

Risikofaktor Bauträger

Neubauwohnungen » Kapitalanleger, die ihr Geld in eine Immobilie investieren, hoffen auf attraktive Rendite. Doch der Bauboom birgt Risiken

VON **BERNHARD BOMKE**

Deutschland ist vor allem eines: eine große Baustelle. Wer mit dem Auto unterwegs ist, gewinnt den Eindruck, derzeit würden alle Autobahnbrücken auf einmal instand gesetzt. Die Bahn bereitet ihre Kundschaft schon jetzt auf längere Fahrzeiten vor, weil im nächsten Jahr rekordverdächtig viele Bauarbeiten an den Gleisen beginnen. Zudem steuert die Republik bereits 2018 auf die meisten in einem Kalenderjahr neu gebauten Wohnungen seit 2001 zu. 300 000 sollen es werden. Das ist zwar viel weniger, als von der Bundesregierung gewünscht – sie hält jährlich 375 000 für nötig –, aber auch 300 000 neue Wohnungen bedeuten schon viele Möglichkeiten für Kapitalanleger, der Niedrigzinsfalle auszuweichen und Rendite mit Wohnungen zu erzielen.

Doch was für Anleger auf den ersten Blick gut klingt, macht auf den zweiten Blick womöglich kreuzunglücklich. „Jedes Jahr werden in Deutschland allein über Finanzdienstleister Zehntausende Eigentumswohnungen verkauft“, sagt Jens Rautenberg, Vorstand des Kölner Beratungsunternehmens Conversio. „Da sind viele gute Objekte dabei, aber auch viele grausam schlechte.“ Für Anleger, die mit dem Kauf einer Wohnung zumeist das größte Investment ihres Lebens tätigen, heiße dies: „Wenn das in die Hose geht, sind sie ruiniert.“

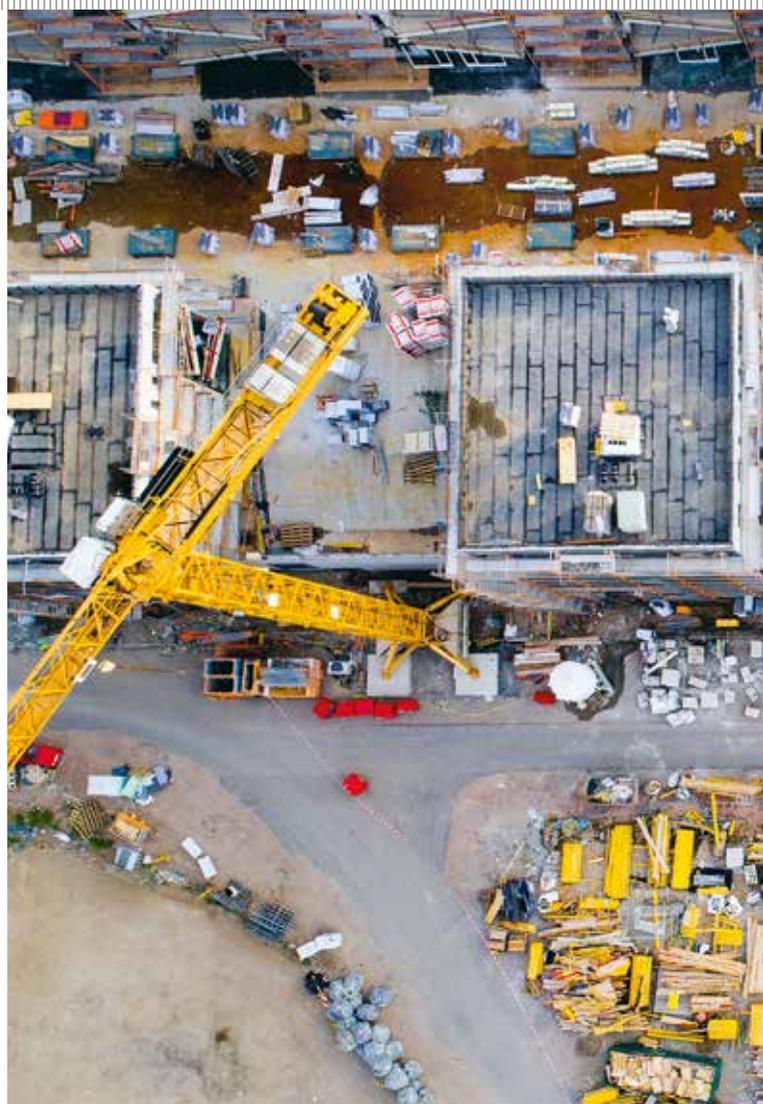
Rautenberg weiß, wovon er spricht. Der 46-Jährige, aufgewachsen im Sauerland, hat seit fast 18 Jahren mit Wohnimmobilien zu tun. Zunächst arbeitete er selbst im Vertrieb solcher Objekte. Später verlegte er sich auf die Beratung von Beratern, die Wohnungen verkaufen.

Heutzutage analysiert sein Unternehmen für mehr als 6000 Auftraggeber, darunter Banken, Familienstiftungen, Makler und Finanzberater, Immobilien und die Bauträger, die sie errichten. Dabei betrachten die Rheinländer bis zu 300 Einzelaspekte – von der Bonität des Bauträgers über die Frage, ob es ein externes Baucontrolling gibt, bis hin zur Analyse des jeweiligen lokalen Wohnungsmarkts.

Im Idealfall profitieren Kapitalanleger mittelbar von solchen Analysen. Das wäre dann der Fall, wenn sie von Vermittlern nur solche Neubauwohnungen angeboten bekämen, die tatsächlich fertiggebaut werden, weil der Bauträger in der Bauphase nicht pleitegeht, und die langfristig zu vermieten sind, weil die Lage stimmt. Erst dann besteht eine Chance auf die gewünschte Rendite von vielleicht drei bis vier Prozent im Jahr.

Nur jede fünfte Wohnung ist okay

In vielen Fällen, so fürchtet Rautenberg, werden Wohnungskäufer aber ihr blaues Wunder erleben. Eines seiner Argumente für diese Skepsis lautet: „Wir hatten im vergangenen Jahr gut 200 Immobilien in der Prüfung, davon konnten wir 40 empfehlen“, erzählt er. Das entspricht 20 Prozent. „Das Problem: Nicht nur die 40 wurden verkauft, sondern alle 200.“ Mithin also auch die 80 Prozent, die Conversio als nicht empfehlenswert einstufte. „Die Leute haben Panik, dass sie keine Wohnung mehr abbekommen.“ Das führe zu Leichtsinns und es würden Wohnungen gekauft, von denen man besser die Finger ließe. 2018, so schätzt Rautenberg, wird die Quote der Immobilien, die er als empfehlenswert qualifizieren könne, noch geringer ausfallen.

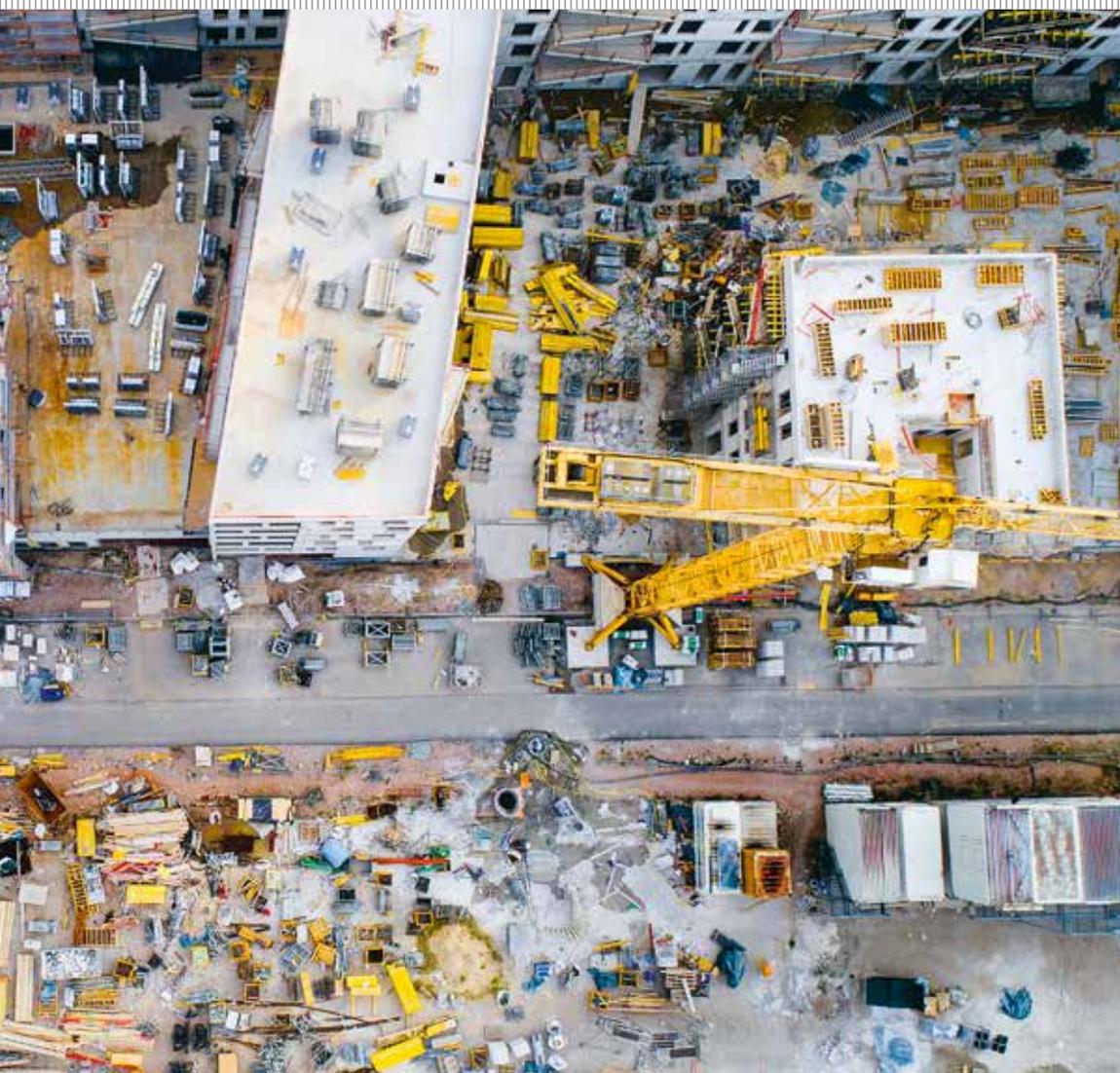


In Deutschland sind nur etwa 30 Bauträger richtig gut.“

Jens Rautenberg, Vorstand des Analysehauses Conversio

Der Analyst nennt zwei Hauptgründe dafür, warum er von vielen Wohnungen abrät: schlechte Lagen und viel zu hohe Preise. Es kommt noch ein dritter dazu: Er betrifft die Bauträger, von denen laut Conversio die Mehrzahl nichts taugt. „Nach unseren Kriterien sind in Deutschland nur etwa 30 Bauträger richtig gut“, sagt Rautenberg. 90 weitere ordnet er als noch okay ein. Macht zusammen 120. Auf der anderen Seite stehen mehr als 200 Bauträger, von denen sein Unternehmen in den vergangenen zehn Jahren mehr oder weniger dringend abgeraten hat.

Typische Gründe sind Insolvenzen oder Geschäftsführer, die ständig wieder irgendwo auftauchen, zuvor aber immer nur rote Zahlen geschrieben haben. Oftmals stellen die Prüfer fest, dass die Unternehmen gar keine belastbare Finanzierung für ihr Projekt abgeschlossen haben. „Die leben von der Hand in den Mund.“ Da stellt sich dann nicht mehr die Frage, wann ein Wohnungsbauprojekt fertig wird, sondern



TIPPS ZUM WOHNUNGSKAUF

Wer sich mit dem Gedanken trägt, eine Neubaubwohnung als Kapitalanlage zu erwerben, sollte sich beim Anlageberater nicht von bunten Prospekten blenden lassen, sondern belastbare Informationen über die Immobilie, den Standort und den Bauträger verlangen. Dazu rät zum Beispiel Jens Rautenberg vom Kölner Beratungsunternehmen Conversio. Der Bauherren-Schutzbund empfiehlt Kapitalanlegern zudem, nach dem erfolgten Kauf einer Wohnung regelmäßig auf der Baustelle vorbeizuschauen, um die Gefahr von Bauschäden zu reduzieren.

Bonität des Bauträgers prüfen: Wohnungskäufer sollten versuchen, über Creditreform oder eine andere Auskunftei in Erfahrung zu bringen, wie es um die Bonität des Bauträgers steht. „Der Anleger verhindert damit, an einen Anbieter zu geraten, der eine schlechte Zahlungsmoral aufweist oder sich bereits in einer Insolvenz befindet“, sagt Rautenberg.

Geschäftslage des Bauträgers checken: Übers Internet können sich Interessenten im Unternehmens- oder Handelsregister Informationen über den Bauträger besorgen. Dabei kann es um aktuelle Geschäftsberichte oder Details zum Management gehen. So lässt sich zum Beispiel in Erfahrung bringen, ob das Unternehmen schwarze Zahlen schreibt und ob das Management alle paar Wochen wechselt oder langfristig dabei ist.

Referenzliste verlangen: Über den Anlagevermittler oder direkt beim Bauträger sollten Anleger eine Referenzliste der bisherigen Bauprojekte anfordern. Verweigert ein Bauträger die Auskunft über seine vollendeten Projekte, sollten Kaufinteressenten misstrauisch werden. Gleiches gilt für den Fall, dass die bisherigen Bauvorhaben häufig viel später fertig wurden als geplant.

Bausachverständigen einschalten: Wenn der Kauf schon erfolgt ist und es auf der Baustelle vorangeht, besteht immer noch die Gefahr, dass es zu Baufehlern kommt, die sich zu größeren Schäden auswachsen können. Um das zu vermeiden oder wenn sich Kapitalanleger unsicher sind, oder bei dem Projekt sauber gearbeitet wird, sollten Sie einen Bausachverständigen einschalten. Dieser kontrolliert, ob das gebaut wird, was im Kaufvertrag steht, und er erkennt mögliche Mängel, die sodann noch rechtzeitig behoben werden können.

ob überhaupt. „Auch gute Bauträger schaffen es inzwischen nicht mehr, ihre Fertigstellungstermine zu halten“, so Rautenberg. Wegen des massiv gestiegenen Bedarfs an Wohnungen versuchten die Unternehmen, mehr Neubauten zu errichten, als sie eigentlich schaffen könnten.

89 Prozent mehr Schadensfälle

Der Bauherren-Schutzbund (BSB) bestätigt diese Einschätzung. Nach seiner Statistik hat die Zahl der Schäden an Wohnungsneubauten seit 2009 um 89 Prozent zugenommen. Besonders mangelanfällig sind demnach Dächer, Decken, Fußböden, Wände und die Haustechnik. Oft geht es um Themen wie eindringende Feuchtigkeit, Messfehler, Risse und falsche Abdichtungen. Auch das Schadenvolumen je Fall hat im gleichen Zeitraum stark zugelegt, und zwar von gut 50 000 Euro auf 84 000 Euro.

BSB-Geschäftsführer Florian Becker begründet den Zuwachs mit der hohen Auslastung der am Bau beteiligten Un-

Bauboom 2018: Immer mehr Neubauten werden viel später fertig als geplant

ternehmen, unzureichender Planung und einem Mangel an Fachkräften. „Bauen wird durch höhere gesetzliche Anforderungen und komplexere Bauteile immer komplizierter“, sagt Becker. „Dadurch steigt die Fehleranfälligkeit bei der Planung und Bauausführung.“ Er empfiehlt Bauherren oder Investoren, gegebenenfalls einen Bausachverständigen einzuschalten (siehe „Tipps zum Wohnungskauf“).

Nach den Erfahrungen von Conversio-Chef Rautenberg, der in Köln neun Mitarbeiter beschäftigt, häufen sich obendrein die Fälle, in denen ein fest eingeplanter Handwerker plötzlich abspringt. Auch das führe dazu, dass Neubauten nicht rechtzeitig fertig werden. „Da heißt es dann, man habe einen neuen Auftrag reinbekommen, für den es mehr Geld gebe.“ Wegen der starken Nachfrage nach Handwerkerleistungen könnten sich die Betriebe eine solche Gangart leisten. Das Nachsehen hätten die Bauträger – und die Käufer der Wohnungen, die auf Rendite hoffen. 