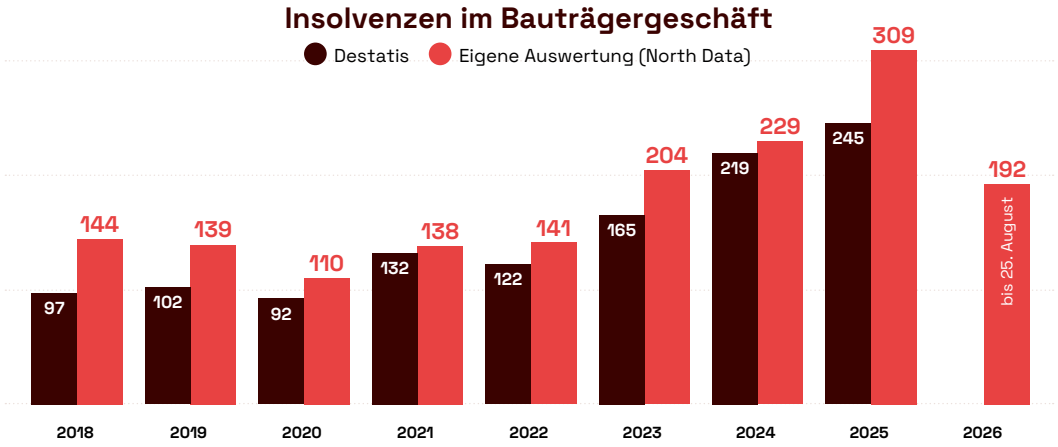
Bauherren-Schutzbund e.V.

Wohneigentum stärken – sicher und bezahlbar ins Eigenheim

Mehr Verbraucherschutz beim Wohnungskauf: Schutzlücken endlich schließen

Die Zahl der Bauträgerinsolvenzen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Das zeigen die Daten des Statistischen Bundesamtes sowie die im Auftrag des BSB erstellte Studie der Prognos AG. Nach der Untersuchung stieg die Zahl der erfassten Insolvenzen von 141 im Jahr 2022 auf 309 im Jahr 2025. Damit hat sich die Zahl der erfassten Insolvenzen innerhalb von drei Jahren mehr als verdoppelt. Hinter jeder Insolvenz stehen Wohnungskäufer:innen, die erhebliche Vorauszahlungen für ein Zuhause geleistet haben, das auf dem Grundstück des Bauträgers erst noch fertiggestellt werden muss. Während die Fertigstellung ungewiss bleibt, müssen sie häufig weiterhin Miete und Kreditraten tragen.



Die Grafik zeigt die Zahl der eröffneten und mangels Masse abgewiesenen Insolvenzverfahren je Jahr. Die Prognos-Auswertung auf Basis von North Data erfasst zwischen 2018 und 2025 insgesamt 1414 Fälle. Quellen: Statistisches Bundesamt; Prognos Berechnungen auf Basis von North Data.

Das Problem: Wer vom Bauträger kauft, ist im Insolvenzfall nicht ausreichend geschützt

Geht der Bauträger während der Bauphase insolvent, drohen den Erwerber:innen drei Konsequenzen gleichzeitig:

- → **Geld weg.** Geleistete Abschlagszahlungen sind im Insolvenzfall des Bauträgers in der Regel verloren. Eine gesetzliche Absicherung dieser Vorleistungen existiert nicht.
- → **Eigentum weg.** Wer vom Vertrag zurücktritt, verliert den Eigentumsverschaffungsanspruch und damit die Auflassungsvormerkung, den einzigen insolvenzfesten Schutz im Grundbuch. Wer am Vertrag festhält, bleibt unter Umständen an ein steckengebliebenes Bauvorhaben gebunden, dessen Fertigstellung ungewiss ist. Der Erwerb bezugsfertigen Wohneigentums ist auf unbestimmte Zeit gescheitert.
- → **Handlungsfähigkeit weg.** Seit der Reform des Bauvertragsrechts 2018 können Erwerber:innen den werkvertraglichen Teil des Bauträgervertrags nicht mehr aus wichtigem Grund kündigen (§ 650u Abs. 2 BGB). Sie können sich weder vom Vertrag lösen noch eigenständig einen anderen Unternehmer beauftragen, ohne ihre Rechte aufzugeben. Im Geschosswohnungsbau kommt hinzu: Die Fertigstellung und Fortführung des Vorhabens erfordern die Einigkeit aller Miteigentümer:innen ebenso wie ausreichende finanzielle Mittel bei jedem Einzelnen.

Bauherren-Schutzbund e.V.

Akuter Handlungsbedarf

Selbstnutzende Wohnungskäufer:innen tätigen die größte Investition ihres Lebens und schaffen dringend benötigten Wohnraum. Fehlender Insolvenzschutz gefährdet nicht nur individuelle Existenzen, sondern schadet auch dem Vertrauen in den Wohnungsneubau insgesamt. Sicherheit dagegen erhöht die Investitionsbereitschaft der Verbraucher:innen und ist ein wichtiger Baustein für mehr Wohnungsbau.

Die Reformvorschläge der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim BMJV liegen seit 2019 vor. Die im Juli 2026 veröffentlichte Evaluation der Bauvertragsrechtsreform bestätigt ausdrücklich, dass der Ausschluss des Kündigungsrechts beim Bauträgervertrag eine Gesetzesänderung erfordert. Auch der Koalitionsvertrag enthält einen Prüfauftrag zum Schutz vor Bauträgerinsolvenzen. Der BSB fordert, diesen anhand der bereits vorliegenden Reformvorschläge zügig umzusetzen.

Konkret

Zwei Forderungen für einen besseren Verbraucherschutz bei Bauträgerinsolvenzen

1. Teilkündigung aus wichtigem Grund – sofort

Der BSB fordert die Wiedereinführung des Rechts, den werkvertraglichen Teil eines Bauträgervertrags aus wichtigem Grund kündigen zu können. Vor 2018 war dieses Recht anerkannt. Die Reform des Bauvertragsrechts hat hier eine gravierende Schutzlücke für Verbraucher:innen geschaffen. Diese Forderung wird durch den Abschlussbericht zur Evaluierung der Bauvertragsrechtsreform im Auftrag des BMJV (Juli 2026) unterstützt.

Die Änderung ist minimal:
In § 650u Abs. 2 BGB ist die Verweisung auf § 648a BGB zu streichen.

Die Wirkung ist erheblich: Die Kündigung betrifft nur den noch nicht erfüllten Bauteil. Eigentumsanspruch und Auflassungsvormerkung bleiben erhalten. Erwerber:innen können einen anderen Unternehmer beauftragen, ohne ihre Rechte aufzugeben. Das hilft auch bei steckengebliebenen Bauvorhaben ohne förmliches Insolvenzverfahren und in Fällen, in denen der Insolvenzverwalter seine Entscheidung über die Vertragsfortführung monatelang hinauszögert.

Das Teilkündigungsrecht ist ein erster, überfälliger Schritt. Es ersetzt jedoch keine finanzielle Absicherung.

2. Verpflichtende Rückabwicklungssicherheit – in dieser Legislaturperiode

Der BSB fordert eine gesetzlich zwingende Absicherung aller Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen mit Verbraucher:innen. Nur eine verpflichtende Regelung schützt Verbraucher:innen zuverlässig. Grundlage ist die Empfehlung der BMJV-Arbeitsgruppe (Abschlussbericht, 19. Juni 2019, Gliederungspunkt B I 3g).

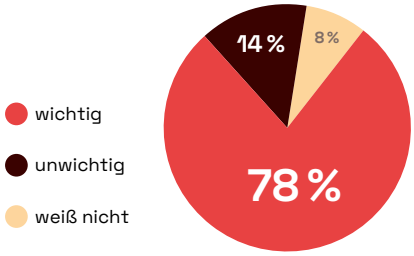
Der BSB schlägt ein gesetzliches Wahlrecht zwischen zwei gleichermaßen geschützten Modellen vor:

- **Modell (a):** 96,5 Prozent des Kaufpreises werden erst bei Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe (i.d.R. bei Abnahme) fällig.
- **Modell (b):** Die Erwerber:innen zahlen Abschläge nach MaBV und erhalten gleichzeitig ein gesetzlich geregeltes, abgesichertes Rückabwicklungsrecht für den Fall der Insolvenz des Bauträgers.

Das Wahlrecht besteht zwischen zwei geschützten Modellen – nicht zwischen Schutz und Nichtschutz. Dadurch wird die strukturelle Schutzlücke für Erwerber:innen im Falle einer Bauträgerinsolvenz durch eine verbindliche finanzielle Absicherung mittels Rückabwicklungssicherheit geschlossen.

Großer Wunsch nach Insolvenzschutz

Eine aktuelle BSB-Umfrage vom Oktober 2026 zeigt: Mehr als drei Viertel (78 %) der potenziellen Wohnungskäufer:innen halten eine wirksame gesetzliche Insolvenzabsicherung vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Insolvenzen von Wohnungsbauunternehmen für wichtig.



Ihr Zuhause. Unser Anliegen.

Quelle: Civey-Umfrage im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes e.V. im Zeitraum 05. bis 08.10.2026 unter 1.000 Mieter:innen, die sich vorstellen können eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.