



Bauen nur noch für Besserverdiener:innen realisierbar

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 Eigentumbildung.

Seite 02

EXPERTENINTERVIEW

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker: „Der Kern des Gesetzes ist richtig. Aber der vorgeschlagene Weg ist fraglich und kostet sehr viel Akzeptanz gegenüber dem Klimaschutz.“

Seite 04

URTEILSKOMMENTAR

Kein Recht auf Platz an der Sonne!

Seite 06

VERBRAUCHERSCHUTZ

Insolvenzabsicherung für Immobilienkäufer:innen braucht eine gesetzliche Verankerung

Seite 07

WOHNEN UND KLIMASCHUTZ

Förderprogramme für Wohnungsneubau gänzlich unterfinanziert

Seite 08

STUDIE

Neue Studie über Bauschäden durch den Klimawandel

Seite 09



BSB-EXPERTENPANEL

Bauen nur noch für Besserverdiener:innen realisierbar

Bauen ist für die Mehrheit der Deutschen mittlerweile zu teuer. Somit bleibt der Neubau nur noch Besserverdiener:innen vorbehalten. Aber auch Modernisierungen sind ins Stocken geraten. Wenn gebaut wird, sehen sich die Verbraucher:innen zunehmend mit Verstößen gegen das Bauvertragsrecht konfrontiert. Das zeigt das 3. BSB-Expertenpanel, eine aktuelle Umfrage zur Bausituation unter den BSB-Expert:innen.

Unsere Expert:innen bilden ein bundesweites Netzwerk aus Bausachverständigen und Fachanwält:innen für Bau- und Architektenrecht, die bautechnische und baurechtliche Verbraucherberatung anbieten.

Bautätigkeit geht aufgrund der schlechten Marktkonditionen spürbar zurück

Es ist ein deutlich spürbarer Rückgang der Neubautätigkeit im Vergleich zu den beiden vergangenen Befragungen (April und Oktober 2022) zu verzeichnen. Verbraucher:innen sind verunsichert und warten ab. Neue Bauverträge schließen derzeit nur wenige ab. Gründe hierfür sind vor allem die Kosten: hohe Finanzierungskosten durch steigende Darlehenszinsen, anhaltend hohe Inflation, aber auch weiterhin steigende Baukosten. Diese bleiben bei einer längerfristigen Baumaßnahme schwer kalkulierbar. Der Wegfall von Fördermitteln und die Unsicherheiten durch das politische Agieren der Bundesregierung schrecken die Bauwilligen zusätzlich ab.

Aus der Traum vom Eigenheim – wer kann, gibt sein Bauvorhaben auf

Es trifft besonders Familien: „**Wir müssen uns entscheiden, Bauen oder Kinder bekommen. Wir haben uns für Kinder entschieden.**“ So geht es immer mehr Familien, die vorhaben zu bauen.

Unsere Expertenumfrage zeigt: Bestehende Projekte werden zwar meistens noch fertiggestellt, neue jedoch auf Eis gelegt. Viele Neubauvorhaben werden bis auf weiteres aufgeschoben, Planungen und noch nicht beauftragte

Bauvorhaben werden zurückgestellt. Teilweise wird das Bauvorhaben je nach Fortschritt abgebrochen und das Grundstück wieder verkauft. Wer sich dennoch für den Weiterbau entscheidet, versucht Einsparungen vorzunehmen, sei es durch eine günstigere Bauweise, einem höheren Eigenleistungsanteil oder die Zurückstellung von Extras (Garage, Wintergarten). Aus Kostengründen wird auch auf eine Eigentumswohnung oder auf eine Bestandsimmobilie ausgewichen. Aber auch hier sind Kauf- und Finanzierungskosten vor allem für viele Familien kaum leistbar.

Fach- und Firmenmangel werden immer mehr zum Problem

Für diejenigen, die dennoch bauen oder modernisieren wollen, stellt der Mangel an qualifizierten Handwerker:innen ein großes Umsetzungsproblem dar. Dieser Mangel in allen Gewerken wirkt sich immer schwerwiegender auf die Bautätigkeit aus. Die Unternehmen können den Bedarf nicht decken. Bauzeiten haben sich dadurch deutlich verlängert. Teilweise überziehen Baufirmen bewusst die Bauzeit, um die vertraglich vereinbarte Festpreisbindung zu kippen und Nachträge stellen zu können. Die allgemeine Knappheit an Baukapazitäten führt zu einer immer größeren Abhängigkeit der Verbraucher:innen von Handwerker:innen. Private Bauherren nehmen deshalb unübliche und nachteilige Regelungen hin, nur um überhaupt ein Handwerksunternehmen zu bekommen. Aufgrund des Fachkräftemangels ist ebenso eine Verschlechterung der Qualität der Bauausführung zu bemerken.

Im Vergleich zu den beiden Expertenpanels des Vorjahres ist eine Verbesserung in der Materialverfügbarkeit spürbar. Materialengpässe bleiben aber bei Wärmepumpen weiterhin ein gravierendes Problem. Bei Fachplanung

und Einbau der Wärmepumpen fehlt es an fachgerechter Umsetzung.

Zunehmend Verstöße gegen das Bauvertragsrecht

Die Verbraucherrisiken verschärfen sich gegenüber den ersten beiden Expertenpanels noch weiter. Das aktuell größte Risiko besteht in unerwarteten Preisanpassungen durch Nachträge oder das oben erwähnte bewusste Überziehen der Bauzeit, um die Festpreisbindung auszuhebeln. Weiterhin bestehen Probleme bei der Abnahme (z. B. Vorbehalte werden nicht ins Protokoll aufgenommen), den mangelhaften Zahlungsplänen und unzulässigen Vorauszahlungen, aber auch in Form von Forderungen nach Sicherheitsleistungen sowie ganz allgemein Baumängel.

Sanierungswelle Fehlanzeige

Die Kosten einer Sanierung werden von Verbraucher:innen derzeit als nicht kalkulierbar wahrgenommen. Die Politik fordert viel, Förderprogramme sind oft nicht auskömmlich und Eigenmittel der Selbstnutzer:innen reichen nicht mehr aus, um die geforderten und wünschenswerten Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen, so die Einschätzung der Expert:innen.

Tendenziell ist eher ein Rückgang der Modernisierungsvorhaben zu beobachten. So wichtig Effizienzmaßnahmen sind, sie scheitern an den finanziellen Möglichkeiten der Selbstnutzer:innen. Die hohen Bau- und Finanzierungskosten machen vor Bestandsimmobilien nicht halt. Aber auch die Verunsicherung durch die Politik und die Unklarheiten der zukünftigen Förderprogramme hält die Menschen von ihren Modernisierungsvorhaben ab.

Als problematisch wird ebenfalls gesehen, dass zu den auf Bundesebene geforderten Maßnahmen wie der Heizungstausch noch weitere Maßnahmen etwa aus der EU (Stichwort EU-Sanierungspflicht) hinzukommen, die sich wirtschaftlich in Bezug auf die Lebensdauer mancher Objekte nicht rentieren.

Unsere Expert:innen empfehlen eine gesamtheitliche Betrachtung der Immobilie und das Ineinandergreifen von verschiedenen Maßnahmen und Gewerken nicht den Zufall zu überlassen. Dafür ist eine Bestandsaufnahme der Immobilie im Vorfeld sowie eine gute Energieberatung von zentraler Bedeutung.

Konkret

Umfrage | Bausituation | Verbraucherrisiken | Preisnachforderungen | Finanzierungsschwierigkeiten | explodierende Baukosten | zweifelhafte Vorgehensweisen | Planungsunsicherheiten



© Die Hoffotografen

Florian Becker
BSB-Geschäftsführer

KOMMENTAR

Die Verunsicherung unter privaten Bauherren ist groß

Weder im Neubau noch bei Modernisierungen ist ein Anstieg des Bauvolumens feststellbar. Die derzeitigen Rahmenbedingungen führen auf ganzer Linie zu einem Abschwung der Wohnungsbau-tätigkeit, der Rückgang bei privaten Bauinvestitionen setzt sich fort.

Auf die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen und die, die es werden wollen, prasseln ständig neue Anforderungen und Vorgaben ein, die sie bei ihren Bauvorhaben beachten müssen. Hinzu kommen weiterhin hohe Baukosten, steigende Darlehenszinsen und der Mangel an Fachkräften. All das hält private Bauherren von ihren Bauprojekten ab, so die Erfahrungen unserer BSB-Berater:innen im aktuellen Expertenpanel. Das politische Handeln der letzten eineinhalb Jahre verschärft die Situation.

Die aktuelle Debatte über die GEG-Novellierung, die zwar stellenweise nicht faktenbasiert geführt wird, reiht sich dennoch ein in eine Kaskade unzureichender Entscheidungen und Erklärungsversuche. Da wundert es nicht, dass einige das GEG mit der Entwertung ihrer Altersvorsorge gleichsetzen oder aus Panik noch schnell eine neue Gasheizung einbauen. Und es droht schon der nächste Ärger: Die Neubauförderung ist nach nur wenigen Wochen fast ausgeschöpft. Die 13 Mrd. Euro für Sanierungen werden hingegen nur schleppend abgerufen.

Die Bundesregierung muss die große Verunsicherung der Bürger:innen endlich zur Kenntnis nehmen und selbstkritisch ihr Vorgehen überdenken. Die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen erwarten ein planvolles und nachvollziehbares Vorgehen, eine an ihren Bedürfnissen und ihrer Lebenswirklichkeit orientierte Politik. Mit Sprunghaftigkeit und Druck wird man die klima- und wohnungspolitischen Ziele kaum erreichen und gleichzeitig die Bürger:innen für Klimaschutz begeistern können.



EXPERTENINTERVIEW

„Der Kern des Gesetzes ist richtig. Aber der vorgeschlagene Weg ist fraglich und kostet sehr viel Akzeptanz gegenüber dem Klimaschutz.“

Mit dem überarbeiteten Gebäudeenergiegesetz (GEG) kommen auf Verbraucher:innen ab 2024 neue Anforderungen beim Heizungstausch zu. Wir haben bei Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker, Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen, zu den geplanten Vorgaben nachgefragt.

BSB: Geht die GEG-Novelle in die richtige Richtung? Was muss Ihrer Ansicht nach verbessert werden, um eine verbraucherfreundliche Umsetzung für selbstnutzende Wohneigentümer:innen zu gewährleisten?

Messari-Becker: 75 Prozent der Haushalte heizen immer noch mit Erdgas oder Öl. Dass hier etwas passieren muss, fordere ich seit Jahren. Ich halte den Umstieg auf eine erneuerbare Wärmeversorgung für richtig. Das ist auch der Kern des Gesetzes. Aber der vorgeschlagene Weg ist ökologisch wie ökonomisch fraglich und kostet sehr viel Akzeptanz gegenüber dem Klimaschutz. Es gibt so viele Ausnahmen und Übergangsfristen, dass die Bürokratie des Gesetzes seine Wirksamkeit behindern wird. Man reguliert sich zu Tode.

Zusätzlich gibt es einige Logikfehler und Widersprüche: Strom gilt im GEG als erneuerbar, obwohl er in der Heizperiode (Winter) größtenteils fossiler Herkunft sein kann. Und Fernwärme gilt als grüne Energie aus „unvermeidbarer Wärme“, selbst wenn sie aus Erdgas-Kraftwerken stammt. Klar wird der Anteil erneuerbarer Energien im Strom- und Wärme-Mix steigen, aber solche Widersprüche sind nicht vermittelbar. Und die wären bei einer Vorbereitung vermeidbar.

Für die Haushalte muss die Angebotsseite besser werden. Erfüllungsoptionen im GEG sollten nicht nur theoretisch möglich sein, sondern auch in der Förderung und Umsetzung vor Ort unterstützt werden. Notwendig ist

auch eine Parallelität zwischen GEG, Aufbau kommunaler Wärmepläne, Quartiersansätze und Hochlauf für erneuerbare Wärmequellen, etwa Geothermie, wie Bundeskanzler Scholz nun angekündigt hat.

BSB: GEG-Vorgaben zielen stark auf strombetriebene Heizungen ab. In der Praxis sollen überwiegend Wärmepumpen das Mittel der Wahl bei der Wärmewende sein. Sind Wärmepumpen für die Mehrzahl der Bestandshäuser schon so effizient wie von der Regierung angenommen wird?

Messari-Becker: Nein, es kommt auf die konkrete Situation an. Es ist unseriös zu behaupten, die Wärmepumpe sei überall effizient und kostengünstig oder die Wärmepumpe gehe nirgends. Sie ist ein wichtiger Baustein und wird einen Beitrag leisten. Man muss aber unterscheiden zwischen Neubau und Altbau, Dämmstandards und den Energiequellen der Wärmepumpe selbst – also Luft, Grundwasser oder Erdwärme. Unsere Gebäude weisen je nach Baualter unterschiedliche energetische Qualitäten auf, haben unterschiedliche technische Voraussetzungen und müssen mit regionalen Gegebenheiten auskommen. Es gibt daher nicht die eine Lösung, die für alle gut funktioniert. Für den einen ist die Wärmepumpe eine gute Lösung, für andere ist es Fernwärme, Bioenergie oder grüne Gase. Im Bestand kommt es entscheidend auf den Heizenergiebedarf und die technische Ausstattung an. Grundsätzlich gilt: Je höher der Dämmstandard und je niedriger der Heizenergiebedarf ist, desto effizienter arbeiten Wärmepumpen. Und es kommt nicht allein auf

die Effizienz von „Geräten“ an, sondern auf die Gesamtlösung und die Machbarkeit vor Ort, Stichworte Stromkosten, Etagenheizungen, Stromnetze, Platzverhältnisse etc. Deshalb ist es wichtig, dass das Gesetz inzwischen technologieneutral formuliert ist und mehrere Erfüllungsoptionen vorsieht, wenn auch mit Einschränkungen. Vieles lässt sich aber im Zuge der parlamentarischen Arbeit verbessern.

BSB: Wie schätzen Sie die Gefahr ein, dass durch den verstärkten Einsatz strombetriebener Heizungen neue Abhängigkeiten an einen nicht schnell genug grün wachsenden und teuren Strommarkt entstehen?

Messari-Becker: Selbstverständlich kann die Elektrifizierung der Wärme auch zukünftig an ihre Grenzen kommen, wenn der Netzausbau stockt. Der Gebäudemarkt ist zudem ein sogenannter Peak-Markt, der die gesamte Heizleistung de facto in nur wenigen Wochen abrufen und zwar ausgerechnet im Winter, wenn erneuerbare Energien nicht sicher liefern können. Daher halte ich die strom-

fokussierte Energiewende für zu einseitig. Sie gehört diversifiziert: Zu Wind- und Solarkraft müssen Speicherkapazitäten sowie erneuerbare direkte Wärme, etwa über Geothermie, Solarthermie, Bioenergie hinzukommen. Geothermie ist übrigens grundlastfähig und kann Wärme und Strom liefern. Und neben Einzelgebäudelösungen helfen auch Quartiersansätze, um gemeinsame Projekte ökologischer, ökonomischer und sozialverträglicher zu realisieren. Wir sollten uns bei Energiequellen, Lösungen und Technologien breiter aufstellen. Das wirkt gegen Energieknappheit und hohe Preise und es hilft, Klimaschutz in die Breite zu bringen.

BSB: Sind neben dem Heizungsaustausch andere Maßnahmen der CO₂-Reduktion denkbar, die ebenso als Klimaschutzmaßnahmen dienen könnten?

Messari-Becker: Natürlich, aber man sollte trotzdem aus fossilen Heizträgern aussteigen. Es sollte immer ein Maßnahmen-Mix sein: Also, den Energiebedarf etwa durch Dämmung, Fensteraustausch und effiziente Technik

Konkret

BSB-Forderungen zur GEG-Novellierung

Die Stellungnahme finden Sie auch als pdf-Download unter www.bsb-ev.de/geg-stellungnahme

Nur eine an den Bedürfnissen und der Lebenswirklichkeit von selbstnutzenden Wohneigentümer:innen orientierte Politik kann Bürger:innen mitnehmen und sie motivieren, selbst im Sinne des Klimaschutzes zu handeln.

Diese Punkte sollten in der Gesetzgebung berücksichtigt werden:

- **Härtefallregelungen: Personenkreis bei Härtefallregelungen erweitern.** Finanzierungsprobleme gibt es nicht erst ab einem Alter von 80 Jahren. Bereits ab 60 Jahren bekommen Selbstnutzer:innen kaum Kredite. Für sie reichen 30 Prozent Fördersatz und Tilgungszuschüsse bei KfW-Darlehen nicht aus. In einer Wohneigentümergeinschaft ist diese Härtefallregelung zudem schwer umsetzbar.
- **Gebäudehülle zu wenig im Blick:** Zu einseitig liegt der Fokus des GEG auf dem Wärmeerzeuger. Ziel ist die CO₂-Reduktion, das ist auch durch die Ertüchtigung der Gebäudehülle möglich. Es sollten **Kompensationsmöglichkeiten für alle CO₂-reduzierende Maßnahmen zugelassen werden**, d.h. eine Anrechnung auf die 65-Prozent-EE-Vorgabe.
- **Technologieoffenheit:** Der **Einzelnachweis bei Maßnahmen, die vom gesetzlichen Heizstandard abweichen, darf nicht zu bürokratisch** werden.
- **Förderung:** Das **Förderkonzept und die Mittel müssen Mitte 2023 feststehen**. Nur so gibt es Planungssicherheit für Verbraucher:innen, Unternehmen sowie Energieexpert:innen.
- Außerdem besteht die erhöhte **Gefahr eines Monopolmarktes der Nah- und Fernwärmeanbieter**, die bisher unreguliert agieren können. Durch die GEG-Novellierung ist davon auszugehen, dass der Anteil der deutschen Haushalte, die Fernwärme nutzen, von derzeit rund 14 Prozent in den kommenden Jahren signifikant steigen und Wärmenetze deutlich an Bedeutung gewinnen werden. Die Stellung der Verbraucher:innen gegenüber dem Wärmeversorgungsunternehmen ist ungleich schwächer als im Strom- oder Gasmarkt. So sind die Verbraucher:innen ohne Wettbewerb und ohne Regulierung den Preisforderungen und Konditionen des Versorgers weitestgehend ausgeliefert. Weder können sie sich gegen eine übermäßige Preiserhöhung zur Wehr setzen noch können sie ihr ausweichen. Das gilt selbst dann, wenn das Unternehmen in laufenden Verträgen die vertraglich vereinbarten Klauseln zur automatischen Preis-anpassung (Preisänderungsklauseln) oder andere Vertragsinhalte einseitig ändert. **Die Aufsicht muss unbedingt gestärkt und die Verbraucherschutzrechtlichen Grundlagen gegenüber Wärmeversorgern wesentlich ausgebaut werden.**

senken und den verbliebenen Energiebedarf erneuerbar decken. Auch mit Blick auf den Emissionshandel für den Wärmesektor ab 2026 wäre eine Ausrichtung der Förderung am tatsächlich eingesparten CO₂ zielführender als nur auf den Heizungsaustausch zu setzen.

Wir sollten aber auch mehr Kraftwärmekopplung und Abwärme nutzen sowie endlich die Digitalisierung im Gebäudebetrieb, eine Kreislaufwirtschaft im Bau und flächensparendes Wohnflächenmanagement im Bestand voranbringen, um nur einige Instrumente zu nennen.

BSB: Wie sollte aus Ihrer Sicht eine gelungene Wärmewende im Wohngebäudebereich aussehen? Und was erwarten Sie von der Regierung diesbezüglich?

Messari-Becker: Nach meiner Ansicht sollten die verschiedenen Schritte in der richtigen Reihenfolge organ-

nisiert werden: zunächst vorbereiten, Optionen bereitstellen, eine echte Wärmewende einleiten, Wärmenetze auf- und ausbauen, die Hersteller- und Handwerkerseite mitnehmen und dann den Umstieg konsequent einleiten. Kommunale Wärmepläne, Quartiersansätze und der Aufbau von Kapazitäten gehören parallel entwickelt und auch der Emissionshandel im Wärmesektor muss für 2026 vorbereitet sein. Dann wäre das Vorhaben leichter, breiter, schneller und sozialverträglicher durchführbar. Ich erwarte ein zielorientiertes Gesetz, das allen ermöglicht (nicht ausschließlich detailliert vorschreibt), ökologischer zu heizen, ohne sinnlose Kapitalvernichtung der Haushalte und des Staates. Ein baldiges Eintrittsdatum ist weniger wichtig. Das Handwerk muss stimmen und in der Praxis für alle funktionieren. Ich bleibe optimistisch.



Interview | GEG-Novellierung | 65 Prozent EE | Heizungsaustausch | Klimaschutz

URTEILSKOMMENTAR

Kein Recht auf Platz an der Sonne!

BSB-Vertrauensanwalt Manfred Raber kommentiert das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen: Beschluss vom 02.11.2022 – 2 A 518/22 und Beschluss vom 17.12.2020 – 7 B 1616/20

Geklagt hatte ein Verbraucher, der auf seinem Grundstück ein Gebäude mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) errichtet hat. Das Bauamt gab damals dem Bauantrag des Nachbarn statt, der auf seinem Grundstück ein höheres Gebäude errichten wollte. Die Abstandsflächen waren dabei eingehalten. Gegen diese dem Nachbarn erteilte Baugenehmigung richtete sich die Klage. Der Kläger begründete diese damit, dass mit dem Nachbarbauvorhaben das Rücksichtnahmegebot verletzt sei, weil das Bauvorhaben zu einer Verschattung der PV-Anlage führe.

Die Klage wurde abgewiesen. Das OVG urteilte, wenn die Abstandsflächen eingehalten sind, so indiziert dies die Einhaltung der erforderlichen Rücksichtnahme. Entsprechend hoch sind die Anforderungen, die dann erforderlich sind, um eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes zu begründen. Im Einzelfall kann es also durchaus sein, dass die Verschattung einer PV-Anlage unzumutbar ist. **Grundsätzlich hat jedoch niemand einen Anspruch darauf, dass alles so bleibt, wie es ist. Es gibt keine dauerhafte Garantie auf einen Platz an der Sonne.**



© Manfred Raber

Manfred Raber

Vertrauensanwalt des BSB

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Errichtung von PV-Aufdachanlagen ist sinnvoll. Hieraus ergibt sich allerdings ein Zielkonflikt vor allem in der städtebaulichen Innenverdichtung, denn nur durch die Einhaltung der Abstandsflächen allein lässt sich eine nachträgliche Verschattung von PV-Anlagen oftmals nicht verhindern. Dabei sind einerseits die Interessen derjenigen zu beachten, die mit der Errichtung einer PV-Anlage einen aktiven Beitrag zur Energiewende geleistet haben, andererseits kann dies nicht zur faktischen Enteignung der Nachbar:innen führen.

Gelöst werden kann der Konflikt sicherlich durch die Gerichte im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen. Für Betreiber:innen von PV-Anlagen bedeutet das Urteil, dass ein Bestandsschutz gegen Verschattung durch nachträgliche Nachbarbauvorhaben nicht besteht.

Wenn der wertvolle Beitrag der PV-Anlagen zur Energiegewinnung dauerhaft gesichert bleiben soll, werden die Kommunen langfristig das Problem in ihrer Bauleitplanung lösen müssen.



Recht | Urteil | Verschattung der PV-Anlage | Kein Recht auf Sonne | Rücksichtnahmegebot | Einhaltung der Abstandsflächen

VERBRAUCHERSCHUTZ

Insolvenzabsicherung für Immobilienkäufer:innen braucht eine gesetzliche Verankerung

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) hat im Februar eine Verbändeanhörung gestartet, um den Reformbedarf des Bauträgervertragsrechts und speziell die Frage zu prüfen, wie Verbraucher:innen besser vor finanziellen Schwierigkeiten und Insolvenz ihres Bauträgers abgesichert werden können.

Seit langem fehlt es hier an wirksamen Verbraucherschutzregelungen für den Kauf einer noch zu bauenden Wohnung von einem Bauträger. Ein Bauträger baut immer auf seinem eigenen Grundstück. Kommt es nun zu einer Insolvenz des Bauträgers, sind Wohnungskäufer:innen finanziell nicht abgesichert. In dieser Lage besteht beim Bau von Eigentumswohnungen keine Möglichkeit, im Falle des Rücktritts die schon gezahlten Raten zurückzuerhalten. Die Folge: Wohnungskäufer:innen drohen lange Rechtsstreite und kostspielige Bauverzögerungen. Im Vergleich dazu gibt es beim privaten Bau eines Einfamilienhauses auf dem eigenen Grundstück einen besseren Schutz vor der Insolvenz des Bauunternehmens, weil man Eigentümerin oder Eigentümer des errichteten Hauses ist und mit einem anderen Unternehmen weiterbauen kann.

Um dieses Problem der fehlenden Insolvenzabsicherung zu lösen, hat das BMJ ein Optionsmodell vorgeschlagen: Bauträger sollen zukünftig Verbraucher:innen eine Rückabwicklungssicherheit anbieten müssen, die die Käufer:innen zu ihrem Vertrag hinzuwählen können. Die Rückabwicklungssicherheit greift, wenn der Bauträger zahlungsunfähig ist. Die von der Käuferin oder vom Käufer bereits geleisteten Abschlagszahlungen werden dann durch einen Bürgen oder eine Versicherung an sie oder ihn zurückgezahlt. Damit lässt sich der finanzielle Schaden für die Verbraucher:innen wirksam begrenzen.

Im Grundsatz begrüßt der BSB die Initiative des BMJ, diese Verbraucherschutzlücke zu schließen. Allerdings ist ein Optionsmodell problembehaftet: Es birgt u.a. die Gefahr,

- dass sich nicht hinreichend unabhängig beratene Verbraucher:innen aus finanziellen Gründen gegen eine Absicherung entscheiden.
- dass im Falle wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Bauträgers diejenigen Erwerber:innen, die für eine Rückabwicklungssicherheit optiert haben, den Rücktritt erklären würden, sodass gerade die wirtschaftlich schwächeren Erwerber:innen, die das Geld für den Insolvenzschutz nicht aufgebracht haben, in der Krisensituation allein zurückblieben.



© Die Hoffotografen

Wendelin Monz

Vertretungsberechtigter Vorstand

Konkret

Der BSB fordert: Ein Optionsmodell muss gesetzlich verankert werden, sodass das Unternehmen verpflichtet wird, den Erwerber:innen eine Insolvenzabsicherungsmöglichkeit anzubieten. Das Angebot des Bauträgers muss zwingend mit einer gesetzlichen Aufklärungspflicht verbunden sein, damit die Verbraucher:innen als Baulaien die Folgen ihrer Entscheidung – vor allem auch mit Blick auf die für sie entstehenden abschreckenden Zusatzkosten einer Insolvenzabsicherung – überhaupt einschätzen können. Ein Verstoß gegen die Aufklärungspflicht muss für das Unternehmen Folgen haben. Und abschließend sind die Kosten für eine Rückabwicklungssicherheit für Verbraucher:innen zu begrenzen, damit sie nicht allein aus finanziellen Gründen vom Abschluss eines Bauträgervertrags mit Insolvenzabsicherung abgehalten werden.

Betrachtet man die zwingenden Bedingungen für ein Optionsmodell, das tatsächlich den Verbraucherschutz in der Breite verbessert, kommt man zu dem Schluss, dass ein Optionsmodell höchstens eine Übergangslösung bis zur Regelung einer gesetzlich vorgeschriebenen allgemeinen Insolvenzabsicherung sein kann. Die gesetzliche Absicherung der Käufer:innen ist bereits seit Jahren angestrebt, wartet aber bis dato auf die Realisierung. **Im Zuge der Novellierung des Bauvertragsrechts 2018 wurde dazu in einer verbändeübergreifenden Arbeitsgruppe bereits ein konkreter Vorschlag erarbeitet, der über das jetzt vorgeschlagene Optionsmodell hinausgeht und den Verbraucherschutz für alle Wohnungskäufer:innen durch Einführung einer verpflichtenden Insolvenzabsicherung verbessern würde.**



SAVE THE
DATE



Baupolitisches
FORUM

GEPLATZTE EIGENHEIMTRÄUME? EINE ZWISCHENBILANZ NACH ZWEI JAHREN AMPELKOALITION

MITTWOCH, 18. OKTOBER, 10 – 16 UHR

Ort: Wartehalle am Nordbahnhof, Berlin

Der Wunsch nach der eigenen Immobilie für die Familie, für die Altersvorsorge oder ganz allgemein als Lebenstraum ist in Deutschland weiterhin sehr verbreitet. Dieses große Potenzial an Eigeninitiative wird derzeit in der Wohnungsbaupolitik nicht ausreichend eingebunden. Aufgrund der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen stellen Selbstnutzer:innen ihre Vorhaben vielfach zurück. Das betrifft den Neubau ebenso wie die Modernisierung. Darunter leidet der Wohnungsbau insgesamt.

Die herausfordernde Situation der Selbstnutzer:innen beim Bauen und Kaufen einer Immobilie, beim Modernisieren und energetischen Sanieren sowie bei der Finanzierung dieser Maßnahmen wird auf der Veranstaltung erörtert. Dabei wird sowohl die aktuelle Situation und mögliche Lösungswege diskutiert, als auch der Blick auf zukünftige wohnungs- und klimapolitische Herausforderungen an den privaten Wohnungsbau gerichtet.

PROGRAMM

Begrüßung & Grußwort

Sören Bartol, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Andreas May, Vorstand des BSB

Impulse

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker, Uni Siegen – zu bautechnischen Aspekten
Prof. Dr. Michael Voigtländer, IW Köln – zu volkswirtschaftlichen Aspekten der Wohneigentumsbildung
Prof. Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Jörg Probst, Hochschule Bochum – zur Transformation des Gebäudesektors
Wendelin Monz, Vorstand des BSB – zur Stimmungslage der Verbraucher:innen (BSB-Bauherren-Barometer)

Politik-Panel

mit den baupolitischen Sprecher:innen der Bundestagsfraktionen
Bündnis90/Die Grünen, CDU/CSU, FDP, SPD und weiteren Expert:innen

MEHR INFOS AUF
www.bsb-ev.de/bpf

WOHNEN UND KLIMASCHUTZ

Förderprogramme für Wohnungsneubau gänzlich unterfinanziert

Das Programm Klimafreundlicher Neubau (KFN), das seit 1. März läuft, ist bereits im April fast ausgeschöpft. Bis dahin wurden laut Bundesbauministerium (BMWSB) 1.900 Anträge (davon 558 Anträge durch Privatpersonen) gestellt und 685 Mio. Euro von insgesamt für das Jahr 2023 eingeplanten 750 Mio. Euro ausgereicht. Wie zu erwarten war, ist der Fördertopf nicht annähernd realistisch ausgestattet. Hinzu kommt, dass sich das noch nicht gestartete Wohneigentumsprogramm für Familien, für das 350 Mio. Euro vorgesehen sind, aus dem gleichen Fördertopf finanzieren muss. Insgesamt sind die Ausgaben für beide Programme zusammen auf 1,1 Mrd. Euro gedeckelt. De facto braucht also nun das KFN-Programm Woche für Woche das Budget des noch gar nicht gestarteten Förderprogramms für Familien auf.

Das BMWSB führt laut eigenen Angaben derzeit Gespräche mit dem Bundesfinanzministerium, um mehr Geld für das

laufende Jahr zu erhalten. Selbst bei einer Eräterhöhung ist aber die Wahrscheinlichkeit hoch, dass die Mittel nicht bis Ende des Jahres reichen und ein erneuter Förderstopp droht. Die Wohnungsbauziele der Bundesregierung rücken so in noch weitere Ferne.

Positiv ist, dass der Großteil (96 %) der KFN-Zusagen den Bereich der Wohngebäude zuzurechnen ist. Auf private Selbstnutzer:innen fallen jedoch nur gut ein Viertel der Anträge. Zwei Drittel dieser Selbstnutzer:innen bauen die Basisstufe klimafreundliches Wohngebäude (EH 40). Die nächsthöhere Stufe, die zusätzlich eine QNG-Zertifizierung verlangt, scheint für private Bauherren aufgrund der noch höheren Baukosten unwirtschaftlich bzw. finanziell nicht machbar zu sein.



Wohnungsneubau | Förderung | Förderstopp |
Unterfinanzierung | Energieeffizienzstandards

STUDIE

Neue Studie über Bauschäden durch den Klimawandel

Nach 2018 erscheint im Sommer 2023 die 2. Auflage der Studie „Klimawandel und Extremwetterereignisse – Anforderungen an Wohngebäude“, die ein Gemeinschaftsprojekt des Bauherren-Schutzbundes, des Instituts für Bauforschung und der VHV-Versicherung ist. Die Untersuchung analysiert mithilfe von Versicherungsdatenbanken die Naturgefahrenschäden in Deutschland, um Handlungsempfehlungen zur Vorbeugung der häufigsten Naturgefahren zu erarbeiten und Bauherren in die Lage zu versetzen, widerstandsfähige Bauwerke zu planen und bauen. Ein besonderer Fokus liegt auf der Untersuchung der Elementarschadenentwicklung. Die Datenreihe untermauert die Annahme zunehmender Schadenfälle durch Extremwetterereignisse im Zeitverlauf. Besonders Stürme und Hagel sind für Gebäudeschäden verantwortlich. Des Weiteren geht die Untersuchung auf die wesentlichen Extremwetterereignisse ein, stellt typische Schäden an Gebäuden vor und benennt Maßnahmen zur Prävention.

Bereits 2018 wurden Schäden der Gebäudeversicherung analysiert, um Aufschluss darüber zu erhalten, wie sich die Häufigkeit und Stärke von Wetterereignissen sowie der daraus resultierenden Schäden an Gebäuden entwickelt haben. In der aktuellen Studie werden erstmals Daten zu Elementarschäden über einen Zeitraum von zwanzig Jahren (2002 – 2022) untersucht, um zu prüfen, ob neue Aussagen zur Häufigkeit und Stärke der verschiedenen Wetterereignisse und wetterbedingten Schäden an Gebäuden getroffen werden können.

Die Studie wird voraussichtlich im Juni veröffentlicht und steht dann zum Download zur Verfügung: www.bsb-ev.de/politik-presse/analysen-studien



Klimaschäden | Studie | Klimawandel |
Handlungsempfehlungen zur Vorbeugung

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