



**BSB-BAUHERREN-BAROMETER**

## Eigenes Haus oder Wohnung – für viele nur noch eine Illusion

In der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus zu wohnen, ist für viele ein Wunsch. Aber immer weniger Menschen können sich ihren Traum vom Eigenheim noch leisten.

Seite 02

**KOMMENTAR**

Kein Aufschwung beim Wohneigentumserwerb

Seite 03

**RECHT UND VERBRAUCHERSCHUTZ**

Die Aufweichung erprobter Baustandards im geplanten Gebäudetyp-E-Gesetz führt zu einem Abbau des Verbraucherschutzes

Seite 04

**AD-HOC-UMFRAGE**

Mehrheit der Bürger:innen möchte nicht auf Baustandards verzichten

Seite 06

**MODERNISIERUNGSUMFRAGE**

Das Interesse an Sanierungsmaßnahmen ist weiter verhalten

Seite 07

**VERBRAUCHERSCHUTZ**

Wenn die Baufirma pleite ist – fehlender Verbraucherschutz führt zu finanziellem Desaster

Seite 09

**HAUSHALT**

Den Förderprogrammen im Gebäudebereich drohen 2025 neue Stopps

Seite 10

**KLIMASCHUTZ UND WOHNHEIGENTUMSBILDUNG**

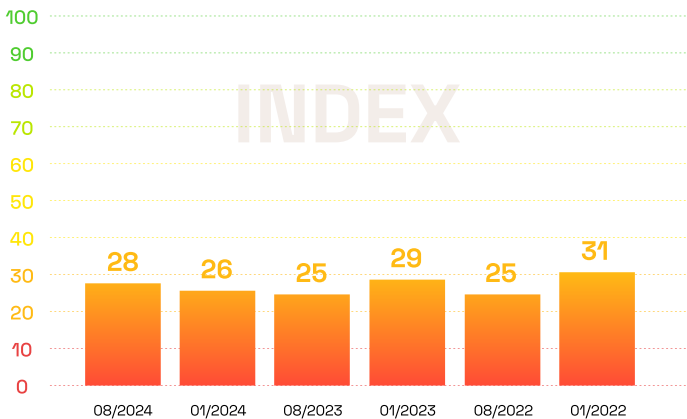
„Jung kauft Alt“ wird kaum Wirkung entfalten

Seite 11

BSB-BAUHERREN-BAROMETER

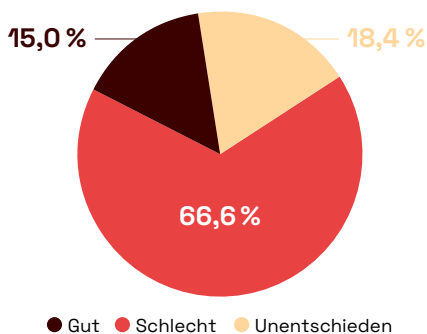
# Egal ob Haus oder Wohnung – für viele sind die eigenen vier Wände nur noch eine Illusion

In der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus zu wohnen, ist für viele ein Wunsch. Aber immer weniger Menschen können sich ihren Traum vom Eigenheim noch leisten. Die Stimmung unter den potenziellen Erwerber:innen von Wohneigentum ist mit einem Bauherren-Index von 28 (von 100 möglichen Punkten) weiterhin schlecht. Das zeigt das aktuelle Bauherren-Barometer, die halbjährliche repräsentative Umfrage, die der Bauherren-Schutzbund (BSB) seit drei Jahren durchführt.



In Deutschland ist Bauen ein Lebensprojekt. Einmal im Leben nimmt eine Familie sehr viel Geld in die Hand, um ihre eigenen vier Wände zu realisieren. Für ein solches privates Großvorhaben sollten wenigstens die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Förderinstrumente verlässlich sein, und der Staat sollte den Familien keine zusätzlichen Steine in den Weg legen. Hohes Vertrauen in die staatlichen Förderungen haben die Befragten des BSB-Bauherren-Barometer jedoch nicht. Rund 67 Prozent sehen die staatlichen Förderungen als schlecht an, davon die Hälfte (35 Prozent) sogar als sehr schlecht. Nur 15 Prozent geben die Note „gut“.

### Wie bewerten Sie die aktuellen staatlichen Bedingungen zur Bildung von Wohneigentum?



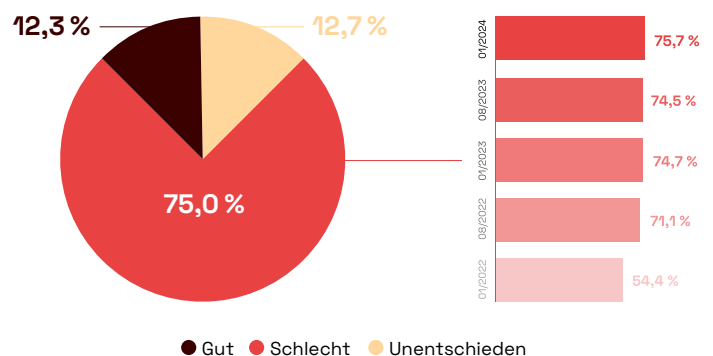
Dennoch ist für viele Bürger:innen die eigene Wohnimmobilie immer noch ein Lebensziel. Vor allem in den jüngeren Altersgruppen ist die Zustimmung nach wie

vor hoch. Über drei Viertel der 18- bis 29-Jährigen sehen den Erwerb einer Immobilie zur Eigennutzung als erstrebenswert an. Und auch in puncto Familienplanung, Altersvorsorge und Finanzen haben Wohnimmobilien für die Mehrheit einen hohen Sicherheitswert. Dem stimmen fast drei Viertel der befragten Frauen zu und 65 Prozent der Männer.

### Wer soll das bezahlen? Größte Hürde sind die Baukosten

Die Baufinanzierung ist immer noch der Knackpunkt. Drei Viertel der Befragten bewerten die aktuellen Bedingungen als schlecht. Fast die Hälfte davon sieht die derzeitigen Finanzierungsbedingungen als sehr schlecht an. Je jünger die Befragten sind, desto schwieriger schätzen sie die Finanzierung von Wohneigentum ein.

### Wie schätzen Sie die derzeitigen Bedingungen für den Bau oder Kauf einer Immobilie in Hinblick auf ihre Finanzierung ein?



Dass die hohen Baukosten, die weiterhin hohen Zinsen und das fehlende Eigenkapital die größten Bremsen sind, die die Eigentumsbildung erschweren oder gar verhindern, zeigt auch unsere Ad-hoc-Umfrage, die parallel zum Bauherren-Barometer durchgeführt wurde.

### Baugenehmigungen weiter im Sinkflug

Der Abwärtstrend bei Baugenehmigungen setzt sich fort. Das bedeutet für den Einfamilienhausbau einen

Rückgang von fast einem Drittel (rund 31 Prozent) für das erste Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Zweifamilienhäuser verzeichnen für den Zeitraum einen Rückgang von 15 Prozent. Bei Eigentumswohnungen gingen die Genehmigungen ebenfalls um ein Drittel zurück.

## Bauen zu teuer, zu bürokratisch, zu langwierig

Der Bau ist mit viel Unsicherheit verbunden. Die Baukosten sind nicht mehr verlässlich kalkulierbar. Selbst wenn alles durchkalkuliert ist, können die Verbraucher:innen nicht sicher sein, dass ihre Finanzierung ausreicht, weil unvorhergesehene Kosten hinzukommen können. Bauunternehmen geben seit der Corona-Pandemie kaum noch Preisgarantien, obwohl die Schwankungen bei den Materialkosten deutlich geringer geworden sind.

## Fehlanzeige bei wirksamen Förderinstrumenten für den Eigentumserwerb. Die Trendwende bleibt aus

Trotz modifizierter Konditionen des Wohneigentumsprogramms für Familien wird das Programm immer noch sehr wenig genutzt. Der vorgegebene Effizienzhausstandard 40 macht das Bauen teuer. Das Anfang September gestartete Förderprogramm „Jung kauft Alt“, das Familien beim Kauf von sehr sanierungsbedürftigen Immobilien unterstützt, ist zu eng gefasst und mit hohen Sanierungsaufgaben versehen, die die Familien in zu kurzer Zeit stemmen müssen.

Die Trendwende, mehr Familien Wohneigentum zu ermöglichen, wird ausbleiben. Es fehlt an wirksamen Förderinstrumenten. Und das, obwohl private Bauherren eine relevante Gruppe im Wohnungsneubau ausmachen – etwa ein Drittel des neu gebauten Wohnraums geht auf ihre Initiative zurück. Dieses große Potential zu vergeben, kann sich der angespannte Wohnungsmarkt eigentlich nicht leisten. Die Politik muss jetzt die Bauherrenbedürfnisse ernst nehmen und eine Trendwende mit Nachdruck unterstützen.



Bauherren-Barometer | Index |  
Schlechte Verbraucherstimmung bei  
Wohnimmobilienerwerb | Schlechte  
Rahmenbedingungen für private Bauherren

### 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:innen ab 18 Jahren, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen. Befragungszeitraum war vom 23.07. bis 02.08.2024, die Stichprobengröße betrug jeweils 1.000. Mehr Informationen unter [www.bsb-ev.de/barometer](http://www.bsb-ev.de/barometer).



© Die Hoffotografen

Florian Becker  
BSB-Geschäftsführer

### KOMMENTAR

## Kein Aufschwung beim Wohneigentumserwerb

In den letzten drei Jahren hat sich die Stimmung unter Bauwilligen nicht zum Positiven verändert. Der Index des BSB-Bauherren-Barometers liegt bei 28 von möglichen 100 Punkten. Die Kosten für Hausbau und Kauf sind weiterhin die größte Hürde. Ein Abbau der Hürden ist nicht in Sicht.

Die Reform des Bauträgervertragsrechts steht trotz zahlreicher Bauträgerinsolvenzen weiterhin nicht auf der politischen Agenda. Die dramatischen Folgen, mit denen sich Wohnungskäufer:innen durch die bestehende Schutzlücke bei Bauträgerinsolvenzen konfrontiert sehen, bewegen die politischen Verantwortlichen weiterhin nicht zum Handeln. Auch die Wiedereinführung eines Kündigungsrechts des Kaufvertrages, mit dem die Käufer:innen wenigstens aus diesem Teil des Bauträgervertrags herauskämen, wird nicht angegangen.

Hinzu kommt eine geplante Gesetzesänderung im Bauvertragsrecht, um von den anerkannten Regeln der Technik abweichen zu können, die aus Verbraucherschutzsicht höchst problematisch ist. Um mutmaßlich Baukosten zu sparen, sollen die Aufklärungspflichten bei Verbraucher:innen beschnitten werden, wenn von den Baustandards abgewichen wird. Ungeachtet dessen, ob ein Baulaie die Tragweite der Konsequenzen beurteilen kann.

Die Etatkürzungen bei der energetischen Sanierung für 2025 und die erneute überraschende Kürzung bei der Energieberatung sind ebenfalls keine positiven Entwicklungen. Wieder einmal lässt die Bundesregierung bei Hausbesitzer:innen und die, die es werden wollen, Zweifel an der Planbarkeit von Bauprojekten aufkommen. Da hilft auch das neue Programm „Jung kauft Alt“ wenig. Zu unsicher ist die Laufzeit des Programms über 2025 hinaus, zu hoch die Ansprüche an die Modernisierung einer Bestandsimmobilie. Es gibt also eine Reihe von Gründen, warum die Stimmung der Bauherren schlecht und die Wohnungsbauzahlen niedrig sind.

## RECHT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

# Die Aufweichung erprobter Baustandards im geplanten Gebäudetyp-E-Gesetz führt zu einem Abbau des Verbraucherschutzes

Der Bauherren-Schutzbund (BSB) kritisiert die im Referentenentwurf geplante Aufweichung jahrelang erprobter Bauverfahren und anerkannter Regeln der Technik (a.R.d.T.) zulasten der Bauqualität. Nach Auffassung des BSB verfehlt der Entwurf sein ursprüngliches Ziel, den Hausbau erschwinglicher zu machen. **Baukostenreduzierung Fehlanzeige: Die Kosten für Verbraucher:innen bleiben ähnlich hoch, aber die Bauqualität sinkt. Der Verbraucherschutz erfährt einen Rückschritt.**

## Scheinbare Kostenersparnis darf für Verbraucher:innen nicht zum Nachteil werden

Bauen in Deutschland gilt derzeit als zu kompliziert und zu teuer. Das liegt nach Auffassung der Bundesregierung auch am geltenden Bauvertragsrecht. Um einfaches und innovatives Bauen zu erleichtern, soll das Bauvertragsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geändert werden. Künftig soll die Vermutung gelten, dass reine Ausstattungs- und Komfortstandards keine anerkannten Regeln der Technik sind. Für sicherheitsrelevante technische Normen soll eine gegenteilige Vermutung gelten.

Eine pauschale Deregulierung der technischen Anforderungen an Wohngebäude durch die Reduzierung der a.R.d.T. und somit der Abbau von erprobten Baustandards, birgt aus BSB-Sicht zumindest für die privaten Erwerber:innen bzw. den privaten Bauherren eine Reihe von Gefahren, ohne dass sie tatsächlich zur Baukostenreduzierung und Steigerung der Nachhaltigkeit führen wird.

Deshalb lehnt der BSB die Einführung des § 650a Abs. 3 BGB-E ab. Die Regelungen des § 650a Abs. 3 BGB-E wirken sich auf alle nachfolgenden Regelungen des Bauvertragsrechts aus, inkl. Verbraucherbauvertrag (§ 650i BGB) und Bauträgervertrag (§ 650u BGB). Das Ziel der Gesetzesänderung, durch die Absenkung von Standards die Baukosten zu reduzieren, darf nicht auf Kosten des Verbraucherschutzes gehen.

## Anerkannte Regeln der Technik stellen die Bauqualität sicher

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Gefahren, die die angestrebte Gesetzesänderung für Verbraucher:innen nach sich zieht, in der Debatte vielfach ausgeblendet werden. Die a.R.d.T. dienen nicht nur dem Schutz der Bauherren, sondern auch der Sicherstellung von Qualität und Langlebigkeit der Bauwerke. Die Debatte aber dreht sich fast ausschließlich um eine angebliche Kostenreduzierung.

## Viele Normen erfüllen Sicherheits- und Komfortfunktionen

Die Vermutungsregelung, dass zukünftig bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sein sollen, und bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, nicht als solche gelten sollen, ist aus Sicht des BSB nicht praktikabel, weil fachlich kaum möglich.

In der Theorie mag die Unterscheidung eindeutig erscheinen: Sicherheitsnormen dienen dem Schutz von Leben, Gesundheit und der Umwelt (z.B. Brandschutz, Statik, Hygiene), während Ausstattungs- und Komfortnormen „nur“ den Wohnkomfort und die -qualität betreffen (z.B. Raumhöhe, Oberflächenbeschaffenheit). In der Praxis ist diese Abgrenzung jedoch weniger eindeutig. Viele Normen erfüllen sowohl Sicherheits- als auch Komfortfunktionen.

Info

### Ein Beispiel ist der Schallschutz

Einerseits sorgt Schallschutz für Ruhe und Behaglichkeit in den Innenräumen. Andererseits können andauernde Geräusche und Lärm gesundheitliche Schäden verursachen. Schallschutz ist gesundheitsrelevant und wird unter anderem durch die TA-Lärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz / Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gesetzlich berührt. Die Kategorisierung einer Vielzahl von Normen und Ausführungsbestimmungen wird also längst nicht widerspruchsfrei und unzweifelhaft möglich sein.

## Abbau des Verbraucherschutzes

Die Regelung des § 650a Abs. 3 BGB-E verkleinert den Geltungsbereich der a.R.d.T. **Dies hat mehrere, Verbraucherschutzreduzierende Folgen:**

1. Die Tatbestände, bei denen das Unternehmen aufgrund von § 633 BGB verpflichtet ist, den Verbraucher:innen über die Abweichung von den a.R.d.T. aufzuklären und darüber mit ihm eine sog. negative Beschaffenheitsvereinbarung zu treffen, werden erheblich reduziert.
2. Mängel- und Gewährleistungsansprüche werden reduziert. Für nicht oder nicht eindeutig getroffene Beschaffenheitsvereinbarungen in Baubeschreibungen fehlen zukünftig die a.R.d.T. als sog. „Rückfallposition“. Eine nicht korrekte Ausführung wird dann kein Mangel mehr darstellen. Die Beweislast liegt durch die neue Vermutungsregelung bei den Verbraucher:innen. Hier wird somit eine für Verbraucher:innen nachteilige Beweislastumkehr eingeführt.
3. Schlechtleistung von Bauausführenden ist zukünftig in vielen Bereichen zu tolerieren. Horizontalstöße bei Tapeten, Überzählung bei Fliesen, Steckdosen auf unterschiedlichen Höhen innerhalb der Installationszone in einem Raum – alles Bereiche, wo Fehler passieren, die aber zukünftig aufgrund fehlender verbindlicher Vorgaben nicht mehr zu beanstanden sind. Die a.R.d.T. sind immer auch Ausführungsstandards, die bisher in vielen Bereichen die Ausführungsqualität am Bau sichergestellt haben.
4. Normen sind oft systematisch miteinander verknüpft und wirken als Gesamtpaket. Die Verkleinerung des Anwendungsbereichs der a.R.d.T. wird zu ungewollten Wechselwirkungen führen, wenn bestimmte Komfortnormen wegfallen, die indirekt auch Sicherheitsaspekte betreffen.
5. Viele a.R.d.T. stellen sicher, dass einzelne Gewerke aufeinander aufbauen können und Vorleistungen planbar/erwartbar werden. Wenn das nicht mehr gegeben ist, entsteht etwa bei der Einzelgewerkvergabe ggf. zusätzlicher Aufwand für das nachfolgende Gewerk, weil die bauliche Vorleistung nicht ausreicht und nachgebessert werden muss. Die Mehrkosten dafür trägt der Verbraucherbesteller.



**Marc Förderer**

BSB-Vorstandsmitglied

Wenn es nur noch wenige anerkannte Regeln der Technik gibt, muss auch nur über wenige Abweichungen aufgeklärt werden. Der Hausbau ist zudem sehr komplex, eine Pauschalunterscheidung zwischen Sicherheitsnormen und Komfortnormen ist in der Praxis vielfach nicht möglich.

## Mehr Gerichtsverfahren zu Einzelfällen mit nicht vorhersehbarem Ausgang

Ob ein Gebäude zukünftig den Qualitätsansprüchen der Bauherren entspricht und den Qualitätsversprechen der Baufirma gerecht wird, wird erst durch hohen Prüfaufwand der Bauleistungsbeschreibung zu ermitteln sein. Hinzu kommt, dass Vertragsabweichungen und Baumängel von Auftraggeber- und Auftragnehmerseite ohne Einbeziehung von Normen unterschiedlich interpretiert werden können und zu langen und kostenintensiven

Der Bauherren-Schutzbund war an den drei Arbeitsgruppensitzungen „Einfaches Bauen“ im Bundesministerium für Justiz (BMJ) beteiligt, in denen gesetzliche Regelungsoptionen zu den anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) im Zivilrecht diskutiert wurden.

Die Diskussionen in der Arbeitsgruppe „Einfaches Bauen“ des BMJ haben gezeigt, dass

- eine Aufteilung der a.R.d.T. in technisch notwendige Normen und sog. Komfortnormen sachlich/fachlich nahezu unmöglich ist.
- eine Regelung, die die a.R.d.T. nur dann Vertragsbestandteil werden lässt, wenn sie ausdrücklich vereinbart worden sind, von der überwiegenden Mehrheit der Diskussionsteilnehmer:innen klar abgelehnt wird.
- ein Ausweichen bei der Sachmängelhaftung auf den unbestimmten Rechtsbegriff „dauerhafte Gebrauchstauglichkeit“ keine Verbesserung erwarten lässt, da dieser Begriff erst durch langjährige Rechtsprechung definiert werden müsste.

Info



Rechtsstreiten führen. § 650a Abs. 3 BGB-E wird also keinesfalls die Anzahl der Rechtsstreite reduzieren.

## Keine Baukosteneinsparungen für Verbraucher:innen

Ausgeblendet werden im bisherigen Gesetzesentwurf und der vorangegangenen Diskussion auch, dass nicht das Bauvertragsrecht der große Kostentreiber im Bau ist. Es ist richtig, dass sich in den letzten Jahren die Entstehungskosten von Wohngebäuden erheblich erhöht haben. Die Ursachen sind vielfältig: Materialkosten, Lohnkosten, Energiekosten, Finanzierungskosten, Energieeffizienzvorgaben, Baulandkosten – aber auch das Gebäudeenergiegesetz, Vorgaben von Landesbauordnungen, Bebauungsplänen und Ortssatzungen. Alle diese Positionen haben sich in den letzten Jahren kostensteigernd ausgewirkt.

**Deshalb bezweifelt der BSB, dass durch den Gesetzesentwurf im Wohnungsbau, insbesondere für Selbstnutzer:innen im Ein- und Zweifamilienhausbau (EFH/ZFH), große Kosteneinsparungen zu erwarten sind.**

# Rechtsunsicherheiten | Baukosten | Abbau des Verbraucherschutzes | a.R.d.T. | Gebäudetyp E

Fazit

Das Gesetzesvorhaben erscheint aus Verbrauchersicht nicht praktikabel und ist nach aktuellem Stand ein klarer Rückschritt beim Verbraucherschutz. Die Absenkung der Baustandards wird zu keiner erwartbaren Baukostensenkung für die Verbraucher:innen führen. Im Gegenteil, es ist zu befürchten, dass Verbraucher:innen weniger über Konsequenzen und Risiken aufgeklärt werden und sie einen schlechteren Baustandard für das gleiche Geld erhalten.

Besonders kritisch sieht der BSB, dass Baufirmen Verbraucher:innen künftig nicht mehr aufklären müssten, wenn sie auf Normen und anerkannte Regeln der Technik verzichten, sofern diese nicht sicherheitsrelevant sind. Darüber musste der/die Verbraucher:in bisher ausführlich informiert und eine gemeinsame Vereinbarung getroffen werden.

Alle Details finden Sie in unserer Stellungnahme zum Referentenentwurf unter [www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen)

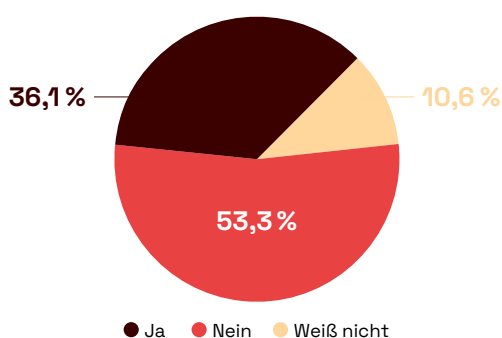
### AD-HOC-UMFRAGE

## Mehrheit der Bürger:innen möchte nicht auf Baustandards verzichten

Der BSB hat im August eine repräsentative Umfrage unter Mieter:innen durchgeführt, die sich vorstellen können eine Wohnimmobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen, und hat sie gefragt, ob sie auf Baustandards wie Schallschutz, Fenstergröße, Aufzug, Balkon, Barrierefreiheit und Fußbodenheizung verzichten würden, wenn es den Hausbau oder Wohnungskauf um ca. 10 Prozent günstiger machen würde.

Über die Hälfte der Befragten möchte nicht auf bisherige Baustandards verzichten trotz möglicher Kostenerspar-

**Würden Sie auf Baustandards wie Schallschutz, Fenstergröße, Aufzug, Balkon, Barrierefreiheit und Fußbodenheizung verzichten, um den Hausbau oder Wohnungskauf um ca. 10 % günstiger zu machen?**

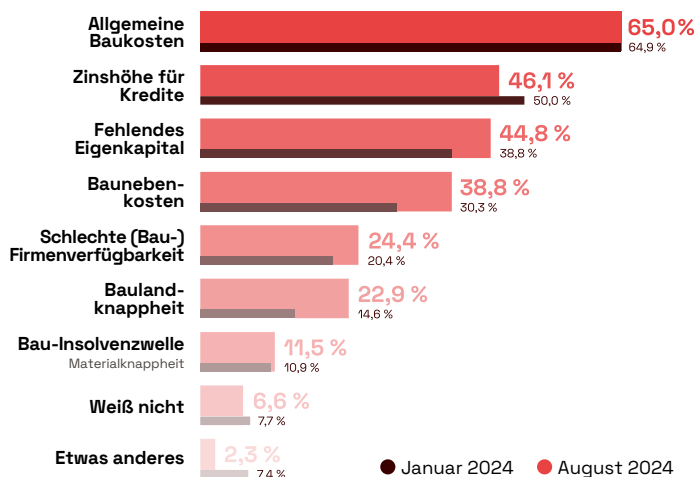


nisse. In der Gruppe der 30- bis 39-Jährigen lehnen dies sogar knapp 67 Prozent ab. Nur die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen steht der Absenkung nicht ganz so kritisch gegenüber. Sie würden eher auf Standards verzichten, um Baukosten zu sparen.

Die Mieter:innen wurden zudem nach den größten Hindernissen beim Bau oder Kauf einer Immobilie gefragt. Obwohl 65 Prozent der Befragten angaben, dass die hohen Baukosten sie daran hindern, Wohneigentum zu erwerben, wollen sie mehrheitlich nicht auf Baustandards verzichten. Auch wenn sie dadurch die Erwerbskosten reduzieren könnten. **Das Ergebnis unterstreicht, dass Verbraucher:innen großen Wert auf eine hohe Bauqualität legen und keine Aufweichung jahrelang erprobter Bauverfahren und anerkannter Regeln der Technik wünschen.**

## Was sind Ihrer Meinung nach aktuell die größten Hindernisse für den Hausbau?

(Mehrfachnennung möglich)



Als große weitere Hindernisse wurden in der Befragung die Zinshöhe für Kredite, fehlendes Eigenkapital und die Baunebenkosten genannt. Gerade bei den Baunebenkosten könnte durch die Senkung der Grunderwerbsteuer eine große Kostenersparnis für Selbstnutzer:innen erzielt werden. Passiert ist nichts. Im Gegenteil, in vielen Bundesländern ist die Steuer über die letzten Jahre weiter angestiegen. Die Bundesregierung konnte die Länder bisher nicht davon überzeugen, wenigsten einen Freibetrag für den Ersterwerb einzuführen.

Statt eine gezielte Erleichterung zu ermöglichen, verzichteten die Länder anscheinend eher auf Steuerein-

nahmen durch die generell geringere Bautätigkeit. Der BSB hat schon vor Jahren ein Modell vorgeschlagen, dass einerseits Selbstnutzer:innen eine Steuererleichterung verschafft und gleichzeitig dafür sorgt, dass den Ländern nicht die gesamten Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer wegbrechen.

### Grunderwerbsteuer herunter, Eigentumsbildung hinauf

Konkret

Die selbstnutzenden Bauherren würden von einer Senkung der Erwerbsnebenkosten spürbar profitieren – konkret von der Senkung der Grunderwerbsteuer.

#### Staffelung der Grunderwerbsteuer

- 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.



Umfrage | Kein Verzicht auf Baustandards | Hindernisse am Bau | Baukosten | Baunebenkosten | Grunderwerbsteuer

## MODERNISIERUNGSUMFRAGE

# Das Interesse an Sanierungsmaßnahmen ist weiter verhalten

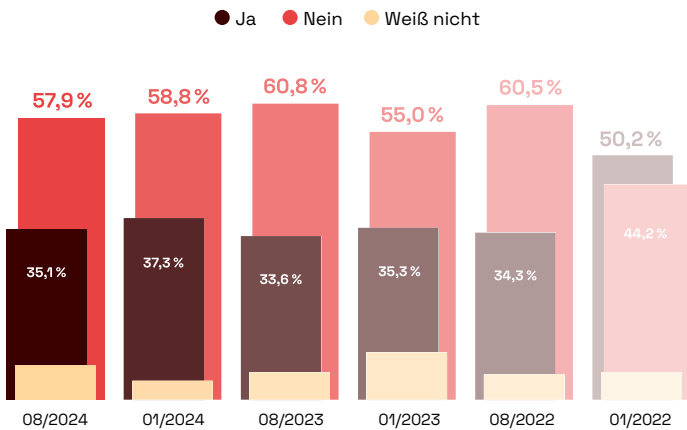
Trotz des dringenden Bedarfs, die vielen alten Häuser in Deutschland klimafit zu machen, ist weiterhin kein Sanierungsenthusiasmus unter den Hausbesitzer:innen zu erkennen. Das zeigen die repräsentativen BSB-Umfragen zum Thema Modernisierung, die das Stimmungsbild der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

Bis auf Anfang 2022 als immerhin die Hälfte der befragten Immobilienbesitzer:innen vorhatte, Modernisierungsmaßnahmen an ihrer Immobilie vorzunehmen, verneinte danach weit über die Hälfte diese Frage. Angesichts des Klimawandels und der bisher verhältnismäßig gut ausgestatteten BEG-Förderung (Bundesförderung für effiziente Gebäude) ein Armutszeugnis.

### Förderungen zu ineffektiv

Die Fördertöpfe entfalten ihre Wirkung nicht. Die staatlichen Förderbedingungen für energieeffizientes Modernisieren privat genutzter Immobilien werden von über der Hälfte der Befragten weiter negativ bewertet. Die Verunsicherung scheint hier weiter hoch zu sein.

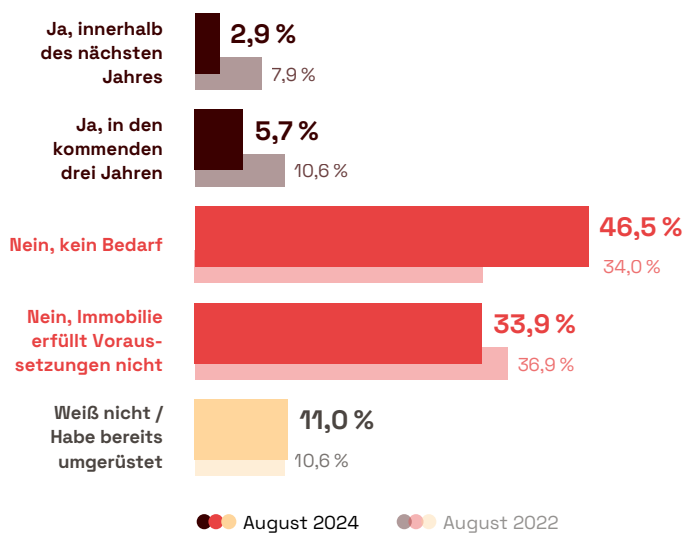
### Haben Sie Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer eigenen Immobilie vor?



### Umrüstung auf klimafreundlichen Heizungen stockt weiter

**Ad-hoc-Umfrage:** Trotz der Förderung durch die Bundesregierung haben drei Viertel der Immobilienbesitzer:innen nicht vor, in den nächsten Jahren die Heizungsanlage umzurüsten. Das ist ein ähnliches Ergebnis wie vor zwei Jahren, als die jetzige BEG-Förderung noch nicht in Kraft war. Die aktuellen Förderbedingungen setzen anscheinend keinen Anreiz.

### Planen Sie die Heizungsanlage Ihrer Immobilie auf erneuerbare Energien (z.B. eine Wärmepumpe) umzurüsten?



### Auch die bessere Verfügbarkeit von Firmen und Handwerkern bringt keinen Aufschwung

Gaben im letzten Jahr noch fast drei Viertel der Immobilienbesitzer:innen an, dass die Verfügbarkeit von Handwerkern ein Problem sei, sehen aktuell knapp 59 Prozent einen Mangel. Doch auch die bessere Verfügbarkeit von Handwerksfirmen führt nicht zur Trendwende.

### Reform der Förderprogramme erforderlich

**Fazit:** Neben der Kostensteigerung für energetische Sanierungen geht die abwartende Haltung der Hausbesitzer:innen mit einer großen Verunsicherung durch die fehlende Kontinuität bei den Förderinstrumenten, inkl. Förderstopps und deren Unübersichtlichkeit einher. Erforderlich sind verlässliche, verbrauchernahe Rahmenbedingungen statt viele einzelne Förderprogramme, deren Töpfe zum Teil schnell erschöpft sind. Es sollte dringend über neue Förderansätze nachgedacht werden, um Wohneigentumsbildung und energieeffizientes Modernisieren wirkungsvoll zu unterstützen.

Ein Ansatz ist das vom BSB vorgeschlagene Bauklimageld. Je größer der Klimaschutzeffekt, desto größer die Förderung. Das Bauklimageld schafft klare, nachvollziehbare Anreize für die zahlreichen Selbstnutzer:innen in Deutschland, klimaeffizient zu bauen und zu modernisieren. Denn privater Haus- und Wohnungsbau zur Selbstnutzung kann eine positive und verantwortungsvolle Rolle in der Beantwortung von wohnungspolitischen und auch klimapolitischen Fragen spielen.

### Bauklimageld

Konkret

- ▶ Für den Neubau eines Effizienzhauses 40 erhalten die Selbstnutzer eine Einmalzahlung in Form des Bauklimageldes, 15.000 Euro für den Bau eines EH-40.
- ▶ Als Anreiz zur Gebäudemodernisierung bekommen Eigenheimbesitzer:innen für die energetische Modernisierung ebenfalls eine Einmalzahlung.
- ▶ Die Höhe des Betrages richtet sich nach der Einsparung an CO<sub>2</sub>-Emissionen, die ein Gebäude nach der Maßnahme erzielt. Der Wert wird vor und nach der Baumaßnahme mit einem aktuellen Energieausweis nachgewiesen:
  - 5.000 Euro für 15 Prozent CO<sub>2</sub>-Einsparung
  - 7.500 Euro für 20 Prozent CO<sub>2</sub>-Einsparung
  - 10.000 Euro für 25 Prozent CO<sub>2</sub>-Einsparung

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

# Sanierungsmaßnahmen | Modernisierung | Bestandsimmobilien | Verunsicherung | Umfrage



## VERBRAUCHERSCHUTZ

# Wenn die Baufirma pleite ist – fehlender Verbraucherschutz führt zu finanziellem Desaster

Die Insolvenz der Baufirma bedeutet für Verbraucher:innen, die eine Eigentumswohnung gekauft haben und auf deren Fertigstellung sie warten, erhebliche rechtliche und finanzielle Herausforderungen. Sie stehen ohne gesetzlichen wirksamen Insolvenzschutz da. Und kündigen können sie ihren Kaufvertrag auch nicht.

## Schutzlücke im Verbraucherschutz

Die zahlreichen Insolvenzen von Baufirmen seit 2023 haben die Schutzlücke vor allem für Erwerber:innen von Eigentumswohnungen sehr deutlich werden lassen. Kommt es zu einer Insolvenz des Bauträgers, sind Wohnungskäufer:innen finanziell nicht abgesichert. Der Rücktritt vom Vertrag ist quasi ausgeschlossen, da die Verbraucher:innen die schon gezahlten Raten aufgrund der Insolvenz des Vertragspartners nicht zurückerhalten. Die Folge: Wohnungskäufer:innen drohen lange Rechtsstreite und kostspielige Bauverzögerungen. Am Ende sind sie Teileigentümer:innen einer Bauruine und müssen mit den weiteren Miteigentümer:innen einvernehmlich einen Weg finden, mit einem neuen Bauunternehmen das Haus fertigzustellen. Hier ist unter anderem mit erheblichen zusätzlichen Baukosten zu rechnen, die längst nicht jede/r Miteigentümer:in stemmen kann – von der Fertigstellungsverzögerung um Jahre gar nicht erst zu sprechen.

## Der BSB fordert

Nur eine gesetzliche Regelung zur zwingenden Absicherung des Bestellers bei Bauträgerverträgen, soweit der Auftragnehmer Abschlagszahlungen nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verlangt, ist hinreichend geeignet, für Verbraucher:innen das Insolvenzrisiko wirksam zu reduzieren. Dies entspricht auch der Empfehlung des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom 19. Juni 2019.

Konkret

Der Bauherren-Schutzbund (BSB) schlägt deshalb ein Wahlrecht vor: Entweder die Kaufpreiskrate i.H.v. 96,5 Prozent des Gesamtpreises wird bei Abnahme fällig. Oder der/die Käufer:in zahlt Abschläge nach MaBV und erhält dafür eine gesetzlich geregelte Rückabwicklungssicherheit für den Fall der Insolvenz des Bauträgers. Zudem muss den Käufer:innen das Recht eingeräumt werden, analog dem Mietrecht, sich im Falle der Insolvenz des Bauträgers vom Vertrag lösen zu können.

## Wiedereinführung des Kündigungsrechts

(Gesetzesregelung vor 2018)

Schnelle Abhilfe

**Ein Lösungsansatz, um die generelle sehr nachteilige Situation für Erwerber:innen etwas zu verbessern, ist die Wiedereinführung eines Kündigungsrechts für den werkvertraglichen Teil des Bauträgervertrags aus wichtigem Grund.**

Vor der Reform des Bauvertragsrechts 2018 bestand diese Möglichkeit auch für Bauträgerverträge (Richterrecht basierend auf § 314 BGB). Mit Inkrafttreten der Bauvertragsreform wurde allerdings im § 650t Abs. 2 BGB geregelt, dass der § 648a BGB (Kündigung aus wichtigem Grund) hier keine Anwendung findet. Das heißt, die Erwerber:innen können den Werkvertragsteil eines Bauträgervertrags aus wichtigem Grund heute nicht mehr kündigen.

**Streich man nun allein § 648a im § 650t Abs. 2 BGB, wäre dies ein erster wichtiger Schritt zur Verbesserung des Verbraucherschutzes. Diese Änderung wäre kurzfristig umsetzbar und würde eine schnellere Handlungsfähigkeit der Käufer:innen bewirken.**

Auch wenn diese Änderung die grundsätzliche Problematik des Bauträgervertragsrechts im Insolvenzfall des Bauträgers nicht gänzlich löst, wäre eine solche Änderung eine nützliche Hilfestellung. Sie wäre ein Instrument zumindest in den Fällen, in denen Bauträger ohne Insolvenzantrag einfach abtauchen und nicht mehr leisten (steckengebliebener Bauträgervertrag) oder die

Fortführung der Unternehmung unter Leitung einer/s Insolvenzverwalter:in höchst unwahrscheinlich ist und sich die Entscheidungsverkündung der/s Insolvenzverwalter:in über Monate hinzieht.

In diesen Fällen kann eine Teilkündigung zur Wiedererlangung der Handlungsfähigkeit der Erwerber:innen führen. Denn nun können sie ein anderes Unternehmen mit der Fertigstellung des Bauvorhabens beauftragen, ohne im Gegenzug ihre Rechte z.B. durch Vorleistung in Form von Abschlagszahlungen oder ihre Mängelbeseiti-

gungs- bzw. Schadensersatzansprüche gegenüber dem insolventen Bauträger gänzlich zu verlieren.

Mehr Details zum BSB-Vorschlag finden Sie unter [www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen)



Insolvenzschutz | Bauträgervertragsrecht | Risikoabsicherung | Reform Bauvertragsrecht | Schutzlücken schließen

## HAUSHALT

# Den Förderprogrammen im Gebäudebereich drohen 2025 neue Stopps

**Wieder einmal werden die Förderprogramme zur Wohneigentumsbildung und zum energieeffizienten Modernisieren nur aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) – einem Sondertopf des Bundes – gespeist.**

Angesichts der diagnostizierten Brisanz der Gebäudeeffizienz in Deutschland sollten die Fördergelder verstetigt werden und aus den Regelhaushalten der Bundesministerien finanziert werden. Denn ob die Finanzierung durch den KTF aufgeht, bleibt offen. Für 2025 wurde der Fonds bereits von 50 auf 34,5 Milliarden Euro gekürzt. Jedoch die Einnahmen aus CO<sub>2</sub>-Zertifikaten und CO<sub>2</sub>-Steuer werden für das kommende Jahr auf nur 25 Milliarden Euro geschätzt. Somit bleibt eine Finanzierungslücke von rund 9 Milliarden Euro. Die Regierung spekuliert darauf, dass das Geld, das für die Förderprogramme bereitgestellt wird, nicht in vollem Umfang abgerufen wird. In der Vergangenheit sind anscheinend nur 60 bis 80 Prozent der geplanten Gelder auch abgeflossen.

**Gebäudemodernisierung und Wohnungsneubau erfordern einen Ausbau staatlicher Förderprogramme, keinen Abbau**

Darauf zu setzen, dass Hausbesitzer:innen bei Heizungstausch und Wärmewende nicht mitmachen – das scheint kein zielführender Ansatz zu sein. Die Regierung sollte hinterfragen, warum die Mittel nicht abfließen, wie die geringere Nachfrage bei der Umrüstung auf klimafreundlichere Heizungen zeigt. Wenn Immobilienbesitzer:innen dennoch modernisieren wollen und „zu viel“ Mittel abgerufen werden, drohen im nächsten Jahr erneute Förderstopps. Eine effektive Unterstützung der Verbraucher:innen sieht anders aus.

**Haushaltentwurf sieht weniger Geld für Energieeffizienz vor**

15,9 Milliarden Euro will die Bundesregierung im kommenden Jahr für Förderprogramme im Gebäudebereich bereitstellen. Größter Posten mit 14,4 Milliarden Euro ist die „Bundesförderung energieeffiziente Gebäude“ (BEG) inkl. Heizungsförderung. Eine schlechte Nachricht für Modernisierer:innen: Die Bundesregierung hat in ihrem Haushaltsplan das Budget um knapp 2,4 Milliarden Euro reduziert.

**Durch verkleinerte Fördertöpfe steigendes Risiko für Förderstopps**

Für alle, die von Förderungen profitieren wollen, heißt es, keine Zeit zu verlieren und geplante Vorhaben nicht unnötig aufzuschieben. Denn die Situation wird sich durch den Sparzwang der Regierung auf absehbare Zeit kaum verbessern. Es ist eher davon auszugehen, dass Förderprogramme in Zukunft seltener und in geringerem Umfang zur Verfügung stehen werden.

Die überraschende Kürzung der Förderzuschüsse für die Erstellung von Sanierungsfahrplänen im August ist eines dieser vielen Negativbeispiele. Die Entscheidung hat alle unvorbereitet getroffen und lässt wieder einmal Zweifel an der Planbarkeit von Modernisierungsprojekten aufkommen. Investitionsentscheidungen in ihre Immobilien werden von den Besitzer:innen meist langfristig getroffen und benötigen verlässliche Rahmenbedingungen.

**Wohneigentumsförderung ohne großen Effekt**

Im KTF finden sich auch die Förderprogramme des Bundesbauministeriums. Im kommenden Jahr stehen für

das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) laut Haushaltsentwurf 700 Millionen Euro zur Verfügung, für „Wohneigentumsförderung für Familien“ 300 Millionen Euro und für das Programm „Jung kauft Alt“ für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden 350 Millionen Euro. Bis auf das KFN-Programm, bei dem es bereits zum Förderstopp kam, weil der Topf leer war und nachgeschossen werden musste, ist bei den Förderprogrammen kein übermäßiger Mittelabfluss zu

erwarten. Grund dafür: zu strenge Anforderungen. Dabei benötigen gerade Familien mit kleinen und mittleren Einkommen eine effektive Wohneigentumsförderung, um sich eine eigene Immobilie leisten zu können. Eine Förderung auf dem Papier zu haben, ist zu wenig.



Haushalt | Kürzung | Förderstopps | Gebäudeeffizienz | Modernisierung | Wohneigentum

## KLIMASCHUTZ UND WOHEIGENTUMSBILDUNG

# „Jung kauft Alt“ wird kaum Wirkung entfalten

**Das Programm zur Förderung von Eigentum im Bestand für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen – „Jung kauft Alt“ – ist endlich gestartet. Der Bauherren-Schutzbund (BSB) begrüßt, dass der Erwerb von Bestandsimmobilien wieder unterstützt wird. Doch die Wirkung wird gering sein. Denn auf Käufer:innen energetisch unsanierter Immobilien kommen oft hohe Kosten für die Modernisierung zu.**

Der Weg zum Eigenheim wird immer schwieriger: Schwankende Immobilienpreise, immer noch hohe Zinsen und Sanierungsaufgaben schrecken viele vom Kauf eines älteren Wohnhauses ab. Die neue staatliche Förderung will den Hauskauf für Familien attraktiver machen.

## Die Anforderungen sind für viele Familien zu hoch

Der BSB blickt skeptisch auf die Einführung des neuen KfW-Förderprogramms „Jung kauft Alt“ für Immobilienerwerber:innen. Die Wirksamkeit des Programms ist fraglich und Verbraucherrisiken, die durch das Programm entstehen, könnten nicht unerheblich sein. Die neue Förderung soll Familien mit kleinen und mittleren Einkommen den Kauf und die Modernisierung von sanierungsbedürftigen Altbauten (mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen F, G oder H) erleichtern. Doch die strengen Förderkriterien und die hohen Anforderungen an die energetische Modernisierung (mind. EH 70 EE) werden Vorhaben in der Praxis erschweren und somit die Wirkung des Programms erheblich abschwächen.

## Programmlaufzeit zu kurz

Die Programmlaufzeit von gut einem Jahr greift definitiv zu kurz. Ob es 2026 ein Nachfolgeprogramm geben wird, ist ungewiss. Um die Förderung nutzen zu können, muss ein/e Energieeffizienzexperte:in beauftragt werden. Die Förderung kann mit anderen Programmen kombiniert werden wie der Bundesförderung für effiziente Gebäude. Aber auch hier besteht die Unsicherheit, ob und wie viel Budget in den nächsten Jahren vor allem von der neuen Bundesregierung ab 2026 bereitgestellt wird.



**Andreas May**

Vertretungsberechtigter Vorstand

Die Unterstützung für Familien, eine Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung zu kaufen, bleibt aufgrund der enggefassten Förderkriterien auf der Strecke. Familien mit kleinen und mittleren Einkommen werden sich den Kauf einer sanierungsbedürftigen Immobilie und die damit verbundene Sanierung innerhalb von 4,5 Jahren nicht leisten können. Um auf Energieeffizienzstandard 70 EE zu kommen, ist eine Durchführung von Einzelmaßnahmen nach und nach nicht möglich. Das heißt für die Familien, sie müssen eine umfangreiche und teure Komplettsanierung durchführen.

Ein altes Haus zu sanieren braucht mehr Zeit und Geld. Ein an sich gutes Ziel – Familien bei der Bildung von Wohneigentum zu unterstützen und gleichzeitig Bestandsgebäude zu erhalten und zu sanieren – wird viel zu kompliziert ausgestaltet, ist nicht praxistauglich und nicht zukunftssicher. Zu hoch ist der Druck für die Erwerber:innen, nach Kauf und Umzug in kurzer Zeit eine vollständige Sanierung zu stemmen, finanziell und

auch organisatorisch. Zeit zur finanziellen Erholung bleibt kaum – eine Herausforderung, die viele Familien nicht bewältigen können.

Somit wird das Programm unattraktiv und stellt sogar ein Risiko für die Verbraucher:innen dar, sollten sie die strengen Fördervorgaben nicht erfüllen können und Rückzahlungsansprüche entstehen. Hier sieht der BSB Nachbesserungsbedarf.

**Aus BSB-Sicht sollte vor allem die Unterstützung von Familien, Wohneigentum im Bestand zu erwerben, im Vordergrund stehen – ohne die Beschränkung auf Effizienzklassen und eine Sanierungsverpflichtung.**

**Fazit:** Obwohl die Wohneigentumsbildung hauptsächlich im Bestand erfolgt, wird der Erwerb unnötig eingengt und erschwert. Die Energiewende im Gebäudebestand voranzutreiben, ist ein wichtiges Ziel. Für ein bedarfsgerechtes Wohneigentumsprogramm sind jedoch ein praxistauglicherer Rahmen und flexiblere Erfüllungsfristen nötig. Entscheidend sollte sein, dass ein Bestandsgebäude erhalten und energetisch verbessert wird.

Konkret

Wir als BSB appellieren deshalb an die Bundesregierung, die Förderkonditionen schnell anzupassen und auf den Bedarf der Verbraucher:innen zu reagieren.

- ▶ Wahlfreiheit ermöglichen: Keine Einschränkung auf Altbauten mit Energieeffizienzklassen F, G oder H
- ▶ Keine Sanierungsvorgaben, die über die Anforderungen im GEG hinausgehen
- ▶ Wenn am Sanierungsziel EH 70 EE festgehalten wird, dann nur mit einem Umsetzungszeitraum von 10 Jahren
- ▶ Längere Laufzeit des Programms über 2025 hinaus
- ▶ Sicherstellung, dass die Familien tatsächlich auf die BEG-Förderung für die Sanierung ihrer Immobilie zurückgreifen können, soweit sie alle Fördervorgaben erfüllen. Leere Fördertöpfe könnten sonst den gesamten Immobilienkauf gefährden.



Wohneigentum | Familien | Bestand | Klimaschutz | unrealistische Förderbedingungen

WER WIR SIND

## Bauherren-Schutzbund e.V.

**Gründung des BSB:** 1995

**Vereinssitz:** Berlin

**Mitglied** im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv)

**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, Wohnungskäufer:innen und Modernisierer:innen 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)