Neubauförderung wirksam gestalten – Potenziale industrieller Vorfertigung nutzen

Die eigenen vier Wände – das wünschen sich die allermeisten Menschen in Deutschland. Denn ein eigenes Haus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen: Es ist ein Zuhause, in dem Familien leben, Kinder aufwachsen und Erinnerungen entstehen. Zugleich bedeutet Wohneigentum Sicherheit. Es kann der Altersvorsorge dienen, den langfristigen Vermögensaufbau ermöglichen und Menschen dauerhaft an ihr Wohnumfeld binden. Wer Eigentum besitzt, übernimmt auch Verantwortung – für das eigene Zuhause, die Nachbarschaft und das unmittelbare Lebensumfeld.

Obwohl rund zwei Drittel der Menschen in Deutschland vom Wohneigentum träumen, ist die Eigentumsquote hierzulande im europäischen Vergleich niedrig. 2024 lebten lediglich 47,2 Prozent der Haushalte in einer selbstgenutzten Immobilie; im EU-Durchschnitt lag der Anteil laut Eurostat bei rund 68,4 Prozent.

Gleichzeitig besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Schätzungen zufolge fehlen in Deutschland rund 1,4 Millionen Wohnungen. Dieses Defizit lässt sich nicht allein durch die Aktivierung, Umnutzung oder Modernisierung des Gebäudebestands beheben. Auch der Neubau muss wieder deutlich an Fahrt gewinnen – sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Miet- und Geschosswohnungsbau.

Die Rahmenbedingungen hierfür haben sich in den vergangenen Jahren erheblich verschlechtert. Gestiegene Finanzierungskosten, hohe Bau- und Grundstückskosten sowie umfangreiche regulatorische Anforderungen erschweren privaten Haushalten den Erwerb von Wohneigentum. Gleichzeitig führen insbesondere hohe Finanzierungskosten und eine vielfach unzureichende Wirtschaftlichkeit dazu, dass auch Projekte im Mietwohnungsbau zurückgestellt oder nicht realisiert werden.

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die **Eigentumsbildung** zu erleichtern und den **Wohnungsneubau** zu stärken. Dafür braucht es verlässliche, langfristig angelegte und wirtschaftlich wirksame Förderbedingungen.

Eine besondere Chance bieten serielle, modulare und systemische Bauweisen (smsB). Durch standardisierte, wiederholbare und qualitätsgesicherte Prozesse können Planungs- und Bauzeiten verkürzt, Kosten besser kalkuliert und eine gleichbleibend hohe Ausführungsqualität gewährleistet werden. Diese Vorteile kommen sowohl privaten Bauherren im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch Investoren und Wohnungsunternehmen im Mehrfamilienhausbau zugute.

Gerade im Holzfertigbau, der einen wesentlichen Teil der seriellen und systemischen Bauweisen im Wohnungsbau ausmacht, kommen weitere positive Effekte hinzu. Der Einsatz nachwachsender Rohstoffe leistet einen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz und stärkt zugleich regionale Wertschöpfungsketten sowie die heimische Forst- und Holzwirtschaft.

Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Hauptstadtbüro: Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin; info@fertigbau.de, www.fertigbau.de

Holzbasierte Konstruktionen bieten darüber hinaus gute Voraussetzungen für einen späteren Um- und Rückbau sowie für eine Weiterverwendung von Bauteilen. Die kontrollierte werkseitige Fertigung und die qualitätsgesicherte Auswahl der eingesetzten Materialien können zudem zu einer hohen Innenraumqualität beitragen.

Der Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) begrüßt daher die Überlegungen des BMWSB, die Potenziale serieller, modularer und systemischer Bauweisen im Rahmen der Wohnungsbauförderung stärker zu berücksichtigen. Die geplante Zwei-Förderwelt, die beim Neubau aus mehreren optionalen Bausteinen bestehen soll, bietet die perfekten Anknüpfungspunkte, um einen eigenen Förderbaustein für serielle, modulare und systemische Bauweisen zu schaffen.

Anders als beim konventionellen Bau, in dem Fachkräftemangel vorherrscht, verfügt die Fertigbaubranche über erhebliche, kurzfristig zusätzlich aktivierbare Produktionskapazitäten. Ein smsB-Bonus kann deshalb einen wirksamen Beitrag dazu leisten, zusätzliche Wohnungsbauinvestitionen anzureizen und vorhandene Kapazitäten für eine Ausweitung des Wohnungsneubaus zu mobilisieren.

Entscheidend für die Wirksamkeit einer solchen Förderung sind eine attraktive Förderhöhe, langfristig verlässliche Rahmenbedingungen sowie eine Ausgestaltung, die den unterschiedlichen Investitionsbedingungen im **selbstgenutzten Wohneigentum** und im **Mietwohnungsbau** Rechnung trägt. Während private Haushalte insbesondere auf langfristig tragfähige Finanzierungskonditionen angewiesen sind, benötigen Investoren im Mietwohnungsbau zusätzlich Planungssicherheit über längere Projekt- und Investitionszyklen.

1. Ein smsB-Bonus kann zusätzliche Wohnungsbauinvestitionen auslösen

Im Jahr 2025 wurden rund 55.000 Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet, davon rund 14.000 in sms-Bauweise. Hinzu kamen rund 110.000 Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern, von denen etwa 9.000 in sms-Bauweise entstanden.

Der Fertigbauanteil wächst seit Jahren kontinuierlich. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt er inzwischen bei rund 27 Prozent der Neubaufertigstellungen, bei Mehrfamilienhäusern bei rund 8 Prozent. Die Vorteile industriell vorgefertigter Bauweisen überzeugen damit sowohl private Bauherren und Selbstnutzer als auch zunehmend Wohnungsunternehmen, Investoren und andere gewerbliche Bauherren.

Eine gezielte Förderung sollte jedoch nicht lediglich zu einer Verschiebung bestehender Marktanteile zwischen unterschiedlichen Bauweisen führen. Ihr Ziel muss vielmehr darin bestehen, zusätzliche Bauvorhaben zu ermöglichen, die unter den heutigen Finanzierungs- und Kostenbedingungen nicht realisiert würden.

Darüber hinaus bietet die smsB-Branche ein erhebliches Potenzial: Vorhandene industrielle Produktionskapazitäten können bei einer steigenden Nachfrage vergleichsweise kurzfristig

Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Hauptstadtbüro: Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin; info@fertigbau.de, www.fertigbau.de

wieder stärker ausgelastet werden. Ein smsB-Bonus kann damit einen unmittelbaren Beitrag zur Erhöhung der Wohnungsbauleistung leisten.

2. Die vorhandenen Kapazitäten ermöglichen eine deutliche Steigerung der Fertigstellungszahlen

Die derzeitigen Fertigstellungszahlen bilden die vorhandenen Produktionskapazitäten der smsB-Branche nur unzureichend ab. Der starke Rückgang der Wohnungsbaukonjunktur hat in den vergangenen Jahren zu einer erheblichen Unterauslastung bestehender Fertigungsanlagen geführt.

Im Jahr 2022 konnten beispielsweise rund 23.000 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie rund 5.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern industriell gefertigt werden. Seitdem wurden wesentliche Produktionskapazitäten erhalten. Viele Unternehmen haben auf den Nachfragerückgang insbesondere durch eine Reduzierung des Schichtbetriebs und den Abbau zuvor hoher Auftragsbestände reagiert. Maschinen und Anlagenkapazitäten sind damit grundsätzlich weiterhin vorhanden.

Gleichzeitig haben Unternehmen auch während der Baukrise in neue Fertigungsanlagen, Automatisierung und Digitalisierung investiert. Darüber hinaus wurden Kompetenzen insbesondere im Mehrfamilienhausbau weiterentwickelt, was die Zahlen aus 2025 mit rund 9.000 Wohnungen belegen.

Bei einer Belebung der Nachfrage können deshalb erhebliche Kapazitäten vergleichsweise kurzfristig reaktiviert werden, beispielsweise durch eine erneute Ausweitung des Schichtbetriebs. Aus Sicht des BDF ist damit kurzfristig eine Produktionsleistung von mehr als 100.000 Wohneinheiten darstellbar.

Darüber hinaus sind zusätzliche Investitionen in Produktionsanlagen und weitere Kapazitäten möglich. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine langfristig verlässliche Nachfrageperspektive. Unternehmen werden zusätzliche Investitionen nur dann tätigen können, wenn die politischen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen ausreichend Planungssicherheit bieten.

3. Die Förderung muss die unterschiedlichen Investitionshemmnisse gezielt adressieren

Die wirtschaftlichen Hemmnisse im Wohnungsbau unterscheiden sich teilweise zwischen selbstgenutztem Wohneigentum und Mietwohnungsbau. Eine wirksame Förderung sollte diesen Unterschieden Rechnung tragen.

Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Hauptstadtbüro: Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin; info@fertigbau.de, www.fertigbau.de

Wohneigentum: Finanzierung dauerhaft tragfähig machen

Für private Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern ist insbesondere die monatliche Finanzierungsbelastung entscheidend. Das deutlich gestiegene Zinsniveau hat die Möglichkeiten vieler Haushalte erheblich eingeschränkt, Wohneigentum zu bilden.

Um genau diese Haushalte zu erreichen, sollte ein vergünstigter Förderzins vorgesehen und die Förderung auf angemessene Wohnflächen begrenzt werden, um Mitnahmeeffekte bei besonders großen und hochpreisigen Vorhaben zu vermeiden:

- EFH max. 140 m² Nettoraumfläche (NRF), ohne Berücksichtigung des Kellers,
- EFH max. 165 m² NRF, Haus mit Bodenplatte statt Keller,
- ZFH max. 200 m² NRF, ohne Berücksichtigung des Kellers
- ZFH max. 240 m² NRF, Haus mit Bodenplatte

Mit dem smsB-Bonus kann ein substanzieller und unmittelbar wahrnehmbarer Finanzierungsvorteil geschaffen werden. Ein effektives Förderzinsniveau von rund 2 Prozent würde einen spürbaren Anreiz setzen.

Für private Selbstnutzer ist darüber hinaus eine langfristige Zinsbindung von besonderer Bedeutung. Hier sollte eine Zinsbindung von 20 Jahren vorgesehen werden, damit Haushalte über einen wesentlichen Teil ihrer Finanzierung verlässliche und kalkulierbare Belastungen erhalten.

Mietwohnungsbau: Wirtschaftlichkeit von Projekten verbessern

Auch im Mietwohnungsbau ist das gestiegene Zinsniveau ein zentrales Investitionshemmnis. Aufgrund längerer Planungs-, Genehmigungs- und Realisierungszeiträume benötigen Investoren zudem besonders verlässliche Förderbedingungen.

Für den Mietwohnungsbau sollte daher ebenfalls ein deutlich vergünstigter Förderzins vorgesehen werden. Eine langfristige Zinsbindung von mindestens 15 Jahren würde die Kalkulationssicherheit verbessern und dazu beitragen, derzeit nicht wirtschaftlich darstellbare Projekte wieder investitionsfähig zu machen.

Die Förderbedingungen sollten zugleich vermeiden, einseitige Anreize für besonders kleine Wohnungen zu setzen. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten besteht auch ein erheblicher Bedarf an familiengerechten Wohnungen.

Im Geschosswohnungsbau bietet sich deshalb eine Staffelung der förderfähigen Darlehensbeträge nach Wohnungsgröße an. Denkbar wären beispielsweise:

- 125.000 Euro für Ein- und Zweizimmerwohnungen je Wohneinheit,
- 150.000 Euro für Dreizimmerwohnungen je Wohneinheit,
- 175.000 Euro für Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern je Wohneinheit.

Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Hauptstadtbüro: Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin; info@fertigbau.de, www.fertigbau.de

Ergänzend sollte ein Tilgungszuschuss vorgesehen werden. Ein Tilgungszuschuss von 15 Prozent schafft einen unmittelbar bezifferbaren wirtschaftlichen Vorteil, der bereits bei der Projektkalkulation und der Finanzierungsentscheidung berücksichtigt werden kann. Damit erhöht er die Wahrscheinlichkeit, dass Investitionsentscheidungen tatsächlich zugunsten zusätzlicher Neubauvorhaben getroffen werden.

4. Serielles, modulares und systemisches Bauen breit und technologieoffen definieren

Damit ein Förderbaustein tatsächlich zusätzliche Skalierungs- und Investitionsimpulse auslöst, muss die Definition serieller, modularer und systemischer Bauweisen hinreichend breit und technologieoffen ausgestaltet sein.

Aus Sicht des BDF sollte die im Rahmen des Runden Tisches Serielles, Modulares und Systemisches Bauen entwickelte Anbieterdefinition zugrunde gelegt werden:

> *„Serielle, modulare und systemische Bauweisen (SMS-Bauweisen) sind grundsätzlich solche, bei denen großteilige Wand-, Decken-, Boden-, Dach-, Fassadenelemente oder raumbildende Module bzw. Raumzellen werkseitig vorgefertigt und auf der Baustelle zusammengefügt oder montiert werden.*
>
> *Die Vorfertigung zeichnet sich durch standardisierte, (teil-)automatisierte und/oder serielle (wiederholbare) Fertigungsschritte aus, die güteüberwacht sind. Sie findet in der Regel gewerkübergreifend statt.*
>
> *Den Bauweisen liegen digitalisierte und integrierte Planungs- und Fertigungsprozesse zugrunde.*
>
> *Es lassen sich im Neubau sowie der Erweiterung und der Sanierung von bestehenden Gebäuden unter Berücksichtigung von Umfeld- und Umweltbedingungen Effizienz-, Qualitäts-, Nachhaltigkeits- und Kostenpotenziale heben.“*

Förderberechtigt sollten demnach grundsätzlich Bauvorhaben aller Unternehmen sein können, die Planung und Ausführung mehrerer Gewerke unter Einsatz industrieller Fertigungsmethoden in einem integrierten Prozess übernehmen und die objektiven Förderkriterien erfüllen.

Die Förderung darf insbesondere nicht an einzelne Baustoffe, Hersteller oder konkrete technische Systeme geknüpft werden. Entscheidend müssen die Merkmale des Planungs-, Fertigungs- und Bauprozesses sein.

5. Förderfähigkeit einfach und verlässlich nachweisen

Der Erfolg eines zusätzlichen Förderbausteins hängt wesentlich davon ab, dass seine Inanspruchnahme keine neuen, komplexen Prüf- und Nachweisverfahren auslöst. Dies gilt sowohl für die Bauherren als auch für die finanzierenden Institute und die Förderstellen.

Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Hauptstadtbüro: Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin; info@fertigbau.de, www.fertigbau.de

Unternehmen, die Gebäude in sms-Bauweise herstellen, unterliegen bereits heute vielfach einer regelmäßigen Fremdüberwachung durch entsprechende Überwachungs- und Zertifizierungsstellen. Diese bestehenden Strukturen sollten für den Nachweis der Förderfähigkeit genutzt werden.

Mit der Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau (QDF) besteht hierfür bereits eine etablierte Struktur. Die QDF ist im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) als zugelassene Gütegemeinschaft anerkannt. Damit existiert bereits ein bewährtes Verfahren zur Qualitätssicherung und zum Nachweis definierter Anforderungen, an das auch bei einem smsB-Förderbaustein angeknüpft werden kann.

Der BDF befürwortet daher eine standardisierte smsB-Bescheinigung durch die jeweilige anerkannte Überwachungs-, Zertifizierungs- oder Gütegemeinschaft.

Bei Unternehmen, deren Produktions- und Bauweise grundsätzlich den Förderkriterien entspricht, sollte diese Bescheinigung betriebsbezogen ausgestellt werden können. Eine erneute Einzelfallprüfung für jedes Gebäude wäre in diesen Fällen nicht erforderlich.

Unternehmen, die nur einzelne Projekte in sms-Bauweise realisieren, könnten alternativ eine projektbezogene Bescheinigung erhalten.

Auf diese Weise können bereits etablierte Qualitätssicherungs- und Überwachungsstrukturen genutzt und die Förderfähigkeit eindeutig nachgewiesen werden, ohne neue bürokratische Parallelstrukturen aufzubauen.

Fazit

Die neue Neubauförderung bietet die Chance, Wohneigentum, bezahlbaren Wohnraum und moderne Bauweisen wirksam miteinander zu verbinden. Serielles, modulares und systemisches Bauen kann dazu einen wesentlichen Beitrag leisten. Damit diese Potenziale in der Breite genutzt werden können, braucht es eine verlässliche und unbürokratische Förderung, die industrielle Vorfertigung berücksichtigt. Entscheidend ist, dass die Förderbedingungen nicht bestimmte Gebäudetypen oder Konstruktionsweisen bevorzugen, sondern die tatsächlichen Vorteile standardisierter, wiederholbarer und qualitätsgesicherter Bauprozesse honorieren. So kann die Neubauförderung einen konkreten Beitrag dazu leisten, mehr Menschen den Weg ins Wohneigentum zu eröffnen und zugleich die Leistungsfähigkeit des Wohnungsbaus nachhaltig stärken.

Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Hauptstadtbüro: Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin; info@fertigbau.de, www.fertigbau.de