



## BSB-BAUHERREN-BAROMETER

# Keine Erholung: Die Stimmung bleibt schlecht

Potentielle Bauherren und Wohnungskäufer:innen bewerten die aktuellen Bedingungen für den Kauf oder Bau einer Wohnimmobilie als noch unattraktiver als vor einem Jahr. Die Finanzierung ist die größte Hürde bei der Eigentumsbildung.

Seite 03

### AD-HOC-UMFRAGE

Über 50 Prozent der Bauwilligen geben ihre Pläne für Wohneigentum zur Selbstnutzung auf

Seite 02

### WOHNUNGSBAU- UND KLIMAPOLITIK

Wer soll das bezahlen? Ein verlorenes Jahr für den Wohnungsneubau – die geplante Neubauförderung läuft ins Leere

Seite 06

### VERBRAUCHERSCHUTZ

Streitverkündung im Gerichtsprozess: Mehr Risiko als Chance für den privaten Bauherren!

Seite 08

### UMFRAGE

Modernisierungen sind nicht hoch im Kurs – der Fachkräftemangel ist ein Hauptproblem

Seite 10



© skynesher – iStockphoto

## AD-HOC-UMFRAGE

# Über 50 Prozent der Bauwilligen geben ihre Pläne für Wohneigentum zur Selbstnutzung auf

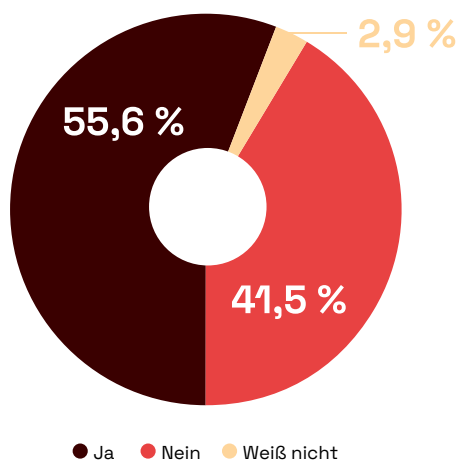
Viele Befragte sehen die Bundesregierung als Verhinderer ihrer Wohnpläne.

Das zeigt eine aktuelle repräsentative Ad-hoc-Befragung des Bauherren-Schutzbundes e.V. (BSB), die parallel zum BSB-Bauherren-Barometer erfolgte und die gegenwärtigen Herausforderungen am Immobilienmarkt aufgreift. Die derzeitigen staatlichen Voraussetzungen, Wohneigentum zu bilden, werden von nur fünf Prozent der Befragten als gut angesehen. Knapp Dreiviertel (74,1 %) beurteilen die staatlichen Bedingungen als schlecht. Fast die Hälfte davon (46,4 %) sieht die Voraussetzungen sogar als sehr schlecht an.

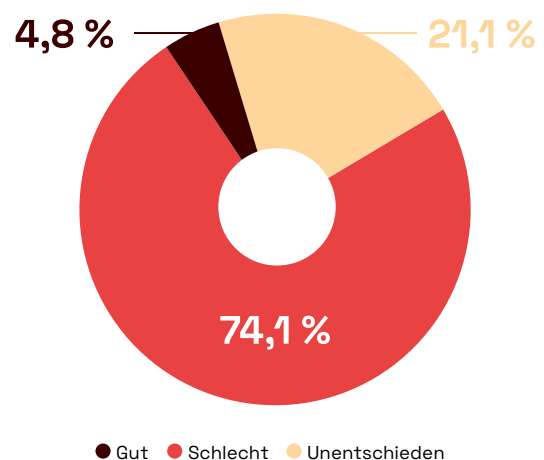
Noch erschreckender ist, dass viele Menschen, die schon einen Immobilienerwerb geplant haben, resigniert ihr Vorhaben aufgeben. In der Ad-hoc-Umfrage gaben über die Hälfte der Mieter:innen (55,6 %), die einen Hausbau in den letzten fünf Jahren beabsichtigten, an, dass sie ihren Plan im Jahr 2022 aufgegeben haben.

**Die Absprungrate ist enorm, zeigt sie doch, dass die Hürden, um Wohneigentum zu bauen oder zu kaufen, derzeit vielfach zu hoch sind.**

**Sind Sie innerhalb der letzten 12 Monate von Ihrem Vorhaben, ein Haus zu bauen, abgerückt?**



**Wie bewerten Sie die aktuellen staatlichen Bedingungen von Wohneigentum?**



Civey-Umfrage vom 15.12.2022 bis zum 16.01.2023 unter Mieter:innen, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen sowie Mieter:innen, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen und in den letzten 5 Jahren einmal einen Hausbau geplant haben.

# Hohe Absprungrate bei Immobilienerwerb | Schlechte Verbraucherstimmung bei Wohneigentumsbildung | Schlechte staatliche Rahmenbedingungen | Regierung ist Wohneigentumsverhinderer



## BSB-BAUHERREN-BAROMETER

# Keine Erholung: Die Stimmung bei potentiellen Bauherren und Wohnungskäufer:innen bleibt weiterhin schlecht

Das BSB-Bauherren-Barometer zeigt eine anhaltend schlechte Stimmung bei Verbraucher:innen: Diejenigen, die sich grundsätzlich vorstellen können, eine Wohnimmobilie zu bauen oder zu kaufen, bewerten die aktuellen Immobilienmarktbedingungen als noch unattraktiver als vor einem Jahr.

Das zeigt die repräsentative Umfrage des BSB im Januar unter Mieter:innen in Deutschland, die darüber nachgedacht haben, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen. Das zum dritten Mal erhobene BSB-Bauherren-Barometer liegt in diesem Jahr bei einem Indexwert von 29 von 100 möglichen Punkten und damit unter dem Vorjahreswert von 31.

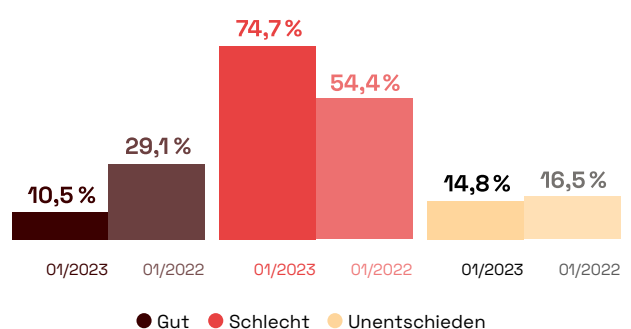
Die Jüngeren sind weiterhin deutlich optimistischer, was die Bedingungen für Bau und Kauf betrifft. Bei den 18- bis 29-Jährigen liegt der Indexwert bei 48 (Januar 2022: 42). Bei dieser Gruppe ist auch der Wunsch nach der eigenen Immobilie (bzgl. „Bau oder Kauf einer eigenen Immobilie als Lebensziel“) weiterhin am größten. Außerdem verbindet die Gruppe mit einer Wohnimmobilie den höchsten Sicherheitsfaktor unter den Befragten (82,4%).

Umgekehrt ist die Tendenz bei älteren Menschen zwischen 50 und 64 Jahren. Sie schätzen die Bedingungen mit einem Indexwert von 23 am negativsten ein. Wertet man nach regionalen Gesichtspunkten aus wird die Lage im sehr ländlichen Bereich (Index: 24) und in sehr dicht besiedelten Gebieten (Index: 25) am schlechtesten eingeschätzt.

## Die Finanzierung ist die größte Hürde bei der Eigentumsbildung

Der Knackpunkt für den Erwerb einer Wohnimmobilie ist die Finanzierung. Sich eine Wohnung oder ein Haus leisten zu können, wird von den Befragten als immer schwieriger empfunden. Dreiviertel (74,7%) sehen die Rahmenbedingungen hier als schlecht an – davon 38,7 Prozent als sehr

## Wie schätzen Sie die Bedingungen für den Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie im Hinblick auf Finanzierung (z. B. Eigenkapital, Kreditvergabe, Zinsen) ein?



schlecht. Insbesondere im Osten wird die Finanzierung als sehr schlecht beurteilt. Mit 53,2 Prozent liegt die Beurteilung 20 Prozentpunkte höher als im Westen (34,4 %). Die unter 30-Jährigen bewerten die Finanzierungsvoraussetzungen mit 84,7 Prozent am negativsten, 10 Prozentpunkte schlechter als der Durchschnitt.

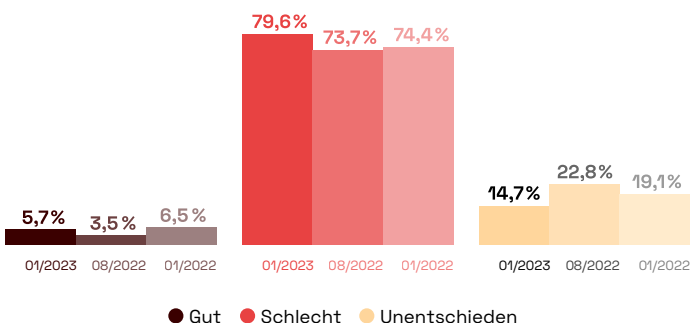
Generell steigt die Tendenz seit der ersten Index-Erhebung im Januar/Februar 2022, dass der Immobilienbau oder Kauf an der Finanzierung scheitert. 2022 beurteilten gut über die Hälfte der Befragten (54,4 %) die Bedingungen als schlecht. In der aktuellen Befragung liegt der Wert um 20 Prozentpunkte höher.

**Es zeigt sich, dass die Brisanz der Finanzierung bei der Mehrheit der Bau- und Kaufwilligen zunimmt. Einkommensunabhängig können sich immer weniger Menschen ein Eigenheim leisten. Eine Wohnimmobilie wird für die Breite der Gesellschaft unerschwinglich. Bei den Jüngeren liegen Wunsch und Verwirklichung besonders weit auseinander.**

## Die Nebenkosten werden als zu hoch empfunden

Besonders die Baunebenkosten werden als große Herausforderung empfunden. Nur 5,7 Prozent sehen die Bedingungen als gut an. Fast die Hälfte (45,2 %) ist der Meinung, dass die Voraussetzungen hier sehr schlecht sind. Hinzu kommen 34,4 Prozent der Befragten, die die Bedingungen als eher schlecht einschätzen. **Knapp 80 Prozent der Befragten sehen somit die Höhe der Nebenkosten als belastend an – die Tendenz ist seit der ersten Befragung steigend.**

### Wie schätzen Sie die Bedingungen für den Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie im Hinblick auf Nebenkosten (z. B. Steuern, Makler, Notar) ein?



In dicht (84 %) und sehr dicht besiedelten Gebieten (87,3 %) mit in der Regel hohen Quadratmeterpreisen wird die Lage als besonders schlecht bewertet.

**Durch die schlechten Rahmenbedingungen für Immobilienkredite stellen die Nebenkosten ein immer größeres Hemmnis dar. Eine Reduzierung der Nebenkosten, zum**



© Die Hoffotografen

**Florian Becker**  
BSB-Geschäftsführer

## KOMMENTAR

# Wohneigentum scheitert an der Finanzierung. Effektive staatliche Unterstützung Fehlanzeige.

Das 3. BSB-Bauherren-Barometer weist keine bessere Stimmungslage unter den potentiellen Erwerber:innen von Wohneigentum auf. Ganz im Gegenteil: Immer mehr Menschen stellen ihre Vorhaben sogar zurück. Im Jahr 2022 haben über die Hälfte ihren Plan, ein Haus zu bauen, aufgegeben.

Der Erwerb von Wohnimmobilien ist nur noch für eine Minderheit realisierbar. Denn längst spüren auch höhere Einkommenschichten die Grenzen der Finanzierbarkeit. Der Traum von den eigenen vier Wänden ist somit für die große Mehrheit der Bevölkerung in noch weitere Ferne gerückt.

Politisches Handeln hat die Situation verschärft. Anstatt private Bauherren effektiv zu unterstützen, werden Bauen und Kaufen verteuert, indem gesetzliche Anforderungen steigen und steigen, Fördermittel gekürzt und Einkommensgrenzen für Förderprogramme unrealistisch niedrig angesetzt werden. Eine Unterstützung beim Kauf eines Bestandsgebäudes hat die Regierung ganz ausgeblendet. Und wer eine ältere Immobilie hat, stellt Modernisierungsvorhaben immer öfter zurück.

Die Bundesregierung steuert mit ihrer Wohnungspolitik in eine Sackgasse. Die Rahmenbedingungen werden nicht zu einem Aufschwung, sondern zu einem weiteren Rückgang bei privaten Bauinvestitionen führen. Das ist bedauerlich, denn der Wunsch nach der eigenen Immobilie für die Familie, für die Altersvorsorge oder ganz allgemein als Lebens Traum, ist weiterhin sehr verbreitet. Dieses große Potential an Eigeninitiative zu vergeben, kann sich unsere Gesellschaft nicht leisten.

Es braucht dringend eine Initiative, die Wohneigentümer:innen und die, die es werden wollen, wirklich unterstützt.

Beispiel durch eine Reform der Grunderwerbsteuer, würde von den Verbraucher:innen als große Entlastung wahrgenommen und den Erwerb von Wohneigentum erleichtern.

## Staffelung der Grunderwerbsteuer

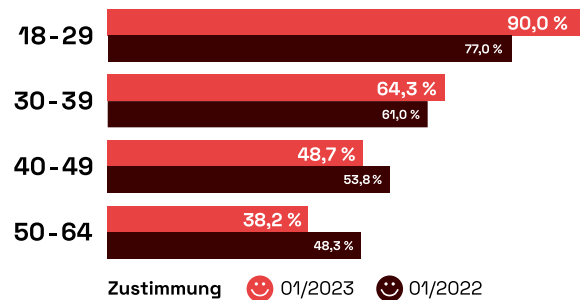
Konkret

- 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.

Mehr Infos: [www.bsb-ev.de/grunderwerbsteuer](http://www.bsb-ev.de/grunderwerbsteuer)

Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu: „Der Bau oder Kauf einer eigenen Wohnimmobilie ist für mich ein Lebensziel“?

Ausgewertet nach Alter



Zustimmung 😊 01/2023 😊 01/2022

Vor allem für die Jüngeren werden die eigenen vier Wände immer wichtiger. Corona und die Homeoffice-Möglichkeiten, aber auch die hohe Inflation und Mietpreise sowie der Mangel an Mietwohnungen verstärken diesen Wunsch bei vielen. Dennoch haben sich immer mehr Teile der Bevölkerung von ihrem Eigenheim-Traum verabschiedet. Denn die Voraussetzungen, vor allem die Finanzierung, werden von den Befragten immer kritischer wahrgenommen. Eine große Mehrheit der Menschen in Deutschland kann sich einen Hausbau oder -kauf kaum mehr leisten.

## Der Aspekt Sicherheit weiterhin hoch

Weiterhin sind sich 66,5 Prozent der Befragten einig, dass der Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie mit Blick auf die Zukunft ein großer Sicherheitsfaktor ist (bzgl. Familienplanung, Altersvorsorge und Finanzen). Dabei setzen nicht nur die ländlichen Bewohner:innen in puncto Sicherheit auf Wohneigentum, sondern auch die Städter.

In Zeiten von Preissteigerung und globaler Unsicherheit wünschen sich die Menschen Wohneigentum als sicheren Hafen für eine ungewisse Zukunft.

## Die Jüngeren halten an ihrem Lebensziel fest

Für gut die Hälfte der Befragten bleibt der Wunsch nach einer eigenen Immobilie trotz der angespannten Situation am Immobilienmarkt ein Lebenstraum. Besonders groß ist der Traum bei den unter 30-Jährigen mit 90 Prozent. Der Wunsch hat sich im Vergleich zum Vorjahr (77 %) sogar noch um 13 Prozentpunkte verstärkt. Im sehr ländlichen Raum ist der Wunsch 15 Prozentpunkte (60,5 %) höher als in sehr dicht besiedelten Gebieten (45,4 %). Vor einem Jahr haben es noch Dreiviertel (75,3 %) im sehr ländlichen Raum als Lebensziel genannt.



Bauherren-Barometer | Index | Schlechte Verbraucherstimmung bei Wohnimmobilienerwerb | Traum vom Wohneigentum ausgeträumt | Schlechte Rahmenbedingungen für private Bauherren | Finanzierung = größtes Hindernis bei Realisierung

## Infos zum BSB-Index

Civey hat für den Bauherren-Schutzbund e.V. online neun Fragen erhoben, die für den Index herangezogen wurden. Befragt wurden Mieter ab 18 Jahren, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen. Befragungszeitraum war vom 06.01. bis 15.01.2023, die Stichprobengröße betrug jeweils 1.000. Die jeweiligen statistischen Fehler liegen zw. 5,9 und 6,2 %.

Im Detail: 7 Einschätzungsfragen (Fünfer-Skala von „Sehr gut“ bis „Sehr schlecht“) zu den Bedingungen für den Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie im Hinblick auf

- Nebenkosten (z. B. Steuern, Makler, Notar)
- Finanzierungen (z. B. Eigenkapital, Kreditvergabe, Zinsen)
- Bürokratische Hürden oder Probleme (z. B. Bauanträge)
- Staatliche Förderungen (z. B. für energieeffizientes Bauen)
- Verbraucherschutzrechte (z. B. bei Baumängeln)

- Verfügbarkeit von Immobilien oder Bauland
- Verfügbarkeit von nötigen Firmen oder Handwerkern

Zudem die Fragen (Fünfer-Skala von „Stimme eindeutig zu“ bis „Stimme eindeutig nicht zu“)

- Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu: „Der Kauf von Wohneigentum gibt mir Sicherheit im Hinblick auf Familienplanung, Altersvorsorge und Finanzen“?
- Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu: „Der Bau oder Kauf einer eigenen Wohnimmobilie ist für mich ein Lebensziel“?

Die Ergebnisse der einzelnen Fragen sind repräsentativ unter Berücksichtigung der jeweiligen statistischen Fehler. Der Index wird gebildet aus dem quadratischen Mittel der relevanten Antwortkategorien der neun Fragen. Falls bei einer Frage mehr als eine relevante Antwortkategorie vorliegt, werden die Antwortkategorien einer Frage zuvor gemäß ihrer Relevanz für den Index gewichtet. Weitere Informationen zur Methode auf [www.civey.com](http://www.civey.com).

## WOHNUNGSBAU- UND KLIMAPOLITIK

# Wer soll das bezahlen? Ein verlorenes Jahr für den Wohnungsneubau – die geplante Neubauförderung läuft ins Leere

**Sanierung rauf, Neubau runter** – das ist die Strategie der Bundesregierung. Mehr Klimaschutz ist gut und wichtig, schafft aber nicht den gleichzeitig benötigten Wohnraum. Den hat die Regierung selbst mit 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr angegeben. Erreicht wurde dieses Ziel weder im Jahr 2022 noch wird es nach Regierungsangaben 2023 erreicht werden. Erst ab 2024 könne man sich nach Aussage der Bundesbauministerin Klara Geywitz den eigenen Zielen nähern.

## Die Hürden für das Eigenheim sind so hoch wie nie

Die Wohnimmobilien müssen für die Neubauförderung den Effizienzhausstandard 40 erfüllen. Der Standard ist teuer. Gerade in der jetzigen Situation mit hohen Baukosten und weiter steigenden Bauzinsen ist das nicht zu realisieren. Da helfen die zinsverbilligten Kredite, die auch private Bauherren beantragen können, wenig.

Der finanzielle Aufwand für die energetischen Anforderungen steht in einem Missverhältnis zur Förderhöhe von max. 100.000 Euro pro Wohneinheit bzw. 150.000 Euro bei Nachweis eines Nachhaltigkeitsiegels. Zu berücksichtigen ist zudem, dass es sich bei der Förderung „nur“ um ein zinsverbilligtes Darlehen handelt, eine Direktförderung oder Tilgungszuschüsse für private Bauherren sind nicht vorgesehen.

Die bereitgestellten 750 Millionen Euro, die einer diversen Zielgruppe inklusive Unternehmen zugänglich ist und auch für Nichtwohngebäude gilt, werden nicht ausreichen und voraussichtlich schnell aufgebraucht sein. Das abrupte Förderende vom letzten Jahr könnte sich wiederholen.

## Das politische Handeln verschärft die Situation

Viele selbstnutzende Bauherren haben ihre Baupläne im vergangenen Jahr verschoben. Über die Hälfte hat sie, wie die BSB-Umfrage zeigt, ganz aufgegeben. Die von Bundesbauministerin Klara Geywitz geäußerte Vermutung, es gebe keinen erkennbaren Zusammenhang zwischen staatlicher Förderung und der Anzahl an neuen selbstgenutzten Immobilien, wirft Zweifel auf. Es fehlt der Bundesregierung ein klarer und verlässlicher Kurs bei der Eigentumsförderung. Einerseits be-



© Die Hofphotografen

**Wendelin Monz**

Vertretungsberechtigter Vorstand

Eine Neubauförderung braucht es dringend – sie ist daher zu begrüßen. Doch die mangelhafte Mittelausstattung und die Verschlechterung der Förderkonditionen sowie die Erhöhung der energetischen Mindestanforderungen lassen die Förderung ins Leere laufen. Unter diesen Umständen wird kaum ein privater Bauherr zusätzlich in die Lage versetzt, selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen.

tonen Vertreter:innen der Regierung die Wichtigkeit der Wohneigentumsbildung. Andererseits werden private Bauherren in der jetzigen Situation alleine gelassen und mit immer anspruchsvolleren Vorgaben belastet. **Diese vielen widersprüchlichen Signale verunsichern potentielle Bauherren enorm, wie BSB-Index und Ad-hoc-Umfrageergebnisse zeigen.**

Auch die geplante Wohneigentumsförderung für Familien ab Juni 2023 wird nicht zu mehr selbstgenutztem Wohneigentum führen können. Die Bemessungsgrenzen des Einkommens sind so gering, dass es kaum Familien geben wird, die trotz Förderung einen Bau wirtschaftlich stemmen können.

## Selbst für Gutverdienende platzt der Traum vom Eigenheim

Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt, dass sich auch Gutverdiener:innen weniger

Wohneigentum leisten können. Die IW-Studie belegt die großen Herausforderungen selbstnutzender Wohneigentümer:innen. Wachsende Lebenshaltungskosten, teure Energie- und Baupreise sowie steigende Kreditzinsen belasten aktuell die Baufinanzierung. Durch die Kurswende der Bundesregierung verstärkt sich die Situation nochmals. Der Wegfall vieler Fördermittel rückt den Traum vom Eigenheim in die Ferne. Je nach Einkommen und Region reduziert sich die Erschwinglichkeit einer eigenen Immobilie um 20 bis über 50 Prozent.

## Selbstnutzer:innen entlasten den Mietmarkt

Wie wichtig selbstnutzende Wohneigentümer:innen für die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele sind, verdeutlicht der Blick auf die Baufertigstellungen der letzten Jahre. Ein Drittel der neuen Wohnungen werden im Schnitt pro Jahr durch private Bauvorhaben geschaffen.

Unbestritten ist, dass das Eigenheim einen entlastenden Effekt auf den Mietwohnungsmarkt hat. Das belegen sowohl die Sickerstudie des BSB als auch die Daten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Demnach ziehen jährlich rund 250.000 Haushalte durch Wohneigentumsbildung eine Mietwohnung frei.

Die stiefmütterliche Behandlung von Bauherren und Immobilienkäufer:innen durch die Bundesregierung ist deshalb nicht nachzuvollziehen. Gegen die selbstnutzenden Bauherren wird es keine erfolgreiche Wohnungspolitik geben können. Die Verbraucher:innen erwarten hier deutlich mehr Unterstützung von der Politik.



Nicht zuletzt darf die Politik einen starken Einbruch im Wohnungsbau nicht zulassen. Denn so ginge sie das Risiko ein, dass die Bauunternehmen Stellen reduzieren, anstatt Kapazitäten auszubauen und neue Fachkräfte anzuwerben sowie auszubilden. Das würde die schon bestehende Fachkräfteproblematik verschärfen, mit nicht absehbaren Folgen für die zukünftige Neubautätigkeit und die Ziele bei der Gebäudemodernisierung.



Gescheiterte Wohnungsneubaupolitik | Unrealistische Förderung | Fehlende Zuschüsse | Bauklimageld | Senkung der Grunderwerbsteuer | Verhinderung von Wohneigentum

# Es braucht eine neue Initiative

Konkret

Was aktuell fehlt, sind klare politische Signale an potentielle Wohneigentümer:innen, wie z. B.:

- Eine Wohneigentumsförderung, die in der Breite der Bevölkerung ankommt, wie das **BSB-Bauklimageld**.

## BSB-Bauklimageld als Fördermittel und Anreiz für energetisches Bauen

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

Mehr Infos unter: [www.bsb-ev.de/bauklimageld](http://www.bsb-ev.de/bauklimageld)

- Eine flächendeckende Entlastung könnte auch eine **Reform der Grunderwerbsteuer** bringen. Durch eine soziale Staffelung, die Bauherren mit niedrigeren und mittleren Einkommen bei der Eigentumsbildung entlasten würde, blieben trotzdem wichtige Steuereinnahmen erhalten (siehe Seite 05).
- Eine weitere Möglichkeit wäre ein **zinsverbilligtes Kreditförderprogramm**, von dem eine möglichst große Gruppe selbstnutzender Bauherren profitiert. Dazu müssen die Einkommensgrenzen der geplanten Wohneigentumsförderung für Familien deutlich angehoben werden. Die Bereitstellung von Darlehen belastet den Staatshaushalt kaum, da Deutschland die Refinanzierung kostengünstig am Kapitalmarkt realisieren kann und Totalausfälle von Immobilienfinanzierungen bei Selbstnutzer:innen extrem selten sind.
- Auch die lang in Aussicht gestellte **Verbesserung der Rahmenbedingungen** zum kostengünstigeren und schnelleren Bauen muss endlich Fahrt aufnehmen. Dazu gehört die Vereinfachung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren ebenso wie die Begrenzung der ständig zunehmenden technischen Anforderungen an ein Gebäude.



## VERBRAUCHERSCHUTZ

# Die Streitverkündung im Gerichtsprozess: Mehr Risiko als Chance für den privaten Bauherren!

Wer vor einem Prozess steht oder sich schon in einem befindet, hat regelmäßig nur die andere Partei vor Augen. Bemessen nach dem Gegenstandswert des Rechtsstreites kann man sich, anhand der gesetzlich geregelten Gebührensätze für das Gericht (Gerichtskostengesetz), den eigenen und den gegnerischen Anwalt (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz) das Prozesskostenrisiko – mit Hilfe von im Internet abrufbaren Prozesskostenrechnern – ausrechnen. Denn alle mit dem Prozess zusammenhängenden Kosten werden am Ende in einen Topf geworfen und nach dem jeweiligen Obsiegen und Unterliegen der Parteien verteilt. Wer zu 100 Prozent verliert, trägt 100 Prozent aller Kosten, also auch die des Gegenanwaltes nach den gesetzlichen Gebührensätzen.

Im Wege der Streitverkündung (§§ 72 - 74 der Zivilprozessordnung) kann aber zusätzlich eine unbestimmte Zahl Dritter in den Prozess einbezogen und gegnerische Partei werden. Daraus ergibt sich eine Steigerung des Prozesskostenrisikos, mit dem der/die prozessunerfahrene Verbraucher:in nicht rechnet.

## Ein typischer Bauprozessfall zu Lasten der Verbraucher:innen

Der typische Fall im Bauprozess zwischen dem privaten Bauherren und dem Bauunternehmer, z. B. ein Bauträger oder Fertighausanbieter, ist die Streitverkündung des Bauunternehmens an die von ihm beauftragten Archi-

tekt:innen, Fachplaner:innen und Nachunternehmer:innen. Regelmäßig streiten Bauherr und Unternehmer über Mängel der Werkleistung, wie beispielsweise, dass eine Gebäudeaußenwand feucht ist. Sollte dieser Mangel einwand zutreffen, stehen dem Unternehmer oft eigene Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche zu, etwa gegen den/die Dachdecker:in, weil die Gebäudeaußenwand nicht richtig abgedichtet wurde und den/der Architekt:in, der/die diesen kritischen Abschnitt nicht ausreichend überwacht hat.

Diesen Regress in der Unternehmerkette bereitet die Streitverkündung vor. Denn die Streitverkündung bewirkt, dass sich der Streitverkündungsempfänger an das Ergebnis des Hauptprozesses zwischen Bauherr und Unternehmen binden lassen muss. Er kann im Regressprozess nicht einwenden, der Hauptprozess sei nicht richtig entschieden worden. Wird demnach im Hauptprozess ein Ausführungsmangel der Gebäudeabdichtung festgestellt, sind Architekt:innen und Dachdecker:innen im Regressprozess an diese Feststellung gebunden.

Hätte das Unternehmen den Streit nicht verkündet, würde das Gericht in dem Folgeprozess gegen den/die Architekt:in und den/die Dachdecker:in erneut zu der Frage der Mangelhaftigkeit Beweis erheben (müssen), weil die beiden an dem Hauptprozess nicht beteiligt gewesen sind. Daher ist es theoretisch denkbar und besteht das praktische Risiko, dass im Regressprozess der Mangel an der Gebäudeabdichtung nicht bewiesen





© Dr. Benjamin Berding

**Dr. Benjamin Berding**  
BSB-Vertrauensanwalt

werden kann und das Unternehmen beide Prozesse verliert, obwohl es mindestens einen gewinnen müsste. Die Streitverkündung verhindert mithin abweichende Beurteilungen desselben Tatbestandes im hier gebildeten Beispiel des Mangels an der Gebäudeabdichtung.

## Hohes Kostenrisiko für die Verbraucher:innen

Tritt der Streitverkündungsempfänger in dem Hauptprozess auf Seiten des Unternehmens bei, entsteht nun ein zusätzliches Kostenrisiko, mit dem der private Bauherr – ohne entsprechende anwaltliche Aufklärung – nicht gerechnet hat. Denn auch der/die Architekt:in und der/die Dachdecker:in lassen sich durch Anwäl:t:innen vertreten. Deren Kosten landen mit in dem am Ende des Prozesses zu verteilenden Kostentopf. Wenn der private Bauherr den Prozess jetzt verliert, hat er nicht nur einmal fremde Anwaltskosten zu erstatten, sondern gleich dreifach.

Das Beispiel kann man ohne Umschweife weiterdenken. Denn regelmäßig sind mehrere Mängel Streitgegenstand und in der Folge auch mehrere Gewerke betroffen, die das Bauunternehmen mittels Streitverkündungen in den Prozess einbindet.

So ist der private Bauherr nicht selten mit einer Armada von sechs und mehr Gegenanwält:innen und dem entsprechend gewachsenen Kostenrisiko konfrontiert. Jetzt darf der Prozess nicht mehr verloren gehen. Das raubt einem den Schlaf. Und natürlich ist man mit diesem Kostenrisiko im Nacken auch „erpressbar“ und lässt sich auf Vergleiche ein, die man so vorher nicht geschlossen hätte. Das weiß die Unternehmenseite natürlich und setzt die Streitverkündung bewusst als Druckmittel ein. Denn der/die Unternehmer:in geht mit der Streitverkündung fast kein Kostenrisiko ein. Tritt der Streitverkündende dem Prozess auf Seiten des Unternehmens bei, teilt er dessen prozessuales Schicksal auf eigenes Risiko. Verliert das Unternehmen den Prozess, verliert auch sein Streithelfer und hat seine Kosten selbst zu tragen. Er hat also gegen den/die Unternehmer:in keinen Kostenersatzanspruch. Gewinnt das Unternehmen den Prozess, erhalten auch seine Streithelfer einen Kostenersatzanspruch gegen den unterlegenen Bauherren.

## Es braucht einen besseren Verbraucherschutz

Das finden Sie unfair? Das findet der Bauherren Schutzbund e.V. auch. Im Zuge der Novellierung des Werkvertragsrechts zum 01.01.2018 wurde dieses enorme Verbraucherrisiko nicht korrigiert. Deshalb möchte der BSB erneut auf das Kostenrisiko aufmerksam machen und fordert, die Kostenrisiken der Streitverkündung für den privaten Bauherren zu entschärfen. Die im Grundgesetz verankerte Rechtsweggarantie der Verbraucher:innen darf nicht durch das Risiko von Streitverkündungen ausgehöhlt werden. Der private Bauherr, der sich einen Vertragspartner ausgesucht hat, kann nicht beeinflussen und muss nicht damit rechnen, dass er bei der Durchsetzung seiner Rechte mit einer unbestimmten Anzahl von Gegner:innen, Anwäl:t:innen und deren Kosten konfrontiert wird und so von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten werden kann.

Verbraucherschutz | Verbraucherrechte |  
Prozesskostenrisiko für Verbraucher:in |  
Streitverkündung





© wakila - iStockphoto

UMFRAGE

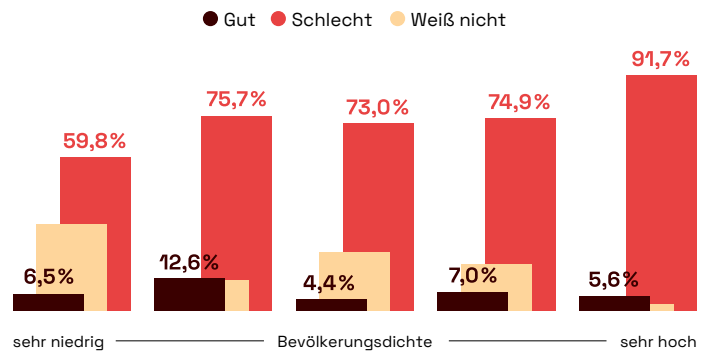
# Modernisierungen sind nicht hoch im Kurs – der Fachkräftemangel ist ein Hauptproblem

Große Mehrheit der Wohneigentümer:innen will ihre ältere Immobilie momentan nicht modernisieren, das zeigt eine aktuelle repräsentative Umfrage des BSB.

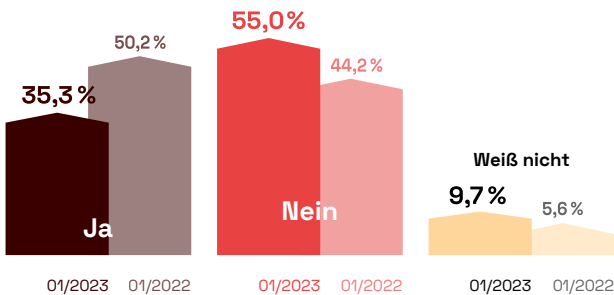
Nur ein Drittel der Befragten (35,5 %) plant am Haus Saniierungsmaßnahmen vorzunehmen. Der Wert stagniert seit einem halben Jahr. Im Vergleich zum Januar 2022 ist die Modernisierungsabsicht aber um mehr als 20 Prozentpunkte gesunken. Die Stimmung hat sich innerhalb eines Jahres gedreht: 2022 wollen noch 50,2 Prozent modernisieren. Jetzt haben über die Hälfte (55 %) keine Modernisierungsabsicht mehr. Im ländlichen Raum ist die Motivation etwas höher als in der Stadt.

Generell zeigt sich: Die mangelnde Verfügbarkeit von Firmen und Fachkräften bremst den Modernisierungswillen aus.

## Wie bewerten Sie aktuell die Verfügbarkeit von Handwerksfirmen in Ihrer Umgebung?



## Haben Sie Modernisierungsarbeiten an Ihrer eigenen Immobilie vor?



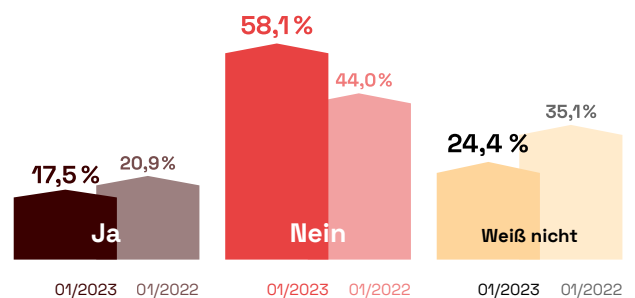
## Staatliche Förderungen nicht ausreichend

Weit über die Hälfte der Befragten (58,1 %) bewertet die staatlichen Förderbedingungen für eine Sanierung als schlecht. Im Vergleich zum Januar 2022 wird die Lage um 14 Prozentpunkte negativer beurteilt.

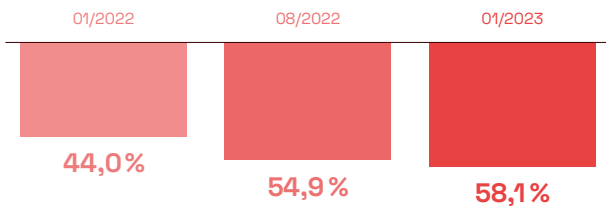
## Handwerkermangel ist ein großes Hindernis

Der abnehmende Modernisierungswille kann auf die schlechten Aussichten, einen Handwerker zu finden, zurückzuführen sein. Im Vergleich zum Januar 2022 ist laut der Befragten die Verfügbarkeit weiter gesunken. Bewerteten vor einem Jahr 67,9 Prozent die Möglichkeit, einen Handwerker zu beauftragen, als schlecht, liegt dieser Wert aktuell bei 72,9 Prozent. In den Städten wird der Fachkräfte- und Firmenmangel am stärksten beklagt – mit 91,7 Prozent ist er in Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte am höchsten. Darüber hinaus werden bei der oder dem einen oder anderen Wohneigentümer:in die verschiedenen Energieentlastungsmaßnahmen den aktuellen Modernisierungsdruck spürbar reduziert haben.

## Wie bewerten Sie die staatlichen Förderbedingungen für energieeffizientes Modernisieren?



Betrachtet man die Ergebnisse der drei Befragungen ist die Tendenz eindeutig: **Die Förderbedingungen werden zunehmend schlechter beurteilt.**



Auch das Finanzierungsumfeld wirkt sich negativ auf die Modernisierungsvorhaben aus, zeigt die Umfrage. Weit mehr als die Hälfte der Hausbesitzer:innen beurteilen die staatlichen Förderbedingungen als schlecht. Im Sanierungstopf ist zwar viel mehr Geld als in der Neubauförderung. Aber das Förderchaos vom letzten Jahr, als das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz Ende Juli die Fördersätze der KfW-Programme für die Gebäudesanierung unerwartet und kurzfristig gekürzt hat, wirkt anscheinend nach und verunsichert potentielle Modernisierer.

## Nachfrage zur Umrüstung der Heizungsanlagen sinkt weiter

Die Tendenz, dass aktuell kein Bedarf bei den Wohneigentümer:innen besteht, ihre Heizung umzurüsten, ist seit August 2022 von 34 auf 41,1 Prozent gestiegen. Und gut ein Drittel der Immobilien erfüllen weiterhin generell nicht die Voraussetzung für eine Umrüstung. So muss erst in die Gebäudehülle investiert werden, bevor ein Austausch der Heizungsanlage überhaupt Sinn ergibt. Das heißt, es ist eine hohe Investitionsbereitschaft notwendig.

Ein „Run“ auf energetische Sanierungen ist weiterhin nicht auszumachen. Im Gegenteil: Die Umfrageergebnisse deuten darauf hin, dass Modernisierungsabsichten und damit nötige Investitionen angesichts negativ erlebter Rahmenbedingungen zunehmend verschoben werden. Neben den staatlichen Förderbedingungen ist der Fachkräftemangel das Hauptproblem.

3. Welle der Umfrage unter Wohneigentümer:innen. Civey hat für den BSB vom 06. bis 09.01.2023 online 1.000 Wohneigentümer befragt, deren Immobilie älter als 15 Jahre ist.



Modernisierungshindernisse | Modernisierungswille gebrochen | Energetische Sanierungen | Schlechte staatliche Rahmenbedingungen | Finanzierungsschwierigkeiten | Fachkräftemangel

### 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 170 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](http://www.bsb-ev.de)