



BSB-BAUHERREN-BAROMETER

Der Wunsch nach einem Eigenheim wird immer seltener Realität

Die Stimmungslage unter den potentiellen Erwerber:innen von Wohneigentum ist weiterhin schlecht, zeigt das fünfte BSB-Bauherren-Barometer.

Seite 02

KOMMENTAR

Der Strudel nach unten setzt sich im Neubau fort. Auch Modernisierungsvorhaben stocken.

Seite 03

WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG

Wirksame Förderinstrumente für den Eigentumserwerb zügig umsetzen

Seite 04

WOHNUNGSBAU UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Verzicht auf anerkannte Regeln der Technik bei Bauverträgen mit Verbraucher:innen nicht praxistauglich

Seite 05

MODERNISIERUNGSUMFRAGE

Interesse an Sanierungsmaßnahmen ist weiter verhalten

Seite 07

KLIMASCHUTZ

Kaum Einbau von klimafreundlichen Heizungen geplant

Seite 08

RECHT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Gesetzesentwurf hat nicht alle Verbraucher:innen im Blick: Die Zulassung rein virtueller Wohnungseigentümerversammlungen schließt Wohnungseigentümer:innen aus

Seite 08

VERBRAUCHERSCHUTZ

Fernwärmemarkt muss transparenter und verbraucherfreundlicher werden

Seite 09

BSB-BAUHERREN-BAROMETER

Der Wunsch nach einem Eigenheim wird immer seltener Realität

Die Stimmungslage unter den potentiellen Erwerber:innen von Wohneigentum ist weiterhin schlecht, zeigt das fünfte BSB-Bauherren-Barometer. Auch die sonst positiver eingestellte jüngere Bevölkerungsgruppe wird pessimistischer.

Mit einem Indexwert von 26 von möglichen 100 Punkten ist die Stimmung ähnlich schlecht wie im August 2023 (Index 25) und um knapp 20 Prozent negativer als noch vor zwei Jahren. Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen lassen die Aussichten schwinden, den Traum von einer Wohnimmobilie in absehbarer Zeit realisieren zu können.

Die Finanzierung ist der große Knackpunkt

Drei Viertel der Befragten wissen nicht, wie sie eine Wohnimmobilie finanzieren sollen: Tendenz seit zwei Jahren steigend. Gaben in der ersten Befragungswelle nur gut 54 Prozent der Befragten an, dass die finanzielle Realisierung der eigenen vier Wände schwierig ist, sind es jetzt knapp 76 Prozent.

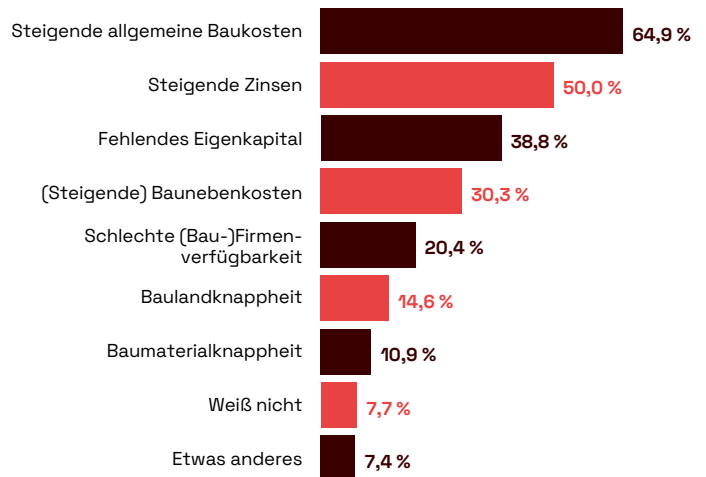
In einer parallelen Ad-hoc-Umfrage zu den Hindernissen gaben die meisten Befragten die bekannten Schwierigkeiten wie hohe Baukosten, das noch hohe Zinsniveau, die hohen Baunebenkosten und das erforderliche Eigenkapital an.

Außerdem werden die staatlichen Bedingungen für den Wohneigentumserwerb von fast 70 Prozent der Befragten als schlecht (22,8 Prozent) oder sehr schlecht (46,7 Prozent) eingeschätzt.

Die Hürden, die bei der Realisierung gesehen werden, wirken sich auch auf das Lebensziel, eine Wohnimmobilie

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

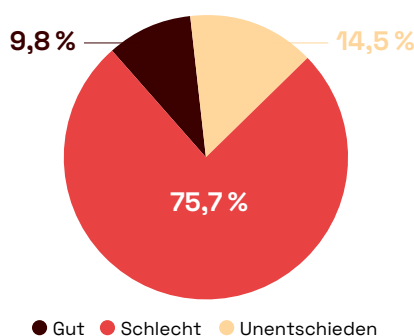
(Mehrfachnennung möglich)



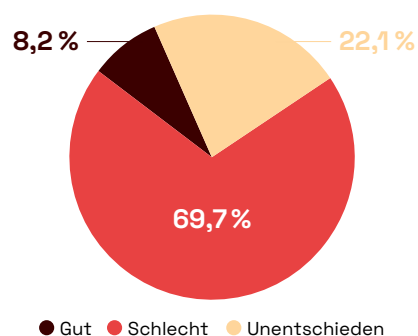
zu erwerben, aus. Die Zustimmung ist in den letzten zwei Jahren gesunken. Dennoch wird von 65 Prozent der Befragten Wohneigentum immer noch als Sicherheitsfaktor für die Familienplanung und als Teil der Absicherung fürs Alter angesehen.

Fazit: Der Traum von den eigenen vier Wänden ist für die große Mehrheit der Bevölkerung in weite Ferne gerückt, weil der Erwerb von Wohnimmobilien für die meisten finanziell nicht zu realisieren ist.

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



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



Alarmierende Zahlen des Statistischen Bundesamts über den Rückgang der Baugenehmigungszahlen belegen das. Fast 40 Prozent weniger Einfamilienhäuser, 50 Prozent weniger Zweifamilienhäuser und 25 Prozent weniger Mehrfamilienhäuser wurden von Januar bis November 2023 genehmigt.

Auch die zuletzt leicht gesunkenen Zinsen für Immobiliendarlehen werden an den Realisierungschancen

nichts ändern. Experten prognostizieren derzeit, dass frühestens Mitte 2024 mit einer leichten Verbesserung der Finanzierungskonditionen zu rechnen ist.

Die Politik muss jetzt die Bauherrenbedürfnisse ernst nehmen und eine Trendwende unterstützen. Allein die etwas fallenden Bauzinsen verbessern die Realisierungsbedingungen für den Erwerb einer Wohnimmobilie für die Mehrheit der Verbraucher:innen nicht.



Bauherren-Barometer | Index | Schlechte Verbraucherstimmung | Wohnimmobilienwerb | Traum ausgeträumt | Wohneigentum | Schlechte Rahmenbedingungen

Infos zum BSB-Index

Civey hat für den Bauherren-Schutzbund e.V. online neun Fragen erhoben, die für den Index herangezogen wurden. Befragt wurden Mieter:innen ab 18 Jahren, die sich vorstellen können, eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen. Befragungszeitraum war vom 02. bis 12.01.2024, die Stichprobengröße betrug jeweils 1.000.

Mehr Informationen unter www.bsb-ev.de/barometer.

KOMMENTAR

Der Strudel nach unten setzt sich im Neubau fort. Auch Modernisierungsvorhaben stocken.

Umfragen wie das aktuelle BSB-Bauherren-Barometer zeigen, dass der Wunsch nach einem Eigenheim fest in der Bevölkerung verankert ist. Mit der eigenen Immobilie wird vor allem eine finanzielle Absicherung fürs Alter und mehr Platz für die eigene Familie verbunden. Doch die Umsetzung wird von einer großen Mehrheit als sehr schwierig eingeschätzt.

Die Politik gegen das Eigenheim der letzten zwei Jahre hat zu einem Einbruch vor allem beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern geführt, das belegen die aktuellen Baugenehmigungszahlen deutlich. Wenn aus dieser Entwicklung kein langfristiger Trend werden soll, der das Stimmungsbild in der Gesellschaft anhaltend belastet, muss ein schnelles Umdenken stattfinden.

Private Bauherren müssen wieder Vertrauen in die Politik für ihre Investitionsentscheidungen gewinnen. Nur so kann die Bautätigkeit Fahrt aufnehmen und Wohneigentumserwerb für mehr Menschen Realität werden. Eine längere Zinsbindung bei der Wohneigentumsförderung im Neubau und die angekündigte Förderung „Jung kauft Alt“ für den Kauf von Bestandsbauten sind positive Signale für selbstnutzende Bauherren.



© Die Hoffotografen

Florian Becker
BSB-Geschäftsführer

An anderer Stelle droht hingegen für Verbraucher:innen Gefahr durch eine mögliche Abkehr von den anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) beim privaten Hausbau. Die von der Wohnungswirtschaft vorgeschlagene pauschale Deregulierung der technischen Anforderungen an Wohngebäude durch die Möglichkeit einer einfachen vertraglichen Abweichung von den a.R.d.T. käme einem erheblichen Abbau der Verbraucherschutzrechte gleich. Eine durch diese Maßnahme in Aussicht gestellte Baukostenreduzierung und Steigerung der Nachhaltigkeit ist für Verbraucher:innen sehr fragwürdig.



© SolStock - iStockPhoto

WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG

Wirksame Förderinstrumente für den Eigentumserwerb zügig umsetzen

Die Wohnungspolitik der Bundesregierung muss die gegenwärtigen Rahmenbedingungen verbessern, wenn sie einen weiteren Rückgang der privaten Bauinvestitionen verhindern und langfristig mehr Wohnungsbau fördern möchte. Denn die privaten Bauherren machen eine relevante Gruppe im Wohnungsneubau aus – etwa ein Drittel des neu gebauten Wohnraums geht auf ihre Initiative zurück. Dieses große Potential zu vergeben, kann sich der angespannte Wohnungsmarkt nicht leisten.

Erste positive Schritte gibt es: Die Konditionen des Wohneigentumsprogramms für Familien (WEF) sollen nochmals modifiziert werden. Die geplante Erhöhung der Zinsbindung auf 20 Jahre ab 1. März 2024 macht die Finanzierung der Wohnimmobilie für die Familien planbarer. Dennoch, der vorgegebene Effizienzhausstandard 40 macht das Bauen teuer. Ein Sturm auf das Programm ist – trotz gestiegener Antragszahlen seit Oktober – deshalb nicht zu erwarten.

Details zur Wohneigentumsförderung „Jung kauft Alt“ schnell bekanntgeben

Der BSB begrüßt, dass es endlich wieder eine Förderung für den Wohneigentumserwerb im Bestand geben wird. Ein gut aufgesetztes, praktikables Förderprogramm, das die Eigentumsbildung im Bestand unterstützt, hat großes Potential, eine hohe Schlagkraft zu entfalten. Die Mehrheit der Wohneigentumsbildung findet im Bestand statt. Und durch die höheren Kosten im Neubau hat sich das Interesse am Kauf von Bestandsimmobilien erhöht. Sie ist für viele die einzige finanziell stemmbare Möglichkeit, Wohneigentum zu bilden.

Die erst für Mitte 2024 angekündigte Förderung „Jung kauft Alt“ muss schnellstmöglich kommen und konkrete Details für das Programm müssen zügig veröffentlicht

werden, um Familien mehr Planungssicherheit zu geben. Die begrenzte Laufzeit von nur noch anderthalb Jahren erscheint schon jetzt nicht zielführend und hemmt die Praxistauglichkeit des Programms. An die Förderung soll eine Sanierungspflicht des Gebäudes auf ein bestimmtes energetisches Niveau gekoppelt werden. Hier wäre es wünschenswert, einen längeren Umsetzungszeitraum als die zwei Jahre, die das Gebäudeenergiegesetz (GEG) für bestimmte Maßnahmen bereits vorschreibt, vorzusehen. Zu hoch wäre der Druck für die Familien, nach dem Kauf und Umzug in so kurzer Zeit eine Sanierung zu stemmen, finanziell und auch familiär.

Konkret

Wir als BSB appellieren deshalb an die Bundesregierung beim Programm „Jung kauft Alt“ zügig für Transparenz und Planungssicherheit zu sorgen und auf den Bedarf der Verbraucher:innen schnell zu reagieren.

- ▶ Schnelle Veröffentlichung der Förderbedingungen
- ▶ Längere Laufzeit des Programms über 2025 hinaus
- ▶ Keine Einschränkungen auf Altbauten, die 30 Jahre oder älter sind, wie es sie auf kommunaler Ebene bei dem Programm gibt
- ▶ Umsetzungszeitraum für Sanierungen auf mindestens 3 Jahre festsetzen
- ▶ Sicherstellung, dass die Familien tatsächlich auf die BEG-Förderung für die Sanierung ihrer Immobilie zurückgreifen können, soweit sie alle Fördervorgaben erfüllen. Leere Fördertöpfe könnten sonst den ganzen Immobilienkauf gefährden.

Grunderwerbsteuer herunter, Eigentumsbildung hinauf

Die selbstnutzenden Bauherren würden von einer Senkung der Erwerbsnebenkosten spürbar profitieren - konkret von der Senkung der Grunderwerbsteuer. Denn die Steuersätze sind eine große Hürde bei der Nebenkostenfinanzierung zur Eigentumsbildung. Zu dieser wirksamen Entlastung sollten sich die Bundesländer wenigstens temporär durchringen. Der BSB schlägt seit Jahren ein Stufenmodell bei der Absenkung der Freibeträge vor. Das würde den Bundesländern einen Teil ihrer Steuereinnahmen bewahren.

Fazit: Ein Umdenken in der Politik hat stattgefunden. Staatliche Förderungen sind weiterhin für Verbraucher:innen beim Hausbau und Immobilienerwerb verfügbar. Angehende Bauherren und Immobilienkäufer:innen können also vorsichtig optimistisch in die Zukunft blicken und auf Unterstützung hoffen. Da die Fördertöpfe aber begrenzt sind und aufgrund der Haushaltssituation des Bundes im Jahresverlauf sehr wahrscheinlich nicht nachgebessert werden, ist leider damit zu rechnen, dass die Mittel längst nicht für das gesamte Jahr ausreichen. Vor allem Familien mit einer längeren Planungsphase sollten nicht mit einer finanziellen Unterstützung rechnen.



Wohneigentum | Förderung | selbstnutzende
Wohneigentümer:innen | wirksame Maßnahmen

WOHNUNGSBAU UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Verzicht auf anerkannte Regeln der Technik bei Bauverträgen mit Verbraucher:innen nicht praxistauglich

Derzeit wird verstärkt im politischen Raum über die anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) diskutiert. Die Bauwirtschaft sieht in ihnen einen wesentlichen Kostentreiber am Bau. Im Laufe der Jahre sind einige bautechnische Anforderungen immer anspruchsvoller und damit kostenintensiver geworden und haben z.T. ein notwendiges bautechnisches Mindestmaß deutlich überschritten. Dies trifft allerdings längst nicht auf alle bautechnischen Normen und Ausführungsbestimmungen zu.

Die Wohnungsbauverbände wollen die a.R.d.T. einschränken, um einfacher und kostengünstiger bauen zu können. Ein entsprechendes Auftragsgutachten wurde von der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland im Dezember 2023 veröffentlicht. Laut den Vorschlägen soll es den Bauunternehmern ermöglicht werden, im Bauvertrag recht einfach von der Anwendung der a.R.d.T. gegenüber Verbraucher:innen abweichen zu können. Eine standardisierte Aufklärung sollte dafür ausreichend sein. Hoch problematisch ist zudem die im Auftragsgutachten vorgeschlagene Umkehr der Beweislast für Verbraucher:innen. Es soll nicht nur nicht hinreichend über die Folgen eines Verzichts auf die a.R.d.T. aufgeklärt werden müssen, sondern der „Verbraucher-Besteller“ soll zusätzlich noch verpflichtet werden, im Streitfall selbst beweisen zu müssen, dass der Schaden an der Immobilie durch die vertraglich vereinbarte Bauweise des Bauunternehmens aufgetreten ist. Eine derartige Regelung würde Verbraucher:innen regelmäßig davon abhalten, ihr Recht geltend zu machen, da die Beweiserbringung für sie unnötig schwer und kostenintensiv wäre.

Aus Verbraucherschutzsicht bergen diese Vorschläge eine enorme Gefahr für private Bauherren. Denn „Verbraucher-Besteller“ sind Baulaien und könnten die Folgen einer Regelung in ihrem Bauvertrag zum Wegfall der a.R.d.T. überhaupt nicht abschätzen. Das klare Erkennen des Bausolls wäre für sie als Laien nur sehr schwer möglich. Das gilt besonders auch für Kaufverträge von Wohnungen, die durch einen Bauträger noch zu errichten sind.

Bauvorschriften und die a.R.d.T. ermöglichen den Abgleich der erbrachten mit der vertraglich vereinbarten und geschuldeten Leistung auch dann, wenn die Baubeschreibung Lücken aufweist. Zudem stellt die Anwendung der Regeln die Langlebigkeit von Bauteilen sicher, je nach Bauteil für mehrere Jahrzehnte. Ein pauschaler Verzicht auf diese Regeln in Bauverträgen mit Verbraucher:innen käme einem erheblichen Abbau der Verbraucherschutzrechte gleich und ist keinesfalls sachgerecht.

Das Argument der Bauwirtschaft, das die a.R.d.T. als reinen Kostentreiber hinstellt, greift zu kurz. Die Ursachen für hohe Baukosten sind vielfältig: Materialkosten, Lohnkosten, Energiekosten, Finanzierungskosten, Energieeffizienzvorgaben, Baulandkosten – alle diese Positionen haben sich in den letzten Jahren kostensteigernd ausgewirkt, wobei ganz besonders die Kosten für Bauland exorbitant zugenommen haben. Weiteres Beispiel sind die kostenintensiven, aber in Hinblick auf Klimaschutz und CO₂-Einsparung notwendigen Vorgaben zum energieeffizienten Neubau (vgl. ARGE e.V., Bezahlbarer Wohnraum 2021).



© Die Hoffotografen

Wendelin Monz

Vertretungsberechtigter Vorstand

Der BSB ist alarmiert, welche Fahrt die Diskussion um die anerkannten Regeln der Technik als Kostentreiber am Bau aufnimmt und welche Vorschläge für Verträge mit Verbraucher:innen kursieren. Aus Verbrauchersicht ist eine pauschale Verzichtserklärung auf diese Regeln im B2C-Geschäft mit einem erheblichen Abbau der Verbraucherschutzrechte gleichzusetzen und muss auf jeden Fall vermieden werden. Außerdem ermöglicht die bestehende Rechtslage schon jetzt abweichende Vereinbarungen im Rahmen einer Beschaffensvereinbarung.

Eine rechtssichere Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik bereits gesetzlich möglich

Bei Verträgen, an denen Verbraucher:innen beteiligt sind, können bereits heute unter der bestehenden Rechtslage abweichende Vereinbarungen (Beschaffensvereinbarungen) rechtssicher dokumentiert werden. Die bestehenden durch die Rechtsprechung geklärten Vorgaben zur Intensität der Belehrungen bei

negativen Abweichungen von den a.R.d.T. als Beschaffensvereinbarung stellen sicher, dass die vorgesehenen Abweichungen von den a.R.d.T. transparent beschrieben werden und so vom „Verbraucher-Besteller“ bewertet werden können. Dies ist im Interesse der Verbraucher:innen zwingend erforderlich, da die Beurteilung der Tragweite einer Abweichung von den a.R.d.T. bautechnischen Laien nicht möglich ist. Selbst wenn Verbraucher:innen – wie nur bei einem geringen Teil der Bauvorhaben der Fall – auf eigene Kosten technische Berater:innen hinzuziehen, sind auch diese mangels Kenntnis der weiteren technischen Pläne regelmäßig nicht imstande, die Tragweite der geplanten Abweichung von den a.R.d.T. abschließend zu bewerten.

Konkret

Einer gesetzlichen Regelung zur Vereinfachung abweichender Vereinbarungen bedarf es aus Verbrauchersicht also nicht. Aus den gesetzlichen Regelungen (§§ 305 ff BGB) ergibt sich, dass die Voraussetzungen für abweichende Vereinbarungen im Verhältnis zu Verbraucher:innen wesentlich höher sind als zwischen Unternehmen. Damit wird dem Wissens- und Informationsgefälle zwischen Unternehmen und Verbraucher:innen Rechnung getragen; es gibt somit keinen Anlass für Änderungen.

Struktur der Normensetzung überdenken

Wer bauen will, muss viele Vorschriften und Normen beachten. Eine Überprüfung und Verschlinkung ist sinnvoll. Auch muss dringend die Struktur der Entwicklung und Festlegung von Baunormen auf den Prüfstand. Doch erstens sind die a.R.d.T. nicht per se unentbehrlich und zweitens darf Verbraucher:innen nicht suggeriert werden, dass ohne die a.R.d.T. trotzdem gleichwertig gebaut wird und dass ihr Wegfall zu spürbaren Baukosteneinsparungen führen wird. Dann sollte sich das Bauunternehmen auch verpflichten, Transparenz zu schaffen und genau aufzeigen, wie eine gleichwertige Bauweise aussieht und wie diese die Baukosten der Verbraucher:innen konkret senkt.

Lesen Sie mehr Details in unserem Positionspapier unter www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen



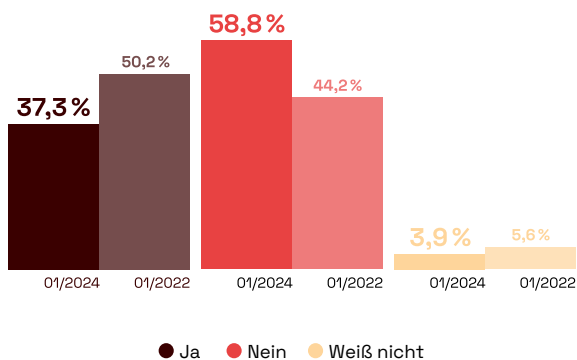
MODERNISIERUNGSSUMFRAGE

Interesse an Sanierungsmaßnahmen ist weiter verhalten

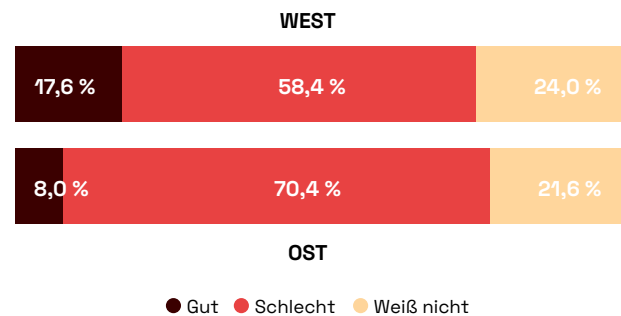
Auch die aktuellen Ergebnisse der vom Bauherren-Schutzbund (BSB) halbjährlich erhobenen repräsentativen Umfrage zeigt, dass weit über die Hälfte der Wohneigentümer:innen in nächster Zeit keine Modernisierungsmaßnahme planen.

Die von der Regierung anvisierte Verdoppelung der Sanierungsquote im Gebäudebestand ist also weiterhin in weiter Ferne. Die BSB-Umfrage ergibt: Nur gut ein Drittel (37,3 Prozent) der Selbstnutzer:innen mit einer älteren Immobilie plant, entsprechende bauliche Maßnahmen durchzuführen. Knapp 60 Prozent (58,8 Prozent) der Befragten sehen von einer Modernisierungsmaßnahme an ihrer Immobilie ab. Vor zwei Jahren waren dies nur 44,2 Prozent, also 14 Prozentpunkte weniger, und damals wollte die Hälfte (50,2 Prozent) noch modernisieren.

Haben Sie Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer eigenen Immobilie vor?



Wie bewerten Sie die staatlichen Förderbedingungen für energieeffizientes Modernisieren privat genutzter Immobilien?



wenn die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG EM) nicht von einem Stopp betroffen war, können die Verbraucher:innen nicht immer trennscharf unterscheiden, was noch gilt und was nicht. Die bereits vorhandene Verunsicherung wird dadurch nicht geringer.

Handwerkermangel nimmt ab

Einen kleinen Lichtblick gibt es. Die Verfügbarkeit von Firmen und Handwerker:innen wird von den Befragten heute etwas positiver eingeschätzt. Nur gut 60 Prozent sehen darin ein Hemmnis. Im Vergleich zu allen vorangegangenen Umfragen ist das der niedrigste Wert seit zwei Jahren. Im letzten Jahr sahen sich noch rund drei Viertel der Selbstnutzer:innen mit dem Mangel an Fachkräften konfrontiert.

Die positivere Einschätzung kann auf den derzeitigen Auftragsrückgang am Bau zurückzuführen sein, der Kapazitäten bei den Firmen freimacht. Der Modernisierungswille wird dadurch aber nicht automatisch größer.

Fazit: Trotz Förderungen ist eine große Zurückhaltung bei den potentiellen Modernisierer:innen zu verzeichnen.

Der Staat erreicht sanierungswillige Hausbesitzer:innen mit seinen Fördermitteln nicht

Förderprogramme für selbstnutzenden Eigentümer:innen, die modernisieren wollen, gibt es. Aber nur knapp 16 Prozent der Eigentümer:innen schätzen die Bedingungen als gut ein. Dieser Widerspruch wirkt den gesetzten Klimaschutzziele entgegen. Im Osten Deutschlands fällt die Einschätzung mit 8 Prozent fast 10 Prozentpunkte negativer aus als im Westen (17,6 Prozent).

Die staatlichen Anreize entfalten durch politisches Handeln, durch keineswegs immer wirkungsvoll konzipierte Förderprogramme und begleitet von etlichen Förderkürzungen und -stopps nicht ihre Wirkung. Auch

Umfrage | Modernisierungshemmnisse | Energetische Sanierungen | Klimaschutzziele

KLIMASCHUTZ

Kaum Einbau von klimafreundlichen Heizungen geplant

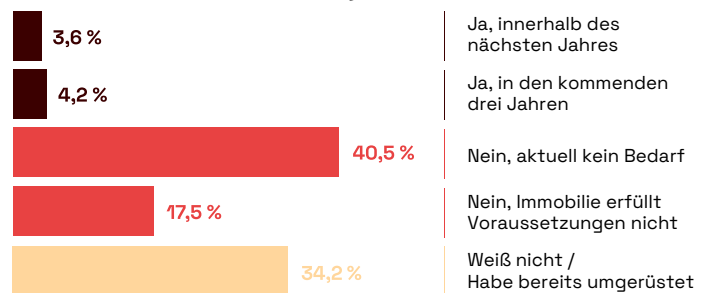
Der BSB hat darüber hinaus in einer Ad-hoc-Umfrage ermittelt, ob die Immobilienbesitzer:innen vorhaben, ihre Heizungsanlage auf ein klimafreundliches System umzurüsten. Die Antworten sind ernüchternd: Nur knapp 8 Prozent geben an, innerhalb der nächsten drei Jahre ihre Heizung modernisieren zu wollen.

Die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat den Klimaschutzziele anscheinend nachhaltig geschadet. Obwohl es durchgehend finanzielle Unterstützung bei der Umrüstung auf eine klimafreundliche Heizung gibt, warten viele ab. Das politische Handeln lässt bei den Hausbesitzer:innen Zweifel an der Verlässlichkeit des Bundes aufkommen.

Ohne die Wohneigentümer:innen wird die Wärmewende jedoch nicht gelingen. Kaum ein anderer Bereich der Energiewende rückt so nah an die Verbraucher:innen heran und ist so stark auf das Handeln der Eigentü-

mer:innen angewiesen. Sie müssen sich darauf verlassen können, dass ihre heutige Modernisierungsentscheidung nicht bereits übermorgen von neuen politischen Maßgaben überholt wird. Die Etatausstattung mit 18 Milliarden Euro lässt darauf hoffen, dass es zumindest in diesem Jahr nicht zu einem Förderstopp kommt.

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



Ad-Hoc-Umfrage unter Wohneigentümer:innen

Civey hat für den BSB vom 10.01. bis 23.01.2024 online 1.000 Wohneigentümer befragt, deren Immobilie älter als 15 Jahre ist.

RECHT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Virtuelle Wohnungseigentümersammlungen: Gesetzesentwurf hat nicht alle Verbraucher:innen im Blick

Die Zulassung rein virtueller Wohnungseigentümersammlungen schließt Wohnungseigentümer:innen aus. Eine Präsenzteilnahme für diejenigen, die es wollen, muss weiterhin gewährleistet sein. Die Durchführung von rein virtuellen Eigentümersammlungen erleichtert bzw. vereinfacht weder für die Verwaltungen noch für die Eigentümer:innen zwingend die Versammlungen. Auch die Entscheidungsfindung wird durch virtuelle Eigentümersammlungen nicht per se erleichtert, im Gegenteil.

Eine Wohneigentümergeinschaft besteht aus einer diversen Gruppe von Menschen, bei der nicht vorausgesetzt werden kann, dass alle Eigentümer:innen nur virtuell an der Eigentümersammlung teilnehmen wollen. Anders als das im Gesetzesentwurf dargestellte Beispiel der Sammlung von Aktionär:innen geht es hier um Wohneigentum, in dem die Mehrheit der Eigentümer:innen selbst wohnen. Ihnen sollte zur sichereren Gewährleistung der Teilnahme und Stimmrechtgabe das Wahlrecht vorbehalten sein, wie sie an der Eigentü-

merversammlung teilnehmen möchten. Das Aktionärsrecht richtet sich vor allem an professionelle Anleger:innen und Investor:innen und hat nichts mit dem Verbraucheralltag gemein.

Die Begründung der Bundesregierung, dass ein praktisches Bedürfnis für virtuelle Wohneigentümersammlungen besteht, ist so nicht nachzuvollziehen. Durch die aktuelle Gesetzeslage besteht bereits die Möglichkeit, dass Wohnungseigentümer:innen die

Eigentümersammlungen online durchführen können, wenn alle Eigentümer:innen dem Online-Format zugestimmt haben. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass Eigentümer:innen online teilnehmen können, wenn die Durchführung hybrider Eigentümersammlungen mit einfacher Mehrheit beschlossen wurde.

Voraussetzen, dass auch für Wohnungseigentümer:innen ohne die erforderliche Technik oder Digitalkompetenz diverse Möglichkeiten bestehen, an der Versammlung teilzunehmen (Unterstützung durch Verwandte oder und Freunde; Teilnahme bei anderen Wohnungseigentümer:innen) bzw. sich dort vertreten zu lassen und so an der Meinungsbildung mitzuwirken, wird der Bedeutung der Ausübung von Eigentumsrechten nicht gerecht. Das Gesetz darf nicht voraussetzen, dass Eigentümer:innen in jedem Falle Unterstützung durch Dritte erhalten.

Die Durchführung von rein virtuellen Eigentümersammlungen erleichtert bzw. vereinfacht weder für die

Verwaltungen noch für die Eigentümer:innen zwingend die Versammlungen. Auch die Entscheidungsfindung wird durch virtuelle Eigentümersammlungen nicht per se erleichtert, im Gegenteil. Eine Diskussion, an der sich möglichst viele beteiligen, ist im digitalen Raum erfahrungsgemäß viel schwieriger umzusetzen als im Rahmen einer Präsenzveranstaltung. Der Einsatz digitaler Instrumente ist nur ein technisches Hilfsmittel. Gut vorbereitet und moderiert muss die Versammlung bei allen Formaten sein.

Aus Sicht des BSB gibt es keine Notwendigkeit für die vorgeschlagene Gesetzesänderung. Die derzeitigen Regelungen sollten belassen werden, um eine Präsenzteilnahme für diejenigen, die es für sich als notwendig erachten, weiterhin zu gewährleisten.

Unsere ausführliche Stellungnahme finden Sie unter www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen



Wohneigentum | Gesetzesänderung | Wohneigentümer:innen | Ausschluss von Verbrauchergruppen | Online-Wohneigentümersammlung

VERBRAUCHERSCHUTZ

Fernwärmemarkt muss transparenter und verbraucherfreundlicher werden

Fehlende Vergleichsmöglichkeiten und mangelnde Transparenz machen den Preisvergleich im Fernwärmemarkt für Verbraucher:innen nur schwer möglich. Eine verbraucherfreundliche Novellierung der Fernwärmeverordnung ist dringend erforderlich.

Es gibt große Preisunterschiede im Fernwärmemarkt in Deutschland. Das zeigt eine Studie der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) vom Dezember 2023. Untersucht wurden 31 Fernwärmenetze: Im teuersten Fernwärmenetz ist der Preis mehr als doppelt so hoch wie im günstigsten.

Der geplante Ausbau der Wärmenetze als zentraler Baustein der Wärmewende ist ein richtiger Schritt, damit nicht alle Immobilienbesitzer:innen auf individuelle Lösungen setzen müssen. Aber die aktuelle vzbv-Studie zeigt, dass die Rahmenbedingungen für Verbraucher:innen dringend verbessert werden müssen. Stand jetzt laufen die Kund:innen Gefahr, in einem unkontrollierten Fernwärme-Monopolmarkt gefangen zu sein.

Die Stellung der Verbraucher:innen gegenüber dem Wärmeversorgungsunternehmen ist ungleich schwächer als im Strom- oder Gasmarkt. So sind die Verbrau-

cher: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 Preisanpassung (Preisänderungsklauseln) oder andere Vertragsinhalte einseitig ändert.

Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen funktioniert nur mit starken Verbraucherrechten

Die zahlreichen Beschwerden von Kund:innen über intransparente Preise und nicht nachvollziehbare Preiserhöhungen zeigen, dass die vertraglichen Rahmenbedingungen zukünftig deutlich verbraucherfreundlicher gestaltet sein müssen.

Konkret

- ▶ Um die Akzeptanz der Fernwärme als klimafreundliche Alternative zur Gas- oder Ölheizung nicht zu gefährden, müssen die Preise für Verbraucher:innen nachvollziehbar und fair sein.
- ▶ Eine bundeseinheitliche, systematische Preisaufsicht könnte dazu beitragen, den Wärme- markt und die Preisgestaltung der Versorger transparenter zu machen. Aus diesem Grund muss die Aufsicht der Bundesnetzagentur dringend gestärkt werden.
- ▶ Ein Anschluss- und Benutzungszwang ist abzulehnen, damit Wärmenetze durch die Qualität ihres Angebots überzeugen können und nicht auf behördlichen Zwang hin genutzt werden müssen. Zudem bremst ein Zwangsanschluss die Initiative, jetzt umzustellen, erheblich aus.

Gerade für Mehrfamilienhäuser wird die Fernwärme die bedeutsamste Lösung sein, um die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wirtschaftlich mit einer bewährten Technik umzusetzen.

Erste Verbesserungsvorschläge, wie eine Vergleichs- plattform, ein Schlichtungsmechanismus in Streitfällen, die Reform der Fernwärmelieferverordnung sowie die Abschaffung der Ausrichtung der Fernwärmepreise am Ölpreis, lies der Bundeswirtschaftsminister bereits verlauten. Dem müssen jetzt zügig Taten folgen, damit grundsätzliche Lösungen auf dem geplanten Fernwärmegipfel im Sommer/Herbst präsentiert werden können.

Lesen Sie mehr Details in unserem Positionspapier unter www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen



Fernwärmenetz | Monopolmarkt | Verbraucherschutz ausbauen | Transparenz | Preisaufsicht



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