

WENN BAUTRÄGER INSOLVENZ ANMELDEN, PLATZT NICHT NUR DER TRAUM VOM EIGENHEIM – ES GEHT AUCH VIEL GELD VERLOREN

Es hat sich ausgebaut

Die Krise am Bau führt zu ersten Pleiten, auch die Firma 3 Bau hat es erwischt. Allein hier sind 15 Familien betroffen

Von Nina Job

Am Bauzaun des halbfertigen Wohnhauses in der Griegstraße hängt ein Zettel: Ein Betroffener, der bereits etwa die Hälfte des Kaufpreises für sein neues Zuhause in dem Haus gezahlt hat, bittet andere Betroffene, sich zu melden. Eigentlich wollte er – oder sie – bald hier einziehen. Doch die Arbeiten sind eingestellt, schon seit Monaten lässt sich kein Arbeiter mehr blicken.

Bei dem Münchner Bauträger 3 Bau ist das Telefon abgemeldet. Auf der Firmenhomepage erscheint ein gerichtlicher Beschluss. Im Februar hat die Münchner Firma, die ihren Sitz in der Nähe vom Prinzregententheater hatte, Insolvenz angemeldet.

31 Wohnungen in einem energieeffizienten Neubau sollten in der Griegstraße in Milbertshofen entstehen, mit bodentiefen Fenstern, Terrassen und Balkonen, Fußbodenheizung und E-Ladestation im Keller. Für 518 000 bis 1,4 Millionen Euro bot sie der Bauträger an. Doch aus dem geplanten Umzug wird erst mal nichts. Wird er für die Käufer überhaupt noch etwas? Die Bauarbeiten stehen still.

In der Ittisstraße in Waldtrudering ein ähnliches Bild: Auch hier zwei halb fertige Häuser von 3 Bau, Baumaterial liegt noch herum, gearbeitet wird schon lange nicht mehr.

Betroffen seien rund 15 Käufer von 3-Bau-Wohnungen, sagt der zuständige Insolvenzverwalter Axel Bierbach zur AZ: „Wir suchen Investoren, eigentlich Bauträger – mit dem Ziel, dass sie die Objekte fertig bauen und in die bestehenden Verträge

31 Wohnungen sollen in diesem Viereckschloss in der Griegstraße entstehen. Die Baustelle steht still. Der Insolvenzverwalter sucht nach jemandem, der fertig baut.

Fotos: Nina Job

mit den Käufern eintreten.“ Interessenten gebe es, sagt er. Ob es gelingt? Nicht sicher.

Im Vergleich zu den Käufern von 3-Bau-Wohnungen in München haben Käufer in Freising noch Glück: Dort hat der Bauträger eine ehemalige Brauerei umgebaut. Mittlerweile konnten alle Käufer mit ihren Familien in die 13 neuen Wohnungen einziehen. Nur Zäune, Hecken und Wiesen müssen sie noch finanzieren – obwohl sie eigentlich bereits alles bezahlt hatten.

Axel Bierbach betreut außer 3 Bau noch einen anderen zahlungsunfähigen Bauträger. Und auch

beim Verein Haus + Grund (s. Interview) fällt auf, dass mehr Bauträger ins Trudeln geraten. Ist das erst der Anfang?

Die Baubranche ist in der Krise. Viele potenzielle Immobilienkäufer warten wegen der derzeit hohen Bankzinsen ab – oder sie können sich eine eigene Immobilie nun nicht mehr leisten. Bauträger jedoch müssen früh Käufer finden – diese zahlen Zug um Zug nach Baufortschritt. Werden zu wenige Wohnungen verkauft, fehlt das Geld. Dann kann mit dem Neubau gar nicht erst begonnen werden. Oder Baustellen stehen still – wie in der Griegstraße.



Ein halb fertiges Zweifamilienhaus der Firma 3 Bau in der Ittisstraße.



Der Rohbau für das „Effizienzhaus“ in der Ittisstraße (Waldtrudering) steht seit Juli 2022. Fünf Familien sollten hier einziehen.

„Sehr schwierig, einen zu finden, der's fertigstellt“

Mit Bauträger bauen: **Anwalt Rudolf Stürzer rät zu Kontrolle und Vorsicht bei Zahlungen**

Lange gespart und viel Geld bei der Bank geliehen – so machen es die meisten, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Was aber, wenn der Bauträger, der einem die neue Wohnung oder das Haus schlüsselfertig übergeben wollte, zahlungsunfähig ist?

Der Münchner Haus- und Grundbesitzerverein hat 40 000 Mitglieder, die etwa 420 000 Wohnungen besitzen: Darunter sind Vermieter, die im Jahr rund 10 000 Euro Miete einnehmen, als auch Eigentümer, die Millionenbeträge verdienen.

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, über die Ursachen des Einbruchs in der Baubranche und die Folgen. Und wie sich Münchner, die mit Bauträger bauen, absichern sollten.

AZ: Herr Stürzer, nach einem langen Bauboom herrscht plötzlich Stillstand auf auffallend vielen Baustellen. Erste Bauträger sind pleite. Was sind die Ursachen?

AZ-INTERVIEW mit Rudolf Stürzer



Der 68-Jährige ist Chef von Haus und Grund, der Verein vertritt die Interessen von Wohnungs-, Haus- und Grundeigentümern.

RUDOLF STÜRZER: Wir hatten in den letzten Jahrzehnten immer wieder die Situation, dass die Zinsen für Kredite und Baukosten gestiegen sind – aber wir hatten noch nie die Situation wie jetzt, dass beides so exorbitant und gleichzeitig gestiegen ist. Das ist die Hauptursache dafür, dass die Bautätigkeit eingebrochen ist. Außerdem waren die Bau- und Grundstückspreise schon zuvor so hoch wie nie. Viele unserer Mandanten, die bauen wollten, haben jetzt ent-

weder vorübergehend oder endgültig Abstand genommen. **Können Sie mal ein Beispiel nennen, wie die Kosten für jemanden, der bauen will, gestiegen sind?**

Ein Mandant von uns wollte auf einem Grundstück, das er bereits besaß, ein Mehrfamilienhaus mit zehn Mietwohnungen à 70 Quadratmeter bauen. 2021 ergab die Schätzung 2,5 Millionen Baukosten. Unter anderem wegen Corona hat sich der Beginn verzögert. Nun hat er es neu berechnen lassen – und ist bei 3,3 Millionen Baukosten. **Das sind 800 000 Euro mehr.**

Und das sind nur die Baukosten. Dazu kommt noch die Finanzierung. Bei 2,5 Millionen hätte er für ein zehnjähriges Darlehen ein Prozent Zinsen bezahlt – also 25 000 Euro Zinsen pro Jahr. Jetzt muss er für 3,3 Millionen vier Prozent zahlen: Das sind 132 000 Euro, eine Verteuerung von 107 000 Euro pro Jahr. Damit kommt man auf eine Mehrbelastung von 8916 Euro im Monat. Legt man das auf die Wohnfläche um, kostet ihn jeder Quadratmeter im Monat 12,73 Euro mehr. **Mit wie viel Mieteinnahmen hatte er gerechnet?**

Mit der ortsüblichen Miete von 20 Euro pro Quadratmeter für

Neubau. Nun müsste er aber die exorbitante Miete von 32,72 Euro verlangen. Das kann niemand bezahlen. Andererseits ist der Bauherr natürlich nicht gewillt, Tausende draufzulegen. Dieses Problem haben alle – sowohl die privaten als auch die öffentlichen Bauträger. Und auch die Gemeinden stöhnen. Wenn man nicht zu vernünftigen Preisen bauen kann, kann man auch nicht zu vernünftigen Preisen vermieten. Deswegen wird die Bautätigkeit auch nicht so schnell wieder aus dem Keller kommen. Der Markt für Renditeobjekte ist total eingebrochen.

Denken Sie, dass jetzt viele Bauträger und Immobilienentwickler pleitegehen?

Es wird sicher eine Marktberichtigung geben. Es schaut düster aus. Nur wer genügend Rücklagen hat, wer außerdem zuverlässige und gut ausgebildete Mitarbeiter hat und Qualität liefern kann, wird überleben. **Bekommen Sie mit, wenn Bauträger Insolvenz anmelden?**

Wir haben auch Bauträger als Kunden. Und da bekomme ich schon immer wieder mit, dass welche die Mitgliedschaft kündigen, weil sie ihren Betrieb aufgeben mussten. Das sind aber bislang eher Kleinere.

Können Sie Zahlen nennen?

Wir führen darüber keine Statistik, aber es sind deutlich mehr als in den letzten Jahren. Wir sehen daran, dass die Anzahl der Bauträger reduziert wird.

Wenn man als Bauherr bzw. Käufer einer noch nicht fertigen Neubau-Wohnung Anzahlungen geleistet hat, und dann geht mein Bauträger pleite, was raten Sie da?

Wir raten jedem, der einen Bauträger beauftragt: Zahlen Sie auf keinen Fall mehr als das, was dem Baufortschritt entspricht!

Kommt das denn häufiger vor?

Leider ja. Der Bauträger macht Vorgaben, und da werden oft auch Zahlungen geleistet, die über den Baufortschritt hinausgehen. Ist das eingetroffen, steht ein Bauherr oder Käufer bei einer Insolvenz schlecht da. War er eher zurückhaltend mit Zahlungen, kann er unter Umständen einen anderen finden, der ihm das Bauvorhaben zu Ende bringt. Dann kommt er mit einem blauen Auge davon. **Wie schwierig ist es, einen zu finden, der fertig baut?**

Das ist sehr schwierig. Niemand ist begeistert, ein Bauvorhaben fertigzustellen, das ein anderer angefangen hat.

Warum?

Es können zum Beispiel Mängel vorhanden sein, für die der Nachfolger haften muss. Darauf ist niemand scharf. Die Pleite des Bauträgers ist der Worst Case für den Bauherrn. Wir raten auch immer zu professioneller Baubegleitung, damit Mängel sofort erkannt werden. Später sieht man nicht mehr, was unter dem Estrich ist. Im Nachhinein ist die Fehlersuche aufwendig und kostenintensiv. Deshalb sollte man immer sofort jedes Gewerk auf Vollständigkeit und Mangelfreiheit prüfen lassen und erst, wenn das der Fall ist, die nächste Abschlagszahlung leisten.

Wenn der Bauträger zahlungsunfähig ist, bedeutet das für denjenigen, der zum Beispiel für seine Familie ein neues Zuhause bauen wollte, immer, dass er viel Geld verliert?

Er kann nur schauen, dass er jemanden findet, der weiterbaut. Vom ursprünglichen Bauträger ist in der Regel nichts mehr zu holen. Der Insolvenzverwalter wird unter den Gläubigern verteilen, was noch übrig ist. Aber in solchen Fällen ist meist nicht mehr viel zu holen. In der Regel bleibt man da als Betroffener immer mit einem großen Betrag hängen. **Interv.: Nina Job**