



Positionen des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau e.V. zur Bundestagswahl 2025

Der Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) ist die Interessenvertretung für das serielle, modulare und systemische Bauen. Mitglieder im BDF sind 49 mittelständische Hersteller von Gebäuden in Holzfertigbauweise mit insgesamt rund 14.000 Beschäftigten und etwas mehr als 3,6 Milliarden Euro Branchenumsatz. Zum Netzwerk des BDF gehören außerdem 115 Zulieferer und Partner der Fertigbauindustrie, vom Holzwerkstoffkonzern über Anbieter von Haustechnik wie Wärmepumpen bis hin zu Softwareentwicklern.

Die Baukrise beenden. Wirtschaftlich und klimaschonend bauen.

Die Baukrise hat Deutschland mit voller Wucht getroffen. Ein ungünstiges Finanzierungsumfeld, eine chaotische Förderpolitik und teils durch ausufernde Regulierung gestiegene Baukosten haben Bauherren und Investoren verunsichert. Die Zahl der Neubauvorhaben ist innerhalb von zwei Jahren um 40 Prozent eingebrochen, das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird weit verfehlt. Gleichzeitig bleibt der Gebäudebereich einer der größten Emittenten von Treibhausgasen.

Das serielle, modulare systemische Bauen ist ein Lösungsangebot für die dringenden baupolitischen und bauwirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland, nämlich den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und die zum Erreichen der Klimaschutzziele notwendige Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Dazu bedarf es langfristig verlässlicher Rahmenbedingungen für Bauherren, Kapitalinvestoren und Bauunternehmen weit über eine Legislaturperiode hinaus.

Deutschland braucht bezahlbare Mietwohnungen, aber auch das frei finanzierte und selbst genutzte Eigenheim. Es bedarf jetzt schnellen politischen Handelns, um verlorenes Vertrauen wieder herzustellen, Sicherheit für Investitionen zu schaffen und die Bautätigkeit zu beleben: Mit weniger Vorschriften, schnelleren Verfahren und einer besseren Bauförderung.

Es muss mehr gebaut werden.

In Deutschland wird zu wenig und zu langsam gebaut. Die Nachverdichtung des Gebäudebestandes bietet viel Potenzial, wird allein aber nicht ausreichen, um den Wohnraumbedarf der Zukunft zu decken. Dazu sind in großem Maßstab zusätzliche Neubaupläche mit Vorrang gegenüber anderen Nutzungen auszuweisen. Der Fokus auf den Bestand darf nicht dazu führen, dass Neubau zunehmend regulatorisch erschwert und unwirtschaftlich wird. Baugenehmigungsverfahren müssen beschleunigt und digitalisiert werden. Um die zum Erliegen gekommene Bautätigkeit in Deutschland wieder anzukurbeln, bedarf es eines breiten Förderprogramms.

Bauen muss wirtschaftlicher werden.

Die Baupreise für Wohngebäude sind zwischen 2020 und 2023 um fast 40 Prozent gestiegen. Industrielle Bautechniken können dazu beitragen, dass Wohnraum schneller, kostengünstiger und umweltfreundlicher entsteht. Die Klimaschutzziele im Gebäudesektor sind durch gezielte Förderung innovativer und wettbewerbsfähiger Technologien des seriellen und modularen Bauens besser zu erreichen als durch immer komplexere Vorschriften für Bürger und Unternehmen. Serielles, modulares und systemisches Bauen verbessert die Produktivität der Bauwirtschaft und kann zu einer Baukostensenkung beitragen.

Deutschland braucht das Eigenheim.

Das selbst genutzte Wohneigentum steht für Stabilität und für Generationen übergreifende Zukunftschancen. Es gibt Sicherheit, gerade auch in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unwägbarkeiten. Wer ein Haus baut, investiert damit nicht nur in seine eigene Zukunft, sondern ist auch bereit, seinen Beitrag zum Gelingen unseres Gemeinwesens zu leisten. Die auf den Flächenbedarf verkürzte Politik gegen das Einfamilienhaus muss beendet werden, denn sie widerspricht den Wünschen einer Bevölkerungsmehrheit und verschärft die Krise auf dem Wohnungsmarkt.

Unsere Vorschläge:

1. Produktivität der Bauwirtschaft verbessern

Steigende Kosten, komplexe Regulierungen und ein stagnierendes Produktivitätswachstum bremsen die deutsche Bauwirtschaft aus. Um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, müssen Digitalisierung und Automatisierung vorangetrieben werden. Gute Rahmenbedingungen für serielles, modulares und systemisches Bauen zu schaffen, bedeutet hohes wirtschaftliches und ökologisches Potenzial im Bausektor zu heben und die Produktivität der Bauwirtschaft zu steigern.

Serielles, modulares und systemisches Bauen fördern

Serielles Bauen bedeutet, Fertigungsprozesse aus der Industrie auf Gebäude anzuwenden. Die Vorfertigung in der Fabrik verkürzt die Bauzeit, senkt die Kosten und verbessert die Qualität der Bauteile, aus denen sich jede beliebige Gebäudeform seriell, also wiederholbar, herstellen lässt. Kalkulationen und Bauzeitpläne können verlässlich eingehalten werden. Eine digitale Planung, Ausführung und Dokumentation des Bauprozesses erleichtert zudem die Umweltbilanzierung von Gebäuden.

Das Baurecht vereinfachen und Genehmigungsverfahren beschleunigen

Staatliche Überregulierung ist einer der größten Treiber von Baukosten. Das Baurecht muss insgesamt vereinfacht und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Eine wichtige Voraussetzung für den flächendeckenden Einsatz serieller, modularer und systemischer Bautechniken in großem Maßstab und damit die Nutzung von Skaleneffekten für den Wohnungsbau wäre eine Harmonisierung der Bauordnungen der Länder entsprechend der Musterbauordnung, insbesondere eine einheitliche Typengenehmigung und einheitliche technische Anforderungen für serielle Gebäude.

Das öffentliche Vergaberecht modernisieren

Die losweise Vergabe von Bauleistungen wird den integrierten Planungs- und Fertigungsprozessen des seriellen, modularen und systemischen Bauens nicht gerecht. Doch hindern Rechtsunsicherheiten öffentliche Auftraggeber daran, auf eine Losaufteilung zu verzichten und einen Generalunternehmer zu beauftragen. Durch einen Auslegungserlass zur Vergabeverordnung kann die Akzeptanz und Anwendbarkeit von funktionalen Vergabeverfahren für serielles und modulares Bauen durch öffentliche Auftraggeber gestärkt werden.

Bund, Länder und Gemeinden entwickeln zunehmend Ausschreibungsverfahren, um Auftragsvergaben mit städtebaulichen Konzepten und gemeinwohlorientierten Zielen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu verbinden. Durch einen Auslegungserlass ist klarzustellen, dass derartige Konzeptvergaben an einen Generalunternehmer technisch und wirtschaftlich begründet mit dem bestehenden Vergaberecht vereinbar sind. Damit kann der Losgrundsatz zu Gunsten des seriellen, modularen und systemischen Bauens flexibilisiert werden. Insbesondere durch eine Konkretisierung von Nachhaltigkeitszielen kann die öffentliche Hand ihrer Vorbildfunktion als Nachhaltigkeits- und Innovationstreiber bei der Auftragsvergabe nachkommen.

Fachkräfte für industrielles Bauen ausbilden

Serielles, modulares und systemisches Bauen setzt industrielle Produktionsprozesse voraus. Es gilt, Arbeitskräfte für die speziellen Anforderungen des seriellen Bauens zu qualifizieren. Dazu sollten sowohl die Hochschulbildung als auch die Entwicklung von Ausbildungsberufen im dualen Ausbildungssystem gefördert werden. Bestehende Aus- und Weiterbildungsprogramme müssen erweitert werden, um die Fachkräfte von morgen auf die Anforderungen industrieller Fertigungstechniken in einer zunehmend digitalisierten Branche vorzubereiten.

2. Klimaschutz ökologisch und ökonomisch denken

Die Klimaschutzziele der EU bis hin zum Erreichen der CO₂-Neutralität und die daraus für den Gebäudesektor abgeleiteten Klimaschutzmaßnahmen des Bundes haben den politischen und ökonomischen Rahmen des Bauens grundlegend verändert. Eine klimaschonende Transformation des Bauens ist unverzichtbar, muss jedoch unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit erfolgen. Innovationsfreundliche Rahmenbedingungen und Anreize für klimaschonende Technologien können weitaus besser als Verbote und Vorschriften dazu beitragen, dass der Bausektor seine Klimaziele erreicht, ohne die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten zu gefährden.

Die Umweltwirkung von Gebäuden im Lebenszyklus bilanzieren

In Fokus der bisherigen Umweltgesetzgebung im Gebäudebereich stand die Senkung des Primärenergiebedarfs in der Nutzungsphase von Gebäuden. Diese Sichtweise der Umweltwirkung von Gebäuden ist um die Bilanzierung auch derjenigen Emissionen zu erweitern, die in den Baustoffen gebunden sind. Dies entspricht dem Ansatz der Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EBPD). Das

Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollte folglich den Fokus auf CO₂-Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes legen. Das GEG ist dazu um die Bewertung der CO₂-Emissionen auch für die Errichtungs-, Nutzungs- und Entsorgungsphase eines Gebäudes zu erweitern.

Bauen mit Holz unterstützen

Damit der Bausektor in Deutschland seine Klimaschutzziele erreichen kann, muss mehr mit Holz gebaut werden. Das gilt für den Neubau genauso wie für die Sanierung von Bestandsgebäuden. Holz ist ein sehr gut geeignetes Material für serielles und modulares Bauen. Holz speichert CO₂, verbraucht nur wenig Energie und lässt sich sehr gut industriell bearbeiten. Der Rohstoff Holz ist in Deutschland genügend vorhanden. Die Menge an Holz, die man braucht, um ein Haus zu bauen, wächst in den deutschen Wäldern in nur 23 Sekunden nach. Eine zukünftige Bauförderung sollte eine Komponente für Ressourcen schonendes Bauen mit Holz enthalten. Die öffentliche Hand sollte dabei mit gutem Beispiel vorangehen und sich zur Nutzung nachhaltiger Materialien bei öffentlichen Bauvorhaben verpflichten.

3. Das Eigenheim nicht verhindern, sondern fördern

Eine vorausschauende Baupolitik behält im Blick, wie kommende Generationen ihre Lebensentwürfe gestalten und verwirklichen möchten. Sie ist vor allem am Bedarf der Bürger ausgerichtet und bietet Planungssicherheit und langfristig verlässliche Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung.

Der weit überwiegende Teil der Bevölkerung wünscht sich, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Dennoch hat Deutschland im europäischen Vergleich eine der geringsten Wohneigentumsquoten. Zu den Hauptursachen dafür gehören zu wenig Bauland, ein ausuferndes Bauordnungsrecht und eine kaum durchschaubare Fördersystematik. Deutschland braucht mehr bezahlbare Mietwohnungen, aber auch mehr selbst genutztes Wohneigentum. Dazu zählt ausdrücklich auch das Einfamilienhaus.

Bauförderpaket für Deutschland

Wohneigentum ist verbunden mit einem sozialen Aufstiegsversprechen und einer optimistischen Zukunftsperspektive, die unser Land heute dringender denn je braucht. Der Staat muss verlorengegangenes Vertrauen der Bevölkerung durch ein umfassendes und bedarfsgerechtes Neubauprogramm zurückgewinnen.

Für eine Durchschnittsfamilie muss es wieder möglich werden, Wohneigentum zu bilden. Dazu bedarf es wirtschaftlicher Planungssicherheit und verlässlicher staatlicher Unterstützung in Form einer einfachen, transparenten und langfristig finanzierten Bauförderung für alle Wohnformen und für alle Bürger.

Steuererleichterung für privates Wohneigentum

Finanzielle Anreize für das Bauen sind vorrangig über Steuererleichterungen zu setzen, denn Steuerausfälle können durch eine wieder anziehende Baukonjunktur und eine starke deutsche Bauwirtschaft kompensiert werden.

Wir schlagen eine Steuerbegünstigung für den Neubau von selbst genutztem Wohnraum vor, die sich an der bestehenden Sonderabschreibung des §7b EStG für den Mietwohnungsneubau orientiert, so dass der Steuerpflichtige jeweils 5 Prozent der Herstellungskosten einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren wie Sonderausgaben abziehen kann.

Ein Steuerabzug in Höhe von jährlich fünf Prozent der Baukosten für selbst genutztes Wohneigentum könnten in vielen Fällen die Eigenkapitallücke schließen und eine Finanzierung ermöglichen.

Reform der Grunderwerbsteuer

Eine Reform der Grunderwerbsteuer hätte eine hohe Hebelwirkung auf die Bautätigkeit und auf die Wohneigentumsbildung. Angesichts ohnehin gestiegener Bau- und Finanzierungskosten werden Bauherren und Investoren von hohen Steuerlasten zusätzlich abgeschreckt. Eine Halbierung der Grunderwerbsteuer würde laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln nicht nur die Zahl der Bauprojekte steigern, sondern auch die wegen der Baukrise ausgefallenen Steuereinnahmen der Länder kompensieren. Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber von Wohneigentum in Höhe von 250.000 € für Erwachsene und 150.000 € pro Kind würden dazu beitragen, die hohen Nebenkosten des Immobilienerwerbs zu senken.

Eine Neubauförderung für alle Wohnformen und für alle Bürger

Neben einer steuerlichen Entlastung sind die Förderprogramme des Bundes für den Neubau zu einem breit angelegten, transparenten und dauerhaften Programm zusammenzufassen. Die Förderbedingungen und Fördervolumina sind zu verstetigen und so auszustatten, dass die Förderung wieder Anreize für eine wachsende Baunachfrage gibt.

Grundlage für die Wohneigentumsbildung sind zinsvergünstigte Darlehen der KfW. Diese Förderung sollte bis zu einem Kredithöchstbetrag von 250.000 EUR allen Privatpersonen zugänglich sein, die einen Eigenheim- bzw. Wohnungsneubau finanzieren. Einkommensunabhängig und mit einer transparenten Mindestanforderung an den förderfähigen Gebäudestandard im Einklang mit wirtschaftlichem und nachhaltigem Bauen.

Private Investitionen in besonders klimaschonende Baustandards sind durch entlastende Zuschüsse attraktiver zu machen, statt sie durch unwirtschaftliche Auflagen und kostspielige Nachweispflichten auszubremsen. Die Mehrkosten für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauens (QNG) sollten durch einen pauschalen Zuschuss in Höhe von 5.000 EUR je Bauvorhaben aufgefangen werden.

Bauland bedarfsgerecht nutzen

Die Umverteilung von Wohnraum und die Sanierung des Gebäudebestandes wird nicht ausreichen, um den Wohnungsmangel in Deutschland zu beenden. Dazu müssen jetzt in großem Maßstab neue Gebäude und Wohnungen entstehen. In der Stadt und auf dem Land, bedarfsgerecht, kostengünstig und umweltverträglich.

Für mehr Neubau braucht es auch mehr Bauland – gerade in den Metropolen und Wachstumsregionen. Notwendig ist eine an Bedarf und Nachfrage orientierte Mischung aus Nachverdichtung im Innenbereich, Aufstockung von Wohn- und Geschäftsgebäuden und Neubaugebieten. Bundeseigene Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind stärker für den seriellen und modularen Wohnungsneubau zu nutzen. Über eine Vorrangklausel in der Raumordnung, ähnlich wie diese in der Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen geregelt ist, sollte auch für den Wohnungsneubau nachgedacht werden. Die Schaffung von Wohnraum muss in ihrer Wertigkeit für das Gemeinwesen als mindestens gleichwertig mit anderen Flächennutzungen begriffen werden.

Plädoyer für die Vielfalt des Bauens und Wohnens

Das Einfamilienhaus ist die häufigste und bei einer Bevölkerungsmehrheit begehrteste Wohnform in Deutschland. Der Eigenheimbau im ländlichen Raum ist geeignet, die angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolen zu entlasten. Anstelle einer einseitig gegen das Einfamilienhaus gerichteten Politik muss Offenheit für baukulturelle Vielfalt stehen. Dazu gehört das Einfamilienhaus in einer modernen, flächen- und energieeffizienten Bauweise im Einklang mit den Klimaschutzzielen in der Bundesrepublik Deutschland.



Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) e.V.

Flutgraben 2

53604 Bad Honnef

Tel. +49 2224 9377-0

info@fertigbau.de

Amtsgericht Siegburg VR 90664

Geschäftsführer: Achim Hannott, Georg Lange

Präsident: Prof. Dr. Mathias Schäfer

Lobbyregister-Nummer: R003335

www.fertigbau.de