

Stand: 10/2017

Massivhaus - Fertighaus



Sehr geehrte Damen und Herren,

Dexturis GmbH legt großen Wert auf Nachhaltigkeit. Deswegen haben wir uns auf den Bau von Häusern in massiver Bauweise spezialisiert.

Häufig werden wir von künftigen Bauherren gefragt, welche Vorteile beim Bau eines Massivhauses gegenüber dem eines Fertighauses existieren. Diese Frage bedarf einer näheren Betrachtung. Im Folgenden zunächst die Definition für ein Massivhaus und ein Fertighaus:

Massivhäuser

Massivhäuser sind Gebäude deren äußere Hülle und deren tragende Wände aus massiven Materialien, unter anderem Kalksandstein, Porenbeton oder Ziegel hergestellt wurden. Eine Mischung der Materialien untereinander sollte hierbei nicht vorgenommen werden. Alle Materialien bestehen in Ihrer Grundsubstanz aus natürlich vorkommenden Stoffen, wie z. B. Kalk, Gips oder Ton.



Fertighäuser

Unter Fertighäusern versteht man Häuser deren Grundkonstruktion vorgefertigt ist. Fertighäuser bestehen in der Regel aus einer Holzkonstruktion oder aus industriell vorgefertigten Elementtafeln, die vor Ort montiert werden. Die Architektur, Grundrissgestaltung und die Bauweise ist vorgegeben und kann nicht oder nur mit einigem Kostenaufwand geändert werden.



Vorteile **Massivhäuser**:

- Eine individuelle Planung, die Ihre Wünsche als Bauherr und die Gegebenheiten des Baugrundstückes berücksichtigt ist jederzeit möglich. Außer dem können später noch Um-/Anbauten vorgenommen werden um die evtl. geänderte Wohnsituation anzupassen.
- **Änderungen/Wünsche** in der Bauzeit sind oft noch möglich.
- Die Ausführung von **Eigenleistungen** ist möglich.
- Bei Massivhäusern werden vorwiegend besonders schwere Materialien, wie Steine und Beton, verwendet. Dadurch entsteht bester **Luftschallschutz** und ein hervorragender **Trittschallschutz**.
- Des Weiteren haben die Wände eine gute **Wärmespeicherung**, da die Innen- und Außenwände im Regelfall aus Massivsteinen hergestellt werden. Die Heizwärme wird gespeichert und kontinuierlich wieder an den Wohnraum abgegeben. Im Sommer wirken die Wände als **Hitzepuffer**. Dies resultiert daraus, dass die Wände in einem Massivbau die Außentemperaturen nur abgeschwächt über Stunden hinweg ins Haus lassen.
- Hohe **Wertbeständigkeit** der Häuser über Jahre hinweg. Massivhäuser sind äußerst langlebige Häuser. Eine Lebenserwartung von oftmals über 100 Jahren ist keine Seltenheit.
- **Banken** beleihen aufgrund der Wertbeständigkeit von Massivhäusern den Bau eines Massivhauses in der Regel deutlich höher als den Bau eines Fertighauses.
- Das **Wohnklima** ist sehr gut, da massiv gebaute Häuser vorwiegend aus Naturprodukten hergestellt werden. Dadurch kann die Feuchtigkeit besser reguliert werden als Trockenwände beim Fertigbau. Das Raumklima regelt sich so auf natürliche und gesunde Weise.
- In einem Massivbau sind die gemauerten Wände **frei von Schadstoffen**.
- Ein häufig unterschätzter Vorteil ist der **Brandschutz**. Massivhäuser werden vorwiegend aus nicht brennbaren Materialien gefertigt. Weder brennen sie, noch verlieren sie ihre Form.

Nachteile **Massivhäuser**:

- Der Bau eines Massivhauses dauert in der Regel länger als die Montage eines Fertighauses. Jedoch kann auch hier, abhängig von den im Fertighaus vormontierten Elementen und unterschiedlichen Ausbaustufen, die Fertigungszeit beinahe an die eines Massivhauses heran reichen.
- In der Herstellung sind Massivhäuser oftmals kostenintensiver als Fertighäuser. Wobei ein wirklich hochwertiges Fertighaus preislich gesehen fast identisch ist. Da beim Massivhaus an den monatlichen Nebenkosten und Heizkosten gespart werden kann ergibt sich hier wiederum ein finanzieller Vorteil gegenüber dem Fertighaus.

Vorteile **Fertighäuser**:

- Der Bauherr hat die Möglichkeit aus vielen unterschiedlichen Hauskonzepten auszuwählen und oft ist das gewünschte Haus schon mehrfach gebaut worden und kann so vor Vertragsunterschrift besichtigt werden.
- Durch ihre unterschiedliche Fertigungstiefe sind Fertighäuser in der Regel schneller bezugsfertig und die meisten Typen können sogar während des Winters aufgestellt und montiert werden.
- Kleine Fertighäuser, die in hohen Stückzahlen fabriziert werden sind in der Regel deutlich günstiger als Massivhäuser vergleichbarer Größe.

Nachteile **Fertighäuser**:

- Keine individuelle und vom Architekten gefertigte Planung. Bei den Grundrissen und auch bei der gesamten Architektur müssen Sie als Bauherr oftmals Kompromisse eingehen.
- Änderungen in der Architektur, die oftmals schon wegen der Grundstücksbeschaffenheit oder Grundstücksgröße notwendig werden, kann kaum oder nur sehr schwierig Rechnung getragen werden. Da hierdurch in den meisten Fällen die Statik überarbeitet werden muss, Fertigungsprozesse geändert werden müssen, oder gar neue Bauteile angefertigt werden, sind solche Änderungen bei einem Fertighaus oftmals mit nicht unbedeutenden Kosten verbunden.
- Fertighäuser haben oft längere Vorlaufzeiten, speziell in der Produktion/Fertigung.
- Geringerer Schallschutz.
- Niedrigere Beleihungsgrenze für Hypotheken bedingt durch eine geringere "Lebenserwartung".
- Der Wiederverkaufswert ist wesentlich geringer. Massivhäuser haben im Durchschnitt einen 20-40% höheren Wiederverkaufswert.
- Thermisch geschlossenen Außenhülle durch die ein Luftaustausch nicht möglich ist. Da durch entsteht ein schlechtes Wohnklima.
- Oftmals werden Schadstoffe verbaut (Gefahrstoffe bei der Dämmung, beim Holzbau in Form von Imprägnierungen o.ä.).
- Geringere Feuerbeständigkeit in Abhängigkeit der zur Verwendung kommenden Materialien.
- Schlechtere Bewertung, unter anderem bei der Brandversicherung.

Für welchen Haustyp Sie sich nun entscheiden liegt an Ihnen. Wir sind der Meinung, dass die Vorteile eines Fertighauses nicht die großen Nachteile ausgleichen können. Während beim Massivhaus die Vorteile überwiegen.