



FORDERUNGEN ZUR BUNDESTAGSWAHL 2021

Private Bauherren sind Menschen aus allen Einkommens- und Sozialgruppen, aus den verschiedensten Berufen und mit den unterschiedlichsten Lebensentwürfen. Bei allen besteht der Wunsch nach einer eigenen Wohnimmobilie. Das kann der Kauf, Neubau oder Umbau einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims sein. Ob Kauf, Bau oder Modernisierung – bei allen Vorhaben sehen sich private Bauherren mit einer großen finanziellen und organisatorischen Aufgabe konfrontiert, die die meisten ohne Vorerfahrung und nur einmal in ihrem Leben zu bewältigen haben. Im Umgang mit Bauträgern, Baufirmen, Handwerker:innen, Architekt:innen, und Verkäufer:innen werden private Bauherren zu Verbraucher:innen, denen Verbraucherschutz und Rechtssicherheit ein wichtiges Gut ist.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation des Bau- und Immobilienbereichs und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, von Immobilienerwerber:innen und selbstnutzenden Wohneigentümer:innen. Über ein Netzwerk von Bauherrenberater:innen und Vertrauensanwält:innen bietet der Verein seinen Mitgliedern bautechnische und baurechtliche Beratung bei Alt- und Neubauten an. Er stellt allen Interessierten marktneutrale Informationen zur Verfügung und setzt die Verbraucherrechte u.a. durch Unterlassungsklagen durch. Damit ist der BSB keine Interessensvertretung der Bau- und Immobilienwirtschaft oder von Vermieter:innen. Der Bauherren-Schutzbund ist parteipolitisch unabhängig und neutral.

Der angespannte Immobilienmarkt trifft ebenso einkommensschwache Familien auf der Suche nach einer Wohnung in der Stadt, als auch mittelständische Familien mit dem Traum vom eigenen Haus auf dem Land. Dabei stellt Bau- und Wohnungspolitik nicht nur die Frage nach Wohnraum, sondern ebenso nach Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, nach dem sozialen Mit- und Nebeneinander und nach der individuellen Entscheidungsmöglichkeit für ein Eigenheim. Bei der Schaffung von Wohnraum sowie bei dem Ziel des energetischen Umbaus von Bestandsgebäuden sind private Bauherren und selbstnutzende Wohneigentümer:innen Teile der Lösung. Deshalb unterstützt der Bauherren-Schutzbund viele Menschen bei ihren Vorhaben. Allerdings treffen Bau und Modernisierung durch selbstnutzende Eigentümer:innen auf viele Bedingungen, die die Investitionen in das eigene Haus oder die eigene Wohnung erschweren.

Für die kommende Legislaturperiode sehen wir drei Kernforderungen, die die künftige Bundesregierung aus unserer Sicht erfüllen muss:

1. VERBRAUCHERSCHUTZ BEIM WOHNUNGS-/ HAUSKAUF

Wohnungskäufer:innen und private Bauherren leisten einen relevanten Anteil an der Schaffung neuen Wohnraums. Gängiges Modell ist der Kauf einer meist noch zu bauenden Wohnung von einem Bauträger. In dieser Konstellation sind Bauherren vor allem in der Bauphase eine verletzte Verbrauchergruppe. Besonders wenn während der Bauphase eine Insolvenz des Bauträgers droht, wird der Traum vom Eigenheim für Käufer:innen schnell zum Albtraum. Hier drohen den Erwerbenden lange Rechtsstreite und kostspielige Bauzeitverzögerungen. Nach aktueller Rechtslage kommt er oder sie kaum aus seinem Vertrag. Die Fortsetzung des Bauvorhabens in Eigenregie ist schwer möglich, da sich hierfür alle künftigen Eigentümer:innen einig sein müssten. Ein Recht auf Rückabwicklung des Vertrags und eine ausreichende finanzielle Absicherung des Käufers oder der Käuferin sind derzeit nicht vorhanden. Deshalb fordern wir ein Bauträgervertragsrecht, das diese Unsicherheiten beseitigt. Damit hätten Käufer:innen einer Wohnung endlich eine gleichwertige Risikoabsicherung, wie Bauherren eines Einfamilienhauses seit der Reform des Bauvertragsrechts.

2. REFORM DER GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer verursacht für jeden und jede Haus- oder Wohnungskäufer:in Nebenkosten, die es in die Kalkulation einzuberechnen gilt und sich auch bei verhältnismäßig niedrigem Kaufpreis in vierstelligen Dimensionen bewegt und damit eine Größenordnung eines ordentlichen Gebrauchtwagens erreicht. Darüber hinaus werden private Immobilienkäufer:innen durch das aktuelle Grunderwerbsteuergesetz benachteiligt. Während große Immobilienunternehmen die Grunderwerbsteuer mit sogenannten Share Deals umgehen, muss eine Familie die Steuer vollumfänglich entrichten. Daher fordert der BSB eine Reform der Grunderwerbsteuer, die die Benachteiligung zugunsten großer Konzerne abschafft und gleichzeitig die Schaffung



FORDERUNGEN ZUR BUNDESTAGSWAHL 2021

von Wohnraum durch selbstnutzende Bürger:innen fördert. Insbesondere für junge Familien stellt die zurzeit übliche Grunderwerbsteuer von 5,0 bis 6,5 Prozent ein Hindernis dar. Die Kosten der Grunderwerbsteuer sind nicht finanzierbare Baunebenkosten, die aus dem Eigenkapital der Käufer:innen aufgewendet werden müssen und dieses schmerzhaft reduziert.

Da die Grunderwerbsteuer eine wichtige Einnahmequelle der Länder ist, muss eine Reform so ausgestaltet sein, dass sowohl steuerlichen Einnahmen erhalten bleiben und gleichzeitig selbstnutzende Privatkäufer:innen entlastet werden. In Anlehnung an das britische Modell bekommen Ersterwerber:innen einer selbstgenutzten Immobilie einen Freibetrag, der auf 200.000 Euro gedeckelt ist. Für die nächsten 200.000 Euro des Kaufpreises fallen 3 Prozent Grunderwerbsteuer an, für die nächsten 200.000 Euro 6 Prozent und für alles darüber hinaus 8 Prozent. Durch diese soziale Staffelung der Grunderwerbsteuer werden auch Bauherren mit eher niedrigeren Einkommen zur Eigentumsbildung motiviert.

3. EIN BAUKLIMAGELD ALS FÖRDERMITTEL UND ANREIZ FÜR ENERGETISCHES BAUEN

Der energetische Neubau oder die energetische Modernisierung von Gebäuden ist ein wichtiger Teil auf dem Weg zur Klimaneutralität. Die hohe Zahl an Eigenheimen verlangt millionenfache, jeweils kostenintensive Einzelentscheidungen, die nicht nur mit dem Klimaschutz gut begründet, sondern auch mit passgenauen Anreizen ermöglicht werden können. Diese sollen technologieoffen gestaltet werden, so dass Bauherren die für sie sinnvolle energetische Maßnahme auswählen können. Der BSB fordert daher die Einführung eines befristeten Bauklimageldes für privaten Neubau und Gebäudemodernisierungen. Unser Konzept des Bauklimageldes sieht dabei zwei unterschiedliche Staffelungen für Neubau und Modernisierung vor.

Im Neubau orientiert sich das Bauklimageld an den Vorgaben der KfW. Für den Bau eines KfW Energieeffizienzgebäudes erhält jeder Bauherr zu den bisherigen Tilgungszuschüssen auf KfW Krediten eine Einmalzahlung in Form des Bauklimageldes in Höhe von:

- 10.000 € für KfW 55
- 15.000 € für KfW 40
- 20.000 € für KfW 40 plus

Das Bauklimageld im privaten Neubau ist ein niedrigschwelliges und transparentes Fördermittelmittel, um Bauherren zum energetischen Neubau zu motivieren. Die Förderung kann zudem als Eigenkapital in die Finanzierung einfließen und Bauherren bei steigenden Baunebenkosten entlasten.

Als Anreiz zur Gebäudemodernisierung erhalten Eigenheimbesitzer:innen für die energetische Gebäudemodernisierung eine Einmalzahlung in Form des Bauklimageldes. Die Höhe des Betrages richtet sich nach der Einsparung an CO₂-Emissionen, die ein Gebäude nach der Maßnahme erzielt. Der Wert wird vor und nach der Baumaßnahme mit einem aktuellen Energieausweis nachgewiesen:

- 5.000 € für 15 Prozent Einsparung CO₂
- 7.500 € für 20 Prozent Einsparung CO₂
- 10.000 € für 25 Prozent Einsparung CO₂

Das Bauklimageld für Modernisierungen setzt da an, wo es gebracht wird: bei den CO₂-Emissionen. Es kann technologieoffen eingesetzt werden – wichtig ist nur der Ertrag. Es kann demzufolge gleichermaßen als Abwrackprämie für eine alte Ölheizung dienen, als auch für Dämmmaßnahmen oder für eine regenerative Stromerzeugung genutzt werden – je nachdem, was für das Haus am sinnvollsten ist. Die Verbindung mit dem Energieausweis sichert, dass die Einsparziele erreicht wurden und vorab eine Energiebilanzierung stattgefunden hat. Verpflichtende Vorgaben wie etwa ein Solarpanel auf jedem Dach sehen wir kritisch. Die drohenden Kosten könnten Bauherren davon abschrecken, überhaupt tätig zu werden. Zumal längst nicht auf jedem Gebäude Solaranlagen effizient betrieben werden können.

Mit dem Konzept des Bauklimageldes für privaten Neubau und Gebäudemodernisierung wird ermöglicht, dass Eigenheimbesitzer:innen ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand 2030 leisten können. Es entlastet die privaten Bauherren und selbstnutzenden Eigentümer:innen und schafft Anreize energetisch zu bauen oder zu modernisieren.

Wir sind überzeugt, dass der private Haus- und Wohnungsbau zur Selbstnutzung eine positive und verantwortungsvolle Rolle in der Verantwortung von bau- und wohnungspolitischen und auch klimapolitischen Fragen spielt.