

Diese Kopie wird nur zur rein persönlichen Information überlassen. Jede Form der Vervielfältigung oder Verwertung bedarf der ausdrücklichen vorherigen Genehmigung des Urhebers © by the author

**S Ü D W E S T R U N D F U N K**  
**F S - I N L A N D**  
**R E P O R T M A I N Z**

**S E N D U N G:** 11.12.2000

<http://www.swr.de/report>

## **Immobilienbetrug - Wie Anleger abgezockt werden**

Bericht: Hans Michael Kassel  
Michael Holthus  
Schnitt: Stefan Knauer

---

### **Moderation Bernhard Nellessen:**

Ein eigenes Haus, eine eigene Wohnung. Das ist neben Auto und Urlaub für die meisten Deutschen das Ziel, für das es sich zu schuften und zu sparen lohnt. Gerade als Polster für das Alter gilt Wohneigentum vielen als sicherer Tipp, vor allem, wenn es solide finanziert ist. Wie man das hinkriegt, ist eine Wissenschaft für sich. Wehe, wenn man an den falschen Berater gerät. Hans Michael Kassel und Michael Holthus zeigen, wie Tausende gutgläubiger Wohnungskäufer von windigen Vermittlern über den Tisch gezogen wurden. Lachender Dritter: die Hypovereinsbank, die den Käufern weit überhöhte Kredite gewährte. Ein Anwalt der vielen Betroffenen will jetzt die Bank haftbar machen.

### **Bericht:**

#### ***Atmo, Betroffene:***

»Das juckt die gar net, ne. Also das ist eiskalt, servieren die dich ab.«

»Ich kann net schlafen!«

»Manche sind geschieden! Der eine hat sich aufgehangen und so weiter!«

Stadthalle Göttingen, Pilgerstelle geprellter Wohnungskäufer. Immer wieder treffen sich Tausende, um Informationen auszutauschen und Hoffnung zu schöpfen. Unterstützung verspricht eine Heerschar von Anwälten. Ihr Hauptgegner - die Hypovereinsbank in München, eine der größten deutschen Banken, ein mächtiges Geldhaus mit einer schillernden Vergangenheit in Immobiliengeschäften. Tausende verzweifelter Hypokunden fühlen sich über den Tisch gezogen, geben der Bank die Schuld. Sie alle verbindet ein gemeinsames Schicksal: Sie haben Eigentumswohnungen gekauft als sogenannte Steuersparmodelle. Vermeintliche Schnäppchen, angeblich bankgeprüfte Immobilien, finanziert meist ohne Eigenkapital - häufig von der Hypobank.

Es fiel schwer eines der schön gerechneten Angebote abzulehnen. Wer möchte nicht mit ein paar Mark im Monat fürs Alter fürs vorsorgen? Ganze 13,50DM monatlich für eine Wohnung, so lesen sich zum Beispiel die verlockenden Angebote. Alles rechne sich über Mieteinnahmen und Steuerersparnis, und in den ersten Jahren gebe es sogar eine Garantiemiete.

Doch diese Rechnung stimmte fast nie. Die Immobilien waren meist überteuert, der Steuervorteil falsch berechnet, die Vermietbarkeit geschönt.

So erging es auch Gisela Schreiber. Die kaufmännische Angestellte ließ sich von einem angeblich seriösen Vermittler überrumpeln, kaufte eine Zwei-Zimmer-Wohnung in der schwäbischen Provinz.

**O-Ton, Gisela Schreiber:**

»Am Anfang hat man mir gesagt: 163 Mark monatlich, den Rest würde dann die Steuer bezahlen.«

Frage: Und der Mieter?

**O-Ton, Gisela Schreiber:**

»Ja«

Frage: Ja, und wie ist es heute? Was zahlen Sie?

**O-Ton, Gisela Schreiber:**

»Ja, im Augenblick zahle ich 2.500 Mark.«

Jeden Monat 2.500 Mark, 30 Jahre lang. Statt stolze Besitzerin einer Wohnung bei minimaler Belastung zu sein, sitzt Gisela Schreiber in der Schuldenfalle. Ergebnis falscher Beratung eines Vermittlers.

Wie Gisela Schreiber ging es Zehntausenden. Die Nachbarwohnung beispielsweise steht leer, seit Jahren nicht zu vermieten. Doch die Vermittler mit den falschen Versprechungen sind kaum noch zur Verantwortung zu ziehen. Viele haben längst Pleite gemacht - trotz vielfach seriöser Fassaden.

Und die Hypobank? Immerhin hat sie deren Geschäfte vieltausendfach finanziert. Wie eng hat sie mit den Vermittlern zusammengearbeitet?

Rückblende: Vor zwei Jahren Großfusion zwischen Hypo- und Vereinsbank in München. Der neue Vorstandsvorsitzende Albrecht Schmidt sah sich von Anfang an Vorwürfen und Schuldzuweisungen ausgesetzt. Bankkunden, die sich von der alten Hypo über den Tisch gezogen fühlen, machen schon länger mobil. Doch an Schmidt perlte das bisher ab.

***O-Ton, Albrecht Schmidt, Vorstandsvorsitzender Hypovereinsbank am 28.10.1998:***

»Hier sind wir der festen Überzeugung, dass die Hypo niemand über den Tisch gezogen hat und auch keinen Gesetzverstoß begangen hat. Das heißt, alle Prozesse, die bisher geführt worden sind - und soviel ich weiß, waren es zwölf Prozesse - sind von der Hypo in der Sache gewonnen worden.«

Das war vor zwei Jahren. Doch jetzt gibt es neue Erkenntnisse. Nach unseren Recherchen ist Schmidts Version wohl kaum noch haltbar.

Wir fragen zunächst im Bundesministerium der Justiz in Berlin: Unter welchen Voraussetzungen muss eine Bank bei Immobiliengeschäften haften?

***O-Ton, Thomas Weber, Bundesjustizministerium:***

»Banken können dann in die Haftung genommen werden, wenn sie ihre eigentliche Rolle als Kreditgeber verlassen. Dies geschieht zum Beispiel dann, wenn sie Angaben zum Objekt machen oder wenn sie das ganze Immobiliengeschäft zu ihrer eigenen Sache machen.«

Hat die Hypobank das Immobiliengeschäft zu ihrer eigenen Sache gemacht? Wir finden eine Reihe bisher unbekannter Belege genau dafür. Zunächst eine Akte, die uns exklusiv vorliegt und vieles erklärt. Der sogenannte Informations- und Weisungsdienst der Hypobank - nur für den internen Gebrauch bestimmt. Hier ist nachzulesen, wie die Bank das Massengeschäft mit Vermittlern systematisch gesteuert hat.

Erster Punkt: Die Bank vergab weit überhöhte Kredite. Der Effekt davon war: Damit stiegen automatisch die Provisionen der Vermittler, die entsprechend aggressiv zu Werke gingen. Ein Ex-Hypobanker erinnert sich:

***O-Ton, Ex-Hypobanker:***

»Da gab es eine Faustregel: Im vermittelten Geschäft über Strukturvertriebe konnte man zeitweise 180, später 160 Prozent finanzieren.«

Weit überhöhte Darlehen für minderwertige Wohnungen. Im Fall von Gisela Schreiber hieß das: Die Wohnung war bankintern bewertet. Der Kredit belief sich aber nicht auf 220.000 sondern auf 330.000 Mark. Die Differenz von 110.000 Mark floß unter anderem in Gebühren und versteckte Provisionen. Der Nürnberger Anwalt Klaus Kratzer vertritt seit Jahren viele Mandanten gegen die Hypobank. Auch er geht davon aus, dass das Geschäft mit überteuerten Wohnungen systematisch von der Hypobank betrieben wurde.

**O-Ton, Klaus Kratzer, Rechtsanwalt:**

»Das System, das wir bislang schon vermutet hatten, bestand wirklich. Die Hypobank hatte von oben herab ein System des Vertriebes aufgebaut, in dem von vornherein festgelegt war, dass Wohnungen übersteuert verkauft werden.«

Eine weitere Akte. Erst vor wenigen Tagen ist sie aufgetaucht - gedacht nur für den internen Gebrauch. Sie stützt diese Einschätzung. Die Hypobanker im ganzen Bundesgebiet waren gehalten, extreme Vermittler einzuschalten, ihnen versteckte Provisionen zu zahlen, sie mit den Kreditunterlagen vertraut zu machen, zu schulen und das Ganze geheim zu halten.

**O-Ton, Klaus Kratzer, Rechtsanwalt:**

»Jetzt wissen wir, dass das kein Zufall war. Wir wissen, dass diese Vermittler nicht zufällig zur Bank gegangen sind, sondern dass die Hypobank von vornherein diese Vermittler akquiriert hat. Sie hat die Vermittler geschult und sie hat die Vermittler bezahlt. Der aktive Part in dem ganzen Geschehen war mithin die Hypovereinsbank.«

Im Immobiliengeschäft drehte die alte Hypobank das ganz große Rad. Fast alle Versicherungen, Finanzdienstleister und Strukturvertriebe drehten daran mit, brachten die vermeintlichen Schnäppchen an den Mann. Darunter war auch die Firma G UW-Finanzdienstleistungen.

Die G UW residierte im badischen Weinheim. Inzwischen sind die Geschäftsräume verwaist, der Inhaber hat sich abgesetzt. Sie vermittelte über Jahre hinweg Tausende Wohnungen und dazugehörige Kredite - für insgesamt mehr als eine halbe Milliarde Mark. Und sie kassierte dafür Millionenprovisionen von der Hypobank.

Die frühere Hypo-Filiale in Frankfurt. Hier hatte die G UW sogar ein Büro. Eine Chipkarte verschaffte freie Fahrt in die Tiefgarage, der Vermittler von der G UW saß Tür an Tür mit den Kreditsachbearbeitern der Hypobank. Und bei so viel Nähe soll die Bank mit den Vermittlergeschäften nichts zu tun gehabt haben? Wir fragen den Bankenrechtler Andreas Spickhoff. Der Professor der Universität Regensburg hat das von uns recherchierte Material begutachtet und kommt zu einer eindeutigen Bewertung.

**O-Ton, Prof. Andreas Spickhoff, Universität Regensburg:**

»Man kann es daran festmachen, dass zwischen der Bank und der Vertriebsorganisation vorher eine Rahmenvereinbarung geschlossen worden ist, dass in dieser Rahmenvereinbarung Schulung vereinbart worden ist. Dass in dieser Rahmenvereinbarung Provision vereinbart worden ist. Und wenn dann obendrein auch noch dem betreffenden Strukturvertrieb ein Büro in der Bank zur Verfügung gestellt worden ist, sehe ich eigentlich keine Möglichkeit, eine Haftung der Banken zu verneinen. Umgekehrt gefragt: Wann ist eigentlich die Rolle einer Bank noch aktiver als in diesen Fällen?«

Es könnte eng werden für die Hypobank. Gegenüber REPORT beharrt ihr Sprecher noch auf der alten Version, sie seien nur Kreditgeber gewesen.

***O-Ton, Thomas Pfaff, Hypovereinsbank:***

»Es können deswegen keine Haftungsansprüche auf uns zukommen, weil die alte Hypobank sich auf die Rolle des Darlehensgebers beschränkt hat.«

Das dubiose Vermittlergeschäft weist die Bank weit von sich und meint, sie sei damit fein raus. Wenn sie sich da nicht täuscht. Der Bankenexperte jedenfalls kommt zu einer anderen Einschätzung:

***O-Ton, Prof. Andreas Spickhoff, Universität Regensburg***

»Wenn sich das, was REPORT Mainz vorgelegt hat, als gerichtsfest erweist, bestehen auch nach der bisherigen Rechtsprechung eigentlich kaum Zweifel daran, dass die Banken dann haften.«

**Adressen/Links:**

Herrn Klaus Kratzer  
Rechtsanwalt  
Theodorstr. 3  
90489 Nürnberg

Tel.: 0911 / 588888-5  
Fax: 0911 / 588888-85

e-mail: kratzer-schmidt@t-online.de