Fertighaus oder Massivhaus?

Zwei Wege zum Traumhaus im großen Vergleich

Ob aus Holz oder aus Stein, Fertig- und Massivhäuser überzeugen mit Energieeffizienz und attraktiver Förderung. Ein Vergleich zeigt, welcher Weg am besten zum eigenen Projekt passt.

Das Grundstück ist gefunden, die Bank hat grünes Licht gegeben, jetzt geht es an vielen Küchentischen zwischen Lübeck und Fehmarn um die Frage: Fertighaus oder Massivhaus?

Im Norden wird traditionell massiv gebaut, doch auch das Fertighaus hat hier viele Fans. Laut Bundesverband Deutscher Fertigbau war in Schleswig-Holstein 2025 knapp jedes fünfte neu genehmigte Einfamilienhaus ein Fertighaus. Und gebaut wird in unserer Region reichlich, denn laut Statistikamt Nord zählte Ostholstein vergangenes Jahr mit Nordfriesland und Segeberg zu den drei Kreisen mit den bundesweit meisten neuen Wohnungen.

Das Fertighaus steht in ein bis zwei Tagen

Beim Fertighaus entstehen Wände, Decken und Dach als gedämmter Holzrahmen in der Werkshalle. Auf dem Grundstück steht es nach Angaben des Fertigbau-Verbands in ein bis zwei Tagen, nach zwei bis drei Monaten können die meisten Baufamilien einziehen.

Beim Massivhaus wächst das Zuhause dagegen Stein für Stein direkt vor Ort. Das dauert ein paar Monate länger, denn die Gewerke arbeiten nacheinander auf der Baustelle. Dafür lassen sich während des Baus noch Wünsche umsetzen und oft sind Handwerksbetriebe aus der Region am Werk.



Stein für Stein gebaut: Das dauert ein paar Monate länger, denn die Gewerke arbeiten nacheinander auf der Baustelle. Foto: Wolfilser - stock.adobe.com

Bauwirtschaft im Norden zieht wieder an

„Nach dem langen Winter ist die Bautätigkeit wieder angesprungen“, sagte Ralf Stamer, Präsident der Handwerkskammer Schleswig-Holstein, im Juli zur Konjunkturumfrage der Kammern in Lübeck und Flensburg. Die Betriebe in der Region haben also wieder gut zu tun, daher lohnt sich ein früher Start in die Planung für die eigenen vier Wände.

Hausbau im Norden kostet gut 2.400 Euro pro Quadratmeter

Beim Preis nehmen sich beide Bauweisen meist nicht viel. Ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus mit rund 150 Quadratmetern Wohnfläche gibt es nach Auswertungen des Portals fertighaus.de in beiden Bauweisen ab etwa 330.000 Euro. Pro Quadratmeter geht es bei rund 2.200 Euro los. Das Portal baukostenplan.de rechnet für Schleswig-Holstein im Schnitt mit gut 2.400 Euro pro Quadratmeter, in Lübeck mit rund 2.800 Euro.

Das Grundstück, die Bodenplatte und Baunebenkosten kommen jeweils dazu. Es lohnt sich deshalb, mehrere Angebote einzuholen und genau zu vergleichen, was jeweils im Preis steckt. Für ein gutes Gefühl sorgt am Ende ein Festpreis im Bauvertrag, den viele Fertighaus-Hersteller und auch viele Massivhaus-Anbieter garantieren.

Bis zu 100.000 Euro zinsfrei vom Land

Apropos Preis, bei der Förderung gibt es gute Nachrichten für Fertig- und Massivhäuser, denn die staatliche Förderbank KfW belohnt vor allem sparsame Häuser wie das Effizienzhaus 40, egal ob aus Holz oder Stein. Es braucht nur 40 Prozent der Energie eines üblichen Neubaus und kommt ohne Öl- oder Gasheizung aus. Besonders profitieren Familien mit Kindern, zum Beispiel über das KfW-Programm „Wohneigentum für Familien“. Darin gibt es günstige Kredite von bis zu 170.000 Euro, für Familien mit mehreren Kindern auch deutlich mehr. Bei einem Kind darf das zu versteuernde Haushaltseinkommen dafür höchstens 90.000 Euro betragen.

Auch das etwas weniger sparsame Effizienzhaus 55 fördert die KfW, allerdings nur für Anträge bis zum 31. Dezember 2026. Zusätzlich hilft das Land. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) leiht Familien mit Kindern bis zu 100.000 Euro, und das zinsfrei für bis zu 20 Jahre. Wichtig ist dabei die Reihenfolge, denn alle Anträge müssen gestellt sein, bevor Sie den Bauvertrag unterschreiben.

Baubeschreibung ist für alle Anbieter Pflicht

Rechtliche Sicherheit garantiert zudem das Bürgerliche Gesetzbuch. Seit der Reform des Bauvertragsrechts ist der Anbieter gesetzlich verpflichtet, Baufamilien eine detaillierte Baubeschreibung zu übergeben und einen verbindlichen Fertigstellungstermin zu nennen. Rund um das passende Grundstück berät zudem die kompetente Bauaufsicht des Kreises Ostholstein in Eutin. Bei allen weiteren Schritten stehen die Baufirmen aus der Region bereit, um den Traum vom eigenen Massiv- oder Fertighaus individuell umzusetzen. *cs*



Bein Fertighaus entstehen Wände, Decken und Dach als gedämmter Holzrahmen in der Werkshalle. Das verkürzt die Bauzeit auf dem Grundstück auf wenige Tage. Foto: Timdavidcollection - stock.adobe.com

Bauen zwischen Lübeck und Fehmarn

Die norddeutschen Wetterverhältnisse können Immobilien sehr zusetzten: So werden Häuser küstenfest

Von der Sturmklammer bis zum Edelstahlgeländer: Die wichtigsten Tipps für den Hausbau an der Küste auf einen Blick.

An der Ostsee gehört Schietwetter einfach dazu. Damit es dem neuen Haus nichts anhaben kann, teilt die deutsche Baunorm Deutschland in vier Windzonen ein. Wer beim Fachsimpeln mit den Handwerkern glänzen möchte: Das Ganze hört auf den sperrigen Namen „DIN EN 1991-1-4“ und regelt die „Einwirkungen auf Tragwerke – Windlasten“. Die „1-4“ am Ende steht für die Unterteilung in die vier Windzonen. Lübeck und die Ostseeküste liegen in der Zone 3, Fehmarn sogar in der höchsten Zone 4. Für die Bauplanung ist das verbindlich, denn sie legt Dach und Fassade genau auf diese ordentlichen Windlasten aus.

Sturmklammern halten jeden Ziegel fest

Bei Sturm entsteht über dem Dach ein Sog, der an der Eindeckung zieht, vor allem an Ecken und Rändern. Egal ob klassisches Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, im Dachdeckerhandwerk gibt es dagegen eine einfache Lösung, die Sturmklammer. Der Fachbetrieb berechnet nach Windzone, Gebäudehöhe und Lage, wie viele Klammern das Dach braucht. An der Küste sind es meist deutlich mehr als im Binnenland.

Die Dachdecker-Innung Lübeck und Ostholstein (www.dachdeckerinnung-luebeck-ostholstein.de) empfiehlt außerdem, das Dach regelmäßig von einem Fachbetrieb prüfen zu lassen. So fallen kleine Schäden früh auf, bevor Regen, Frost und Sturm daraus größere machen.

Dicht und grün: Das Flachdach

Wer sich lieber für die moderne Architektur eines Flachdachs entscheidet, muss besonders auf lückenlose Abdichtungen mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen achten, damit Schlagregen keine Chance hat. Eine clevere Option für Küstenlagen sind bepflanzte Gründächer. Das schwere Pflanzsubstrat dient bei Sturm als natürlicher Ballast gegen die abhebenden Windsogkräfte. Gleichzeitig wirkt die Bepflanzung bei extremen Güssen wie ein Schwamm, der große Wassermengen puffert und die Entwässerung des Hauses spürbar entlastet. Zudem punktet ein bepflanztes Flachdach als natürlicher Hingucker und bietet Insekten und Vögeln Lebensraum.

Klinker trotzt mehr als 800 Millimetern Regen im Jahr

Im Norden kommt der Regen gern mal waagerecht, Bauprofis nennen das Schlagregen. Die Norm für den Feuchteschutz ordnet die Küsten Schleswig-Holsteins deshalb in die höchste Gruppe III ein, mit mehr als 800 Millimetern Niederschlag im Jahr. Bestens gerüstet sind Baufamilien mit dem norddeutschen Klinker, hinter dem eine Luftschicht für Trockenheit sorgt.

Auch hinterlüftete Fassaden aus Holz oder Faserzement machen das Küstenwetter locker mit. Für verputzte Wände gibt es wasserabweisenden Putz. Besonders sorgfältig sollten die Anschlüsse an Fenstern, Türen und Dach geplant werden, denn dort dichten spezielle Bänder und Folien die Fugen ab.

Damit es nicht durchzieht: Gute Fenster sind ein Muss

Wie dicht Fenster bei Sturm und Peitschenregen wirklich bleiben, zeigt das Ergebnis der offiziellen Prüfstand-Messung, die im technischen Datenblatt steht. Moderne Fenster sind durch ihre dreifache Isolierverglasung ohnehin hochgradig energieeffizient, doch an der Küste reicht der Standard fürs Binnenland nicht aus. Baufamilien sollten deshalb nach einer hohen Schlagregendichtheit (Klasse 9A oder höher) fragen. Beim Widerstand gegen Windlast lohnen sich stabile Profile der oberen Klassen C3 oder B4, damit sich die Rahmen bei heftigen Böen nicht verformen.

V4A-Edelstahl macht Salzluft nichts aus

Die salzige Seeluft tut uns zwar gut, nur Metall mag sie weniger. Für Schrauben, Geländer und Halterungen empfiehlt sich an der Küste deshalb besonders beständiger V4A-Edelstahl. Wer es genau wissen möchte: Im Bauwesen regelt der sogenannte Eurocode 3, welches Metall wie viel Salz verträgt. In unserer Region ist meist Metall der Klasse CRC III Pflicht.

Wer direkt an der Promenade oder gar im Spritzwasserbereich der Brandung baut, benötigt die höchste Stufe CRC IV oder V. Auch Beschläge, Regenrinnen und Aluminiumteile gibt es speziell für solche Küstenlagen. Das kostet beim Bau zwar etwas mehr, lohnt sich aber.

Der Kreis Ostholstein berät zum Bauen an der Küste

Wer den Zuschlag für eines der begehrten Grundstücke an einer geschlossenen Promenade ergattert, hat Glück. Denn im 150 Meter breiten Schutzstreifen entlang der Küste dürfen neue Häuser grundsätzlich nicht mehr entstehen. Ausnahmen gibt es laut Landesrecht nur innerhalb von Ortschaften oder mit speziellem Bebauungsplan.

Wie sinnvoll dieser Abstand im Außenbereich ist, hat die schwere Sturmflut im Oktober 2023 gezeigt, als das Wasser in Travemünde auf 1,77 Meter über Normalnull stieg. Die Bauaufsicht des Kreises Ostholstein in Eutin klärt frühzeitig, ob und wie ein Grundstück bebaut werden darf (Auskunft unter Tel. 04521/788-369 oder online auf www.kreis-oh.de). Ein Bodengutachten verrät zudem, wie tragfähig der Untergrund ist. *cs*



Eine clevere Option für Küstenlagen sind bepflanzte Gründächer. Das schwere Pflanzsubstrat dient bei Sturm als natürlicher Ballast gegen die abhebenden Windsogkräfte. Foto: GoldPumaze - stock.adobe.com

Sparkasse Holstein
Bad Oldesloe – Claudiusquartier
Neubau-Eigentumswohnungen



Stadtwohnungen mit Serviceangebot durch das DRK
Das Wohnensemble mit 70 Eigentumswohnungen verbindet modernes Wohnen mit solider Bauweise, Langlebigkeit sowie Schall- u. Wärmeschutz.
2- bis 4-Zi.-Whg., ca. 39 bis 109 m² Wohnfl., KfW 40-Standard
Fertigstellung Sommer 2027, ab € 179.800,-
Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: Kl. A: 26,4 kWh/(m²a), Primärenergiebedarf: Kl. A+: 6,8 kWh/(m²a), Fernwärmeversorgung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Neubau, Baujahr 2026.
Visu: Das 3D-Modell wurde durch KI-generierte Elemente wie Personen, Möbel und Pflanzen ergänzt.
Jetzt informieren: 5 % degressive AfA für Kapitalanleger/Vermieter
S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG,
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
Ansprechpartner: Mario Simke | Tel.: 04531 508-75740
simke@sig-holstein.de | claudiusquartier.de

Sparkasse Holstein
Neustadt – Hospitalquartier
Neubau-Eigentumswohnungen



Direkt im Stadtkern und der neuen Hafenpromenade.
Im „Hospitalquartier” entstehen 61 Eigentumswohnungen und 7 Townhouses, sowie 8 Gewerbeeinheiten. Fertigstellung 4. Quartal 2026 geplant.
2- bis 4-Zi.-Whg., ca. 53,3 bis 151 m² Wohnfläche, KfW 55,
Baubeginn ist erfolgt, ab € 286.400,- keine Käufercourtage
Bedarfsausweis, Endenergiebedarf Haus A | A: 44,2 kWh/(m²a), Haus B | A: 35,9 kWh/(m²a), Haus B Gewerbe | B: 50,9 kWh/(m²a), Haus C | A: 37,2 kWh/(m²a), Neubau, Baujahr 2026, Gas, Meerwasserwärmepumpe
Bildmotiv: Basis Shooting, retuschiert und durch KI-generierte Elemente wie Möbel und Pflanzen ergänzt.
Jetzt informieren: 5 % degressive AfA für Kapitalanleger/Vermieter
S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG,
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
Tel.: 04531 508-72714 | vertrieb@sig-holstein.de | hospitalquartier.de

