

Immobilien

Kauf vom Bauträger: So vermeiden Sie böse Überraschungen

Will ein Kapitalanleger derzeit sein Geld in eine Mietimmobilie investieren, sollte er nicht nur den genauen Standort betrachten. Er sollte ebenfalls darauf achten, welcher Bauträger das Projekt durchführt. Denn gerade im Bauträrgeschäft herrschen große Qualitätsunterschiede. Gleiches ist Eigennutzern zu empfehlen.



Jens Rautenberg, Conversio: "Immobilienkäufer sollten den Bauträger einer Wohnimmobilie genau unter die Lupe nehmen."

Handwerkerausfall, Finanzierungslücke, Bauverzögerung. Diese Begriffe fallen häufiger, wenn ein privater Bauherr an den falschen Bauträger geraten ist. Erhebliche Bauverzögerungen können dann die gesamte Finanzplanung einer Familie auf den Kopf stellen.

Der Bauträger, der sich vom Grundstückskauf bis zur Fertigstellung eines Hauses um alles kümmern sollte, wird plötzlich zum Risiko. Die Situation kann sogar noch eskalieren, wenn sich etwa der Bauträger in Zahlungsschwierigkeiten befindet oder sogar vor einer Insolvenz steht. Die Vergangenheit zeigt uns: Solche Fälle kommen in der Praxis immer wieder vor.

Bauträger unter die Lupe nehmen

Da sollte man erwarten, dass sich private und professionelle Investoren vor einem größeren Investment eingehender über einen Bauträger informieren. Das ist jedoch, besonders bei privaten Investoren, viel zu selten der Fall.

In Zeiten des Anlagenotstands wendet sich so mancher an den erstbesten Anbieter, ohne zu prüfen, wem er hier gerade sein Geld überlässt. Dann kann der Renditeraum allerdings schnell zum Albtraum werden. Ein Bauträger sollte daher stets kritisch ausgewählt werden. In einem ersten Schritt sollte ein Anleger diese Punkte prüfen:

Über Creditreform oder eine andere Auskunftsei sollte die Bonität des Bauträgers geprüft werden. Der Anleger verhindert damit, an einen Anbieter zu geraten, der eine schlechte Zahlungsmoral aufweist oder sich sogar bereits in einer Insolvenz befindet.

Relativ günstig kann über das Internet ein Handelsregisterauszug bestellt werden. Dieser liefert rechtliche und wirtschaftliche Fakten zu dem jeweiligen Unternehmen.

Unternehmen lassen sich auch über eine einfache Google-Suche prüfen. Dabei werden bestimmte Begriffe wie zum Beispiel „Pfusch am Bau“ mit dem Namen des Bauträgers beziehungsweise des Geschäftsführers verschlagwortet. Tauchen unter den Suchergebnissen mehrere negative Einträge auf, sollte besser Abstand von dem Unternehmen genommen werden.

Eine andere Methode ist es, eine Positiv-Liste zu erstellen. Der Anleger bittet dabei den Bauträger, eine Referenzliste seiner bisherigen Projekte vorzulegen. Diese sollte alle Zeitangaben enthalten, für wann die jeweilige Baufertigstellung geplant war und wann das Projekt tatsächlich fertig gestellt wurde. Bei größerer zeitlicher und gehäufte Diskrepanz zwischen diesen beiden Terminen sollten Auftraggeber hellhörig werden. Gleiches gilt, wenn ein Bauträger eine Auskunft darüber beharrlich verweigert.

Neben der Wahl des Bauträgers entscheidet auch die Lage

Es gibt weitere Kriterien, die vor einer Investition geklärt sein sollten. Mancher private Kapitalanleger lebt in einem großzügigen Einfamilienhaus auf dem Land. Dort fühlt er sich persönlich sehr wohl. Will er nun einen Teil seines Kapitals in ein neues Mietshaus anlegen, könnte er dazu neigen, in der näheren Umgebung zu suchen. Da in zahlreichen ländlichen Gebieten in Deutschland die Preise derzeit aber eher stagnieren oder auch zu fallen drohen, ist dieser Ansatz verkehrt. Richtig ist vielmehr, nach einem Projekt zuzuschauen, welches eine unmittelbare Anbindung zu einer Stadt oder Großstadt mit geeigneter Infrastruktur hat. Besonders dort lassen sich auch langfristig noch stabile Renditen erzielen.

Im Kern geht es um Zuzugsorte: Mieter ziehen besonders gerne dann in eine neue Wohnanlage, wenn es kurze Wege zu einem Supermarkt, zu Ärzten und zu einer Kindertagesstätte oder Schule gibt. Junge Leute suchen nach der „Lage ohne Auto“. Sie wollen eine Umgebung mit ausgebauten Fahrradwegen, einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder mit Carsharing-Angeboten.

Bei der idealen Lage geht es weniger darum, ob es sich um eine A-, B- oder C-Stadt handelt. Es geht darum, ob ein Wohnprojekt in die städtische Infrastruktur gut eingebunden ist, die Bevölkerung kontinuierlich wächst und die Zahl der Beschäftigten weiter steigt.

Derlei Aspekte gelten für Neubauprojekte wie für Bestandsbauten gleichermaßen. Die Kriterien verschieben sich erst, wenn es um Gebäude mit maroder Bausubstanz geht.

Denkmalgeschützte Immobilien verlangen eine andere Art von Bauträgern

Wenn beispielsweise ein unter Denkmalschutz stehendes Gründerzeitensemble modernisiert wird, verändert es die Ansprüche an einen Bauträger erheblich.

Denn für die Kernsanierung eines solchen Objektes hilft es nicht, sich auf ein Unternehmen einzulassen, das bisher ausschließlich im Neubausegment tätig war. Das könnte deutlich schiefgehen. Die Besonderheiten eines älteren Objektes verlangen nach einem erfahrenen Sanierer, der die Projektkosten realistisch einschätzen kann.

Interessiert sich hingegen ein Kapitalanleger für ein klassisches Bestandsobjekt, etwa aus den 1950er- bis 1970er-Baujahren, sollte er unbedingt einen Gutachter hinzuziehen. Gerade dieser wird objektiv kalkulieren können, wie der Zustand der Immobilie ist und was an Renovierungskosten anfällt.

Auch sollte geprüft werden, inwieweit Mietsteigerungen möglich sind. Oft bietet sich erst dann ausreichend Spielraum, wenn die alte Miete noch weiter unterhalb des jeweiligen Mietspiegels liegt und noch Steigerungspotenzial für eine künftige Erhöhung besteht.

Unabhängige Beratung einholen

Keinesfalls reicht es bei der Wahl eines Anlageobjektes aus, allein auf die Meinung eines Maklers zu setzen. Dieser hat primär ein Verkaufsziel und agiert nicht als Aufklärer. Auch ein Notar schaut allein auf die Rechtmäßigkeit eines Vertrags. Weder Makler noch Notar eignen sich damit für eine objektive Kosten-Nutzen-Rechnung.

Neben der richtigen Wahl des Bauträgers spielen unabhängige Gutachter und freie Berater bei dem Erwerb von Objekten eine wichtige Rolle. Professionelle Investoren nutzen diese Möglichkeiten bereits häufig. Private Kapitalgeber sollten diesem Beispiel unbedingt folgen.

Autor Jens Rautenberg ist Inhaber des Unternehmens Conversio.

Fotos: Daniel Undorf; Shutterstock