

© LeitnerF - Adobe Stock

**AD-HOC-UMFRAGE**

### Bauwillige bewerten den Start der Ampel negativ

Seite 05



**UMFRAGE**

### Modernisierungen scheitern an der Verfügbarkeit von Handwerkern

Seite 09

**EXPERTENINTERVIEW**

### KfW-Förderstopp hat niedrige energetische Standards zur Folge

Seite 08

**WOHNUNGSBAUPOLITIK**

### Mehr private Eigenheime nur durch bessere Rahmenbedingungen

Seite 06



**URTEIL**

### Unterlassungsverpflichtung bei verbraucherfeindlichen Klauseln

Seite 10

**VERBRAUCHERSCHUTZ**

### Leitfaden Bau- und Leistungsbeschreibung in Zusammenarbeit mit BMJ erschienen

Seite 11



**WER WIR SIND**

### Bauherren-Schutzbund e.V.

Seite 11



**BAUHERREN-BAROMETER**

# Bauen 2022: Zwischen Wunsch und Wirklichkeit

**Die Baupreise steigen immer weiter, Förderungen für eine eigene Immobilie sind weggebrochen, die Anforderungen an einen Bau werden schärfer. Die Situation für Bau und Erwerb von Wohnimmobilien wird allgemein als negativ empfunden.**

Das zeigt eine aktuelle Umfrage unter Menschen in Deutschland, die sich vorstellen können eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen. Der vom Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) erhobene Indexwert der ersten Welle des Bauherren-Barometers beträgt dabei 31 auf einer Skala von 0 (sehr schlechte Stimmung) bis 100 (sehr gute Stimmung). Demnach werden die Bedingungen für Bauen und Kaufen insgesamt als unattraktiv empfunden. Das steht im krassen Gegensatz zum Wunsch nach einer eigenen Immobilie.

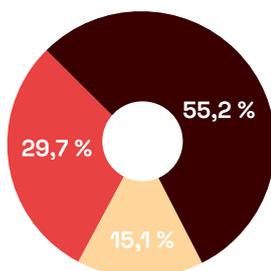
## Die eigene Immobilie Lebensraum vieler Menschen – und ein Sicherheitsfaktor

Für mehr als die Hälfte der Deutschen bleibt der Wunsch nach einer eigenen Immobilie, trotz der angespannten

Situation am Bau- und Immobilienmarkt, ein Lebensraum. Gerade bei den Jüngeren (18-29-jährigen) ist der Wunsch nach der eigenen Immobilie mit 77 Prozent am größten. Am negativsten bewertet die junge Zielgruppe gleichzeitig die Verfügbarkeit von Bauland und Bestandsimmobilien (93,1%) sowie Handwerkern und Firmen (89,9%). Nur ein verschwindend geringer Teil der Zielgruppe sieht die Bedingungen hier also derzeit als gut an.

Hinsichtlich der Tatsache, dass der Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie mit Blick auf die Zukunft ein großer Sicherheitsfaktor ist, sind sich 68,6 Prozent der Befragten einig. Dabei setzen nicht nur die Bewohner:innen in ländlichen Gebieten (81,6 %) in Puncto Sicherheit auf Wohneigentum, sondern auch die Stadtbewohner:innen (72,9 %).

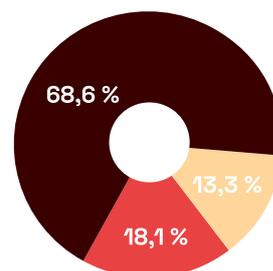
**Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu: „Der Bau oder Kauf einer eigenen Wohnimmobilie ist für mich ein Lebensziel“?**



● Zustimmung ● Ablehnung ● Unentschieden

Mieter, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.

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



● Zustimmung ● Ablehnung ● Unentschieden

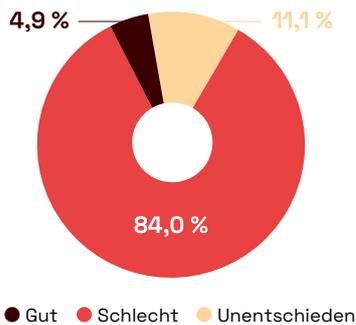
Mieter, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.

## Bauprojektumsetzung wird als besonders kritisch angesehen

Die Umsetzung des eigenen Bauprojektes wird sehr kritisch gesehen. Das Vorhandensein von Bauland und Immobilien erreicht die schlechtesten Werte im Index. Nur 5 Prozent der Befragten sehen hier gute Voraussetzungen. Als genauso großes Hemmnis wird die Verfügbarkeit von Handwerks- und Baufirmen empfunden. Diese Faktoren sind gleichzeitig auch Treiber der Preisentwicklung.

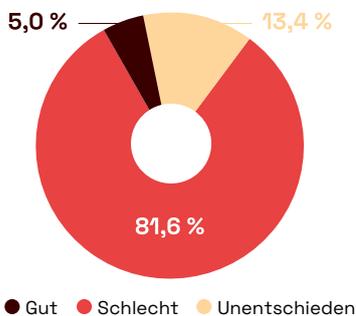
Besonders negativ wird die Situation wieder von jungen Menschen empfunden. Bei den 18-29-jährigen sehen 93,1 Prozent die Verfügbarkeit bei Bauland/Immobilien als schlecht an. Auch bei der Kapazität von Baufirmen gehören die Jüngeren zu den Top 3-Pessimisten (89,8 % negativ).

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



Mieter, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.

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



Mieter, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.

Mehr als die Hälfte (54,4 %) der potenziellen Wohneigentümer:innen schätzt die Bedingungen für die Finanzierung einer Wohnimmobilie als ziemlich schlecht ein. Die Rahmenbedingungen um die eigene Wohnimmobilie überhaupt finanziert zu bekommen, sehen wieder vor allem die Jüngeren, 62,1 Prozent der 18-29-jährigen und 56,8 Prozent der 30-39-jährigen, als äußerst schwierig an.



© Die Hoffotografen

**Florian Becker**  
BSB-Geschäftsführer

## KOMMENTAR

### BSB begleitet baupolitische Zielsetzung des Bundes mit Bauherren-Barometer

Die Situation für selbstnutzende Bauherren ist derzeit schlecht – Grund dafür sind steigende Baukosten, Verfügbarkeitsengpässe und ungenügende Verbraucherrechte sowie Förderungen. Das zeigt unser aktuelles Bauherren-Barometer. Die Menschen sehen sich mit vielen Hemmnissen konfrontiert, die ihrer Entscheidung für Wohneigentum entgegenstehen. Negativ werden auch die ersten Tage der Ampelregierung von Menschen bewertet, die sich vorstellen können in einer eigenen Immobilie zu leben.

Der BSB-Index ist ein Indikator, der die Stimmungslage privater Bauherren, die eine Wohnimmobilie zur Selbstnutzung bauen oder kaufen wollen, abbildet. Im Index werden Informationen der Befragten über die Bedingungen beim Bau oder Kauf einer Immobilie zusammengeführt.

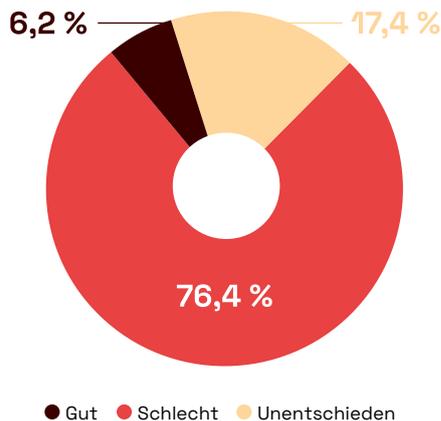
Die halbjährliche repräsentative Befragung und der daraus abgeleitete Index soll Entscheider:innen in Politik und Verwaltung helfen, die Perspektive der selbstnutzenden Wohneigentümer:innen besser zu verstehen, zuverlässig einzuschätzen und mit ihren wohnungs- und baupolitischen Vorhaben abzugleichen.

Wir möchten Sie als Entscheider:innen in Politik und Verwaltung mit unseren Fachinformationen über die aktuellen Herausforderungen für selbstnutzende Wohneigentümer:innen an dieser Stelle regelmäßig informieren, mit Ihnen ins Gespräch kommen und gemeinsam für die Verbraucher:innen Lösungen erarbeiten, die ihnen die Unsicherheit nimmt, in selbstgenutztes Wohneigentum zu investieren.

Die Unterstützung des Staates bei der Verwirklichung des Lebensraums wird dabei als schlecht eingeschätzt. Nur 13 Prozent der Befragten sehen die Unterstützung durch den Staat als gut an. Familien schätzen die staatliche Förderung als besonders schlecht ein (69,1 %). Aber auch Haushalte ohne Kinder bewerten die staatlichen Förderungen mehrheitlich schlecht (57,8 %).

Nebenkosten beim Bau und Kauf einer Immobilie (74,4 %) sowie auch bürokratische Hürden oder auftretende Probleme (76,4 %) werden von drei Viertel der Menschen als schlecht eingeschätzt. Auch der Schutz ihrer Verbraucherrechte sieht eine Mehrheit der Befragten kritisch (58,4 %).

### Wie schätzen Sie derzeit die Bedingungen für den Bau oder Kauf einer Wohnimmobilie im Hinblick auf bürokratische Hürden oder Probleme (z.B. Bauanträge) ein?



Mieter, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.



Schlechte Stimmung bei Verbraucher:innen, die eigene Immobilie haben wollen | Traum vom Wohneigentum = Lebensziel und (finanzieller) Sicherheitsfaktor | schlechte Rahmenbedingungen für private Bauherren | Baukosten = größtes Hindernis bei Realisierung | staatliche Förderungen unzureichend

### Infos zum BSB-Index

Civey hat für den Bauherren-Schutzbund e.V. online 9 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 21.01. bis 14.02.2022, die Stichprobengröße betrug jeweils 1.000. Die jeweiligen statistischen Fehler liegen zwischen 5,9 und 6,2 %.

#### Im Detail:

**7 Einschätzungsfragen** (5er 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)

## Ähnliche Einschätzung der Lage in Stadt und Land

Im Stadt-Land-Vergleich wird die Situation für Bau und Erwerb von Wohnimmobilien ähnlich negativ eingeschätzt. In der Stadt wird mit um die 30 Prozent die Finanzierungslage etwas besser bewertet, als im ländlichen Raum mit durchschnittlich 18 Prozent. Die Wahrnehmung der Verfügbarkeit von Bauland und Immobilien sowie Firmen und Handwerkern wird in den Regionen mit niedriger (81,0 %) und hoher Bevölkerungsdichte (80,3 %) als ähnlich schlecht gesehen. Regionen mit mittlerer Bevölkerungsdichte bewerten die Bau- und Handwerkskapazitäten mit 89,8 Prozent noch schlechter.

Es zeigt sich: **Der Wunsch nach Wohneigentum ist in ganz Deutschland stark verbreitet und wird als sichere Anlage betrachtet. Die Voraussetzungen dafür, dieses zu erwerben, werden aber in ganz Deutschland als kritisch wahrgenommen.** Es lässt sich demnach eine große Diskrepanz beobachten zwischen dem Vorhaben der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen und den Bedingungen eine eigene Immobilie bauen oder kaufen zu können. Um das Ziel der Koalition zu erreichen, müssten etwa 150.000 Wohnungen pro Jahr von selbstnutzenden Wohneigentümer:innen realisiert werden. Dieses Ziel wird ohne eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für selbstnutzende Bauherren verfehlt. **Laut den Verbraucher:innen gilt es vor allem die Baukosten zu senken sowie die Verfügbarkeitsengpässe bei Bauland und ausführenden Firmen zu reduzieren.** Zudem müssen die Bedingungen durch gesetzliche Verbraucherrechte, weniger Bürokratie und staatliche Förderungen verbessert werden.

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

**Zudem die Fragen** (5er 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 9 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)



## AD-HOC-UMFRAGE

## Bauwillige bewerten den Start der Ampel negativ – Baukosten gelten als größtes Hindernis

Die große Mehrheit möchte umweltfreundlicher bauen und Photovoltaik einsetzen. Aber: Die Baukosten sind das größte Hindernis, sich den Traum von der eigenen Immobilie zu erfüllen. Gleichzeitig werden die ersten Tage der Ampelkoalition in Hinblick auf Investitionen in Wohneigentum als negativ bewertet.

Das ergab die Ad-hoc-Umfrage, die der BSB ebenfalls unter Bauwilligen parallel zum Bauherren-Barometer erhoben hat.

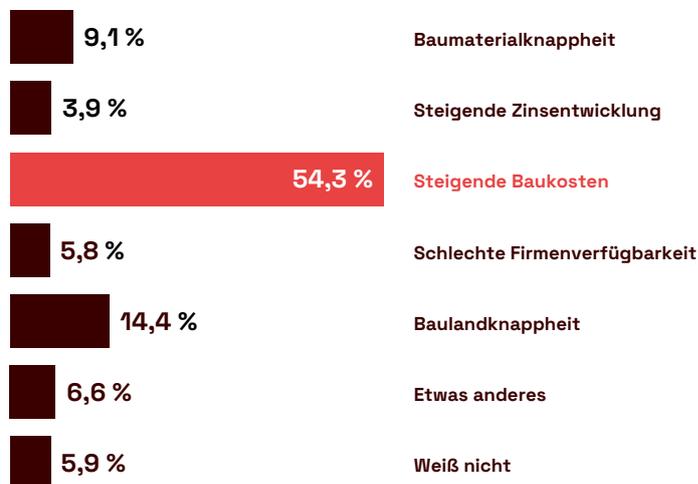
Gefragt wurden die Verbraucher:innen, wie sie die Bedingungen für den Kauf oder Bau von Wohneigentum und die geplante Solardachpflicht unter der neuen Bundesregierung bewerten. Außerdem wurden sie nach der aktuell größten Hürde bei der Realisierung der eigenen Wohnimmobilie gefragt.

Insgesamt geben 40,9 Prozent der Befragten an, dass sich die Bedingungen für die Bildung von Wohneigentum unter der neuen Bundesregierung im Vergleich zur Vorherigen verschlechtert haben. Rund ein Drittel dieser 40 Prozent sagen sogar, dass sich die Bedingungen eindeutig verschlechtert haben. Nur 6,2 Prozent sind der Ansicht, dass sich die Bedingungen durch den Bund verbessert haben.

Auffällig ist, dass eine Mehrheit der Menschen, die sich vorstellen können in einer eigenen Immobilie zu leben, grundsätzlich eine Pflicht für Solardächer auf neuen Wohngebäuden befürwortet (59,1%). Die Menschen sind also in der Mehrzahl zu Klimaschutzmaßnahmen bereit. Aber gleichzeitig wurden bei der Umfrage die steigenden Baukosten mit Abstand als größte Hürde für den Bau oder Kauf genannt (54,3%).

**Fazit: Das Vertrauen der Verbraucher:innen, dass die Bundesregierung sie mit ihrer Politik beim Traum vom Eigenheim unterstützt, ist nicht groß. Die Bereitschaft zu mehr Klimaschutz darf nicht an den zusätzlichen Baukosten scheitern. Denn diese sind bereits jetzt enorm hoch.**

### Was ist Ihrer Meinung nach derzeit das größte Hindernis beim Bauen?



Mieter, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.



Verschlechterung der Bedingungen unter neuer Bundesregierung | Baukosten größtes Hindernis | Klimaschutzmaßnahmen | Solardachpflicht



## WOHNUNGSBAUPOLITIK

# Mehr private Eigenheime nur durch bessere Rahmenbedingungen

**Die Rahmenbedingungen für selbstnutzende Bauherren gilt es zu verbessern, um das Ziel von 400.000 Wohnungen im Jahr Wirklichkeit werden zu lassen.**

400.000 neue Wohnungen plant die Bundesregierung pro Jahr zu bauen. Das sind ungefähr 100.000 mehr als zuletzt. Wichtig ist, dass bei den bau-, aber auch klimapolitischen Maßnahmen die Verbraucher:innen mitgenommen werden. Um die ambitionierten baupolitischen Ziele zu erreichen, müssen die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen gestärkt werden. Denn gut ein Drittel der zu errichtenden Wohnungen – das sind laut Statistischem Bundesamt rund 150.000 Wohnungen pro Jahr – müssen durch diese Verbrauchergruppe realisiert werden. Ohne verbesserte Rahmenbedingungen für private Bauherren und Wohnungskäufer ist dieses Ziel unerreichbar.

## Eigene Wohnimmobilie gewinnt an Bedeutung

Das Eigenheim ist Zuhause, Zukunftsinvestition und Altersvorsorge. Gerade viele junge Menschen und Familien haben den Wunsch nach einem Eigenheim, egal ob in Form einer Eigentumswohnung oder eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Durch die Coronapandemie und die gestiegenen Homeoffice-Möglichkeiten hat das Eigenheim an Bedeutung gewonnen und die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist weiter gestiegen.

Für junge Menschen und Familien, insbesondere mit geringerem Einkommen, wird es zunehmend schwieriger, den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Das zeigt der

BSB-Bauherren-Index. Es lässt sich eine große Diskrepanz beobachten zwischen dem Wohnungsbauziel der Bundesregierung und den wahrgenommenen Rahmenbedingungen für den Bau oder Kauf eines Eigenheims. Der Traum scheidet verstärkt an der Finanzierungsfrage. Besonders kritisch werden aber auch die Verfügbarkeit von Bauland und Baufirmen gesehen sowie bürokratische Hürden, anfallende Bau- und Kaufnebenkosten und vorhandene sowie fehlende staatliche Förderungen.

## Verbesserte Rahmenbedingungen für Bauherren

Damit die Wohnungsbaupolitik der Bundesregierung angesichts der aktuellen Baukostenexplosion, mangelnden Bau- und Handwerkskapazitäten und ambitionierten Klimazielen gelingt, müssen die Rahmenbedingungen für potenzielle Wohneigentümer:innen dringend verbessert werden. Ansätze für eine Verbesserung finden sich im Koalitionsvertrag. Diese müssen wirksam ausgestaltet und zügig umgesetzt werden.

Förderungen und Finanzierungen müssen dabei auf die individuellen Bedürfnisse der Antragsteller:innen ausgerichtet sein, etwa auf die geringe Eigenkapitalquote junger Familien oder die schwierigere Kreditbewilligung für Rentner:innen. Beispielsweise ist es bei den derzeitigen Immobilienpreisen für eine junge Familie kaum

mehr leistbar, den Richtwert von 20 Prozent Eigenkapital anzusparen. Bei üblichen 500.000 Euro Grundstücks- und Baukosten hieße dies, 100.000 Euro Eigenkapital vorweisen zu können. Das ist auch für mittlere Einkommensgruppen nicht zu realisieren.

Die privaten Bauherren benötigen im aktuell überhitzten Markt und nach dem Auslaufen des Baukindergeldes dringend eine finanzielle Entlastung, um so hohe Investitionen überhaupt eingehen zu können.

## Reform der Grunderwerbssteuer

Ein guter Ansatz ist die Reform der **Grunderwerbssteuer**. Eine Reform kann dazu beitragen, die Baunebenkosten spürbar zu senken. Die frei werdenden Mittel erlauben es den Bauherren gleichzeitig energieeffizienter zu bauen. Neben dem geplanten Freibetrag der Ampelkoalition, der allerdings von den Bundesländern ohne Finanzausgleich vom Bund umgesetzt werden muss, ist hier eine Staffelung der Steuer beim Kaufpreis sinnvoll.

### Staffelung der Grunderwerbssteuer

Konkret

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

Wichtig ist auch, dass **kommunales Bauland** nicht ausschließlich den Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch **selbstnutzenden Bauherren zur Verfügung** gestellt wird. Nur so können Bürgerinnen und Bürger vor allem in den Metropolregionen, wo Bauland besonders knapp ist, ihren Wunsch nach einem Eigenheim realisieren. Es entsteht neuer Wohnraum und parallel werden Mietwohnungen für den Nachzug frei.

Nach dem geplanten Auslaufen des Baukindergeldes im Frühjahr 2021 streicht die Politik derzeit eine weitere bedeutende Säule der Finanzierung für Neubau zusammen. Geplant ist, bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude die Fördersummen für Neubauten zu halbieren. Zudem soll die Förderung insgesamt auf 1 Milliarde Euro für das laufende Jahr gedeckelt werden. Wann die Förderung nach dem abrupten Stopp im Januar wieder anläuft, ist noch ungewiss. Beides geschieht aktuell vor dem Hintergrund einer ungewissen Zinsentwicklung. So steigt der Bauzins aktuell deutlich an.

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

## Einführung eines Bauklimageldes

Dabei ist die Einführung eines **Bauklimageldes** für den selbstgenutzten Neubau und die Gebäudemodernisierung ein niedrigschwelliges und transparentes Förderinstrument, um private Bauherren bei der Schaffung von Wohneigentum zu unterstützen und sie zum energieeffizienten Bauen zu motivieren. Die Förderung sollte zudem als Eigenkapital in die Finanzierung einfließen können und Bauherren bei steigenden Baunebenkosten entlasten. Der Direktzuschuss unterstützt auch selbstnutzende Immobilienbesitzer:innen, die etwa aufgrund ihres höheren Alters keinen Kredit bei ihrer Bank aufnehmen wollen oder aber bekommen.

### 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



Derzeit keine Förderungen für Häuslebauer | technologieoffener Ansatz | Bauklimageld als Direktzuschuss für Neubau und Modernisierung | Senkung der Baunebenkosten | Reform Grunderwerbssteuer | Staffelung der Grunderwerbssteuer

## EXPERTENINTERVIEW

# Enorme Auswirkungen des KfW-Förderstopps auf Bauprojekte

Der Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude im Januar 2022 hat Bauherren und Bauwillige in ganz Deutschland geschockt. Wir haben bei Marc Förderer, BSB-Vorstandsmitglied, Sachverständiger für Gebäudeschäden und Energieeffizienzexperte im Bauherren-Schutzbund, nachgefragt, wie sich der Stopp auf die Bauvorhaben von privaten Bauherren konkret auswirkt.

**BSB:** Durch den abrupten KfW-Förderstopp für effizientes Bauen im Januar 2022 ist die Förderung für Neubau und Sanierung von heute auf morgen weggefallen. **Wie hat sich der Förderstopp auf die Bauvorhaben der Bauherren, die Sie betreuen, ausgewirkt?**

**Förderer:** Die selbstnutzenden Bauherren, die einen Antrag für ein KfW-55 Haus gestellt haben, mussten dies auf Eis legen, weil eine wichtige Finanzierung von heute auf morgen weggebrochen ist. Bauherren, die bereits einen Bauvertrag unterschrieben haben und einen Antrag bei der KfW stellen wollten, fehlt ebenso ein Teil ihrer Finanzierung. Denn der Preis des Hauses reduziert sich nicht. Die Fertighausanbieter können nicht von heute auf morgen ihre Produktlinie umstellen und vom EH-55 oder EH-40 Standard etwas abspecken. Auch bei Massivhäusern ist das nicht so einfach möglich. Hier muss umgeplant werden, mit entsprechenden Folgekosten, die die angestrebte Kosteneinsparung wiederum reduziert.

Eines ist nämlich sehr klar zu beobachten: Mit dem Wegfall der Förderung wollen die Bauherren vielfach nur noch den GEG-Standard, den gesetzlichen Standard, bauen. Das ist für sie die einzige Möglichkeit, ihre Baukosten zu senken und das fehlende Fördergeld zu kompensieren.

Die Folge ist momentan ein großes Durcheinander. Planungs- und Bauabläufe müssen geändert, Verträge angepasst werden. Nur ein Beispiel: Wenn dünnere Dämmstoffe eingebaut werden, schrumpft der Wandumfang und die eigentlich vorgesehenen Rollladenkästen, Fensterbänke und Anschlüsse passen nicht mehr.

**BSB: Was erwarten Sie mittelfristig für Folgen?**

**Förderer:** Bei Massivhäusern, individuell geplanten Architektenhäusern und bei Eigentumswohnungen werden sich der Förderstopp und die dadurch angestoßene Reduzierung des energetischen Standards auf das gesetzliche Mindestmaß erheblich auswirken. Alle jetzt gebauten Häuser werden schon in wenigen Jahren unterhalb



© Die Hoffotografen

**Marc Förderer**  
BSB-Vorstandsmitglied

des dann gültigen Mindeststandards liegen. Das kann nicht das Ziel sein.

Es muss schnellstens Klarheit über die KfW-Förderung geschaffen werden und vor allem auch über das Förderprogramm ab 2023. Bauvorhaben haben einen langen Planungsvorlauf, auch bei selbstnutzenden Bauherren. Sie brauchen berechenbare, verlässliche Förder- und Rahmenbedingungen.

Auch ich als Energieeffizienzexperte bin direkt vom Förderstopp betroffen. Im Dezember und Januar wurde ich von Anfragen fast überflutet. Nach dem plötzlichen Stopp haben die Bauherren bei mir angerufen und gefragt, was schief gelaufen ist. Bei der KfW wurde den Antragstellern, die ihren Antrag am 24.01. eingereicht haben, eine Fehlermeldung mit dem Hinweis angezeigt, sich an ihren Energieberater zu wenden. Für die Antragsteller sah es so aus, als sei ich für ihre Probleme verantwortlich. Manche Bauherren waren so verärgert, dass sie das Honorar für ihre Energieberatung nicht bezahlen wollten.

**BSB:** Der Bundesminister für Klimaschutz unterstreicht immer wieder, dass EH-40 und EH-55 bereits Standards im Neubau in Deutschland sind und deshalb nicht mehr gefördert werden müssen. **Sind aus Ihrer Sicht EH-40 und EH-55 hierzulande wirklich schon Neubaustandards?**

**Förderer:** Etwas zum Standard zu erklären, nur weil es durch die Förderung viel gebaut wurde, verzerrt die Baurealität. EH-55 wurde weit überwiegend gebaut, weil ein sinnvoller finanzieller Anreiz vorhanden war. Bei einem Einfamilienhaus in Massivbauweise ist EH-55 schon anspruchsvoll und erfordert nahezu 20 cm Außendämmung.

Von EH-40 wollen wir gar nicht reden. Hausanbieter bieten EH-40 fast nur mit einer Wärmepumpe an. Bauämter lehnen aus meiner Erfahrung vielfach aber erst einmal Wärmepumpen ab und fordern zusätzlich ein Schallgutachten mit Schallberechnung. Das behindert den energieeffizienten Neubau zusätzlich.

## BSB: Wie wirkt es sich auf die Anbieterseite aus, wenn EH-55 und EH-44 im Neubau nun als Standards definiert wird?

**Förderer:** Es wird spannend zu beobachten, wie Anbieter von Holzfertighäusern, die vielfach nur noch EH-40 gebaut haben, ihre Preise zukünftig gestalten. Die Bauherren werden sich verstärkt fragen, wie viel Energie

und Geld sie beim EH-40 gegenüber dem gesetzlichen Standard einsparen und ob die Mehrinvestition in den Bau tatsächlich wirtschaftlich ist. Ich vermute, dass sich Bauherren wieder dem Massivhaus zuwenden werden. Viele Menschen empfinden Massivhäuser durchaus als hochwertiger und nehmen im Gegenzug niedrigere energetische Standards in Kauf.

# KfW-Stopp bremst Bauvorhaben aus | Verunsicherung bei Bauherren | niedrigere energetische Standards | Fördersummen fehlen bei der Finanzierung | energieeffizienter Neubau nimmt ab | Klimaschutz

### UMFRAGE

# Geplante Modernisierungen scheitern an der Verfügbarkeit von Handwerkern

Im Januar 2022 hat der BSB eine Umfrage zum Thema energetische Modernisierung durchgeführt. Das Fazit ist ernüchternd.

## Viele planen eine Modernisierung, aber es scheitert an der Verfügbarkeit von Handwerkern

Es zeigt sich, Modernisierungen sind nachgefragt. Gut die Hälfte der Immobilienbesitzer:innen plant Modernisierungsmaßnahmen in der eigenen Wohnimmobilie. Insbesondere die mittleren Altersgruppen (76,6 %) und Menschen mit Kindern (74,2 %) wollen in ihre Wohnimmobilien investieren. Hier kommt der Wunsch nach einer klimafreundlichen und für kommende Generationen nachhaltigen Wohnweise zum Tragen.

Die Modernisierungsvorhaben werden aber durch die schlechte Verfügbarkeit von Handwerksfirmen stark eingeschränkt. Fast zwei Drittel bewerten die Verfügbarkeit negativ. Dabei fällt auf, dass junge Menschen die Verfügbarkeit als besonders schlecht bewerten. Niemand aus der jüngeren Altersgruppe (0,0 % der 18-29-Jährigen) bewertet die Verfügbarkeit als gut.

Personen aus Regionen mit sehr hoher Bevölkerungsdichte stufen die Verfügbarkeit mit 83,9 Prozent geringfügig schlechter ein als Personen aus Regionen mit niedriger Bevölkerungsdichte (73,3 %).

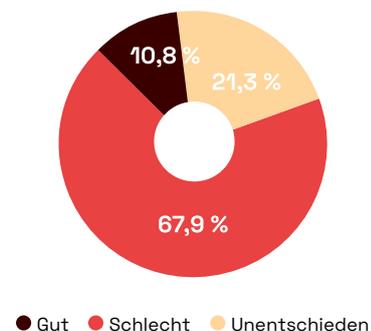
## Staatliche Förderungen werden oft als ungenügend angesehen, vor allem in der Stadt

Die staatlichen Förderbedingungen werden mit 44 Prozent überwiegend schlecht bewertet. Des Weiteren

ren bewerten Personen aus Regionen mit sehr hoher Bevölkerungsdichte die staatlichen Förderbedingungen schlechter als diejenigen aus ländlichen Gebieten. Interessant ist der insgesamt hohe Anteil der Unentschiedenen (35,1 %). Gut ein Drittel der Immobilienbesitzer:innen kann die staatlichen Förderprogramme nicht ausreichend einschätzen, um aktiv zu werden. Hier könnte sich Potenzial für die Bundesregierung zeigen.

**Eine zielgerichtete Aktivierung und individualisierte Aufklärung über die Fördermöglichkeiten scheint dringend notwendig, will man die Sanierungsquote in den nächsten Jahren deutlich steigern.**

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



Quelle: Civey hat für den BSB vom 21. - 23.01.2022 online 1.000 Wohneigentümer befragt, deren Immobilie älter als 15 Jahre ist. Die Ergebnisse sind aufgrund von Quotierungen und Gewichtungen.

# Fachkräftemangel | Wirksamkeit staatlicher Förderungen | energetische Sanierungen | Modernisierungswille da – Umsetzung unmöglich

## URTEIL

# DFH Haus verstößt gegen Unterlassungsverpflichtung



Verbraucherrisiko |  
Unterlassungsurteil |  
Verbraucherrecht

**Das Oberlandesgericht Koblenz hat ein Ordnungsgeld in Höhe von 60.000 Euro für einen der größten deutschen Fertighausanbieter, DFH Haus GmbH, verhängt. Das Unternehmen hatte in sechs Fällen gegen ein rechtskräftiges Unterlassungsurteil verstoßen und von Verbraucher:innen unrechtmäßig eine finanzielle Absicherung verlangt. Der Bauherren-Schutzbund e.V. hat die Verhängung des Ordnungsgeldes beantragt.**

Das OLG Koblenz stellt in seinem Beschluss vom 05.01.2022 (2 W 427/21) fest, dass DFH Haus sechsmal gegen ein rechtskräftiges Gerichtsurteil vom 02.03.2017 (2 U 296/16) verstoßen hat. Dieses enthielt eine Unterlassungsverpflichtung gegen 14 verbraucherfeindliche und unrechtmäßige Klauseln, die der Fertighausanbieter in seine Verträge aufgenommen hatte. Unter anderem sollten sich Bauherr:innen verpflichten, ihren Darlehnsauszahlungsanspruch in voller Höhe vor Beginn der Bauausführung als Sicherheitsleistung an das Unternehmen unwiderruflich abzutreten. Dazu urteilte das OLG Koblenz 2017: „Dem Unternehmer wird ohne Rücksicht auf die Vertragsgemäßheit und Mangelfreiheit seiner Werkleistungen der jederzeitige und unmittelbare Zugriff auf die Sicherheit eröffnet. [...] Vor einem solchen sofortigen Zugriff auf die Sicherheit [...] muss der (private) Bauherr geschützt werden.“ Das Gericht untersagte DFH Haus deshalb, diese oder inhaltsgleiche Klauseln in Bauverträgen mit Verbrauchern zu verwenden.

DFH Haus änderte daraufhin seine Verträge und verzichtete auf die gerichtlich untersagten Klauseln. Statt der unwirksamen Abtretungsklausel sahen die Verträge nun vor, dass der Bauherr eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft über 20 Prozent des Gesamtwerklohns stellt. Nach Vertragsschluss trat DFH Haus an die Verbraucher heran und bot alternativ zu der Stellung der Bankbürgschaft den Abschluss einer von DFH Haus vorformulierten Zusatzvereinbarung an, die erneut die unwiderrufliche Abtretung der Darlehnsauszahlungsansprüche beinhaltete. Mit diesem Vorgehen, so die Begründung des OLG, habe das Unternehmen eine Klausel verwendet, die inhaltsgleich zu der gerichtlich mit Urteil vom 02.03.2017 untersagten Abtretungsklausel sei. Des Weiteren stellt das Gericht klar, dass es sich (selbstverständlich) auch bei der nachgeschobenen Zusatzvereinbarung um Allgemeine Geschäftsbedingungen von DFH Haus handelt. Wegen der sechs vom BSB konkret benannten Fälle habe DFH Haus daher gegen die Unterlassungsverpflichtung aus dem Urteil vom 02.03.2017 verstoßen und ein Ordnungsgeld von 10.000 Euro pro Verstoß an die Staatskasse zu zahlen.

DFH Haus GmbH ist zentrale Dienstleistungsgesellschaft der Unternehmensgruppe DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG ist mit ihren drei Marken massa haus, allkauf und OKAL nach eigenen Angaben das größte Fertighausunternehmen Deutschlands.



@ Die Hofphotografen

**Wendelin Monz**

Vertretungsberechtigter Vorstand

## KOMMENTAR

## Das Verbraucherrisiko der Zusatzvereinbarungen ist hoch.

Wählen Verbraucher den fragwürdigen Weg, sich auf eine solche Zusatzvereinbarung einzulassen – beispielsweise, weil sie durch Unterzeichnung der vorformulierten Abtretungserklärung vermeintlich weniger Aufwand haben und sich um keine zusätzliche Bankbürgschaft kümmern müssen – birgt das eine hohe Gefahr. Sie schränken ihre Handlungsfähigkeit gegenüber dem Bauunternehmen bei auftretenden Schwierigkeiten im Bauablauf massiv ein. Denn kommt es zum Streit, kommt der Bauherr erstmal nicht an die Mittel aus seinem eigenen Darlehen. Ein anderes Unternehmen mit der Mängelbeseitigung oder dem Weiterbau zu beauftragen, scheitert dann oft an einem Mangel an frei verfügbaren finanziellen Mitteln – während der Bauherr häufig gleichzeitig auch noch Bereitstellungszinsen zahlen muss. Mit dem Beschluss vom 05.01.2022 haben wir Klarheit, dass DFH Haus die Unterlassungsverpflichtung aus dem Urteil vom 02.03.2017 nicht durch nachgeschobene Vereinbarungen umgehen kann; alle von solchen Vereinbarungen betroffenen Verbraucher können sich auf die Unwirksamkeit (auch) der nachgeschobenen Abtretungsklausel berufen. Die Unwirksamkeit bringt DFH Haus übrigens nicht etwa den Vorteil, nunmehr statt der Abtretung die ursprünglich vorgesehene Bürgschaft verlangen zu können. Denn DFH Haus kann sich nicht zu eigenen Gunsten auf die Unwirksamkeit der Abtretungsvereinbarung berufen.

## VERBRAUCHERSCHUTZ

# Leitfaden Bau- und Leistungsbeschreibung in Zusammenarbeit mit BMJ erschienen

Bauherren sehen sich bei ihren Bauvorhaben weiterhin mit Bauverträgen konfrontiert, die nicht den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechen, Lücken und verbraucherfeindliche Klauseln aufweisen. Das zeigen langjährige Untersuchungen und Erfahrungen aus dem BSB-Beratungsalltag.

Dabei hat sich die gesetzliche Situation für Bauherren seit einigen Jahren deutlich verbessert. So stellt der Gesetzgeber seit der Reform des Bauvertragsrechts 2018 Mindestanforderungen an die Baubeschreibung, die Firmen bei der Erstellung der Vertragsunterlagen beachten müssen. Häufig steckt jedoch der Teufel im Detail und oft sind Inhalte für Baulaien trotzdem nur schwer zu durchschauen. Vielen ist nicht klar, ob die Baubeschreibung den Anforderungen und eigenen Vorstellungen an das künftige Zuhause genügt.

Der BSB hat dies zum Anlass genommen und mit Unterstützung des Bundesministeriums der Justiz einen Leitfaden zur Bau- und Leistungsbeschreibung erarbeitet, der Verbraucher:innen hilft zu verstehen, was die Baubeschreibung enthalten muss, wann man nachverhandeln sollte und wann es besser ist, einen Experten hinzuzuziehen.

Der vom BMJ geförderte Leitfaden kann kostenlos auf [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de) heruntergeladen oder als Druckexemplar bestellt werden.



© Halfpoint - Adobe Stock

# Baubeschreibung besser verstehen | Orientierungshilfe für Bauherren | Bau- und Leistungsbeschreibung für Laien | Verbraucherleitfaden

## WER WIR SIND

## Bauherren-Schutzbund e.V.

**Gründung des BSB:** 1995

**Vereinssitz:** Berlin

**Verbraucherberatungen:** 45.000 pro Jahr

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

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

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

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

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

**Wir sind** unterlassungsklageberechtigt.

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

Kontaktieren  
Sie uns!

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

### Melanie Lorenz

Referentin Verbraucherpolitik

Bauherren-Schutzbund e.V.

Brückenstr. 6

10179 Berlin

T: 030 400 339 509

lorenz@bsb-ev.de