

14.01.2008

Autor: Andrea Brandt

KRIMINALITÄT

Bankraub mit anderen Mitteln

Eine Bande von Russlanddeutschen drehte Einwanderern überteuerte Immobilien an. Ist die kreditgebende Sparkasse Opfer oder Mitwisser?

In ihrer Heimat am Ural hatten sie viel davon gehört, wie leicht sie es in Deutschland zu Besitz und Wohlstand bringen könnten. Doch was sie dann am neuen Ort erlebten, übertraf ihre kühnsten Erwartungen.

Da bekamen die Zuwanderer Oleg und Ludmila Esterlein ungefragt Besuch von einem russischen Landsmann. Ein Haus und eine Eigentumswohnung könnten sie schon bald besitzen, versprach er ihnen am Küchentisch. Eine prima Altersvorsorge, völlig risikofrei und ganz ohne Eigenkapital. Sie müssten sich nur schnell entscheiden - denn er habe da gerade eine Bank an der Hand, die alles finanziere.

Dass die beiden Russlanddeutschen als Lagerarbeiter im westfälischen Unna zusammen nur circa 2200 Euro netto verdienen, sei kein Hindernis, betonte der Vermittler. "Etwas komisch kam uns das erst schon vor", sagt Ludmila Esterlein, 35, "aber es stand ja eine richtige Sparkasse dahinter."

Die richtige Sparkasse, die dahinterstand, ist die Sparkasse Menden im Sauerland. Und die hat jetzt ein Problem. Denn neben den Esterleins haben mehr als hundert russische und polnische Immigranten auf die Einflüsterungen von Landsleuten gehört - und nahmen Immobilienkredite auf, die viele von ihnen nun nicht mehr bezahlen können.

Wie Anleger skrupellos getäuscht und in den Ruin getrieben werden, war in den vergangenen Jahren in zahlreichen Gerichtsverfahren wegen wertloser Schrottimmobilien bereits zu besichtigen. Im Sauerland dürfte nun bald eine Variante dieser schmutzigen Deals die Staatsanwälte beschäftigen. Wer sich bei den Geschäften mit offenbar blauäugigen Aussiedlern alles strafbar gemacht hat, ist noch nicht eindeutig. Ins Visier der Ermittler der Staatsanwaltschaft Arnsberg gerieten zunächst die inzwischen insolventen Bauträger mit ihren Briefkastenfirmen im Ausland. Eine zweifelhafte Rolle spielen aber auch russischsprachige Finanzberater, die im Dienste einer Immobilienagentur die Käufer köderten, vom Bauträger fette Provisionen kassierten - und mit der Vermittlung völlig unrealistischer Kredite, so scheint es, die Provinzsparkasse um etliche Millionen Euro erleichterten - eine Art Bankraub mit anderen Mitteln.

Als Werkzeuge dienten dabei Menschen wie Ludmila Esterlein, eine rundliche Frau mit kräftigen Händen, die nur zu gern an die Zukunftsversprechen glauben wollte. Inzwischen mag sie, den Tränen nahe, kaum mehr begreifen, wie sie diese Verträge unterzeichnen konnte - damals, als sie und ihr Mann kaum Deutsch sprachen. Zwei Immobilienkredite bei der Sparkasse Menden in Höhe von insgesamt 265 534 Euro schlossen die Eheleute Esterlein ab, dazu ein Darlehen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau von 59 300 Euro.

Auf wundersame Weise wurden sie so im Frühjahr 2002 Besitzer einer Neubau-Doppelhaushälfte in Unna und einer Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung in Menden. Dabei kosten Zins und Tilgung der Darlehen mehr Geld, als die Eltern eines 15-Jährigen im Monat zur Verfügung haben.

Etwa 40 weitere Familien haben bei der Immobilie West, einem Entschuldungsunternehmen, Rat gesucht. Rund 60 Sparkassenkunden werden betreut, der eine Musterklage gegen das Mendener Kreditinstitut vorbereitet. Er wirft der Bank "institutionalisiertes Zusammenwirken" mit unseriösen Kreditvermittlern vor, nach einem "Täuschungsmodell, das eigentlich ein Fall für den Staatsanwalt ist".

Danach sollen Immobilien bis zu 100 Prozent über dem Marktwert verkauft und finanziert worden sein. Das von der Bank zu viel gezahlte Geld sei vermutlich von den Vermittlern abgeschöpft worden. Nach Zahlung der ersten Kaufpreisrate hätten diese Vermittler von den Bauträgern "Barschecks" erhalten. Brinker geht von "rund 300 gefährdeten und überfinanzierten Immobilienkrediten" aus - und schätzt den Schaden für die Bank auf "gut 30 bis 40 Millionen Euro".

Tatsächlich ist die Neubau-Eigentumswohnung der Esterleins in der Hölderlinstraße in Menden mit rund 2200 Euro pro Quadratmeter finanziert worden. Ein Wertgutachten für eine andere Wohnung im gleichen Haus kommt nur auf einen Sachwert von 1134 Euro pro Quadratmeter. Ein solcher Preisverfall sei nicht "überraschend", so die Bank. Familie Esterlein zahlt längst keine Zinsen mehr für den Kredit. Trotzdem verzögere die Sparkasse den Verkauf solcher Wohnungen, sagt Anwalt Brinker: "Die Bank hat kein Interesse, die Verluste in die Bilanz einzustellen."

Inwiefern die Sparkasse über die Details der dubiosen Deals informiert war, wird die Justiz klären müssen. Die russisch-deutsche Vermittlertruppe bevorzugte jedenfalls einen aufwendigen Lebensstil, fuhr bei Kunden in BMW-Limousinen vor und kassierte zum Teil Provisionen in Höhe von "25 Prozent des Abgabepreises der Bauträger", wie einer der Kreditmakler behauptet. Wolfgang Althaus, Gesellschafter der Immobilienfirma Althaus und Hertel, für die die Vermittler tätig waren, räumt "Überfinanzierungen" und "Barschecks von den Bauträgern" ein. Das Unternehmen ist inzwischen in Insolvenz, beide Gesellschafter wurden vor dem Amtsgericht Menden wegen Betrugs verurteilt. Die Verantwortung für die Kreditzusagen liege aber, so Althaus, "allein bei der Sparkasse, die über alles Bescheid wusste".

Wolfgang Ehrlich, Vorstand der Sparkasse Menden, bestreitet dies. Es habe auch keine systematischen Überfinanzierungen und kein institutionalisiertes Zusammenwirken mit Vermittlern gegeben. Von Millionenschäden und hinausgezögerten Wertberichtigungen könne keine Rede sein. Von den 103 Finanzierungen, die über Althaus und Hertel vermittelt worden seien, würden 46 nicht ausreichend bedient. "Wir bedauern die Situation der einzelnen Endkreditnehmer sehr."

Vorsorglich ließ Bankmanager Ehrlich freilich ein Rundschreiben auf Russisch, Polnisch und Deutsch an unzufriedene Kunden verschicken. Darin erfuhren auch die Esterleins, dass sie sich an Vermittler oder Verkäufer ihrer Immobilien wenden sollten, wenn sie sich "falsch beraten" oder "getäuscht" fühlten. Von einer Klage gegen die Sparkasse Menden rieten die Bankleute dringend ab - und legten als Argumentationshilfe eine Berechnung der zu erwartenden Prozesskosten bei.

Die Sparkasse dürfte aus ihren Kreditgeschäften kaum ohne Schaden herauskommen - auch weil die meisten anderen Akteure inzwischen insolvent, abgetaucht oder vor dem Kadi sind. Gegen drei Mitarbeiter der zahlungsunfähigen Globus-Gruppe, die einen Großteil der Immobilien gebaut hat, hat die Staatsanwaltschaft Arnsberg Anklage wegen Betrugs erhoben.

Zurzeit kontrollieren Experten des Sparkassenverbands die Bücher der Mendener Bank. Sie dürften sich auch dafür interessieren, ob ein ehemaliger leitender Sparkassen-Mitarbeiter zum Schnäppchenpreis eine Immobilie eines Bauträgers angenommen hat.

Vorstand Ehrlich sagt dazu, "derartige Vorgänge" seien ihm nicht bekannt. Sein früherer Gruppenleiter Baufinanzierung will sich nicht äußern. Er fühle sich nach seinem Wechsel in den Ruhestand zum Schweigen verpflichtet. ANDREA BRANDT