

Seite 3

Haus ohne Dach

Eine Clique von Betrügern hat leichtgläubigen Kapitalanlegern Häuser aufgeschwätzt. Einen großen Teil der fragwürdigen Kredite dafür gab die Deutsche Bank. Das Geld ist weg, es bleiben Bauruinen und ruinierte Opfer. Die Bank ficht das nicht an. Sie besteht auf Rückzahlung

VON SEBASTIAN HÖHN



Melanie Franke (rechts) und Kerstin Schöller stehen vor ihrer Bauruine, die über undurchsichtige Bankgeschäfte zustande kam.

BERLIN. Die kleinen Einfamilienhäuser reihen sich wie bunte Perlen aneinander. In cremigem Gelb, Rot oder Blau leuchten ihre Fassaden. An der Zeuschelstraße im Pankower Stadtteil Französisch Buchholz ist in den vergangenen Jahren ein neues Wohngebiet entstanden. Die Gegend ist beliebt. Besonders bei jungen Familien, denn hier gibt es noch viel Baugrund zu relativ erschwinglichen Preisen.

Doch an der Zeuschelstraße sind auch eine Menge Träume zerbrochen. Davon zeugen die leeren Grundstücke und Bauruinen zwischen den Häusern. Neben einem der unfertigen Häuser stehen zwei Frauen und blicken ungläubig auf die Ruine, die nur aus den unverputzten Styroporwänden des Erdgeschosses besteht. Es sollte ein Doppelhaus werden, eine Hälfte für Melanie Franke, 41, die andere für Kerstin Schöller*, 45, und ihren Mann. Auf dem Grundstück wächst hohes Gestrüpp, in den beiden Wohnzimmern steht das Regenwasser auf dem nackten Betonboden. Schöller zündet sich eine Zigarette an. Mit jeder Minute, die sie hier verbringt, wirkt sie mitgenommen. „Das ist wie eine Schlinge, die sich mehr und mehr zuzieht“, sagt Franke.

Diese Schlinge, das Doppelhaus, sollte eigentlich eine Kapitalanlage werden, finanziert mit Krediten der Deutschen Bank. Stattdessen wurde es ein Grab für mehr als 350 000 Euro. Melanie Franke, Beamtin bei der Deutschen Rentenversicherung, und dem Ehepaar Schöller, beide Justizmitarbeiter an einem Berliner Gericht, droht die Privatinsolvenz. Das Bauvorhaben hat sie ruiniert, möglicherweise auf Lebenszeit.

Wie zahlreiche andere Familien sind Melanie Franke und die Schöllers einer Bande von mutmaßlichen Betrügern auf den Leim gegangen. Privileg Massivhaus und GWM Grund-Wert Massivhaus hießen die Firmen, mit denen sie bauen wollten. Beide Unternehmen, die eigenen Angaben zufolge mehr als tausend Häuser in Berlin und Brandenburg gebaut haben, wurden von der gleichen Clique nach dem Prinzip eines Schneeballsystems geführt. Sie gingen 2010 kurz nacheinander in Insolvenz. In einem Großverfahren ermittelt die Berliner Staatsanwaltschaft seit 2010 gegen die Hauptverantwortlichen Thomas M. und Andreas G. sowie gegen etwa 15 weitere Personen wegen bandenmäßigen Betrugs. Einige von ihnen saßen zwischenzeitlich in Untersuchungshaft. Sie sollen in Saus und Braus gelebt, schwere Autos gefahren haben und zu Firmenfeiern mit dem Hubschrauber nach Monaco geflogen sein, berichten frühere Mitarbeiter. Gelder in Millionenhöhe sollen nach Dubai verschoben worden sein. Gegen sieben Beschuldigte wurde jetzt Anklage erhoben. In diesem Jahr ist mit dem Beginn einer ganzen Serie von Prozessen zu rechnen.

Doch nicht nur die Baufirmen und einige ihrer Notare machten sich vermutlich schuldig am Ruin vieler Familien. Auch die Banken, ohne die das Geschäftsmodell, nicht funktioniert hätte, spielten in diesem Fall eine sehr fragwürdige Rolle. Ganz vorn dabei das größte Geldinstitut des Landes, die Deutsche Bank. Mit ihr arbeiteten die Finanzierungsexperten von Privileg und GWM besonders häufig zusammen.

Finanzielle Katastrophen

Eine Filiale in Hohenschönhausen vergab Kredite in Höhe von insgesamt etwa 15 bis 20 Millionen Euro für mindestens 60 Bauvorhaben. Aus internen Papieren, die der Berliner Zeitung vorliegen, geht hervor, dass in mehr als der Hälfte dieser Fälle die Bauvorhaben wegen der mutmaßlichen Betrügereien platzten oder Kredite rückabgewickelt werden mussten. Wie bei Melanie Franke und den Schöllers endeten diese Hausbauprojekte für viele Familien in der finanziellen Katastrophe. Die meisten hatten Kredite von mehreren Hunderttausend Euro aufgenommen. Das Geld wurde von der Bank in einigen Fällen fast vollständig an die Baufirmen gezahlt, obwohl diese mit dem Hausbau nicht einmal richtig begonnen hatten.

Für die Betroffenen begann alles mit Dieter L.*, dem Vermittler der Kredite. Sie erinnern sich an einen seriösen Mann Ende 50, immer gut gekleidet, verbindlich im Auftreten. Sie vertrauten ihm und waren überzeugt, einen glaubwürdigen Vertreter der Deutschen Bank vor sich zu haben. „Er schien die Leute von den Baufirmen gut zu kennen, die bei den Finanzierungsgesprächen dabei waren. Sie haben viel geschertzt miteinander“, sagt Kerstin Schöller. „Wir saßen alle an einem Tisch. Es war eine sehr lockere Atmosphäre.“ Wer unsicher war mit seiner Hausbau-Entscheidung, sagt Melanie Franke, sei beruhigt worden. „Sie haben gesagt, wir könnten jederzeit aus dem Bauvorhaben aussteigen, das übernehme dann jemand anderes.“

Dass Dieter L. gar kein Angestellter des Geldhauses war, bemerkten die meisten nicht. Denn er stellte sich nach Aussage vieler Opfer als „Mitarbeiter der Deutschen Bank“ vor, auf seiner Visitenkarte und auf seinen Anschreiben prangte das Logo des Kreditinstituts und in der Filiale in Hohenschönhausen soll er sogar ein eigenes Büro gehabt haben. Tatsächlich war L. selbstständiger Finanzberater. Auch das stand auf seiner Visitenkarte, aber die Bauherren machten sich darüber keine Gedanken.

Der 60-Jährige, der für jeden Kreditvertrag mehrere Tausend Euro Provision von den Baufirmen erhalten haben soll, vermittelte der Deutschen Bank einen Kunden

nach dem anderen. Doch viele hatten gar keine ausreichende Bonität für Darlehen von teilweise deutlich über 300 000 Euro. Nicht die Schlecker-Verkäuferin und der BSR-Mitarbeiter. Der Busfahrer ebenso wenig wie die Kindergärtnerin. Deshalb wurde Solvenz einfach vorgetäuscht. Zum Beispiel mit einer Konstruktion, die sich „Eigenheimzulage“ nannte. Die Baufirma übernahm dem Kunden bis zu 80 000 Euro. Geld, das als Eigenkapitalnachweis für die Bank diente. Wenige Tage später musste der Kunde das Geld zurücküberweisen. „In keinem Fall wurde seitens der Bank ernsthaft nach dem Grund für den plötzlichen Geldsegen gefragt“, sagt Rechtsanwalt Christian Nissen, der acht Geschädigte vertritt. Geldinstitute, sagt er, würden solche Summen auf einem Girokonto normalerweise hinterfragen. „Obwohl die Bank Kenntnis über die schlechten Einkommenssituationen hatte, wurden die Kredite – offensichtlich schlecht geprüft – durchgewinkt.“

Zusätzlich wurde bei vielen Bauherren die Einkommenssituation künstlich aufgewertet. Wer beim „Privileg-Vorteilsclub“ mitmachte und Werbeflyer für die Baufirma verteilte oder Reklame auf seinem Privatauto

spazieren fuhr, bekam dafür jeden Monat 400 Euro. Eine Art Minijob. Das Geld, so die Idee, sollte die Bonität der Bauherren für den Kredit erhöhen. „Der Privileg-Club wurde allerdings nach einem Jahr aufgelöst, und es kam kein Geld mehr“, sagt Kerstin Schöller, die den Hinzuverdienst fest eingeplant hatte.

Beliebt beim Vortäuschen der Kreditwürdigkeit war auch das Modell Einliegerwohnung. Diese war – jedenfalls auf dem Papier – für die Einfamilienhäuser vorgesehen und sollte den Bauherren in der Zukunft Mietentnahmen ermöglichen. Diese sollen in einigen Fällen angeblich als Einkommen bei der Bonitätsbeurteilung berücksichtigt worden sein. „Gebaut wurden die Einliegerwohnungen in keinem der mir bekannten Fälle. Es war vermutlich auch gar nicht vorgesehen“, sagt Rechtsanwalt Nissen.

Die Bewilligung der fragwürdigen Kredite war nicht das einzige Problem aufseiten der Bank. Es kam noch viel schlimmer. Um Missbrauch vorzubeugen, lässt der Kreditgeber üblicherweise vor Ausschüttung der jeweiligen Geldtranchen den Fortschritt auf der Baustelle prüfen. Geld nur gegen Leistung, so lautet das Prinzip, das auch in der Makler- und Bauträgerverordnung detail-

liert geregelt ist. Es ist für den Bauherrn enorm wichtig, da es ihn vor Abzocke schützt. Die Deutsche Bank verletzte diesen Grundsatz offenbar gründlich. „In den mir vorliegenden Fällen reichte der Bank die Auszahlungsanweisung der Baufirma nebst beigefügter fingierter Rechnung aus, um Auszahlungen teilweise im sechsstelligen Bereich zu bewilligen“, behauptet Nissen.

Bei Melanie Franke hatte die Bank von 176 000 Euro zugesagtem Kredit bis zum Schluss 172 000 an die Baufirma ausgezahlt. Eine Quote von fast 98 Prozent – für ein Haus, bei dem kaum mehr als das Fundament fertiggestellt wurde.

Ein früherer Mitarbeiter der Baufirmen bestätigt dieses Vorgehen. „Vor allem bei GWM ging es am Ende nur noch darum, ganz schnell Geld bei den Bauherren einzusammeln“, sagt er. „Bei den Meetings hieß es nur noch, buch mal hier oder da ganz schnell 30 000 Euro ab.“ So seien Konten abgeräumt worden. Wie es auf der Baustelle aussah, habe selten jemanden interessiert.

Kerstin Schöller weiß, dass es auch anders geht. Ihr erstes Haus, in dem sie heute mit ihrer Familie lebt, finanzierte sie mit einer anderen großen Bank, die vor Auszah-

lung der Geldsummen immer auf dem neuesten Stand sein wollte. „Wir mussten regelmäßig Fotos von der Baustelle einreichen“, sagt Schöller. Die Deutsche Bank allerdings habe nie nach solchen Belegen gefragt. Melanie Franke bestätigt das. Wenn sie beim Kreditvermittler Dieter L. nachfragten, habe er sie beruhigt, dass alles in Ordnung sei. „Irgendwann erklärte er uns, der Rohbau sei fertig, das Dach schon drauf“, sagt Melanie Franke. Kerstin Schöller nickt und blickt auf die Ruine, die nie ein Dach hatte.

Warum besichtigten sie nicht selbst die Baustelle? Wäre das für die Eigentümer nicht eigentlich Pflicht gewesen? Melanie Franke bereut heute, genau dies nicht getan zu haben. „Im Nachhinein sagt man sich: Bist du blöd gewesen!“ Damals habe sie der Bau ihres eigenen Hauses, in dem sie heute wohnt, voll eingebunden, und sie habe zeitgleich ihren kranken Vater pflegen müssen. Die Baufirma und der Kreditvermittler hätten ihr erklärt, sie müsse sich um nichts kümmern. „Ich habe denen vertraut“, sagt Franke. Familie Schöller erging es ähnlich.

Melanie Franke und Kerstin Schöller sind fassungslos über das Verhalten der Deutschen Bank. Wie bei anderen Betrugsoffern auch fordert das Geldhaus die Rückzahlung der Kredite. Und das, obwohl man bei dem Geldhaus intern offenbar sehr genau weiß, was alles schiefging. Das belegen Unterlagen, die der Berliner Zeitung vorliegen.

Nach wiederholten Kundenbeschwerden richtete die Bank nämlich im Juni 2010, noch vor den staatsanwaltlichen Ermittlungen, eine „Task Force“ mit mindestens neun Mitarbeitern ein, die die Fälle rund um Privileg Massivhaus und GWM aufarbeitete. Dabei wurde die Kooperation mit den beiden Baufirmen intern mit dem Begriff „HSH-Komplex“ belegt – das Kürzel steht für Hohenschönhausen. Zu welchen Ergebnissen die „Task Force“ im Detail kam, ist nicht bekannt. Denn die Bank hält sie unter Verschluss – auch gegenüber den betroffenen Kunden.

Bis der Inkassomann kommt

Sehr aufschlussreich sind dafür Aussagen leitender Mitarbeiter des Geldhauses gegenüber den Ermittlern. Diese wurden als Zeugen vernommen, weil die Staatsanwaltschaft zwischenzeitlich auch gegen den Kreditvermittler Dieter L. und den Hohenschönhausener Filialleiter der Bank, Ralf M.*, wegen Betrugs und Urkundenfälschung ermittelte. Bei einer Vernehmung durch das LKA, dessen Protokoll der Berliner Zeitung vorliegt, räumte Stephan V., Leiter der Baufinanzierungsabteilung der Deutschen Bank in Berlin und Chef der „Task Force“, erhebliche Versäumnisse der Filiale ein – und bestätigte damit teilweise, was die Betrugsoffern beklagen. In vielen der Fälle habe sich eine große Differenz zwischen den gezahlten Kreditsummen und dem entsprechenden Baustand offenbart, gab er zu Protokoll. Einige Kreditverträge seien in der Folge rückabgewickelt worden.

Sogar den Hohenschönhausener Filialleiter belastete er ganz direkt. Die Prüfungen hätten ergeben, dass Ralf M. bei der Kreditvergabe seinen Kontrollaufgaben nicht vollumfänglich nachgekommen sei. Hinweise auf Straftaten des Filialleiters habe es zwar nicht gegeben. Allerdings entzog die Bank Ralf M. wegen dieser Versäumnisse die sogenannte Kreditkompetenz und degradierte ihn. Er ist heute einfacher Sachbearbeiter in einer anderen Filiale. Der Vertrag mit dem Finanzberater und Kreditvermittler Dieter L. wurde fristlos gekündigt.

All das ficht die Deutsche Bank aber offenbar nicht an. Sie setzt in einigen Fällen alle Räder in Bewegung, um ihr Geld zurückzubekommen. Einige Grundstücke der zahlungsunfähigen Bauherren wurden versteigert oder über Makler verkauft, auch das von Melanie Franke und der Familie Schöller. Die übrigen Forderungen gegenüber den meist völlig mittellosen Betrugsoffern werden eingetrieben – von Inkassobüros. Melanie Franke forderten die Geldeintreiber kürzlich auf, knapp 149 000 Euro zuzüglich Zinsen zu bezahlen. Geld, das sie nicht hat. Für ein Haus, das nicht gebaut wurde. Auch die Schöllers bekamen solche Post. In ihrem Fall verkaufte die Bank die offenen Forderungen in Höhe von knapp 152 000 Euro zuzüglich Zinsen an ein Inkassounternehmen; der einfachste Weg, schwierige Kunden loszuwerden. Kerstin Schöller ist psychisch am Ende. „Irgendwann kann man einfach nicht mehr“, sagt sie.

Christian Nissen, der Anwalt, glaubt, dass dies erst der Anfang ist. „Dieses Schicksal wird vermutlich auch die anderen Geschädigten ereilen“, sagt er. Die Bank sei gegenüber ihren Kunden bisher zu keinen Kompromissen bereit gewesen. Sogar die kleinsten Auskünfte würden verweigert.

Die Deutsche Bank will sich zu den Vorwürfen nicht äußern. Es handele sich um ein laufendes Ermittlungsverfahren, sagt ein Sprecher. Er wolle aber betonen, dass in einer Reihe von Fällen mit den Kunden einvernehmlich individuelle Lösungen erarbeitet und umgesetzt wurden. „Wir möchten unterstreichen, dass wir unseren Kreditnehmern gegenüber auch weiterhin Gesprächsbereit sind“, teilte der Sprecher der Bank mit.

Einer der Bauherren sagt: „Die reden nicht mal mit mir. Wenn ich versuche, meine Sachbearbeiterin anzurufen, legt sie immer sofort auf.“

* Name von der Redaktion geändert.