierten Zahlungsplan und eine unabhängige Kontrolle der Qualität der Bauleistungen auf der Baustelle.

Bauqualität: Kontrolle ist besser

Während Fertighäuser aufgrund ihrer industriellen Vorfertigung (meistens) einer kontinuierlichen und strengen Qualitätskontrolle unterliegen und sehr hohe Maßgenauigkeiten aufweisen, ist die Bauqualität beim Massivbau schwerer zu kontrollieren. Sie ist abhängig von der Situation auf der Baustelle, der Expertise der Bauarbeiter und dem Engagement der Bauleitung.

Weil die Qualität der Bauausführung für einen Laien mitunter schwer zu bewerten ist, empfiehlt es sich, sich als Bauherr einen Profi an seine Seite zu stellen, der die eigenen Interessen auf der Baustelle vertritt. Das kann dein Architekt sein. Wenn du diesen nicht nur für den Entwurf sondern auch für die Bauleitung deines Massivhauses beauftragst, organisiert und beaufsichtigt er in deinem Namen den Baufortschritt und ist auch für die mängelfreie Fertigstellung deines neuen Zuhauses verantwortlich.

Wenn Du mit einem Generalunter- oder Übernehmer baust, kannst du dir einen unabhängigen Gutachter an deine Seite stellen. Zum Beispiel über den Bauherrenschutzbund (BSB) oder den Verband privater Bauherren (VPB). Dieser Gutachter überprüft nach Fertigstellung wichtiger Bauabschnitte die Ausführungsqualität. So bekommst du rechtzeitig Hinweise auf Mängel bei der

Ausführung und kannst von den jeweiligen Handwerkern Nachbesserungen verlangen, bevor du alles bezahlt hast – und somit dein wichtigstes Druckmittel, dein Geld, verlierst.

Wertbeständigkeit und Wiederverkaufswert

Massivhäuser haben den Ruf, langlebiger zu sein und höhere Beträge bei einem Wiederverkauf zu erzielen. Wichtiger für den Werterhalt einer Immobilie als der Baustoff, ist allerdings ihr Standort, ihre Energieeffizienz, die Flexibilität ihrer Nutzungsmöglichkeiten und natürlich die regelmäßige Wartung und Pflege.

Fazit: Eignet sich ein Massivhaus für dich?

Die freie Wahl bei Baustoff und Bauweise hast du in der Regel nur, wenn du ein frei stehendes Einfamilienhaus individuell planen willst und bereit bist, dich intensiv mit Planung und Bauprozess auseinanderzusetzen. Der Bau eines Massivhauses kann für dich das Richtige sein, wenn du auf eine besonders robuste Bauweise mit gutem Schall-, Brand- und Hitzeschutz Wert legst.

Weniger passend ist ein Massivhaus hingegen für Menschen, die schnell bauen müssen und maximale Kostensicherheit brauchen. Die längere Bauzeit, Wetterabhängigkeit und mögliche Kostenrisiken erfordern finanzielle Puffer und Geduld.