

## BAUHERREN-BAROMETER

# Die Ampel stellt die Bedingungen für Bauwillige auf Rot

Seite 02



### VERBRAUCHERSCHUTZ/RECHT

Immer mehr Bauprojekten droht das Aus – Wohnungskäufer:innen ohne Insolvenzschutz

Seite 05



### UMFRAGE

Die Rahmenbedingungen für Modernisierer:innen stehen ebenfalls auf Rot

Seite 06



### KLIMASCHUTZ

Vorgabe 65 Prozent erneuerbare Energien stellt Verbraucher:innen ohne Wärmenetzanschluss schlechter

Seite 08

### WER WIR SIND

Bauherren-  
Schutzbund e.V.

Seite 09



**BAUHERREN-BAROMETER**

# Die Ampel stellt die Ampel auf Rot: Immer schlechtere Bedingungen für Bauwillige

**Angesichts der derzeitigen Situation sinkt die Verbraucherstimmung, wie das BSB-Bauherren-Barometer zeigt. Die Bedingungen für Bauen und Kaufen werden als noch unattraktiver empfunden.**

Das zeigt eine aktuelle repräsentative Umfrage des Bauherren-Schutzbundes e.V. (BSB) im Juli/August unter Mieter:innen in Deutschland, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen. Das zum zweiten Mal erhobene BSB-Bauherren-Barometer ist auf einen Indexwert von 25 gesunken. Im Februar lag der Index noch bei 31 von 100 möglichen Punkten.

Jüngere Menschen sind nach wie vor optimistischer, was die Bedingungen für Bau und Kauf betrifft. Bei den 18- bis 29-Jährigen liegt der Indexwert bei 40 (minus 2). Deutlicher ist die Tendenz bei Älteren zu beobachten. Besonders bei den 40- bis 49-Jährigen hat sich die Stimmung erheblich verschlechtert. Hier liegt der Indexwert nur noch bei 16 und verliert damit 17 Punkte im Vergleich zum Jahresbeginn.

**Fazit:** Die politischen Ziele, den Neubau und generell Wohneigentum zu fördern, wurden bisher nicht erreicht.

## Traum vom Eigenheim zunehmend ausgeträumt

Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist nicht mehr so stark ausgeprägt wie noch zu Jahresbeginn. Weniger als die Hälfte der Befragten, nur 44,9 Prozent (minus 10,3 Prozentpunkte) verbinden mit dem Eigenheim noch ein Lebensziel. Hier schlagen sich unter anderem die anhaltend hohen Bau- und Materialpreise, die vielen Bauverzögerungen, unkalkulierbare Nachtragsforderungen, der Fachkräftemangel samt damit verbundenen Wartezeiten auf Firmenkapazitäten von mehreren Monaten bis zu

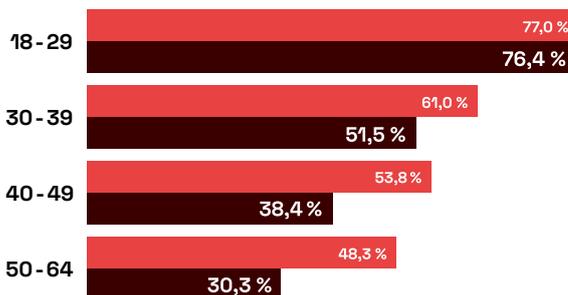
Jahren, das weiterhin knappe und teure Bauland sowie die höheren Darlehenszinsen und die fehlende Neubauförderung nieder.

Besonders groß ist der Eigenheimwunsch nach wie vor bei der jungen Zielgruppe (18- bis 29-Jährige) mit 76,4 Prozent. Bei Älteren ist er im Vergleich zum Jahresbeginn deutlich geringer ausgeprägt (50- bis 64-Jährige = 30,3 %) und im Vergleich zur ersten Welle des Bauherren-Barometers um 18 Prozentpunkte gesunken.

**Es zeigt sich:** Die Erreichbarkeit des Lebensziels wird kritischer eingeschätzt. Die unattraktiven Kauf- und Baubedingungen sowie die pessimistisch eingeschätzte Gesamtlage fördert die Tendenz, den Eigentumserwerb als für sich kaum noch erreichbar anzusehen.

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

Ausgewertet nach Alter



Zustimmung Februar August

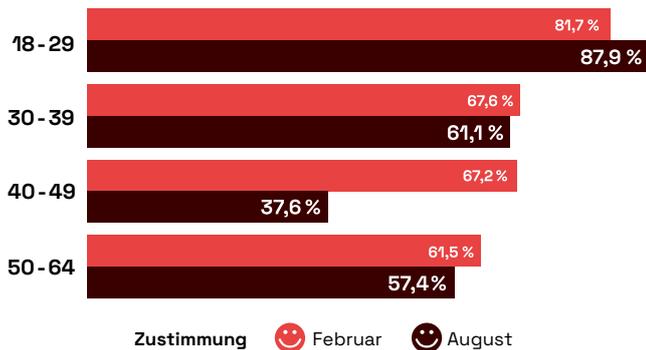
## Wohneigentum ist für die Mehrheit ein Sicherheitsfaktor – Tendenz sinkend

Überzeugt davon, dass der Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie ein großer Sicherheitsfaktor für die Altersvorsorge und die Zukunft allgemein sein kann, sind noch 60,8 Prozent der Befragten. Doch die Einschätzung, dass eine Immobilie für die Zukunft Sicherheit bietet, lässt nach (minus 7,8 Prozentpunkte im Vergleich zu Februar). Besonders die 40- bis 49-Jährigen verbinden mit dem Kauf von Wohneigentum keine Sicherheit mehr für die Familienplanung, Altersvorsorge und Finanzen. Ihre Zustimmung ist um 30 Prozentpunkte gefallen, von 67,2 auf 37,6 Prozent.

**Die schlechte Stimmung schlägt durch:** Der Wunsch nach einem Eigenheim sowie das daran geknüpfte Sicherheitsempfinden lässt nach. Für viele Menschen scheint der Traum vom Eigenheim zunehmend unerreichbar und deshalb ausgeträumt.

### Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu: „Der Kauf von Wohneigentum gibt mir Sicherheit im Hinblick auf Familienplanung, Altersvorsorge und Finanzen“?

Ausgewertet nach Alter



## Verschärfte Finanzierungsbedingungen schlagen durch

Die Zinswende kommt an. Eine Mehrheit der Befragten schätzt die Bau-/Kaufbedingungen in Hinblick auf die Finanzierung als schlecht ein. Diese Tendenz hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn weiter verschärft. Während im Februar noch knapp jeder Dritte (29,1 %) die Finanzierungsbedingungen als gut einschätzte, sank der Wert nun auf 12,5 Prozent ab.

Insbesondere die Altersgruppen der 30- bis 39-Jährigen und 40- bis 49-Jährigen schätzen die Finanzierungsbedingungen als schlecht ein (77,4 % und 76,7 %). In der Altersgruppe der 40- bis 49-Jährigen stieg dieser Anteil sogar um 33 Prozentpunkte auf 76,7 Prozent (vorher 43,7 %).

**Nachvollziehbar.** Denn seit Jahresbeginn haben sich die Darlehenszinsen in etwa verdreifacht, von einem auf rund drei Prozent. In Euro ausgedrückt bedeutet dies für ein Darlehen von 100.000 Euro und einer Laufzeit



© Die Hoffotografen

**Florian Becker**  
BSB-Geschäftsführer

### KOMMENTAR

## Die immer schlechteren Bedingungen für Neubau und Modernisierung schlagen sich im BSB-Bauherren-Barometer nieder

Der Wohnungsneubau in Deutschland bewegt sich auf seine schwerste Krise seit zehn Jahren zu. Viele negative Einflussfaktoren kommen gleichzeitig zum Tragen: Die Baupreise sind für Verbraucher:innen in zum Teil unerschwingliche Höhen gestiegen. Gleichzeitig hat sich die Finanzierung erheblich verteuert.

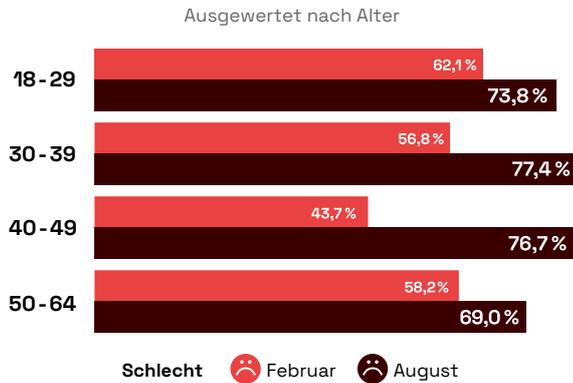
Auf Baufirmen ist hinsichtlich der Fertigstellungszeit, des vereinbarten Preises und aufgrund von Fachkräfte- und Materialmangel kaum noch Verlass. Auch auf die Förderlandschaft der Bundesregierung können sich die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen nicht verlassen. Für viele wurden und werden durch die mehrfachen und kurzfristigen Änderungen bei Förderprogrammen die geplanten Baumaßnahmen nicht mehr finanzierbar.

Die Stimmung unter Bauwilligen verschlechtert sich weiter. Das zeigt unsere halbjährliche repräsentative Befragung und der daraus abgeleitete Index (BSB-Bauherren-Barometer). Da liegt es nahe, dass zunehmend mehr Verbraucher:innen weder bauen noch kaufen wollen und gar nicht mehr daran glauben, ihren Traum vom Eigenheim in Zukunft verwirklichen zu können.

Das politische Ziel, den Wohnungsneubau und klimaschonende Modernisierung erheblich auszuweiten, ist unter den vorliegenden Bedingungen nicht erreichbar. Wenn die Bundesregierung Klimaschutz und Wohnen fördern will, muss sie ein verlässlicher Partner und Ermöglicher für die Menschen in Deutschland werden.

von zehn Jahren eine zusätzliche Zinslast von mindestens 15.000 Euro. Hinzu kommen unzureichende staatliche Förderungen und bürokratische Hürden, die weiterhin von über zwei Dritteln als hinderlich eingeschätzt werden.

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



Unabhängig vom Index zeigt sich diese Entwicklung auch bei einer Ad-hoc-Umfrage im August, vor allem bei der Frage nach den größten Hindernissen beim Hausbau. Der Zinsanstieg wird als Bauhemmnis wahrgenommen. Während zu Jahresbeginn nur rund 4 Prozent der Befragten die höheren Zinsen als größtes Hindernis ansahen, stieg der Wert nun auf über 10 Prozent. Größtes Hemmnis bleiben aber eindeutig die hohen Baukosten (50,4 %).

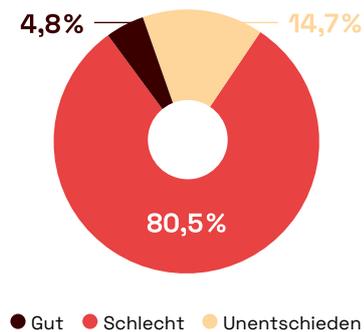
### Der Mangel an Immobilien und Baufirmen wird weiterhin sehr negativ bewertet

Die Umsetzung von Bauprojekten wird nach wie vor als sehr angespannt eingeschätzt. Die Verfügbarkeit von Bauland und Firmen erreicht auch in dieser Befragungswelle die schlechtesten Werte im Index. Von

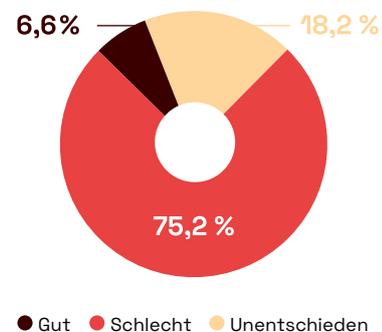
den Befragten sehen bei Bauland lediglich 4,8 Prozent (Februar: 4,9 %) und bei Baufirmen nur noch 2,8 Prozent (Februar: 5 %) gute Voraussetzungen.

**Brisanz für Bauwillige steigt:** Besonders bei der Finanzierung hat sich die Stimmung massiv verschlechtert. Gepaart mit der schlechten Verfügbarkeit von Firmen sowie Immobilien und Bauland ergibt sich eine brisante Situation für Bauherren.

### Wie schätzen Sie derzeit die Bedingungen für den Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Immobilien oder Bauland ein?



### Wie schätzen Sie derzeit die Bedingungen für den Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie im Hinblick auf die Verfügbarkeit von nötigen Firmen und Handwerkern ein?



# Bauherren-Barometer | Index | Schlechte Stimmung bei Verbraucher:innen, die von eigener Immobilie träumen | Traum vom Wohneigentum ausgeträumt | Schlechte Rahmenbedingungen für private Bauherren | Baukosten größtes Hindernis bei Realisierung | Unzureichende staatliche Förderungen

#### 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 29.07. bis 03.08.2022 (Vergleich 1. Befragungswelle vom 21.01. bis 14.02.2022), 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).



© SeventyFour auf iStockphoto

## VERBRAUCHERSCHUTZ/RECHT

# Immer mehr Bauprojekten droht das Aus – Wohnungskäufer:innen ohne Insolvenzschutz

Die Situation auf den Baustellen hat sich dramatisch geändert: In der deutschen Baubranche werden im Moment ungewöhnlich viele Projekte storniert. Die Branche selbst rechnet mit steigenden Insolvenzzahlen.

Die deutlich höheren Zinsen, das teurere Material, aber auch die gestiegenen Energiekosten werden für private Häuslebauer zunehmend zum finanziellen Kraftakt. Ein

Preisstopp ist nicht in Sicht. Hinzu kommt die unsichere Förderpolitik. Dies führt dazu, dass immer mehr Projekte überdacht werden.

Insolvenzen, vor allem kleinerer Bauträger, werden für Verbraucher:innen, die eine Eigentumswohnung gekauft haben und auf deren Fertigstellung sie warten, zum Riesenproblem. Sie stehen bis heute ohne effektiven Insolvenzschutz im Bauträgervertragsrecht da.

## Existenzbedrohende Situationen des Erwerbers durch Bauträgerinsolvenz

Will ein:e Verbraucher:in eine Wohnung vom Bauträger erwerben, bezahlt sie für Eigentum, das zunächst auf dem Grundstück des Bauträgers entsteht. Erst mit Fertigstellung bekommt der bzw. die Käufer:in ihre Wohneinheit übergeben. Geht der Bauträger während der Bauphase pleite, kommt es zu langen und teuren Rechtsstreitigkeiten.

Die Fortführung des Baus liegt im Ermessen des Insolvenzverwalters. Dieser kann die Entscheidung monatelang hinauszögern. Der bzw. die Käufer:in kommt nach aktueller Rechtslage kaum aus dem Vertrag. Ein Recht auf Kündigung des Vertrages steht dem bzw. der Käufer:in nach dem Gesetz nicht zu, und eine ausreichende finanzielle Absicherung des bzw. der Käufer:in beim Rücktritt ist in der Praxis nicht vorhanden. Eine Klage hilft hier nicht weiter. Außerdem kostet sie Zeit und Geld, da Rechtsschutzversicherungen i.d.R. keine Kosten von Baurechtsstreitigkeiten im relevanten Umfang übernehmen. Die Verfahren dauern Jahre, ohne dass der bzw. die Kläger:in am Ende – trotz richterlich zugesagten Anspruches – ihr / sein Geld wiedersieht.

Das derzeit weit verbreitete Vormerkungsmodell erweist sich in der Praxis als verbraucherfeindlich. Es ist gerade im Bereich von Insolvenzen des Bauträgers mit hohen Risiken für den bzw. die Verbraucher:in verbunden.

Entweder können Erwerber:innen Eigentum an einem unfertigen Bauwerk erlangen. Dann müssten sie den Bau in Eigenregie auf eigene Kosten fortführen.

- Problem hierbei ist erstens, dass in der Praxis insolvenzbelastete Baustellen viele Baumängel aufweisen. Diese zu beheben, kostet zusätzlich zur Fertigstellung viel Geld.
- Zweitens setzt die Fortsetzung des Baus die Einigkeit aller Eigentümer:innen voraus.

Viele sind in einer ähnlichen finanziellen Notsituation. Oft gibt es ein paar Miterwerber:innen, die gar keine zusätzlichen finanziellen Mittel mehr haben, um den Bau in Eigenregie fortzusetzen.

Die Alternative ist der Verzicht auf die Vormerkung – womit der bzw. die Erwerber:in kein Eigentum erhält. Dann hätte sie zwar einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Abschläge, dieser ist aber wegen der Insolvenz kaum werthaltig, so dass der bzw. die Erwerber:in hohe finanzielle Verluste tragen muss.

Im Detail



© Die Hof Fotografien

**Andreas Renz**  
BSB-Vorstandsmitglied

## Keine Zwei-Klassen-Gesetzgebung bei der Bildung privaten Wohneigentums

„Die schon seit Jahren geforderte Beseitigung dieser Unsicherheit braucht es in einer Zeit mit steigenden Insolvenzrisiken in der Baubranche dringender denn je. Ein Bauträgervertragsrecht, das private Bauherren finanziell hinreichend absichert, ist daher aus unserer Sicht längst

überfällig. Darauf warten die Verbraucher:innen mittlerweile mehr als zehn Jahre. Damit hätten Käufer:innen einer Wohnung oder eines Hauses vom Bauträger endlich eine gleichwertige Risikoabsicherung, wie Bauherren eines Einfamilienhauses auf eigenem Grundstück seit der Reform des Bauvertragsrechts.“

Der BSB schlägt deshalb ein Wahlrecht vor: Entweder die Kaufpreisrate i.H.v. 96,5 Prozent des Gesamtpreises wird bei Abnahme fällig. Oder der Käufer zahlt Abschläge nach MaBV und erhält gleichzeitig ein gesetzlich geregeltes, abgesichertes Rückabwicklungsrecht für den Fall der Insolvenz des Bauträgers. Zudem muss dem Käufer das Recht eingeräumt werden, analog dem Mietrecht, sich im Falle der Insolvenz des Bauträgers vom Vertrag lösen zu können.



Insolvenzschutz | Bauträgervertragsrecht |  
Risikoabsicherung | Reform Bauvertragsrecht |  
Schutzlücken schließen



© Milenny auf iStockphoto

### UMFRAGE

## Die Rahmenbedingungen für Modernisierer:innen stehen ebenfalls auf Rot

Immer mehr Modernisierungsvorhaben werden verschoben

Nur noch 34,3 Prozent aller Eigentümer:innen einer älteren Immobilie haben vor, diese in nächster Zeit zu modernisieren. Das ergab eine repräsentative Umfrage im August, die der BSB halbjährlich erhebt. Anfang dieses Jahres wollte dies noch die Hälfte der Befragten.

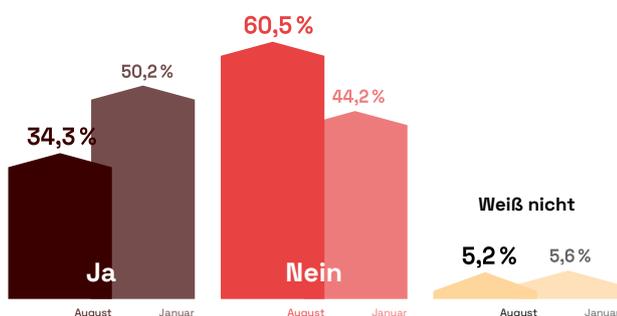
Die enorm gestiegenen Energiepreise und der erste „Run“ auf moderne, umweltfreundlichere Haustechnik und weitere Energieeffizienzmaßnahmen scheint erstaunlicherweise nicht nachhaltig zu sein. Das Umfrageergebnis deutet darauf hin, dass Modernisierungsabsichten und damit nötige Investitionen angesichts einer schlechten Ausgangslage und schlechter Rahmenbedingungen zunehmend verschoben werden.

Eine hohe Investitionsbereitschaft ist jedoch in vielen Fällen notwendig, um auf die zunächst einmal teure, regenerative Energieversorgungstechnik umzusteigen. So gab ein Drittel der Befragten an, dass ihre Immobilie noch gar nicht die Voraussetzungen für einen Heizungstausch erfüllt. Hier muss zunächst in die Gebäudehülle investiert werden, bevor ein Austausch der Heizungsanlage überhaupt Sinn ergibt.

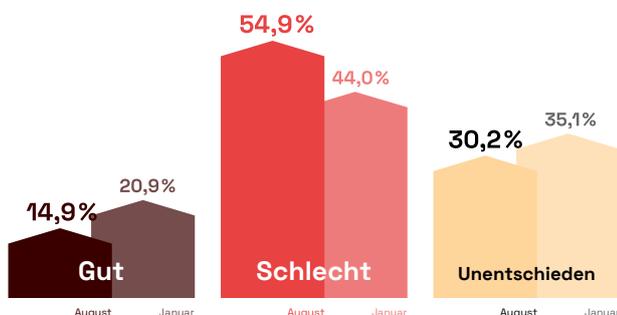
Vor allem das Finanzierungsumfeld wirkt sich negativ auf die Modernisierungsvorhaben aus, zeigt die Umfrage. Demnach beurteilen mehr als die Hälfte der Hausbesitzer:innen mit Modernisierungsabsicht (54,9 %) die staatlichen Förderbedingungen als schlecht. Die negative

Bewertung nimmt um knapp zehn Prozentpunkte im Vergleich zur Umfrage im Januar zu.

### Haben Sie Modernisierungsarbeiten an Ihrer eigenen Immobilie vor?



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



2. Welle der Umfrage unter Wohneigentümer:innen. Civey hat für den BSB vom 09. - 12.08.2022 (Vergleich 1. Befragungswelle 16.12.2021 - 23.01.2022) online 1.000 Wohneigentümer befragt, deren Immobilie älter als 15 Jahre ist.

Erst Ende Juli hatte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz die Fördersätze der KfW-Programme für die Gebäudesanierung unerwartet und kurzfristig gekürzt.

Darüber hinaus wird die schlechte Verfügbarkeit von Geräten und Fachkräften zunehmend zum Problem für Modernisierer. Obwohl die Modernisierungswelle noch gar nicht richtig begonnen hat, scheint der Markt bereits erschöpft zu sein. Drei Viertel der Befragten beklagen den Fachkräftemangel als eines der größten Modernisierungshindernisse. Fachfirmen sind oft monatelang im Voraus ausgebucht. Wartezeiten für Geräte von einem Jahr und mehr, zum Beispiel bei Wärmepumpen, sind bereits jetzt keine Seltenheit.

Von der Wärmepumpen-Offensive mit dem selbstgesteckten Ziel der Bundesregierung, bis 2024 die Anzahl neu installierter Wärmepumpen auf über 500.000 Stück pro Jahr zu steigern, kann man sich schon jetzt verabschieden.



© Die Hoffotografien

**Andreas May**  
Vorstand des BSB

#### KOMMENTAR

### Kurzfristige Änderungen der Förderbedingungen bringen sanierungswillige Wohneigentümer:innen in Bedrängnis

Die überraschende Kürzung der KfW-Förderung für Gebäudesanierung ist ein schwerwiegender Fehler. Dieses Vorgehen ist das Gegenteil von Verlässlichkeit und Planungssicherheit.

Wieder einmal hat die Bundesregierung mit ihrer kurzfristigen Bekanntgabe der Fördermittelkürzung für die Gebäudemodernisierung die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen überrumpelt. Modernisierungsvorhaben müssen deshalb gestoppt, neu kalkuliert und geplant werden.

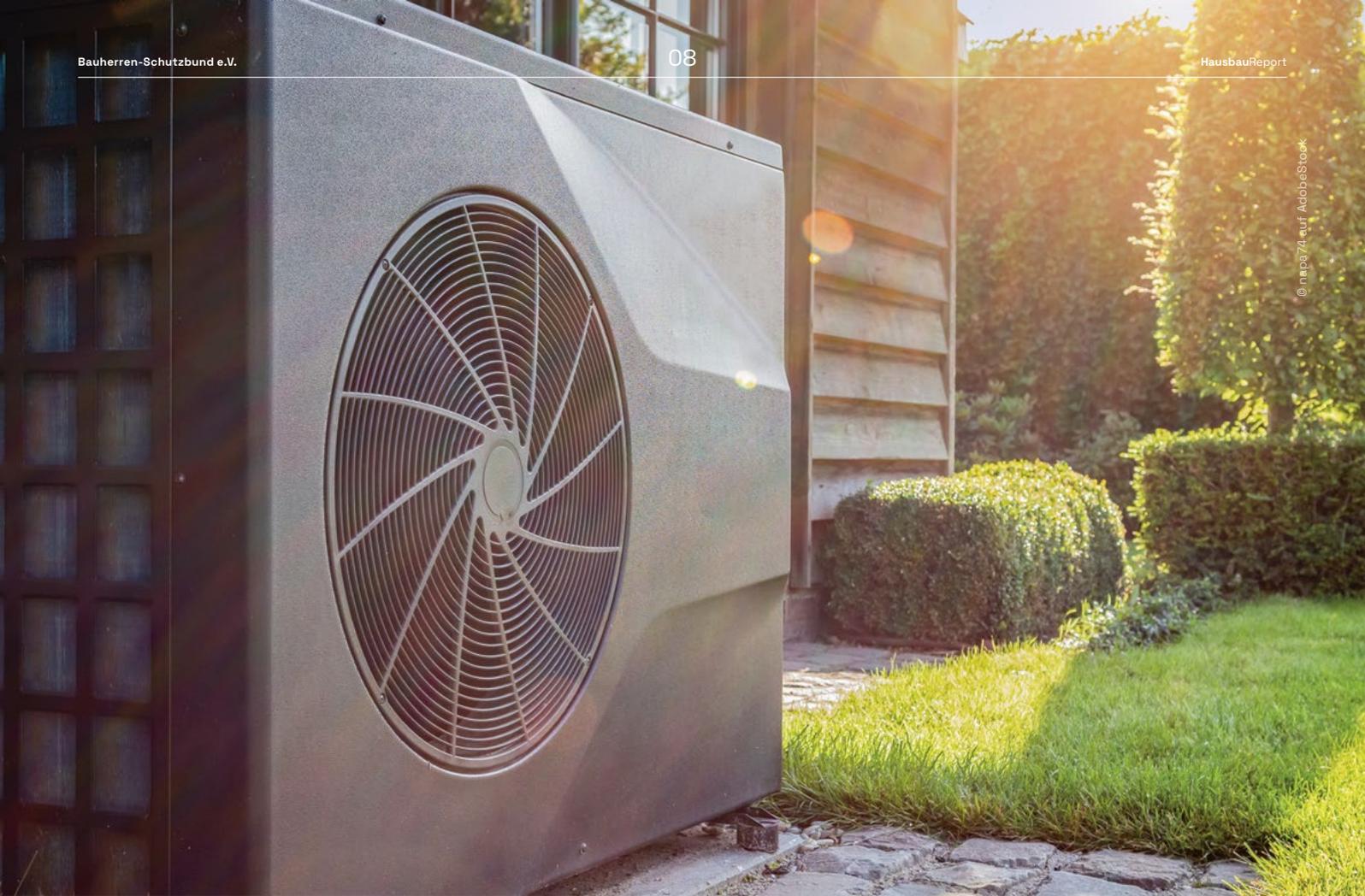
In der jetzigen Situation, wo Baudarlehenszinsen sich in kurzer Zeit mehr als verdreifacht haben und die Bau- und Materialpreise weiter stark steigen, die Fördermittel zu kürzen, ist nicht nachvollziehbar.

Stattdessen müsste der Bund mehr Geld für den Umbau des Wohngebäudebereichs zur Verfügung stellen, um eine Sanierungswelle auszulösen und klimaschonendes Wohneigentum zu fördern. Durch die Mittelkürzungen aber wird jeglicher Wille gebrochen. Für die Verbraucher:innen bedeutet dies beispielsweise, dass sie beim Umstieg auf eine Wärmepumpe bis zu 6.000 Euro weniger Förderung erhalten. Und das angesichts der Tatsache, dass sich die Kosten für eine Wärmepumpe im letzten Jahr um mehrere Tausend Euro erhöht haben. Das Engagement für mehr Energieeffizienz im Gebäudebereich wird durch die Mittelkürzung untergraben.

In den aktuellen Haushaltsberatungen des Deutschen Bundestages müssen die Abgeordneten die Fördermittel mindestens auf dem Juli-Niveau ausweisen, um klimaschonendes Wohneigentum tatsächlich zu fördern.



Modernisierungshindernisse | Fördermittelkürzungen | Materialmangel | Fachkräftemangel | Modernisierungswille gebrochen | Energetische Sanierungen | Schlechte Rahmenbedingungen | Finanzierung



## KLIMASCHUTZ

# Vorgabe 65 Prozent erneuerbare Energien zum Heizen stellt Verbraucher:innen ohne Wärmenetzanschluss schlechter

Ab 2024 müssen neu eingebaute Heizungen einen Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien vorweisen. So sieht es das Gesetzesvorhaben mit dazugehörigem Konzeptpapier vom Bundesklimaschutzministerium und Bundesbauministerium vom Juli vor, zu dem der BSB eine Stellungnahme abgegeben hat.

Das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien beim Heizen zu erhöhen, ist begrüßenswert. Allerdings sind es die Verbraucher:innen, die den Umbau bezahlen müssen. Hier fehlt bisher eine verlässliche und ausreichende Unterstützung.

Für die Fernwärmebetreiber sieht das Konzept erstaunlicherweise etwas ganz anderes vor. Nämlich, dass der Anschluss an ein Wärmenetz per se klimaneutral ist, wenn der Betreiber ab 2026 nur ein Konzept zur Umstellung auf erneuerbare Energie vorliegen hat. Ob die Fernwärme tatsächlich klimaschonend erzeugt wird, soll bis 2045 keine wesentliche Rolle spielen.

**Mit solchen Ansätzen ist dem Klima nicht geholfen, sie werden deshalb vom BSB abgelehnt. Zudem sind die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen, die**

**keine Möglichkeit haben, ihre Immobilie an ein Fernwärmenetz anzuschließen oder es nicht wollen, damit schlechter gestellt. Sie müssen die hohen Umbaukosten in Kauf nehmen, um die gesetzlichen Vorgaben schon ab 2024 zu erfüllen.**

Bei allen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass sie Akzeptanz bei den Verbraucher:innen brauchen. Diese hängt maßgeblich von dem Verständnis der Maßnahmen, deren Umsetzbarkeit für den und die Einzelne, von der Sozialverträglichkeit und von der Wirksamkeit für den Klimaschutz ab.

## Vertrauensverlust der Verbraucher:innen

Schon in der jüngeren und jüngsten Vergangenheit war dies nicht gegeben – mit gravierenden Auswirkungen: Für

viele Verbraucher:innen wurden und werden durch die mehrfachen und kurzfristigen Änderungen bei Förderprogrammen ihre geplanten Baumaßnahmen nicht mehr finanzierbar. Es fehlt weiterhin an langfristiger Planbarkeit hinsichtlich Baustandards und -anforderungen. Das führt aktuell zu einer schwerwiegenden Verunsicherung, einem Vertrauensverlust in Politik und staatliche Institutionen sowie einer großen Zurückhaltung bei Verbraucher:innen.

Außerdem stellt das Konzeptpapier stark auf die aktuelle Gasmangellage durch den Ukraine-Konflikt ab. Das ist zu kurz gegriffen, da schon mittelfristig die Klimaneutralität des Gebäudebestandes notwendig wird. Unbestritten ist ein höherer Anteil erneuerbarer Energien notwendig. Nicht außer Acht gelassen werden dürfen dabei die heute und auch zukünftig knappen klimaneutralen Energieressourcen. Dies gilt es zu berücksichtigen.

## Technologieoffenheit und ganzheitliche Gebäudebetrachtung sind unerlässlich

Um dieser großen Herausforderung gerecht zu werden, führt kein Weg an einer ernst gemeinten Technologieoffenheit vorbei. Die Bundesregierung vernachlässigt mit

dem vorliegenden Papier diesen Aspekt. Wärmepumpen und Wärmenetze werden als die zentralen Lösungen priorisiert. Die Gebäudehülle, und damit verbunden die Verminderung des Wärmebedarfs insgesamt, rückt dabei aus dem Fokus. Gerade sie ist aber ein wesentlicher Hebel für die Effizienzsteigerungen im Gebäudebestand.

Die schon seit Jahren vom BSB präferierte Herangehensweise einer ganzheitlichen Betrachtung des Gebäudes inklusive der Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Herausforderungen, Anforderungen und Möglichkeiten bleibt unerlässlich zur Erreichung der Klimaziele für den Gebäudebereich.

Die gesamte Stellungnahme des BSB finden Sie auf unserer Webseite unter [www.bsb-ev.de/politik-presse/positionen-und-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/politik-presse/positionen-und-stellungnahmen)



Erneuerbare Energie | Klimaschutz |  
Energieeffizienz | Umweltfreundliche  
Heizungstechnik | Fairness für  
Verbraucher:innen | Technologieoffenheit

## WER WIR SIND

# Bauherren-Schutzbund e.V.

**Gründung des BSB:** 1995

**Vereinssitz:** Berlin

**Verbraucherberatungen:** 45.000 pro Jahr

**Mitgliedschaft:** Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

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

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

**Wir haben** ein Netzwerk aus 160 unabhängigen Bauherrenberatern und Vertrauensanwälten.

**Wir unterstützen** unsere Mitglieder durch baurechtliche und bautechnische Beratung.

**Wir sind** unterlassungsklageberechtigt.

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

Sprechen Sie  
mit 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)