



## BSB-BAUHERREN-BAROMETER

# Wohneigentum scheitert an den finanziellen Möglichkeiten



Auch das vierte BSB-Bauherren-Barometer weist keine bessere Stimmungslage unter den potentiellen Erwerber:innen von Wohneigentum auf. Ganz im Gegenteil: Die Mittelschicht sieht den Traum vom eigenen Heim besonders in Gefahr.

Seite 02

### VERBRAUCHERSCHUTZ UND RECHT

Existenzbedrohende Situationen der Erwerber:innen durch Bauträgerinsolvenz

Seite 05

### VERBRAUCHERSCHUTZ

Fernwärmemarkt muss verbraucherfreundlicher werden

Seite 06

### KLIMASCHUTZ

Die Heizwende, die keine ist und die zu Verunsicherung anstatt Aufbruch führt

Seite 07

### INTERVIEW

Der Erwerb von Wohneigentum ist ein Aufstiegsversprechen. Wird es gebrochen, entstehen Frust und Ablehnung.

Seite 09

### WOHNEIGENTUMSPOLITIK

Die geplante Reform der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer:innen droht zu versanden

Seite 10

### UMFRAGE

Modernisierungswille schrumpft weiter

Seite 11



## BSB-BAUHERREN-BAROMETER

# Wohneigentum scheitert an den finanziellen Möglichkeiten

**Auch das vierte BSB-Bauherren-Barometer weist keine bessere Stimmungslage unter den potentiellen Erwerber:innen von Wohneigentum auf. Ganz im Gegenteil: Die Mittelschicht sieht den Traum vom eigenen Heim besonders in Gefahr.**

Die Stimmung ist mit einem Indexwert von 25 von möglichen 100 Punkten genauso schlecht wie vor einem Jahr und um 20 Prozent negativer als noch vor eineinhalb Jahren. Das zeigt das aktuelle Bauherren-Barometer des Bauherren-Schutzbunds (BSB), das auf einer repräsentativen Umfrage basiert. Anhaltende Sorgen um die wirtschaftliche Lage, Verunsicherung durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das gestiegene Zinsniveau dämpfen die Stimmung.

## Die Realisierungschancen für Wohneigentum werden von der Mittelschicht am negativsten bewertet

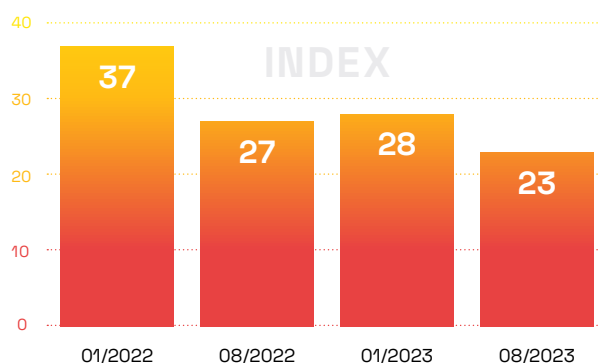
Die starke Verunsicherung macht sich in der Mittelschicht am stärksten bemerkbar. Sie ist mit einem Indexwert von 23 deutlich pessimistischer eingestellt als noch vor eineinhalb Jahren und verzeichnet den größten Stimmungsverlust. Ihr Optimismus für die Realisierung der eigenen vier Wände ist im Vergleich zur ersten Befragungswelle um über 30 Prozent gesunken.

Das Aufstiegsversprechen mit dem Traum vom eigenen Haus hat in dieser Bevölkerungsgruppe am meisten gelitten. Aber auch (potentiell) höhere Einkommenschichten spüren längst ihre Grenzen der Finanzierbarkeit. Auch hier wird die Situation heute deutlich

schlechter eingeschätzt, die Stimmung sank um 20 Prozent. Jedoch gilt weiterhin, je besser das Einkommen und je sicherer die berufliche Stellung, desto höher ist der Indexwert. Dennoch: In keiner befragten Gruppe übersteigt der Indexwert die 30er Marke.

## Wie schätzen Sie die Realisierbarkeit von Wohneigentum ein?

Gebiete mit durchschnittlichem Einkommen



## Menschen in mittleren Altersgruppen am pessimistischsten

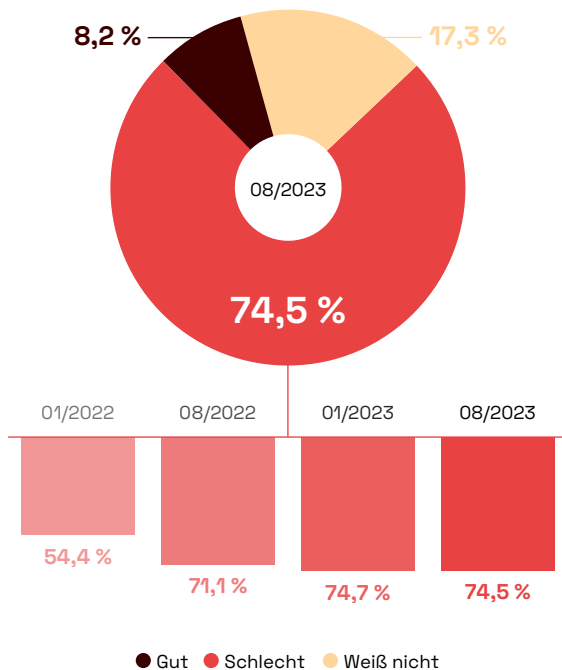
Blickt man auf das Alter, herrscht in den mittleren Altersgruppen eine große Unsicherheit. 20 bis 30 Pro-

zent sehen die Lage negativer als noch vor eineinhalb Jahren. Die ersten Karriereschritte sind gegangen und ein Eigenheim scheint nun der Lebenssituation vieler angebracht. Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen lassen diesen Traum jedoch in weite Ferne rücken.

Selbst in der sonst so optimistischen jungen Zielgruppe ist der Index stark gesunken. Er verzeichnet aber weiterhin den höchsten Wert. Junge Menschen haben einen langen Zeithorizont, weshalb sie wahrgenommene Unsicherheiten langfristig ausgleichen können.

Generell werden die Bedingungen zur Finanzierung einer Wohnimmobilie um 20 Prozent schlechter angesehen als noch vor eineinhalb Jahren.

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



### Immer mehr Bau- und Kaufwillige geben ihren Traum auf

Immer weniger Mieter:innen können sich laut einer Ad-hoc-Umfrage (parallel zum BSB-Bauherren-Barometer) vorstellen, eine Wohnimmobilie zu bauen oder zu kaufen. Von denen, die es sich vorstellen konnten, stellen immer mehr ihre geplanten Vorhaben sogar zurück. Knapp 61 Prozent der bau- und kaufwilligen Mieter:innen haben ihren Plan, eine Wohnimmobilie zu bauen oder zu kaufen, in den letzten zwölf Monaten ganz aufgegeben. Das heißt gleichzeitig, wenn Mieter:innen nicht in selbstgenutztes Wohneigentum ziehen, werden keine Mietwohnungen frei. Die Sickereffekte entfallen und der Abbruch von Umzugsketten erhöht den



© Die Hoffotografen

**Florian Becker**  
BSB-Geschäftsführer

### KOMMENTAR

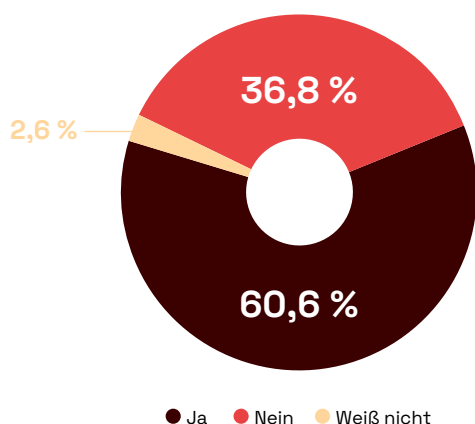
## Es braucht neue Wege um Wohneigentum zu fördern

In der Sommerpause war im politischen Berlin Ruhe eingekehrt, nachdem das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bis zum letzten Tag für viel Aufregung gesorgt hat. Die Novellierung war ein Lehrstück dafür, was bei Gesetzgebungsverfahren alles schiefgehen kann. Fakten und Inhalte gerieten in der Diskussion in den Hintergrund. Noch ist das Thema nicht gänzlich abgeräumt. Die Förderung für den Heizungstausch ist noch nicht beschlossen. Sie ist aber ein wichtiger Baustein für die Akzeptanz des GEG.

Mit der Sommerpause hatte die Bundesregierung auch Halbzeit. Schaut man auf die letzten fast zwei Jahre, muss man leider feststellen, dass es keine guten für den Wohnungsbau insgesamt und für selbstnutzende Bauherren und Wohnungskäufer:innen im Speziellen war. Bau- und Kaufwillige beurteilen die Situation sehr negativ. Das zeigt unser aktuelles BSB-Bauherren-Barometer zur Stimmungslage, das seit der ersten Erhebung vor eineinhalb Jahren um 20 Prozent gesunken ist und nun nur 25 von 100 möglichen Indexpunkten aufweist. Von denen, die trotz widriger Rahmenbedingungen eine Immobilie erwerben wollten, haben über 60 Prozent ihr Vorhaben aktuell auf Eis gelegt. Dieser Trend spiegelt sich in den rückläufigen Baugenehmigungszahlen wider.

Sicher, neue Förderprogramme gingen an den Start. Allerdings fördern diese nur den maximal energieeffizienten, teuren Neubau – das Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ zudem nur in engen, praxisfernen Einkommensgrenzen. Die Wohnungsbauprogramme des Bundes haben nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt. In der zweiten Regierungshalbzeit sollte endlich eine Förderung kommen, die alle, die Wohneigentum schaffen und damit den angespannten Wohnungsmarkt Entlastung bringen, unterstützt: Die längst überfällige Reform der Grunderwerbsteuer.

## Sind Sie innerhalb der letzten 12 Monate von Ihrem Vorhaben, ein Haus zu bauen, abgerückt?



Preisdruck auf den Mietwohnungsmarkt, der vor allem in den Ballungsgebieten bereits sehr angespannt ist. Weiterer Zuzug verschärft die Situation am Wohnungsmarkt.

**Fazit:** Der Erwerb von Wohnimmobilien ist demnach nur noch für eine Minderheit realisierbar. Denn längst spüren auch höhere Einkommensschichten die Grenzen der Finanzierbarkeit. Der Traum von den eigenen vier Wänden ist somit für die große Mehrheit der Bevölkerung in noch weitere Ferne gerückt. Politisches Handeln hat die Situation verschärft. Fehlende Entlastung bei der Grunderwerbsteuer, wenig attraktive Förderprogramme und die Debatte um zukünftige Energieanforderungen im GEG haben die bestehenden Unsicherheiten verstärkt.

## Eigentumserwerb wieder ermöglichen

Das Neubauprogramm für Familien, das im Juni gestartet ist, ist anscheinend bereits jetzt gescheitert. Auch wenn das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) nur von Anlaufschwierigkeiten spricht – im ersten Monat wurden 31 Anträge gestellt, im zweiten Monat laut BMWSB nur weitere 73 – kann von dem Programm auch zukünftig kein nennenswerter Effekt erwartet werden. Da bisher nicht einmal 200 Familien (Stichtag 18.08.23) die Förderung in Anspruch genommen haben, muss man davon ausgehen, dass sie an den Bedürfnissen der Bauwilligen vorbei geht. Die Einkommensgrenzen sind unrealistisch niedrig und die Effizienzhausstandards zu hoch angesetzt. Eine Unterstützung beim Kauf eines Bestandsgebäudes berücksichtigt das Programm gar nicht.

Das von Bundesministerin Klara Geywitz angekündigte Hilfspaket für die kriselnde Baubranche – Stichwort AfA (Abschreibung für Abnutzung) – wird nicht reichen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Es braucht dringend eine Initiative für selbstnutzende Bauherren und die, die es werden wollen. Dazu

zählt die Senkung der Erwerbsnebenkosten und hier vor allem eine spürbare Entlastung bei der Grunderwerbsteuer. Die Steuersätze sind eine große Hürde bei der Nebenkostenfinanzierung zur Eigentumbildung. Zu einer wirksamen Entlastung sollten sich die Bundesländer wenigstens temporär durchringen. Auch der Vorschlag von Bundesministerin Geywitz, den Energieeffizienzstandard EH 40 als gesetzlichen Mindeststandard um wenige Jahre zu verschieben, ist ein guter Ansatz, um Bauwillige bei den Baukosten zumindest kurzfristig zu entlasten.

Die Bundesregierung steuert mit ihrer Wohnungspolitik in eine Sackgasse. Die jetzigen Rahmenbedingungen werden zu einem weiteren Rückgang der privaten Bauinvestitionen führen. Das ist bedauerlich, denn der Wunsch nach der eigenen Immobilie für die Familie, für die Altersvorsorge oder ganz allgemein als Lebenstraum, ist weiterhin sehr verbreitet. Dieses große Potential an Eigeninitiative zu vergeben, kann sich unsere Gesellschaft nicht leisten ebenso wenig wie die in vielen Regionen angespannten Wohnungsmärkte.



Bauherren-Barometer | Index | Schlechte Verbraucherstimmung bei Wohnimmobilienerwerb | Traum vom Wohneigentum ausgeträumt | Schlechte Rahmenbedingungen für private Bauherren | Finanzierung = größtes Hindernis bei Realisierung

### 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 23.07. bis 02.08.2023, die Stichprobengröße betrug jeweils 1.000. Mehr Informationen finden Sie unter [www.bsb-ev.de/barometer](http://www.bsb-ev.de/barometer).

## VERBRAUCHERSCHUTZ UND RECHT

# Existenzbedrohende Situationen der Erwerber:innen durch Bauträgerinsolvenz

**Immer mehr Bauprojektträger kommen aktuell in Zahlungsschwierigkeiten. Die Wohnungskäufer:innen stehen weiterhin ohne Insolvenzschutz dar. Das derzeit weit verbreitete Vormerkungsmodell erweist sich in der Praxis vielfach als völlig unzureichend und ist mit hohen Risiken für den bzw. die Verbraucher:in verbunden.**

Jetzt ist eingetreten, wovor der Bauherren-Schutzbund (BSB) seit Jahren warnt und worauf er im letzten Jahr fortwährend hingewiesen hat. Die Situation auf den Baustellen hat sich dramatisch geändert: Die deutsche Baubranche steckt in der Krise. Immer mehr Baufirmen sind zahlungsunfähig, das zeigen aktuelle Beispiele von Bauträgerinsolvenzen in Nordrhein-Westfalen und Bayern. Es ist davon auszugehen, dass eine Insolvenzwelle anrollt.

**Insolvenzen werden für Verbraucher:innen, die eine Eigentumswohnung gekauft haben und auf deren Fertigstellung sie warten, zum Riesenproblem. Sie stehen ohne effektiven Insolvenzschutz da.**

Seit langem fehlt es an wirksamen gesetzlichen Verbraucherschutzregelungen für den Kauf einer von einem Bauträger noch zu bauenden Wohnung. Ein Bauträger baut auf seinem eigenen Grundstück. Kommt es zu einer Insolvenz des Bauträgers, sind Wohnungskäufer:innen finanziell nicht abgesichert. Der Rücktritt vom Vertrag ist quasi ausgeschlossen, da die bzw. der Verbraucher:in die schon gezahlten Raten aufgrund der Insolvenz des Vertragspartners nicht zurückerhält. Die Folge: Wohnungskäufer:innen drohen lange Rechtsstreite und kostspielige Bauverzögerungen. Am Ende ist man Teileigentümer:in einer Bauruine und muss mit den weiteren Miteigentümer:innen einvernehmlich einen Weg finden, mit einem neuen Bauunternehmen das Haus fertigzustellen. Hier ist unter anderem mit erheblich mehr Baukosten zu rechnen, die längst nicht jede/r Miteigentümer:in stemmen kann. Von der Fertigstellungsverzögerung um Jahre gar nicht erst zu sprechen.

Im Vergleich dazu hat es der Bauherr beim Bau eines Einfamilienhauses auf dem eigenen Grundstück im Insolvenzfall leichter. Das halbfertige Haus steht auf seinem Grundstück, auch bei Kündigung des Bauvertrags verliert er nicht die Rechte daran. Zudem kann er in Eigenregie den Weiterbau organisieren – aber auch hier drohen Mehrkosten und Zeitverzug. Die Abwicklung ist allerdings erheblich einfacher, da man sich nicht mit mehreren Mitkäufer:innen einigen muss.

Schon seit Jahren wird deshalb über eine Reform des Bauträgervertragsrechts diskutiert. Noch zu Beginn der letzten Legislaturperiode gab es eine Arbeitsgruppe im Bundesministerium der Justiz (BMJ), an der der BSB beteiligt war. Durch Corona und die zu erarbeitende Ge-

setzgebung durch das BMJ kam es dann aber zu keiner Gesetzesänderung.

## Keine Zweiklassengesetzgebung bei der Bildung privaten Wohneigentums



© Die Hoffotografen

**Andreas Renz**

BSB-Vorstandsmitglied

Die schon seit Jahren geforderte Beseitigung dieser Unsicherheit braucht es in einer Zeit mit steigenden Insolvenzrisiken in der Baubranche erst recht. 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.

Die vom BMJ im Februar gestartete Initiative, eine Lösung für das Problem der fehlenden Insolvenzabsicherung zu finden, ist bisher ergebnislos geblieben. So war ein Optionsmodell im Gespräch: Bauträger sollten zukünftig Verbraucher:innen eine Rückabwicklungssicherheit anbieten müssen, die die Käufer:innen zu ihrem Vertrag hinzuwählen konnten. Die Rückabwicklungssicherheit würde bei Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers greifen. Die von der Käuferin oder vom Käufer bereits geleisteten Abschlagszahlungen würden dann durch eine Bürgschaft oder eine Versicherung an sie oder ihn zurückgezahlt. An dem Modell problematisch sind u.a. die Kosten der Sicherheit, die die Erwerber:innen tragen sollen. Diese Kosten würden gerade finanziell schwache Verbraucher:innen vom Abschluss eines Bauträgervertrags mit Insolvenzabsicherung abhalten. Dieses Optionsmodell hätte aus BSB-Sicht deshalb nur ein erster Schritt sein können, um Verbraucher:innen besser vor finanziellen Schwierigkeiten und Insolvenz ihres Bauträgers abzusichern.

Nur eine gesetzliche Regelung zur zwingenden Absicherung des Bestellers bei Bauträgerverträgen, soweit der Auftragnehmer Abschlagszahlungen nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verlangt, ist hinreichend geeignet, für Verbraucher:innen das Insolvenzrisiko wirksam zu reduzieren. Dies entspricht auch der Empfehlung des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim BMJV vom 19. Juni 2019, an der der BSB mitgearbeitet hat.

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

Konkret

Die gesamte Stellungnahme finden Sie online auf [www.bsb-ev.de/bautraegerinsolvenz](http://www.bsb-ev.de/bautraegerinsolvenz)



Insolvenzschutz | Bauträgervertragsrecht | Risikoabsicherung | Reform Bauvertragsrecht | Schutzlücken schließen

## VERBRAUCHERSCHUTZ

# Fernwärmemarkt muss verbraucherfreundlicher werden

**Neben der Reform der Gebäudeenergiegesetzgebung (GEG) und der Überarbeitung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) soll 2023 auch die kommunale Wärmeplanung auf den Weg gebracht werden. So soll eine Erfüllungsoption für das klimafreundliche Heizen für die Verbraucher:innen planbarer werden.**

Der geplante Ausbau der Wärmenetze als zentraler Baustein der Wärmewende ist sehr begrüßenswert. Gleichzeitig müssen die Rahmenbedingungen für Verbraucher:innen verbessert werden. 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 Verbraucher:innen ohne Wettbewerb und ohne Regulierung den Preisforderungen und Konditionen des Versorgers weitestgehend ausgeliefert. Weder können sie sich gegen eine übermäßige Preiserhöhung zur Wehr setzen noch können sie ihr ausweichen. Das gilt selbst dann, wenn das Unternehmen in laufenden Verträgen die vertraglich vereinbarten Klauseln zur automatischen Preisanpassung (Preisänderungsklauseln) oder andere Vertragsinhalte einseitig ändert.

## Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen funktioniert nur mit starken Verbraucherrechten

Die immer wieder auftkommenden Beschwerden von Kund:innen über intransparente Preise und nicht nach-

vollziehbare Preiserhöhungen zeigen, dass die vertraglichen Rahmenbedingungen zukünftig deutlich verbraucherfreundlicher gestaltet sein müssen.

Um die Akzeptanz der Fernwärme nicht zu gefährden, müssen die Preise für Verbraucher:innen nachvollziehbar und fair sein. Eine bundeseinheitliche, systematische Preisaufsicht könnte dazu beitragen, den Wärmemarkt 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.

Konkret

Das Positionspapier finden Sie als Download unter [www.bsb-ev.de/fernwaerme](http://www.bsb-ev.de/fernwaerme)



Monopolmarkt | Intransparenz | Preisaufsicht | Ausbau verbraucherschutzrechtlicher Grundlagen

## KLIMASCHUTZ

# Die Heizwende, die keine ist und die zu Verunsicherung anstatt Aufbruch führt

**Der Wärmepumpenhochlauf bleibt aus. Die Erhöhung des Anteils klimafreundlicherer Heizungen stagniert. Der Bundesverband Deutscher Heizungsindustrie verzeichnet im 1. Quartal zwar ein Plus beim Einbau von Wärmepumpen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Aber die Zahlen für den Einbau von Gas- und sogar Ölheizungen steigen ebenso und übertreffen den Wärmepumpeneinbau um das Doppelte.**

Der Wärmepumpenhochlauf bleibt aus. Die Zahlen für den Einbau von Gas- und sogar Ölheizungen steigen und übertreffen den Wärmepumpeneinbau um das Doppelte. Die monatelang geführten Debatten innerhalb der Regierungskoalition haben zu einer unübersichtlichen Informationslage geführt, die Immobilienbesitzer:innen stark verunsichert hat – in technischer wie finanzieller Hinsicht. Nach mehreren Entwürfen ist das Gesetz nun endlich beschlossen worden. Aber die künftige Förderung für neue Heizanlagen ist noch unklar. Viele warten ab oder lassen sich in ihrer Verunsicherung eine fossile Heizung einbauen.



© Die Hoffotografen

**Marc Förderer**  
BSB-Vorstandsmitglied

Die Bundesregierung hat das Gegenteil von dem erreicht, was sie will. Soll die Wärmewende wieder in Gang kommen, muss die Regierung schleunigst etwas tun. Um langfristig erfolgreich zu sein, braucht es eine breite Akzeptanz und Planungssicherheit bei den Verbraucher:innen und Verbrauchern. Gelingen kann das nur, wenn bei den staatlichen Zuschüssen für klimafreundliche Heizungen nachgebessert wird. Wohneigentümer:innen und -eigentümer müssen in die Lage versetzt werden, sich für eine klimafreundliche Heizungsanlage zu entscheiden, ohne sich auf Jahrzehnte zu verschulden.



Konkret

## Es braucht eine verbraucherfreundliche und bedarfsgerechte Förderung

Die Begrenzung der förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch auf 30.000 Euro für Einfamilienhäuser läuft der im Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgesehenen Vielfalt möglicher Heizungsarten zuwider. Bei der Installation einer Wärmepumpe, die Grundwasser oder das Erdreich als Energiequelle nutzt, werden die Investitionskosten über 30.000 Euro liegen. Diese Wärmepumpenarten sind aber besonders effizient und zeichnen sich durch geringe Betriebskosten aus. Die Förderkulisse bestraft also die wirtschaftlichste Lösung. Zudem berücksichtigt der Deckel nicht die in den nächsten zwei bis drei Jahren steigenden Bau- und Finanzierungskosten. Allein dadurch wird die Obergrenze schnell zu niedrig angesetzt sein. Die geplante Förderstruktur wird eine Reihe von Wohneigentümer:innen bei ihrer Umstellung auf klimafreundliche Wärme benachteiligen. Das ist nicht vermittelbar.

## Planungssicherheit für Verbraucher:innen, Energieeffizienzexpert:innen und Firmen

Die Fördermittel und die Durchführungsbestimmungen der jeweiligen Förderprogramme müssen dauerhaft Bestand haben. Nur so können Verbraucher:innen ihre Modernisierungsvorhaben zusammen mit Planern, Energieeffizienzexpert:innen und ausführenden Firmen verlässlich planen. In den letzten Jahren war dies nicht gegeben. Förderbedingungen wurden immer wieder geändert und Förderbeträge z.T. erheblich gekürzt. Bau- und Modernisierungsprojekte richten sich nicht nach Legislaturperioden. Der Vorlauf einer umfangreicheren Modernisierung beträgt Monate, die Umsetzung kann Jahre benötigen.

## Ungleichgewicht zwischen Heizungsförderung und Förderung für Energieeffizienzmaßnahmen

Die Heizungsumstellung sollte eng mit einer energetischen Gebäudesanierung verknüpft sein. Schafften sich Verbraucher:innen erst eine neue Heizung an und sanieren später die Gebäudehülle, ist die Heizungsanlage

am Ende häufig überdimensioniert, überteuert und im Betrieb ineffizient.

Die Gebäudehülle ist ein wesentlicher Hebel für Effizienzsteigerungen im Gebäudebestand. Wir plädieren daher dafür, eine Kompensationsmöglichkeit bei der Ertüchtigung der Gebäudehülle zuzulassen. Das heißt konkret, die Verbesserung der Gebäudehülle und die damit verbundene Reduktion des Wärmebedarfs (also die dadurch erreichte CO<sub>2</sub>-Reduktion) des Wohnhauses sollte beispielsweise mit einem zusätzlichen Förderbonus belohnt werden oder die Fristen für die Heizungsumrüstung verlängert werden. Denn eine Ertüchtigung der Gebäudehülle im Bestand ist aus bautechnischer Sicht dem Einbau einer neuen Heizungsanlage bei der zeitlichen Maßnahmenplanung vorzuziehen. Weder Strom noch Nah- und Fernwärme werden auf absehbare Zeit unbegrenzt zur Verfügung stehen. Zudem ist zu erwarten, dass jegliche Energiekosten im nächsten Jahrzehnt teurer werden. Vor diesem Hintergrund sollte der Gebäudehülle eine wesentlich größere Beachtung zuteilwerden und auch in der Förderung die entsprechende Gewichtung finden.

## Technische Mindestanforderungen sollten nicht auf das maximal Mögliche abzielen

Auch mit „kleineren“ Maßnahmen kann ein großer Effekt für die Energieeffizienz eines Bestandsgebäudes erzielt werden. Die derzeitige Ausrichtung auf das jeweils technisch maximal Mögliche verhindert effektive Maßnahmen auf mittlerem Niveau. Angesichts der notwendigen millionenfachen Sanierungsmaßnahmen sollten auch niedriginvestive und lowtech-Maßnahmen berücksichtigt werden, die zusammen genommen ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Außerdem gilt es zu beachten, dass derzeit flankierende Gesetze wie beispielsweise zum Schall- und Emissionsschutz Modernisierungsmaßnahmen behindern. Diese gilt es auf aktuelle (technische) Gegebenheiten anzupassen, um die Wärmewende nicht auszubremsen.

Die komplette Stellungnahme finden Sie unter [www.bsb-ev.de/beg-stellungnahme](http://www.bsb-ev.de/beg-stellungnahme)



Klimafreundliche Heizungen | Verunsicherung | Unübersichtliche Informationslage | Anstieg bei Einbau von Öl- und Gasheizungen | Verbraucherefreundliche Förderung



Baupolitisches  
**FORUM**

## GEPLATZTE EIGENHEIMTRÄUME? EINE ZWISCHENBILANZ NACH ZWEI JAHREN AMPELKOALITION

MITTWOCH, 18. OKTOBER, 10 – 16 UHR

Wartehalle am Nordbahnhof, Berlin

### PROGRAMM

#### Grußwort

Sören Bartol, Parlamentarischer Staatssekretär im BMWSB

#### Impulse

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker, Universität Siegen, „Klimaschutz im Gebäudesektor: Bezahlbar – effizient – ganzheitlich“

Prof. Dr. Michael Voigtländer, IW Köln, „Wie der Traum vom Eigenheim für die Breite der Gesellschaft wieder erreichbar wird.“

Prof. Jörg Probst, Hochschule Bochum, „Effektivität, Effizienz, Suffizienz – Die Transformation des Gebäudesektors“

Wendelin Monz, BSB-Vorstand, „Das denken Deutschlands Bauherren – Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus dem BSB-Bauherren-Barometer“

#### Politik-Panel

mit Mitgliedern des Bauausschusses der Bundestagsfraktionen  
Bündnis90/Die Grünen, CDU/CSU, FDP, SPD und weiteren Expert:innen

**JETZT ANMELDEN\***

\* Jetzt online anmelden unter [www.bsb-ev.de/bpf](http://www.bsb-ev.de/bpf) - die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

MEHR INFOS AUF  
[www.bsb-ev.de/bpf](http://www.bsb-ev.de/bpf)



## INTERVIEW

# Der Erwerb von Wohneigentum ist ein Aufstiegsversprechen. Wird es gebrochen, entstehen Frust und Ablehnung.

Für viele ist der Bau oder Kauf eines Eigenheims ein Lebensziel. Doch das Wohnen in den eigenen vier Wänden wird selbst für Gutverdienende immer mehr zum Luxus. Und die gesellschaftliche Dimension von Eigenheim und Wohneigentum wird immer mehr zur sozialen Frage. Wir haben den Immobilienexperten Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln dazu befragt.

**BSB:** Welche gesellschaftliche Funktion hat das Eigenheim bzw. das Wohneigentum in Deutschland?

**Voigtländer:** Wohneigentum schafft Sicherheit, denn Wohneigentümer können nicht verdrängt werden. Gerade angesichts der Sorge vor Gentrifizierung wäre daher mehr Einsatz für Wohneigentum wünschenswert. Außerdem trägt Wohneigentum zu einer gleichmäßigeren Vermögensverteilung bei, wie sich zum Beispiel bei unseren europäischen Nachbarn zeigt. Und nicht zuletzt stärkt Wohneigentum die Altersvorsorge.

**BSB:** Welche sozialen Konsequenzen hat es Ihrer Meinung nach, wenn eigener Wohnraum für die Mehrheit nicht mehr bezahlbar ist und das Versprechen vom Leben in den eigenen vier Wänden in Deutschland nicht mehr eingelöst wird?

**Voigtländer:** Der Erwerb von Wohneigentum ist ein Aufstiegsversprechen. Wird dieses für immer mehr Menschen gebrochen, entstehen Frust und Ablehnung. Ein besonderes Problem ist, dass der Eigentumserwerb immer mehr davon abhängt, ob die eigenen Eltern Eigentümer sind, denn dann können beispielsweise diese ihre eigene Immobilie beleihen, um den Kindern zu helfen. Dies bedeutet aber, dass auch junge Leistungsträger es aus eigener Kraft kaum schaffen können. Die Chance auf Eigentum wird also quasi vererbt. Dies ist demotivierend für junge Menschen.

**BSB:** Ist es aus Ihrer Sicht gerechtfertigt, wenn der Staat erhebliche Steuermittel in die Hand nimmt, um mehr Menschen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen?

**Voigtländer:** Ich war tatsächlich kein großer Freund der Eigenheimzulage und des Baukindergelds. Für mich geht es vielmehr darum, dass die bestehenden Hemmnisse abgebaut werden. So ist es unverständlich, dass der Staat über die Grunderwerbsteuer bis zu 6,5 Prozent des Kaufpreises auch von Ersterwerbenden verlangt. Hier sollte



Prof. Dr. Michael Voigtländer  
IW Köln

man ansetzen. In anderen europäischen Ländern ist entweder der Steuersatz deutlich niedriger oder es gibt zumindest hohe Freibeträge. Darüber hinaus sollte der Staat den Zugang zu Wohneigentum durch Nachrangdarlehen, also eigenkapitalersetzende Darlehen, verbessern. Dies würde den Staat wenig kosten, würde aber vielen Menschen helfen, die Eigenkapital-

hürde früher zu überspringen.

**BSB:** Braucht es generell ein neues gesellschaftliches Übereinkommen für eine Wohnungspolitik, die zum einen für ausreichend Wohnraum sorgt und zum anderen Wohneigentum als ein erstrebenswertes Ziel definiert? Inwieweit steht eine solche gesellschaftliche Debatte im Widerspruch zur Klimaschutzdebatte und hätte sie aktuell überhaupt eine Chance durchzudringen?

**Voigtländer:** Der Fokus der Wohnungspolitik liegt zu sehr auf den Großstädten mit einem überproportionalen Anteil an Mietern. Allerdings wohnen nur rund 15 Millionen Menschen in solchen Ballungsräumen. Außerdem gilt: Je attraktiver das Leben außerhalb der Ballungszentren ist, desto eher werden die Zentren entlastet. Und hier spielt Wohneigentum eine wichtige Rolle, denn die Aussicht auf ein größeres Eigenheim mit Garten zu annehmbaren Preisen ist für viele Menschen ein Grund, etwas weiter weg von den Ballungszentren zu leben. Insofern ist es wichtig, dass gerade auch weiter entfernte Umlandgemeinden entsprechende Eigenheimsiedlungen bauen können. Dies ist auch mit dem Klimaschutz vereinbar, wenn etwa in den öffentlichen Personennahverkehr investiert wird. Und es ist auch mit dem Ziel der Begrenzung der versiegelten Flächen vereinbar, wenn nur dort gebaut wird, wo auch wirklich Bedarf besteht. Grundsätzlich sollte es aber so sein, dass zunächst immer versucht wird, die Nachfrage durch das vorhandene Angebot zu bedienen. Programme wie etwa „jung kauft alt“ sind daher ein guter Ansatz.

Andererseits sieht es hingegen in den Ballungszentren aus. Städte wie München, Hamburg und Berlin werden

auch langfristig wachsen, eine kontinuierliche Ausweisung auch großer Bauflächen ist daher geboten. Der Widerstand gegen zusätzliche Bebauungen ist leider sehr stark, und es gibt kaum ein Baugebiet, in dem sich nicht eine Initiative entwickelt hat, die dagegen demonstriert. Dabei zeigt sich, dass gerade in großen neuen Stadtvierteln ökologische Belange umgesetzt werden. Die Seestadt Aspern in Wien zeigt beispiels-

weise, dass neue Stadtviertel entstehen können, die viel neuen Wohnraum schaffen, über eine geschickte Anordnung und über einen S-Bahn Anschluss verfügen und zugleich den individuellen PKW-Verkehr deutlich reduzieren. Es wird Zeit, dass wir in den deutschen Großstädten nicht das Wachstum bekämpfen, sondern Wachstum als Chance für mehr Fortschritt – gerade auch ökologisch – verstehen.



Freibetrag Grunderwerbsteuer bei Ersterwerb | Wohneigentum schafft Sicherheit | Altersvorsorge | Vermögensaufbau | Nachrangdarlehen

## WOHNEIGENTUMSPOLITIK

# Die geplante Reform der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer:innen droht zu versanden

Eine seit Jahren von allen Fachkreisen als wirkungsvoll eingeschätzte Maßnahme wartet auf ihre Umsetzung. Das Bundesfinanzministerium hat einen Vorschlag unterbreitet, nach dem die Bundesländer ihre Grunderwerbsteuersätze flexibler gestalten können. Die angestoßene Bundesinitiative räumt den Ländern konkret die Möglichkeit ein, einen ermäßigten Steuersatz beim Erwerb eines Grundstückes für den eigenen Wohnzweck zu erheben. Denkbar ist ein Freibetrag für alle, die erstmalig ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen und selbst nutzen. Gegenfinanziert werden könnte dies durch eine weitere Einschränkung der sogenannten Share-Deals, also durch das Steuerschlupfloch für gewerbliche Immobiliendeals.



© Die Hoffotografen

**Andreas May**  
Vorstand des BSB

Diese Initiative muss zügig Realität und sollte nicht durch die Länder blockiert werden. Studien zeigen, dass in den Ländern Bayern und Sachsen mit niedrigen Grunderwerbsteuern deutlich mehr neue Wohnungen gebaut wurden als in vergleichbaren Ländern mit höheren Sätzen. Es wird höchste Zeit, zu einer wirksamen staatlichen Unterstützung des Wohnungsbaus zurückzukehren. Ansonsten werden weder Bürger:innen ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können noch werden nicht einmal die Hälfte der von der Bundesregierung geplanten 400.000 Wohnungen jährlich Realität.

## Staffelung der Grunderwerbsteuer

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 Eigentumbildung entlasten, ohne dass wichtige Steuereinnahmen verloren gingen. Gleichzeitig ließe sich die Benachteiligung von privaten Immobilienkäufer:innen gegenüber Unternehmen verringern, die mithilfe sogenannter Share-Deals die Grunderwerbsteuer nahezu gänzlich umgehen können.

Mehr Infos: [www.bsb-ev.de/grunderwerbsteuer](http://www.bsb-ev.de/grunderwerbsteuer)



Reform Grunderwerbsteuer | Senkung der Erwerbsnebenkosten | Freibetrag auf Ersterwerb | Selbstgenutzte Wohnimmobilie | Bezahlbarer Wohnraum

UMFRAGE

# Modernisierungswille schrumpft weiter

Die aktuellen Ergebnisse einer vom Bauherren-Schutzbund (BSB) halbjährlich erhobenen repräsentativen Umfrage zeigen, eine große Mehrheit der Wohneigentümer:innen haben nicht vor, in nächster Zeit zu modernisieren. Eine Aufbruchsstimmung ist nicht in Sicht.

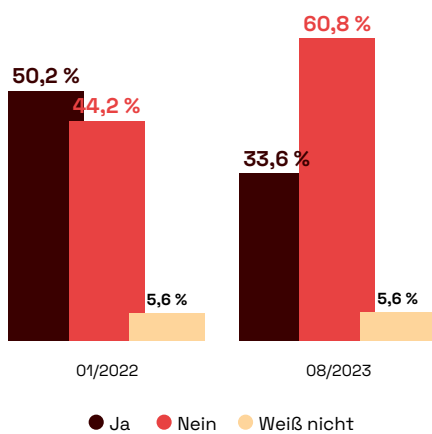
Das Stimmungsbild in der Bevölkerung steht im Widerspruch zum Ziel der Bundesregierung, die niedrige Modernisierungsquote in Deutschland mindestens zu verdoppeln. Die BSB-Umfrage zeigt: Nur ein Drittel der Selbstnutzer:innen mit einer älteren Immobilie will entsprechende Baumaßnahmen durchführen. Knapp 61 Prozent der Befragten gaben an, keine Modernisierungsmaßnahme an ihrer Immobilie zu planen. Im Osten Deutschlands ist der Wert mit 66,2 Prozent etwas höher als im Westen (59,2 Prozent).

um 18 Prozentpunkte negativer beurteilt. Betrachtet man die Ergebnisse der letzten vier Befragungswellen ist die Tendenz eindeutig: **Die Bedingungen werden immer schlechter beurteilt.**

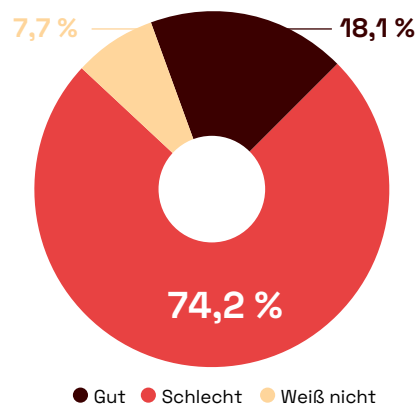
## Handwerkermangel hemmt Modernisierungsvorhaben

Hinzu kommt der Mangel an verfügbaren Firmen und Handwerkern. Mit fehlenden Fachkräften sehen sich drei Viertel der Selbstnutzer:innen konfrontiert. Die Quote bleibt damit seit anderthalb Jahren auf hohem Niveau (Jan. 22: 67,9%; Aug. 22: 75,2%; Jan. 23: 72,9%; Aug. 23: 74,2%). Vor allem in Städten und Ballungsgebieten ist der Fachkräfte- und Firmenmangel weiterhin hoch. **Die mangelnde Verfügbarkeit von Firmen und Fachkräften bremst den Modernisierungswillen der Hauseigentümer:innen aus.**

Haben Sie Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer eigenen Immobilie vor?



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

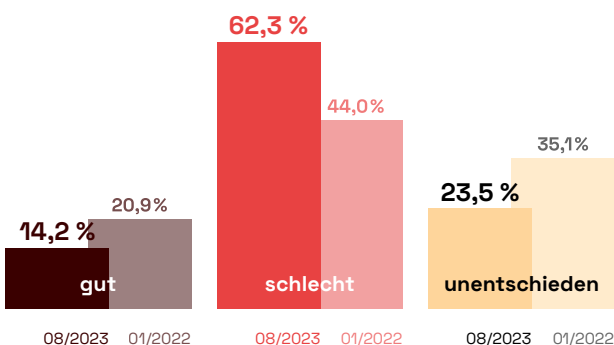


## Förderprogramme wirken nicht

Obwohl es Förderprogramme für die Modernisierung gibt, erreicht der Staat die Menschen mit seinen Fördermitteln nicht. 62 Prozent der Befragten sehen die staatlichen Förderbedingungen für eine Sanierung als schlecht an. Die Lage wird gegenwärtig, im Vergleich zum Januar 2022,

Der derzeitige Auftragsrückgang am Bau könnte allerdings mehr Kapazitäten freimachen. Jedoch nur, wenn der Rückgang nicht so heftig ausfällt, dass Baufirmen gleich in die Kurzarbeit umschwenken. Dies wird auch von der Auftragslage im Neubau abhängen, die sich derzeit allerdings im Sinkflug befindet. Der Fachkräftemangel generell im Handwerk ist auch ein großes Problem.

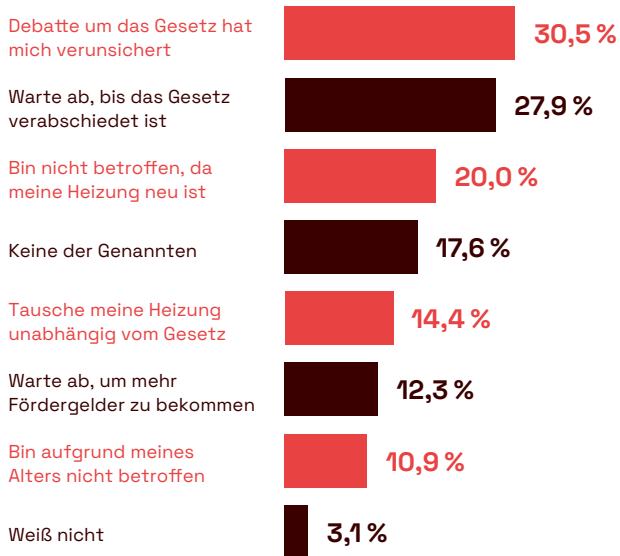
Wie bewerten Sie die staatlichen Förderbedingungen für energieeffizientes Modernisieren?



## Heizungsgesetzdebatte hat Klimaschutzzielen geschadet

Wir haben nachgefragt, wie die Immobilienbesitzer:innen die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die Debatte um einen möglichen Heizungstausch wahrnehmen.

## Welche Aussagen treffen in Bezug auf das neue Heizungsgesetz und einen möglichen Tausch Ihrer Heizung am ehesten auf Sie zu?



4. Welle der Umfrage unter Wohneigentümer:innen. Civey hat für den BSB vom 27.07.2023 bis 02.08.2023 online 1.000 Wohneigentümer befragt, deren Immobilie älter als 15 Jahre ist.

Viele Hauseigentümer:innen fragen sich, wie sie auf das neue GEG reagieren sollen. Die Vorgehensweise der Bundesregierung hat zu einer allgemeinen Verunsicherung geführt. Obwohl es bereits jetzt finanzielle Unterstützung bei der Umrüstung auf eine klimafreundliche Heizung gibt, warten viele ab. Noch steht die konkrete Förderung ab 2024 aus.

**Fazit:** Das Vertrauen in Regierung und Staat wurde durch die kurzfristigen Förderstopps und -kürzungen sowie die zähen Diskussionen um das GEG erschüttert und hat die Verbraucher:innen stark verunsichert. Trotz Förderungen ist eine große Zurückhaltung bei den potentiellen Modernisierer:innen zu verzeichnen. Zunehmend werden Modernisierungsabsichten und damit nötige Investitionen angesichts negativ erlebter Rahmenbedingungen verschoben. Es wird viel Aufwand nötig sein, Vertrauen zurückzugewinnen, die Stimmung zu drehen und Immobilienbesitzer:innen wieder für Sanierungsmaßnahmen zu motivieren.



Modernisierungshindernisse | Modernisierungswille gebrochen | Energetische Sanierungen | Schlechte staatliche Rahmenbedingungen

## 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 170 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

[www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)