Preiswert bauen

Category: Ratgeber
geschrieben von Susan Carlizzino-Hoog | 20. Mai 2026

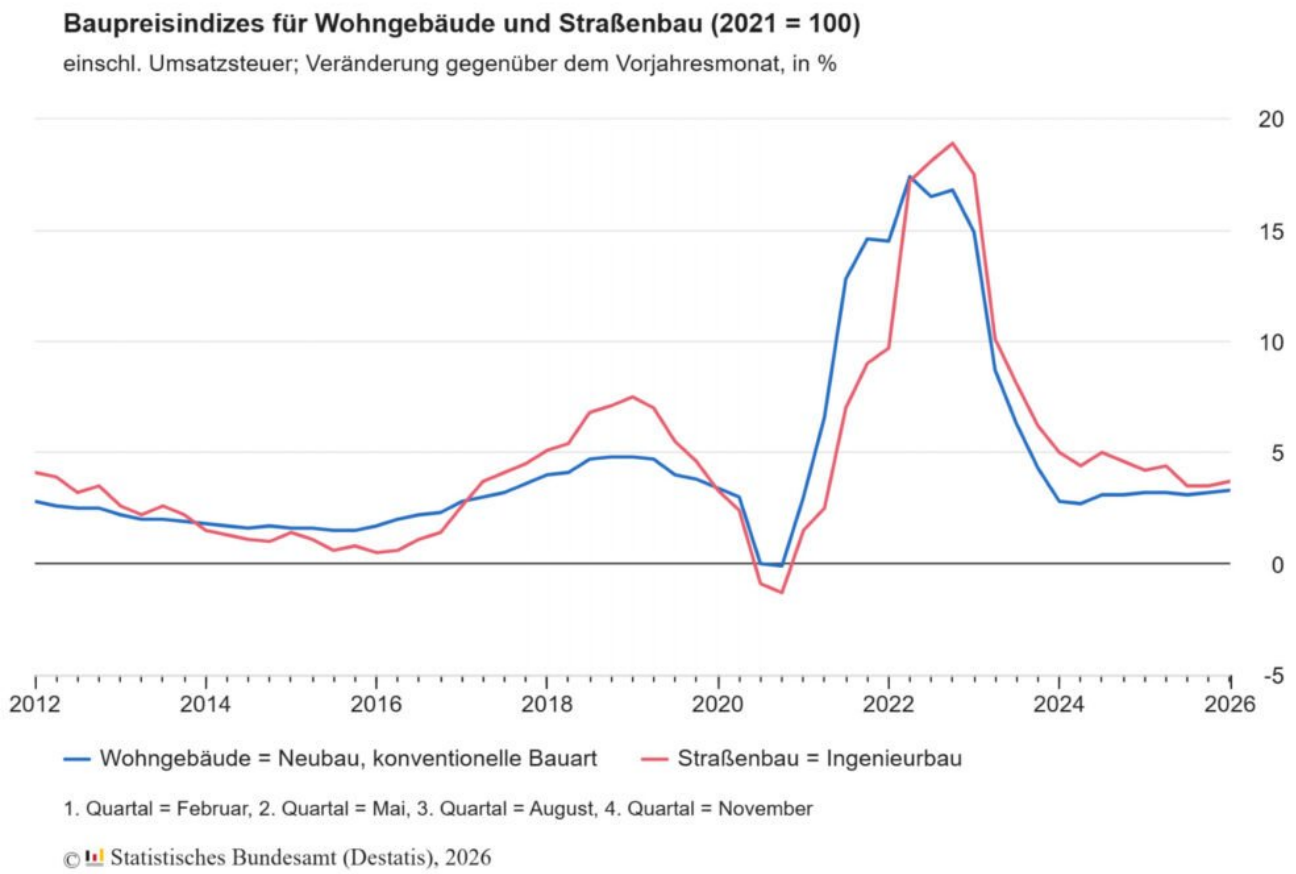
Die Baupreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen und auch heute auf einem hohen Niveau. Dennoch haben viele Menschen den Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben. Es gilt daher, beim Hausbau möglichst sparsam zu sein, allerdings an den richtigen Stellen. Mit guten Entscheidungen zur richtigen Zeit kannst du Kostenfallen sicher umschiffen und so sinnvoll und effektiv an der Kostenschraube drehen.

Inhalt

- Die aktuelle Situation
- Was bedeutet preiswert bauen?
- Augen auf beim Grundstückskauf
- Mit oder ohne Keller?
- Kompakt: Fläche und Energie sparen
- Dachfenster oder Gaube
- Genau dein Typ?
- Innen: Mit Fokus aufs Wesentliche
- Wenn alle mit anpacken
- Den Garten mit einplanen
- Mit Förderungen sparen
- Fazit: 10 Punkte für preiswertes Bauen

Die aktuelle Situation

Zwischen 2010 und 2022 sind die Bau- und Immobilienpreise in Deutschland deutlich gestiegen. Verantwortlich dafür waren unter anderem die hohe Nachfrage nach Wohnraum, steigende Grundstücks- und Baukosten sowie verschiedene demografische und wirtschaftliche Entwicklungen. Zusätzlich verschärften die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg die Situation durch Lieferengpässe, höhere Energiepreise und stark steigende Kosten für Baumaterialien. Und auch nach 2021 stiegen die Preise für Neubauten noch an – inzwischen ist das Wachstum jedoch abgeflacht, bleibt aber nach wie vor auf einem hohen Niveau.



Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im August 2021 um 12,6 Prozent gegenüber August 2020 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit November 1970. Grafik: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Wie viel es kostet, ein Einfamilienhaus zu bauen, hängt vor allem von der Größe, Bauweise und Ausstattungsstandard ab. Für ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus liegen die reinen Baukosten aktuell etwa zwischen etwa 2.200 und 3.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Zudem sind die Unterschiede je nach Region erheblich und variieren sie regional um bis zu 25 Prozent: In Ballungsräumen und wirtschaftsstarken Regionen (wie Stuttgart oder München) sind Arbeitsleistungen und Baustoffe teurer als in strukturschwächeren, ländlichen Gebieten. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall beziffert die Kosten für den Bau eines durchschnittlich ausgestatteten Einfamilienhauses mit 130 Quadratmetern Wohnfläche mit circa 450.000 Euro – ohne Grundstück. (schwaebisch-hall.de)

Was bedeutet preiswert bauen?

Der Bau eines eigenen Hauses ist bei den meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens. Umso wichtiger, hier genau hinzuschauen und von Anfang an auf eine gute, solide Planung zu achten. Denn sie ist die Basis, um den Haustraum möglichst kostengünstig zu realisieren. Nur so kann ein gutes Verhältnis zwischen den Baukosten und einer guten Qualität, also dem langfristigen Nutzen erreicht werden. Und genau das meint man mit preiswert bauen: Es bedeutet nicht, möglichst billig zu bauen. Denn Achtung! Nicht jede Einsparung ist sinnvoll. Wer an den falschen Stellen spart, zahlt am Ende unter Umständen sogar drauf. Die Frage sollte darum lauten: Wie lassen

sich beim Hausbau wirklich Kosten sparen, ohne später das Nachsehen zu haben? Kurz gesagt, indem du nicht auf kurzfristige Einsparungen setzt, sondern auf durchdachte Investitionen, um spätere Folgekosten zu vermeiden.

Typische Kostenfallen beim Hausbau sind:

- zu große Wohnfläche
- unnötig komplexe Grundrisse
- fehlende Planungstiefe
- nachträgliche Änderungen während der Bauphase

Wenn du aber von Anfang an, vorausschauend denkst und klug planst, kannst du realistisch betrachtet bis zu 10 oder sogar 25 Prozent einsparen. Denn die größten Einsparungen entstehen in der Planungsphase – auf der Baustelle hingegen größere Kostentreiber. Etwa zwei Drittel der Gesamtkosten werden durch frühe Entscheidungen über Grundstück, Hausgröße, Bauweise und Materialien sowie den Grundriss festgelegt. Teure Fehler entstehen hingegen bei späteren spontanen Planungsänderungen, durch unklare Anforderungen sowie fehlende Prioritäten. Merke dir daher: Jede spätere Änderung kostet ein Vielfaches und sollte wenn irgendwie möglich vermieden werden.

Augen auf beim Grundstückskauf

Das Grundstück ist der größte Kostenhebel. Es bestimmt oft mehr als ein Drittel der Gesamtkosten. Und Bauland ist nach wie vor rar und entsprechend teuer. Je kleiner das Grundstück ist, desto geringer der Kostenfaktor. Bemerkbar macht sich das besonders in Ballungsgebieten mit der Vergabe kleinerer Grundstücke. Der Bebauungsplan sieht dort aufgrund des Platzmangels zur Verdichtung bevorzugt Doppelhäuser oder Reihenhäuser vor. Der Vorteil im Vergleich zu frei stehenden Einfamilienhäusern ist bei diesen eine Reduzierung der Außenwände, was auf die Dauer zur Ersparnis bei den Heizkosten führt. Außerdem spart man beim gemeinsamen Bauen, z.B. einer Doppelhaushälfte, an Fläche, da beide sozusagen bis an die Grundstücksgrenze bauen und teilt sich in der Regel fast alle Kauf- und Baunebenkosten.

Weitere Punkte, die das Konto weniger belasten, sind zum einen das Bauen auf einer ebenen Fläche. So schön ein Haus am Hang zwar zum Wohnen ist, so ist dort zu bauen teurer, denn sowohl die Erschließungs- als auch die Bebauungskosten sind höher. Des Weiteren sparen voll erschlossene Bauplätze ohne Anliegerkosten einiges an Geld. Überlege dir im Zweifelsfall auch, vorab ein Bodengutachten machen zu lassen, um keine unliebsamen Überraschungen erleben zu müssen. Denn belastetes Erdreich oder auch ein Untergrund, der die statischen Voraussetzungen womöglich nicht erfüllt, kann zu hohen Zusatzkosten führen.



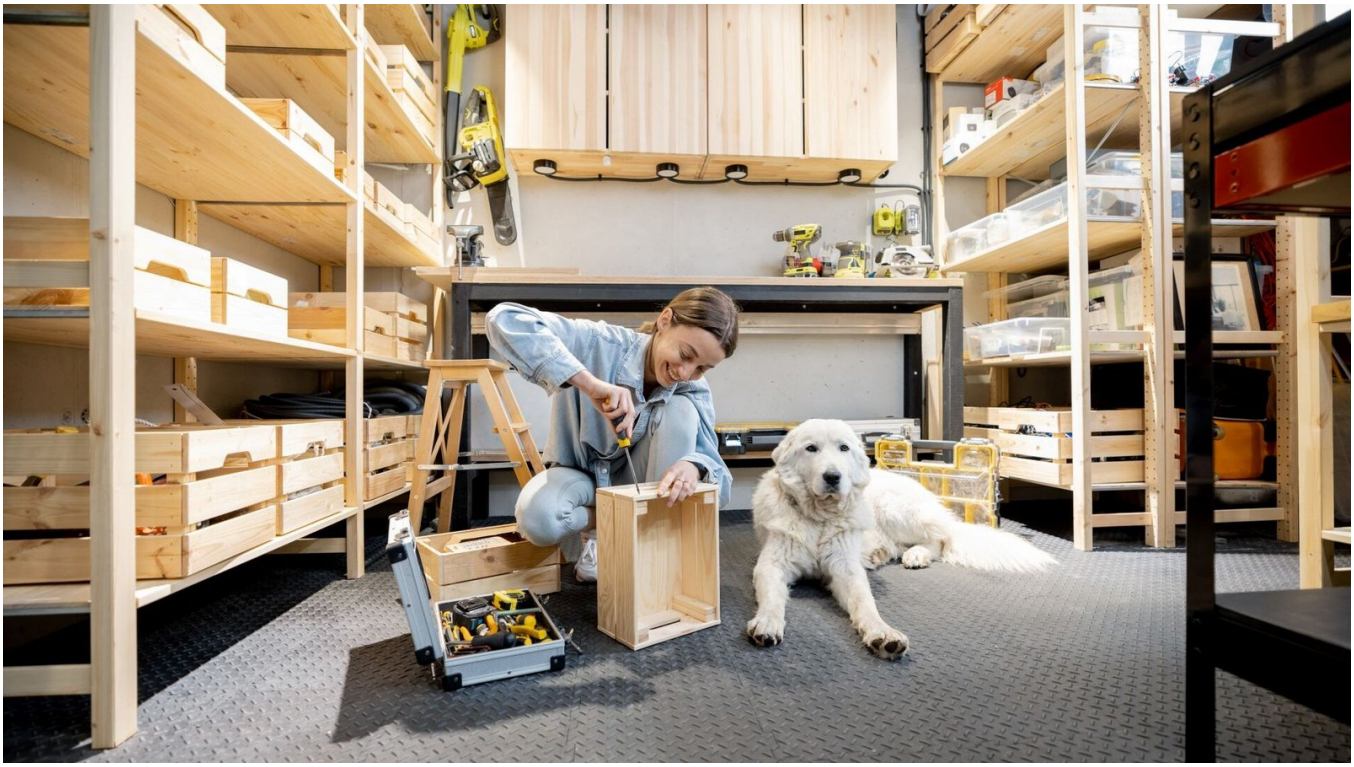
Bei der Grundstücksgröße Abstriche zu machen, bringt einen erheblichen Preisvorteil.
Foto: www.elements.envato.com/ImageSourceCur

Zudem spielt auch die Lage eine entscheidende Rolle: kleinere Orte statt Toplagen zahlen sich im wahrsten Sinne positiv aus und im besten Fall ist das Baugrundstück bereits erschlossen, da die Erschließung – Straße, Wasser- und Stromversorgung – teuer werden kann.

Mit oder ohne Keller?

Natürlich spart man, wenn man ohne Keller baut. Allerdings sind Keller meist nicht ganz so teuer, wie man es sich vielleicht vorstellt, weshalb man die entstehenden Kosten in Relation gesetzt betrachten sollte. Es gilt, vor Baubeginn genau zu überlegen, ob man tatsächlich auf ein Untergeschoss verzichten möchte. Denn die maximale Nutzung der Grundstücksfläche ist ganz klar die Variante mit Keller. Will man diesen Platz mit einer nachträglichen Unterkellerung schaffen, hat das auf jeden Fall weitaus höhere Kosten zur Folge.

Eine Alternative ist ein sogenannter „Kalter Keller“. Dies bedeutet, dass ein Untergeschoss zwar gebaut, dort aber zunächst nur die Decke gedämmt wird. Das spart erst mal Baukosten. Ist zu einem späteren Zeitpunkt mehr Geld verfügbar, kann der Keller dann jederzeit nachträglich ausgebaut werden. Schlussendlich gibt es noch die Möglichkeit, den Technikraum und wenn möglich auch einen Stauraum von der Erdgeschoss-Wohnfläche abzuzwacken, was dann jedoch die Wohnfläche verringert. Wenn es die Finanzen also irgendwie erlauben, ist eine Unterkellerung in der Regel die sinnvollere Variante.



Im Untergeschoss ist Platz für die Haustechnik, aber auch für Lagerfläche und Raum zum Basteln, Werkeln oder andere Hobbys. Foto: www.elements.envato.com/RossHelen

Kompakt: Fläche und Energie sparen

Auch mit der Bauform eines Hauses lassen sich die Kosten dämpfen. Ein kompakt gestalteter Baukörper, am besten mit Satteldach, denn Flachdach ist teurer, eignet sich am besten dafür, den Energieverbrauch niedrig zu halten. Zudem reduziert sich die Wohnfläche und du kommst mit einer kleineren Grundstücksfläche aus. Alle Abweichungen vom Standard, also Erker, Gauben und Verwinkelungen, führen zwangsläufig zu einer Erhöhung der Bau- und in der Folge auch der Heizkosten. Je einfacher die Form, desto günstiger Bau und Unterhalt.

Im Hausinneren lassen sich mit einer klugen Aufteilung der Innenräume die Kosten senken. Ein gut strukturierter Grundriss ist hier also das A und O. So sollten zum Beispiel die sogenannten Verkehrsflächen, zu denen u.a. Flure, Treppen und Eingang zählen, eher kompakt geplant werden. Mit einem hohen Kniestock im Dachgeschoss kannst du deine Wohnfläche erweitern und wenn du auf ein separates Treppenhaus verzichtest und dieses in den Wohnraum integrierst, wird sich das im Geldbeutel bemerkbar machen.

Dachfenster oder Gaube

Anstelle zwar Raum schaffender, aber auch teurerer Dachgauben große oder mehrere Dachfenster einzubauen, kann viel Geld sparen. Durch den Tageslichteinfall von oben versorgen diese die Räume unter der Dachschräge mit extra viel Helligkeit. Wenn du jedoch, wie oben schon erwähnt, den Kniestock erhöhst, um auf diese Weise mehr Wohnfläche zu erhalten, ist dies die bessere Variante. Dann können auch größere Giebelfenster, die zum Beispiel die komplette Giebelseite ausfüllen, je nach Himmelsrichtung ebenfalls für lichtdurchflutete Dachgeschossräume sorgen.



Große Dachfenster sorgen für besonders helle Räume unter dem Dach sowie ein großzügiges Raumgefühl, dabei sind sie in der Regel günstiger als der Einbau einer Dachgaube. Fotos: www.elements.envato.com/westend61

Genau dein Typ?

Eine weitere Möglichkeit, das Baubudget nicht überzustrapazieren, ist es, ein sogenanntes „Typenhaus“ oder „Aktionshaus“ von Fertighaus-Ausstellern in Betracht zu ziehen. Auch diese Entwürfe sind keine Häuser von der Stange, sondern wohl durchdachte Entwürfe, die meist in der Basis feststehen, jedoch trotzdem einen gewissen Grad an Individualisierung zulassen. Dennoch können sie einen nicht unterschätzbaren Preisvorteil bieten, denn der Planungsaufwand ist fürs Bauen weitaus geringer. Allerdings empfiehlt es sich dann, bei der Bemusterung „am Boden“ zu bleiben und den finanziellen Vorteil nicht mit einer kostenträchtigen Innenausstattung wieder zunichte zu machen. Damit es sich rechnet, sollte in diesem Fall auf kostspielige Extras verzichtet werden.

Innen: Mit Fokus aufs Wesentliche

Beim Innenausbau und auch insgesamt bei der Wahl der Materialien für Konstruktion und Ausstattung gilt: Besser auf Standard setzen als auf Sonderlösungen. Wesentlich wichtiger als Highend ist Langlebigkeit, also hochwertige Qualität. Diese bedeutet aber nicht unbedingt, dass die teuerste Premium-Variante sein muss, sondern oft ist man mit dem guten Mittelfeld bestens ausgestattet. Auch hier gilt: Unbedingt Prioritäten setzen. Nicht alles muss sofort perfekt sein. Einbaumöbel und teure Design-Elemente lassen sich zum Beispiel auch später noch nachrüsten.



Es muss nicht direkt beim Einzug alles perfekt sein. Bei den stark belasteten Bodenbelägen wie beispielsweise im Flur- oder Eingangsbereich lohnt es sich jedoch, auf Qualität zu setzen – um nicht in absehbarer Zeit schon wieder ausbessern oder nachrüsten zu müssen.
Foto: www.elements.envato.com/bialasiewicz

Es gibt allerdings auch ein paar Dinge, bei denen du lieber nicht sparen solltest: Angefangen bei der Elektrik, über eine hochwertige Badinstallation bis hin zur zukunftsfähigen Haustechnik. Denn eine energieeffiziente Technik ist die Basis für geringe Energiekosten. Ebenso wenig sollte an Dämmung- und hoher Fensterqualität gespart werden, da diese wie die gesamte Haushülle ausschlaggebend sind für einen möglichst geringen Energieverbrauch. Kurz: Bei Gebäudehülle, Technik und klarer Planung solltest du auf keinen Fall sparen! Einen Puffer von 10–15 Prozent vorzusehen ist grundsätzlich ratsam.

Wenn alle mit anpacken

Richtig Geld sparen lässt sich mit der sogenannten Muskelhypothek. Sogar die Banken integrieren diese selbst zu erbringenden Leistungen in den Finanzplan. Doch was dies betrifft, gilt es, sich selbst gegenüber absolut ehrlich zu sein und genau abzuwägen, was tatsächlich in Eigenleistung umsetzbar ist. Alleine der Zeitfaktor spielt dabei eine immense Rolle, denn die Erfahrung zeigt, dass die Arbeiten meist länger dauern als man plant. Es stellen sich also die Fragen: Ist man bereit, die Wochenenden und womöglich den Urlaub zu opfern? Wird mit Unterstützung von Familie und Freunden zu rechnen sein und wenn ja, in welchem Umfang? Verfüge ich tatsächlich über die nötigen Fähigkeiten?



Wenn Freunde und Familie mit anpacken, können bestimmte Arbeiten in Eigenleistung erbracht werden. Das spart beim Hausbau eine Menge Geld. Foto: www.elements.envato.com/halfpoint

Abgesehen von der Innenraumgestaltung, zum Beispiel der Ausführung von Malerarbeiten oder dem Verlegen des Fußbodens, kann schon das Fliesenlegen für einen Laien eine große Herausforderung sein. Realistisch auf die eigenen Fähigkeiten, die verfügbaren Zeitfenster und auch die körperliche Belastbarkeit zu schauen, ist ein unabdingbares Muss, damit die zu leistende Eigenarbeit nicht zur überfordernden Belastungsprobe wird.

Den Garten mit einplanen

Viele Leute träumen genau davon: Ein eigenes Haus mit Garten. Und trotzdem haben viele diesen Kostenpunkt oft nicht im Blick – oder vernachlässigen ihn. Je nach Umfang umfassen allerdings auch die Außenanlagen, Garten und Terrasse, einige Tausend Euro. Die genauen Kosten hängen natürlich von der Ausstattung und dem Umfang ab, können aber zwischen
10.000 bis 50.000 Euro betragen. Hier spielen außerdem die Maßnahmen rein, die nötig sind, um den Garten überhaupt anlegen zu können:

Zu den größten Kostenfaktoren gehören:

- Erdarbeiten und Geländeausgleich
- Terrasse und Wege
- Einfriedung und Zäune
- Rasen und Bepflanzung
- Bewässerung und Beleuchtung

Sparen lässt sich aber auch hier, indem du wie auch beim Hausbau insgesamt gut und vorausschauend planst, verschiedene Angebote einholst und vergleichst und zunächst Prioritäten setzt. Auch im Außenbereich kann einiges in Eigenregie umgesetzt werden und du kannst dich zunächst auf die Grundlagen konzentrieren und später immer noch nachrüsten.

Mit Förderungen sparen

Auch durch staatliche Förderungen kannst du unter Umständen viel Geld sparen. Private Bauherren und Familien können nämlich beim Neubau unter bestimmten Voraussetzungen staatliche Förderungen in Anspruch nehmen: vor allem über Programme der KfW. Gefördert werden insbesondere energieeffiziente und klimafreundliche Neubauten, etwa durch zinsgünstige Kredite oder Tilgungszuschüsse im Rahmen der Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) oder „Wohneigentum für Familien“.

Zusätzlich bieten viele Bundesländer und Kommunen eigene Förderprogramme an – etwa für Familien, nachhaltiges Bauen oder den Einsatz erneuerbarer Energien. Da Förderbedingungen und Budgets regelmäßig angepasst werden, sollten Bauherren die aktuellen Programme möglichst früh in der Planungsphase prüfen.

Fazit: 10 Punkte für preiswertes Bauen

1. Planung ist das A und O
2. Kompakte Bauweise spart beim Bau und dauerhaft in der Nutzung
3. Grundstück sorgfältig wählen
4. Einfach und solide schlägt komplex und ausladend

5. Qualität geht bei kritischen Bauteilen vor (z.B. Fenstern, Konstruktion, Dämmung)
6. Eigenleistung realistisch einschätzen
7. Angebote genau vergleichen
8. Nachträge vermeiden
9. Außenanlagen früh mitdenken
10. Förderungen nutzen

Zum Projekt „Hausbau“ bietet der VPB, der „Verband Privater Bauherren“, eine Fülle an Informationen zu vielen interessanten Themenbereichen. Bausachverständige stehen Bauenden beratend zur Seite, sowohl bei der Bauvertragsprüfung, wie auch später bei der Bauvertragskontrolle. Ein Besuch auf der Homepage lohnt sich. Schau einfach mal vorbei unter www.vpb.de
Interessante und informative Beiträge hält auch unsere Wissensdatenbank stets für dich bereit. Ein Klick unten auf den roten Button genügt.

HausbauHelden Wissensdatenbank