



Selbstnutzer:innen stehen beim Bauen und Sanieren vor großen Herausforderungen

Seite 02



WOHNUNGSBAUPOLITIK

Geplante Wohneigentumsförderung des BMWBS wird nicht greifen

Seite 04

URTEIL

Coronabedingte Störungen ändern am Verzug meist nichts!

Seite 05



WOHNUNGSBAUPOLITIK

**Wohnungsbau-
bündnis lässt
Selbstnutzer:innen
außer Acht**

Seite 08



KLIMASCHUTZ UND WOHNEN

**BEG-Reform: Gekürzte Förderungen lassen
Modernisierungsbereitschaft sinken**

Seite 06



VERBRAUCHERSCHUTZ-STUDIE

**Bauschadenbericht 2022 verdeutlicht
Komplexität beim Hausbau**

Seite 10

WER WIR SIND

**Bauherren-
Schutzbund e.V.**

Seite 11



BSB-EXPERTENPANEL

Selbstnutzer:innen stehen beim Bauen und Sanieren vor großen Herausforderungen

Die Verbraucherrisiken für selbstnutzende Wohneigentümer:innen werden nicht kleiner. Das Expertenpanel zeigt: Ihre Situation verschärft sich im Neubau wie auch bei Sanierungsprojekten weiter. Vor allem die Finanzierungsschwierigkeiten durch die hohen Baukosten, die steigenden Bauzinsen und den Wegfall bzw. die Kürzung staatlicher Förderungen, aber auch unzulässige Preisnachforderungen von Firmen machen den Verbraucher:innen zu schaffen.

Das BSB-Expertenpanel ist eine aktuelle Umfrage zur Bausituation unter den BSB-Bauherrenberater:innen. Unsere Expert:innen bilden ein bundesweites Netzwerk aus Bausachverständigen und Fachanwält:innen für Bau- und Architektenrecht, die bautechnische und baurechtliche Verbraucherberatung anbieten.

Bauen wird für Normalverdiener:innen immer schwieriger

Vor allem die Finanzierbarkeit ist sehr problematisch geworden. Vielfach steigen die Baukosten, trotz anderer vertraglicher Regelungen, im Laufe der Bauphase. Mit fixen Baukosten kann kaum noch kalkuliert werden. Die hohen Zinsen stellen für Bauherren eine erhebliche Belastung für Jahrzehnte dar. Hinzu kommen die weiterhin hohen Grundstückskosten. Die Gesamtkosten für ein Neubauvorhaben steigen, in manchen Regionen sogar deutlich in den siebenstelligen Bereich für eine „normale“ Immobilie. Die Belastungen sind für die Verbraucher:innen vielfach nicht mehr zu stemmen.

Bauvorhaben werden verschoben oder ganz aufgegeben

Immer mehr selbstnutzende Bauherren treten deshalb von ihren Vorhaben, ob Neubau oder Sanierung, zurück. Wenn sie bauen, dann werden günstigere Bauweisen bevorzugt, um den galoppierenden Preisen etwas entgegenzusetzen. Das bedeutet oft auch eine Reduzierung des Energiestandards auf das gesetzliche Minimum. Der Bau mit Effizienzstandard 40 hat zuletzt abgenommen. Die steigenden Kosten und die fehlende Förderung tragen hierzu maßgeblich bei.

Unzulässige Preisnachforderungen: Materialengpässe werden von Firmen teilweise vorgeschoben

Am Markt ist vermehrt zu beobachten, dass der Materialmangel bei einigen Firmen und Händlern vorgeschoben wird, um Preisnachforderungen durchzusetzen. Das ergaben Recherchen einiger BSB-

Bauherrenberater:innen, die direkt bei Herstellern nachgefragt haben. Wo es Engpässe gibt, werden diese teilweise von den Unternehmen ausgenutzt, um unberechtigte Nachforderungen zu stellen. Die Verbraucher:innen sehen sich teilweise mit Nachforderung bis zu 100.000 Euro konfrontiert. Ohne eine/n sachkundige/n Berater:in kann die/der Verbraucher:in dem kaum begegnen. Vor allem, wenn Firmen zusätzlich mit einem Baustopp bei Nichtzahlung drohen. Selbst wenn sich tatsächliche Materialengpässe auflösen, bleibt oftmals die Produktverteuerung bestehen.

Der Fachkräftemangel führt zur faktischen Abhängigkeit der Verbraucher:innen

Der Mangel an Fachkräften und Firmen betrifft alle Gewerke. Die allgemeine Knappheit an Kapazitäten und die starke Auslastung führen zu einer realen Abhängigkeit der Verbraucher:innen. Um überhaupt an die Reihe zu kommen, werden unübliche und nachteilige Regelungen von den privaten Bauherren hingenommen. Das birgt enorme Risiken, beispielsweise wenn Zahlungspläne hohe Vorauszahlungen vorsehen. Andere zweifelhaft Vorgehensweisen sind zum Beispiel die Verweigerung von Begehungsterminen oder unrechtmäßig ausgeübter Druck auf Verbraucher:innen bei der Abnahme.

Eine Sanierungswelle ist nicht in Sicht – Planungsunsicherheiten und Kosten schrecken ab

Die von der Bundesregierung angestrebte Erhöhung der Sanierungsquote auf zwei bis drei Prozent ist nicht in Sicht. Die Kürzung der staatlichen Förderungen, der sehr hohe bürokratische und technische Aufwand, wenn nicht nur beispielsweise eine Heizungsmodernisierung vorgenommen werden soll, schrecken viele Sanierer:innen ab. Vor allem werden Modernisierungen nicht vorgenommen, wenn die Wirtschaftlichkeit von energetischen Maßnahmen aktuell nicht gegeben ist. Der Gaspreisdeckel und die Unkalkulierbarkeit der Stromkosten machen in einigen Regionen die Investition in eine Wärmepumpe zumindest kurzfristig wieder unwirtschaftlich. Der Umstieg wird vertagt.

Umfrage | Bausituation | Verbraucherrisiken | Preisnachforderungen | Finanzierungsschwierigkeiten | explodierenden Baukosten | zweifelhaft Vorgehensweisen | Planungsunsicherheiten



© Die Hofphotografen

Florian Becker
BSB-Geschäftsführer

KOMMENTAR

Der Traum von den eigenen vier Wänden wird immer unerreichbarer

Viele Familien mit Durchschnittseinkommen können sich Wohneigentum aufgrund der steigenden Bauzinsen und Baukosten bei anhaltend hohen Grundstückspreisen und fehlender staatlicher Förderung heute nicht mehr leisten. Gleichzeitig stehen Wohneigentümer:innen vor der Herausforderung einer energetischen Gebäudemodernisierung. Die Motivation dafür ist bei den steigenden Energiepreisen so hoch wie nie. Ausgebremst wird die Dynamik allerdings neben der Finanzierungsfrage durch Fachkräfte- und Firmenmangel, durch die Verunsicherung in Bezug auf die richtige technische Lösung und die gesetzlichen Vorgaben an die energetische Modernisierung und den Neubau.

Die Verunsicherung unter den Verbraucher:innen ist groß. Und die Verbraucherrisiken für selbstnutzende Wohneigentümer:innen sowohl im Neubau als auch bei der Modernisierung verschärfen sich laut BSB-Expert:innen weiter. Vor allem die Kosten und die teilweise zweifelhaften Vorgehensweisen der Bauunternehmen machen den Verbraucher:innen zu schaffen.

Die neue Wohneigentumsförderung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB), die im zweiten Quartal 2023 kommen soll, will Schwellenhaushalte beim Erwerb der eigenen vier Wände unterstützen. Das ist richtig und wichtig. Fraglich ist aber, wie viele zukünftige Erwerber:innen davon tatsächlich profitieren können. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen wird die angedachte Förderung den Zweck verfehlen, denn schon mit einem Durchschnittseinkommen sind die Bau- und Nebenkosten kaum noch zu stemmen.

Verbraucher:innen brauchen Unterstützungsmaßnahmen beim Bauen und Modernisieren, die tatsächlich helfen, damit sie auch die zahlreichen Pflichten und Auflagen erfüllen können.

WOHNUNGSBAUPOLITIK

Geplante Wohneigentumsförderung des BMWBS wird nicht greifen

Die Zahl der Ersterwerber:innen von Wohneigentum ist seit Jahrzehnten rückläufig

Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist im europäischen Vergleich mit 50,4 Prozent im Jahr 2020 bereits sehr niedrig und liegt auf dem vorletzten Platz der Länder (im Durchschnitt leben knapp 70 Prozent der europäischen Bevölkerung im Eigenheim). Und die Zahl der Erwerber:innen, die sich erstmalig Wohneigentum kauft, sinkt seit 30 Jahren wie eine aktuelle Studie vom September, die von empirica im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle erstellt wurde, zeigt. Haben in den 1990er-Jahren noch 2,5 Prozent der 30- bis 50-Jährigen eine Wohnimmobilie erworben, wurde 2017 der Tiefpunkt mit einer Quote von 1,5 Prozent erreicht, die sich auch im Jahr 2020 mit 1,8 Prozent kaum verbesserte.

Trotz Niedrigzinsen in den letzten Jahren konnten aufgrund der gestiegenen Bau- und Kaufpreise immer weniger Haushalte das notwendige Kapital für die Finanzierung aufbringen. Ohne das Baukindergeld, das jetzt ausläuft, wäre die Quote höchstwahrscheinlich noch schlechter ausgefallen. Denn entgegen der aktuellen Einschätzung des BMWBS haben die Banken das Baukindergeld als Eigenkapital auf den Kredit angerechnet.

Zwischen 2008 und 2020 wurde laut empirica-Studie das Mittel der Wohneigentumsbildung um 84.000 Ersterwerber:innen jährlich unterschritten. Das bedeutet, dass insgesamt über eine Million Menschen in Deutschland in diesem Zeitraum kein Wohneigentum bilden konnten und im Mietwohnungsmarkt verblieben sind.

Die Wohneigentumsförderung der Bundesregierung, die im 2. Quartal 2023, also frühestens im April, starten soll, ist auf Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen ausgerichtet. Sie sollen einen zinsverbilligten Kredit der staatlichen Förderbank KfW erhalten, der das Eigenkapital ersetzen soll. Für eine Familie mit bis zu zwei Kindern gibt es maximal 140.000 Euro Kredit für einen EH40-Neubaustandard mit voraussichtlich zwei Prozent Zinsverbilligung.

Doch die 350 Mio. Euro, die das BMWBS als Wohneigentumsförderung für einkommensschwache Familien jährlich vorsieht, ist die Bezeichnung Förderung kaum wert.

Denn eine Familie mit einem Kind und einem Bruttoeinkommen von max. 60.000 Euro (für jedes weitere Kind kommen 10.000 Euro hinzu) kann sich in der derzeitigen Situation einen Neubau, der höchste energetischen Anforderungen erfüllen muss – d.h. mindestens EH 40 – kaum leisten. Der Erwerb von Bestandsimmobilien wird bei der Förderung gar nicht berücksichtigt. Wohneigentum wird damit nicht effektiv gefördert und der Rückgang der Eigentumsbildung wird weiter zunehmen.

Beispielrechnung Wohneigentumsförderung

Baukosten für EH-40 Neubau: 340.000 €
(120 m², ohne Keller, Außenanlagen, Grundstück, Nebenkosten)

KfW-Darlehen: 140.000 €
mit Volltilgung in 15 Jahren (mit 2 % Zinsverbilligung + 3,7 % Tilgung)

- Zinssatz = 1,58 %
- entsprechende Monatsrate: 872 €

Kredit-Hausbank: 200.000 €
Laufzeit 15 Jahre (3,58 % Zins + 1,25 % Tilgung)

- Zinssatz = 4,83 %
- entsprechende Monatsrate: 805 €

Monatliche Belastung insgesamt: 1.677 €
bei Nettomonatseinkommen von 3.000 €

Restschuld nach 15 Jahren ≈ 150.400 €

Weitere 650 Mio. Euro sind für alle anderen Antragssteller gedacht. Neben Wohnungskonzernen und Genossenschaften, die die Gelder für den Mehrgeschossbau abrufen können, sollen auch Familien mit einem höheren Einkommen als 60.000 Euro oder Einzelpersonen zum Zuge kommen. Zusätzlich können Kommunen und Unternehmen die Gelder abrufen, wenn es um den Bau von beispielsweise Kitas, Schulen, Sporthallen oder Bürogebäuden geht. Wie die bisherigen Erfahrungen bei der KfW-Förderung belegen, werden Selbstnutzer:innen hier kaum eine Chance gegen die professionellen Antragsteller um die knapp bemessenen Fördermittel haben.

Für Selbstnutzer:innen wären deshalb als weitere Bausteine die Senkung der Grunderwerbsteuer und ein Direkt-

zuschuss zum klimafreundlichen Bauen notwendig.
Der BSB plädiert deshalb für sein Bauklimageld.

Bauklimageld

Um steigende energetische Vorgaben bezahlbar umsetzen zu können, ist eine verlässliche und langfristige Neubau- und Sanierungsförderung notwendig.

Dabei ist die Einführung eines **Bauklimageldes** für selbstgenutzten Neubau und die Gebäudemodernisierung ein niedrigschwelliges und transparentes Fördermittel, um Bauherren beim energieeffizienten Bauen zu unterstützen. Der Direktzuschuss unterstützt auch selbstnutzende Immobilienbesitzer:innen, die etwa aufgrund ihres höhe-

ren Alters keinen Kredit bei ihrer Bank aufnehmen wollen oder können.

- Für den Neubau eines Effizienzhauses 40 erhalten die Selbstnutzer:innen eine Einmalzahlung in Form des Bauklimageldes.
- Als Anreiz zur Gebäudemodernisierung bekommen Eigenheimbesitzer:innen für die energetische Modernisierung ebenso eine Einmalzahlung.

Entscheidend ist die Höhe der Einsparung an CO₂-Emissionen, danach richtet sich die Höhe der Förderung.

Mehr Infos unter: www.bsb-ev.de/bauklimageld

Konkret



Wohneigentumsbildung | Wohneigentumsquote | Bauklimageld | Direktzuschuss | Förderung für einkommensschwache Familien

URTEIL

Coronabedingte Störungen ändern am Verzug meist nichts!

BSB-Vertrauensanwalt Manfred Raber kommentiert das KG Urteil vom 24.05.2022 - 21 U 156/21

Geklagt hatten die Parteien eines Bauträgervertrages, in dem eine Fertigstellung und Übergabe der Wohnung zum 30. Juni 2018 vereinbart war. Tatsächlich fertiggestellt wurde die Wohnung durch den Bauträger mehr als zwei Jahre später am 6. Juli 2020. Die Käufer:innen machten Schadensersatz geltend.

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Fertigstellungstermine ist an der Tagesordnung. Insbesondere Verbraucher:innen, die einen Bauträgervertrag oder einen Hausbauvertrag abgeschlossen haben, drohen hierdurch beträchtliche Schäden. Sie müssen die Miete für die Wohnung weiterbezahlen, Bereitstellungsinsen kommen auf sie zu, eventuell entgehen ihnen auch die Möglichkeit der Vermietung des herzustellenden Objekts.

Befindet sich der Vertragspartner mit der Erbringung der vereinbarten Bauleistung in Verzug, so schuldet er Ersatz des der/dem Verbraucher:in entstandenen Schadens. Berufte sich der Vertragspartner auf höhere Gewalt, insbesondere coronabedingte Störungen, so kann dies einen Anpassungsanspruch der/des Auftragnehmer:in hinsichtlich der vereinbarten Fristen zur Folge haben. So konnten bedingt durch die Pandemie die Nachunternehmer insbesondere durch Erkrankung von Mitarbeiter:innen oder Quarantäne vielfach nicht rechtzeitig



© Manfred Raber

Manfred Raber, Vertrauensanwalt des BSB

erscheinen. Ebenso waren die Lieferketten für Baumaterialien teilweise durchaus unterbrochen.

Das Kammergericht hat in einer aktuellen Entscheidung allerdings klargestellt, dass die bloße abstrakte Behauptung des Vertragspartners, es sei zu unvorhersehbaren coronabedingten Störungen gekommen, nicht ausreicht. Er muss vielmehr konkret vortragen, welcher seiner Arbeitsabläufe durch welchen Umstand wann gestört wurde, wie lange die Störung andauerte und wie dies konkret die Fertigstellung der Arbeiten beeinflusst hat. Hinzukommt, dass es selbst bei Störung einzelner Abläufe nicht zwangsläufig zur Verzögerung des Gesamtablaufs kommen muss, insbesondere dann, wenn andere Abläufe vorgezogen und der gestörte Ablauf nachgeholt werden konnte.

Hieraus ergeben sich erhebliche Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast des Auftragnehmers. Für die Mehrzahl der betroffenen Verbraucher:innen bedeutet dies, dass sie ihre Verzugschadensersatzansprüche mit Erfolg durchsetzen können.



Recht | Urteil | coronabedingte Störungen im Bauablauf | Beweislast des Auftragnehmers



© Kerkez - iStockphoto

KLIMASCHUTZ UND WOHNEN

BEG-Reform: Gekürzte Förderungen lassen Modernisierungsbereitschaft sinken

Im Sommer wurden erste Schritte der Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) überraschend vorgezogen. Die Fördersätze wurden dabei spürbar gekürzt. Die energetische Neubauförderung ist mehr oder weniger eingestellt, da nur noch Gebäude im Standard EH-40 mit Nachhaltigkeitsiegel gefördert werden. Dieser Standard ist für die meisten privaten Bauherren kaum zu finanzieren. Hinzu kommen die weiterhin unklaren Kriterien für das Siegel.

Wieder einmal überrumpelte die Bundesregierung die Verbraucher:innen. Nun sind weitere Änderungen zum Januar 2023 geplant. Der Entwurf der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) kam Ende Oktober mit sehr kurzer Frist zur Stellungnahme heraus. Jetzt ist Eile geboten. Denn Ende November soll die BEG-Reform abgeschlossen sein, um am 1. Januar 2023 in Kraft treten zu können. Vorausgesetzt, der Bundestag stimmt dem zu, stehen 12 bis 14 Mrd. Euro für Sanierungen in 2023 bereit. 2022 waren es laut Aussage des BMWK rund 20 Mrd. für den Gebäudebestand.

Verbraucher:innen halten sich mit Modernisierungsplänen zurück – auch aufgrund der Fördermittelkürzung

Selten war es so unattraktiv zu modernisieren wie heute. Eine repräsentative Umfrage des BSB im August zeigt, dass immer mehr Modernisierungen verschoben oder ganz aufgegeben werden. Grund dafür ist auch die wechselhafte Förderpolitik der Bundesregierung.

Nur noch jede/r dritte Eigentümerin einer Bestandsimmobilie plant in nächster Zeit zu modernisieren. Zu Jahresbeginn waren es noch rund 50 Prozent. Grund für den absteigenden Trend sind vor allem die schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen. Über die Hälfte der befragten Selbstnutzer:innen bewertet die staatlichen Förderbedingungen als schlecht. Das sind zehn Prozent mehr als zu Beginn des Jahres.

Die abrupte Kürzung der Förderungen für Gebäudesanierung im Sommer schlägt direkt auf die Investitionsmöglichkeiten der Verbraucher:innen durch. Die Regierung hat Selbstnutzer:innen mit Modernisierungsabsicht mit dieser Aktion in Zeiten sehr hoher Preise und Darlehenszinsen den Boden unter den Füßen weggezogen. Modernisierungsvorhaben müssten in der Folge neu kalkuliert und geplant werden oder werden gänzlich aufgegeben.

Fokussierung auf alle Bereiche der energetischen Sanierung – Ungleichgewicht zugunsten des Heizungs-austausches abschaffen

Bis zu 6.000 Euro mehr kostet seit der Kürzung der Fördersätze der Einbau einer Wärmepumpe. Doch nicht nur die Geräte werden immer teurer. Auch in die Gebäude-

hülle muss investiert werden, bevor ein Austausch der Heizungsanlage Sinn ergibt. Knapp ein Drittel der Befragten in der BSB-Umfrage gab in diesem Zusammenhang an, dass ihre Immobilie noch gar nicht die Voraussetzungen für einen Heizungstausch erfüllt. In vielen Fällen ist also, schon bevor man auf die regenerative Energieversorgung umsteigt, eine hohe Investitionsbereitschaft notwendig.

Mit der aktuellen Reform wird sich auf den Austausch der Heizsysteme fokussiert. Die Gebäudehülle wird, wie bei der Einführung des EH-55 als Neubaustandards ab Januar 2023, außer Acht gelassen. Zur Senkung des Energiebedarfs sollte die BEG für alle Bereiche der energetischen Gebäudesanierung attraktivere Anreize setzen und nicht das Ungleichgewicht zugunsten des Austausches der Heizungsanlagen weiter fördern.

Die Technologieoffenheit ist elementar

Die Festlegung auf eine bestimmte Technologie, vor allem die Wärmepumpe, ist kritisch. Bauherren und Wohneigentumsbesitzer:innen sollten sich für diejenige energetische Maßnahme entscheiden können, die zu ihrer Immobilie und ihren Nutzungsbedingungen am besten passt. Das Ergebnis ist entscheidender als der Weg dahin. Auch müssen Hersteller Anreize haben, neue technologische Ansätze zur Marktreife zu entwickeln.

Komplettsanierungen sind gleichrangig zu fördern

Die massiven Kürzungen der KfW-Fördersätze für Komplettsanierungen sowie der Wegfall der Zuschussförderung sind kontraproduktiv. In Zukunft werden nur noch Tilgungszuschüsse und zinsverbilligte Kreditoptionen angeboten. Inwiefern sich der vom BMWK mit bis zu 15 Prozent angegebene Vorteil der zinsverbilligten Kredite barwertig bei den privaten Verbraucher:innen spürbar machen wird, ist schwer absehbar. Die Investitionszurückhaltung könnte sich verschärfen. Einsparpotenziale von Energie und CO₂-Emissionen könnten somit eher verhindert werden.

Eigenleistung fördern, nur mit Absicherung der Ausführungsqualität

Förderung von Eigenleistung mit Materialkosten ist ein hehres Ziel. Energieeffizientes Modernisieren ist jedoch bautechnisch anspruchsvoll. Eigenleistungen



© Die Hoffotografen

Andreas May

Vertretungsberechtigter Vorstand

werden vielfach nicht den fachlichen Anspruch für eine dauerhaft gute Ausführung erreichen und der Fachkräftemangel wird so auch keinesfalls gelöst. Das Fachkräfteproblem darf nicht auf die Verbraucher:innen abgewälzt werden. Und dem Klima ist nicht geholfen, wenn unsachgemäß ausgeführt wird.

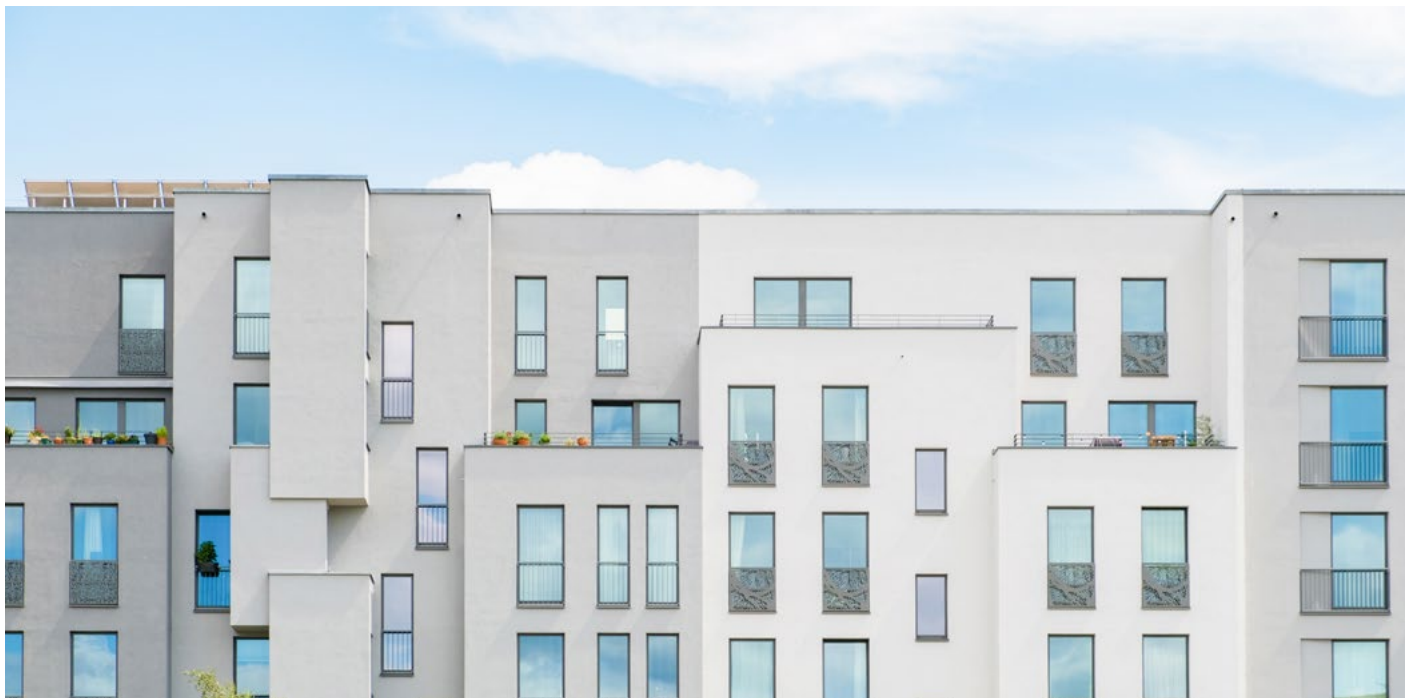
Den Faktor Mensch gilt es zu beachten

Die soziale Dimension muss bei gesetzlichen Vorgaben und Förderungen berücksichtigt werden. Das gilt auch für die Mindeststandards, die in der EU-Gebäude-richtlinie verankert werden sollen und anschließend in nationales Recht umgesetzt werden. Was gesetzlich gefordert wird, muss auch förderfähig sein. Bei einer Sanierungspflicht müssen Eigentümer:innen mit wenig Kapital und Einkommen in die Lage versetzt werden, überhaupt sanieren zu können. Dies gilt für langjährige Hauseigentümer:innen, die z.B. bereits im Rentenalter sind, ebenso wie für junge Menschen, die eine sanierungswürdige Bestandsimmobilie erworben haben und auch für Wohneigentümergeinschaften.

Die Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich bis 2030 hängt von Millionen Einzelentscheidungen der Wohneigentümer:innen zur energetischen Sanierung ab. Der Bund muss deshalb mehr Geld bereitstellen und einen verlässlichen Förderrahmen schaffen, der den Verbraucher:innen endlich wieder eine Perspektive ermöglicht. Nur so kann verloren gegangenes Vertrauen zurückgewonnen und die notwendige Sanierungswelle ins Rollen gebracht werden.

sinkende Modernisierungsbereitschaft | Faktor Mensch | unzureichende Fördermittel | Technologieoffenheit | energetische Gebäudesanierung





WOHNUNGSBAUPOLITIK

„Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ lässt die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen außer Acht

Das von dem BMWBSB initiierte „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ lässt die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen unberücksichtigt. Vertreten sind die Selbstnutzer:innen nur am Rande. Der Schwerpunkt liegt klar auf dem Wohnungsbau von Mehrfamilienhäusern durch Wohnungsbaugesellschaften.

Das Wohnungsbauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr, an dem Bundeskanzler Olaf Scholz und Bundesbauministerin Klara Geywitz weiterhin festhalten, wird nur erreichbar sein, wenn alle Bauherren mit einbezogen werden. Auch die selbstnutzenden privaten Bauherren und Erwerber:innen von Wohnungen müssen in der Wohnungsbaupolitik hinreichend berücksichtigt werden. Denn etwa ein Drittel aller neuen Wohnungen muss jährlich durch diese Verbrauchergruppen errichtet bzw. finanziert werden, will man das ambitionierte Wohnungsbauziel auch nur annähernd erreichen und damit den Wohnungsbedarf decken.

Bundesregierung verfehlt Wohnungsbauziel

Bereits jetzt wird zu wenig gebaut. Die Baugenehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind aufgrund der widrigen Rahmenbedingungen und der Streichung der Förderungen zuletzt stark rückläufig. Die Bundesregierung wird ihre Ziele dieses Jahr dramatisch verfehlen. Ohne eine spürbare Korrektur der Förderpolitik und eine finanzielle sowie bürokratische Entlastung für selbstnutzende Bauherren kann bereits jetzt ein Scheitern der Neubauziele für 2023 prognostiziert werden.

Belange der Selbstnutzer:innen werden kaum berücksichtigt

Die 65 Seiten lange Absichtserklärung mit 187 einzelnen Punkten – vom klimagerechten Bauen bis zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, um die Wohnungsbaukapazitäten zu erhöhen – sind an vielen Stellen zu unkonkret, um Wohneigentum zu fördern, und nicht auch auf die Selbstnutzer:innen zugeschnitten. Der Zeitrahmen für die Umsetzung der Maßnahmen ist ebenso unkonkret und mehrheitlich nur mit „im Rahmen der laufenden Legislaturperiode“ angegeben.

Die vom Bund in Aussicht gestellte Wohneigentumsförderung durch Darlehen zur Unterstützung beim Aufbau von Eigenkapital sind kaum mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Eine Entlastung durch eine Grunderwerbsteuerreform wurde bereits im Sommer durch Finanzminister Christian Lindner angekündigt, ist im Maßnahmenpaket aber nur als Randnotiz zu finden. Dabei wäre eine Reform mit Staffelmodell wie vom BSB vorgeschlagen eine niedrigschwellige Maßnahme, die selbstnutzende Bauherren konkret entlasten könnte.

Staffelung der Grunderwerbsteuer

Konkret

- Auf die ersten 200.000 Euro des Kaufpreises entfällt keine Steuer.
- Auf die zweiten 200.000 Euro fallen 3 Prozent Grunderwerbsteuer an.
- Auf die dritten 200.000 Euro 6 Prozent, darüber hinaus werden 8 Prozent erhoben.
- Diese soziale Staffelung der Grunderwerbsteuer würde Bauherren mit niedrigeren und mittleren Einkommen bei der Eigentumsbildung entlasten, ohne dass wichtige Steuereinnahmen verloren gingen. Gleichzeitig ließe sich die Benachteiligung von privaten Immobilienkäufern gegenüber Unternehmen verringern, die mithilfe sogenannter Share Deals die Grunderwerbsteuer nahezu gänzlich umgehen können.

Die Herausforderungen, Wohneigentum zu schaffen, sind für private Bauherren aktuell enorm groß. Eine der größten Schwierigkeiten ist, klimagerechtes und energieeffizientes Bauen zu finanzieren. Ökologisches Bauen ist teuer, der/die Durchschnittsverdiener:in kann es schon längst nicht mehr bezahlen. Dieser Zielkonflikt bleibt. Denn das Maßnahmenpapier gibt keine Antwort darauf, wie Wohnraum entstehen kann, der höchsten energetischen Anforderungen gerecht wird und gleichzeitig für die Breite der Gesellschaft als Wohneigentum erschwinglich ist.

Auch von der Erhöhung der linearen AfA (Absetzung für Abnutzung) für die Abschreibung von Wohngebäuden von zwei auf drei Prozent ab dem 1. Juli 2023 profitieren die Selbstnutzer:innen i.d.R. nicht.

Planungs- und Investitionssicherheit durch Förderung

Neben einer dauerhaften finanziellen Förderung und Senkung der Bau- und Kaufnebenkosten wird die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Bauland ein Schlüssel zur Steigerung der Wohneigentumsquote sein. Hinzu kommt, dass viele Bauvorschriften und Nachweispflichten die Bauzeiten verlängern und das Bauen zusätzlich teuer machen.

Außerdem bedürfen die ambitionierten baupolitischen Ziele der Bundesregierung einer abgestimmten Herangehensweise, da ihre Ziele oftmals konträr sind, wie das Spannungsfeld zwischen hohen Investitionskosten zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich und der Bezahlbarkeit von Wohnraum zeigt.

Fehlende Neubauförderung

Auch im Streit um den Effizienzstandard bei der Neubauförderung lässt sich das beobachten. Derzeit fördert die KfW nur Neubauten mit Effizienzstandard 40 plus Nachhaltigkeitssiegel. Diese Förderung läuft Ende des Jahres aus. Die Bundesregierung tüftelt an einer Nachfolgeförderung. Im Maßnahmenpapier steht allerdings nichts Neues, sondern lediglich die „Etablierung einer eigenständigen Neubauförderung finanziert aus dem Klima- und Transformationsfonds bis 1. Januar 2023“. Das war schon vorher bekannt. Im Oktober noch nicht zu wissen, wie eine Neubauförderung ab 1. Januar aussehen wird, lässt darauf schließen, dass diese Frist nicht gehalten werden kann. Das BMWBS selbst gibt den Start bereits für das erste Halbjahr 2023 an. Die Förderlücke ist also schon jetzt absehbar.

Preisentwicklungen

Info

Bundesweit haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2010 und 2020 um rund 65 Prozent verteuert.

Die Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum messen die durchschnittliche Preisentwicklung für neue, selbstgenutzte Wohnimmobilien sowie die Ausgaben, die mit dem Erwerb oder Besitz von Wohnimmobilien entstehen. Der Erwerb von Immobilien umfasst die Kauf- bzw. Baukosten und die Erwerbsnebenkosten (Makler, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung und Notar). Der Besitz von Wohneigentum beinhaltet Kosten für Instandhaltungen, Versicherungen und Hausverwaltung.

Quelle: Destatis, Datenreport 2021

Auch wenn der aktuelle Darlehenszinssatz um die 4 % niedriger als noch vor 10 bis 15 Jahren ist, musste damals aber eine wesentlich geringere Bausumme als heute finanziert werden.

— Florian Becker, BSB-Geschäftsführer

Die Verbraucher:innen brauchen jetzt verlässliche, berechenbare politische Rahmenbedingungen. Mehr Planungssicherheit ist dringend geboten. Das schließt eine klimaorientierte Neubauförderung, aber auch Förderinstrumente, die die soziale Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum adressieren, ein.



Maßnahmenpapier | Bündnis | verfehlte Wohnungsbauziele | Luxus Wohneigentum | Bezahlbarkeit von Wohnraum | Planungssicherheit

VERBRAUCHERSCHUTZ-STUDIE

Bauschadenbericht 2022 verdeutlicht Komplexität beim Hausbau

Die Bauschadenzahlen beim Bau von Wohngebäuden liegen weiterhin auf hohem Niveau. Zu diesem Ergebnis gelangt der aktuelle BSB-Bauschadenbericht 2022. Zum dritten Mal nach 2015 und 2018 hat der BSB gemeinsam mit dem Institut für Bauforschung Hannover und der AIA AG die „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenskosten“ veröffentlicht. Der Bericht wertet über 8.000 Versicherungsfälle aus und ermittelt für den Zeitraum 2002 bis 2022 die Anzahl und Kosten von Bauschäden, Schadenstellen und Schadenursachen beim Neubau von Wohngebäuden.

Entwicklung der Bauschadenzahlen

Über die letzten 20 Jahre weist die Entwicklung der absoluten gemeldeten Schadenzahlen einen leichten Rückgang auf. So wurden an die AIA Versicherung in den Jahren 2017 bis 2021 1.771 Schadenmeldungen abgegeben. 2012 bis 2016 waren es noch 2.004 Meldungen. Was auf den ersten Blick vor dem Hintergrund stetig steigender Bautätigkeit positiv erscheint, kann sich jedoch bald ins Gegenteil wenden: So muss davon ausgegangen werden, dass viele weitere Schäden aus den letzten Jahren, die bisher noch nicht gemeldet wurden, hinzukommen werden.

Entwicklung der Schadenstellen und Schadenbilder

Fast zwei Drittel der Schadenstellen verteilen sich auf die klassischen Bereiche. Hierzu zählen vor allem mehrere Bauteile der Konstruktion, z.B. das Dach, die Geschossdecken sowie Fußböden und Wände. Auch bei den Schadenbildern ist das Ergebnis erwartbar: 80 Prozent der untersuchten Fälle weisen auf wenige typische Ausprägungen hin, wie z.B. Feuchteschäden, nicht vorschriftsmäßig erbrachte Leistungen oder Rissbildungen. Sowohl anhand der Schadenstellen als auch der Schadenbilder zeigt sich, dass immer häufiger mehrere Bauteile betroffen sind, dass mehrere Mängel gleichzeitig gemeldet werden oder dass eine Zuordnung zum Zeitpunkt der Meldung noch gar nicht möglich ist. Diese Ergebnisse belegen, wie komplex der Hausbau geworden ist und wie sensibel die Gebäude auf Baufehler reagieren. Komplizierte Arbeiten wie die Gebäudedämmung inkl. aller Anschlüsse an Fenster und Türen stellen höchste Ansprüche an die genaue Planung, Ausführung und Kontrolle der Bautätigkeit.

Entwicklung der Schadenursachen

Die Schadenursachen schließen direkt an die Schadenstellen und Schadenbilder an. Der Bauschadenbericht stellt demzufolge fest, dass fast 85 Prozent der untersuchten Schäden auf eine unzureichende Planung, Bauleitung und Bauüberwachung, sie beinhaltet auch Ausführungsfehler, zurückzuführen sind.



Die Zahlen verdeutlichen die immer weiter zunehmende Bedeutung einer unabhängigen Baukontrolle. Qualifizierte Sachverständige überprüfen im Auftrag des Bauherren die Vertragsinhalte samt Planung und kontrollieren die Bauausführung ergänzend zur üblichen Bauleitung. Dann sinkt auch das Mangel- und Schadenrisiko.

Entwicklung der Bauschadenkosten

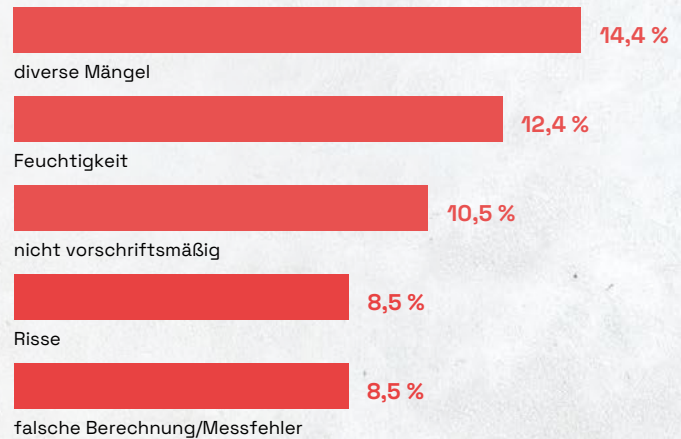
Die Entwicklung der Bauschadenkosten hat im Zeitraum von 2002 bis 2016 stetig zugenommen. Seitdem ist ein Rückgang um nahezu 50 Prozent zu verzeichnen. Im Durchschnitt der letzten 20 Jahre liegt der Wert pro Schaden aktuell bei über 48.000 Euro. Die Zahlen können jedoch noch nicht abschließend betrachtet werden. So werden die Schadenkosten aufgrund gestiegener Material- und Lohnkosten und durch den aktuell sehr hohen Anteil offener Schäden und Nachmeldungen noch deutlich zunehmen. Gerade komplexe Schäden, die nicht kurzfristig bestimmt werden können, weisen hohe Schadenssummen auf.



Studie | Bauschäden | Wohngebäude | Mängel | Ursachen | Bauschadenkosten

Die 5 häufigsten Schadenbilder

betreffen rund 54 % der Schadenfälle



Quelle: Bauschadenbericht 2022 im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes e.V.

Die vollständige Studie lesen Sie auf www.bsb-ev.de/studien.

WER WIR SIND

Bauherren-Schutzbund e.V.

Gründung des BSB: 1995

Vereinssitz: Berlin

Verbraucherberatungen: 45.000 pro Jahr

Mitgliedschaft: Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

Wir sind eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation, die eine marktneutrale und unabhängige Verbraucherschutzfunktion wahrnimmt.

Wir vertreten und stärken die Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer im selbstgenutzten Wohneigentum.

Wir haben ein Netzwerk aus 160 unabhängigen Bauherrenberatern und Vertrauensanwälten.

Wir unterstützen unsere Mitglieder durch baurechtliche und bautechnische Beratung.

Wir sind unterlassungsklageberechtigt.

Wir sind der einzige im Lobbyregister des Bundestages registrierte gemeinnützige Mitgliederverein, der die Interessen selbstnutzender Bauherren vertritt.

Kontaktieren
Sie uns!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Melanie Lorenz

Referentin Verbraucherpolitik

Bauherren-Schutzbund e.V.

Brückenstr. 6

10179 Berlin

T: 030 400 339 509

lorenz@bsb-ev.de

www.bsb-ev.de