

Panorama v. 25.04.2019

Eigentümer nicht mehr bekannt: wenn Wohnungen an Investoren verkauft werden

Anmoderation

Anja Reschke:

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Ein Dach über dem Kopf, sicher sein, sich geborgen fühlen. Aber leider ist Wohnen mittlerweile echt ein Problem, vor allem in der Stadt. Hohe Mieten, keine Angebote und dazu steigt die Zahl von Großvermietern, Wohnungsgesellschaften - oft börsennotiert - seit Jahren rasant an. Die vermieten oft riesige Einheiten, wie diese hier, die nicht immer im besten Zustand sind. Dabei steht sogar im Grundgesetz: „Eigentum verpflichtet“. Was aber, wenn man gar nicht mehr weiß, wen man verpflichten soll? Wenn die Wände schimmeln oder die Fassade bröckelt? Versuchen Sie mal rauszufinden, wer die wirklichen Eigentümer hinter solchen Großvermietungen sind. Zusammen mit NDR Info haben sich Lena Gürtler, Nils Naber und Susanne Tappe auf eine lange, mühsame Suche begeben.

Hier in Schwerin beginnt unsere Suche.

Wir haben gehört, dass Mieter Probleme mit der Hausverwaltung haben. Dabei werden diese alten Wohnblöcke seit Monaten saniert. Von außen sieht das doch eigentlich ganz gut aus. Doch Mohammad Aljabri lebt hier alles andere als gern.

O-Ton

Mohammad Aljabri, Mieter:

„In den letzten dreieinhalb Monaten ging es los, dass dann alles hier verschimmelt war.“

O-Ton Panorama: „Das sieht ja übel aus.“

O-Ton

Mohammad Aljabri, Mieter:

„Ja, und keiner macht was dagegen. Das Einzige, was sie uns hingestellt haben, waren diese Lüfter, zwei Stück davon. Das sollte ausreichen, um den Schimmel zu beseitigen.“

Und es schimmelt auch im Zimmer nebenan.

Keine richtige Reaktion von der Verwaltung oder gar vom Eigentümer. Doch wer ist das überhaupt? Das weiß auch Michael Boblenz nicht. Auch er ist Mieter hier. Von der Hausverwaltung fühlt er sich nicht ernst genommen.

O-Ton

Michael Boblenz, Mieter:

„Uns haben sie im Frühjahr, so fing das an die Modernisierung, einfach die Heizung abgestellt. Im April, da waren noch Minusgrade. Wir haben das nicht gewusst und dann nur gemerkt, dass es hier in der Wohnung kalt wurde.“

Oft weiß er gar nicht, wo er sich beschweren soll. Ständig wäre jemand anderes zuständig.

Wir wollen mehr über die Häuserblöcke erfahren. Die Hausverwaltung gibt uns kein Interview. Also fahren wir zum Mieterbund in Schwerin.

O-Ton

Jürgen Fischer, Mieterbund Schwerin:

„Das Besondere ist, dass wir von vornherein eine große Intransparenz haben. Wenig Ansprechpartner, bzw. Ansprechpartner, die man glaubte zu haben, die sich nicht als die richtigen erwiesen. Immer wieder Verweisungen: zwischen Büro Schwerin nach Berlin, in Berlin wieder auf Verwaltung, dann wieder auf den vermeintlichen Eigentümer, so dass im Prinzip ein ziemlicher Kreislauf für die Mieter entstand und keiner wusste, woran er eigentlich ist.“

Intransparenz und Wirrwarr. Wer ist dafür verantwortlich?

Die Verwaltung hieß ursprünglich INTOWN, doch während unserer Recherche ändert sich der Name in „Lianeo Real Estate“. Lianeo macht schriftlich den Voreigentümer für den Zustand der Häuser verantwortlich.

Doch wer hat die Verwaltung beauftragt? Wem gehören die Wohnungen eigentlich?

Die rund 1000 Wohnungen in Schwerin wurden an die Firma „Projekt Wohnen Schwerin GmbH“ verkauft. Diese Firma gehört jedoch keinem Menschen, sondern zwei Firmen auf Zypern. Wem diese beiden Firmen gehören, kann man in den Papieren nicht erkennen, Wem also gehören die Wohnungen?

Das wollen wir von dem Mann wissen, der die Wohnblöcke 2015 verkauft hat: Thomas Köchig, Chef der städtischen Wohnungsgesellschaft.

O-Ton Panorama:

„War ihnen damals klar, dass die gesellschaftsrechtliche Struktur nach Zypern führt?“

O-Ton

Thomas Köchig, Geschäftsführer WGS:

„Nein“

O-Ton Panorama:

„Haben Sie sich mit dem gesellschaftsrechtlichen Hintergrund der Gruppe auseinandergesetzt?“

O-Ton

Thomas Köchig, Geschäftsführer WGS:

„War in dem Fall nicht die Fragestellung, weil wir gesagt haben, es gibt eine GmbH, die mit uns explizit den Vertrag abschließt, die verpflichtet sich, darin bleibt das Vermögen und das Vermögen darf auf 10 Jahre nicht ohne Sanktionen verkauft werden. Insofern war das für uns nur bedingt relevant.“

Eines sei also zumindest klar: 10 Jahre darf das Vermögen nicht weiterverkauft werden. Ist das zumindest eingehalten worden? Das wollen wir herausfinden. Bei der Suche stoßen wir auf weitere Problem-Immobilien, die auch von „Lianeo“ verwaltet werden. So wie hier in Hannover.

Im Ihme-Zentrum stehen zehntausende Quadratmeter Gewerbefläche schon seit Jahren leer. Und dieselbe Hausverwaltung kümmert sich auch um das Gebäude Hannibal 2 in Dortmund. Vor anderthalb Jahren musste es wegen gravierender Brandschutzmängel geräumt werden. Noch heute steht das Haus leer.

Drei Problem-Objekte, eine Hausverwaltung. Aber wem gehören diese Gebäude wirklich?

Auf dem Papier sehen wir das gleiche Muster wie in Schwerin. Überall gehören die Gebäude GmbHs. Deren Besitzer sind aber keine natürlichen Personen, sondern es sind immer weitere Firmen - auf Zypern.

Ein System, bei dem der echte Besitzer völlig anonym bleibt. Das sollte es eigentlich gar nicht mehr geben. Denn die Politik hat vor wenigen Jahren das Transparenzregister eingeführt. So wollte man unter anderem Geldwäsche erschweren.

O-Ton

Heiko Maas, Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz, 05.04.2016:

„Briefkastenfirmen, bei denen die wirtschaftlich Berechtigten anonym bleiben, darf es in Zukunft nicht mehr geben. Und deshalb wollen wir unser Geldwäschegesetz ergänzen und ein Transparenzregister schaffen, in dem wir die wirtschaftlich Berechtigten von Briefkastenfirmen aus der Anonymität holen.“

Den wirtschaftlich Berechtigten, also den wahren Eigentümer jeder Firma zu identifizieren, das sollte das Register eigentlich leisten. Doch wir finden zu keiner unserer Immobilien-GmbHs einen Eigentümer. In Deutschland kommen wir also nicht weiter.

Wenn die wahren Besitzer der GmbHs in keinem Verzeichnis stehen, müssen wir eben selbst nach Zypern fliegen. Vielleicht können wir dort die Eigentümer der Firmen finden. Nahezu alle sitzen in der zyprischen Hauptstadt Nikosia. Markou Drakou 3 - doch die Adressen sind schwer zu finden.

O-Ton

Nils Naber, Panorama:

„Nr. 2 ist hier, da muss doch irgendwo Nr.3 sein. Das gibt's ja wohl nicht. Ich glaube, wir müssen doch auf die andere Straßenseite wieder rüber. Ich glaube, ich drehe durch hier. Okay, hier sind wir, hier steht's drauf: 3 Markou Drakou. Polliroutissa ist der Stadtteil von Nicosia, in dem wir uns befinden. Es ist ein Briefkasten.“

Die Adresse: ein Briefkasten im Hinterhof.

O-Ton

Nils Naber, Panorama:

„Das überrascht mich jetzt ein bisschen.“

Wir fahren in einen Außenbezirk. Hier sind gleich mehrere Firmen gemeldet, die deutsche Immobilienunternehmen besitzen. Unter anderem das Hannibal-Gebäude in Dortmund.

O-Ton

Nils Naber, Panorama:

„Steht aber nichts an der Tür...“

Er klingelt. Eine Frau öffnet ihm.

O-Ton

Nils Naber, Panorama:

„Es ist ein Haus? Keine Firma? Soweit ich weiß, sind hier mehrere Firmen registriert.“

O-Ton Frau, die die Tür geöffnet hat:

„Yes, but office is different.“

O-Ton

Nils Naber:

„Ach das Büro ist woanders? Wissen Sie, wo das Büro ist?“

(Die Frau nennt ihnen eine Adresse.)

Doch dort, wo wir hingeschickt werden, finden wir kein Firmenbüro, sondern eine Anwaltskanzlei, die „KKPLAW Group.“

„Alle unsere Firmen auf Zypern werden von Mitarbeitern dieser Kanzlei in Nikosia verwaltet.“

Immerhin: hier arbeiten echte Menschen. Doch keiner möchte mit uns sprechen. Die vielen Firmen sind also Briefkästen, ihre Geschäfte werden von einer einzigen Anwaltskanzlei abgewickelt. Was soll das?

Wir finden einen Insider auf Zypern, der solche Geschäftspraktiken gut kennt. Aus Angst um seine Geschäfte will er keinesfalls erkannt werden.

Seine Erklärung: Hier ist es für Investoren einfacher, Anteile an solchen Firmen zu kaufen oder zu verkaufen. Damit wechseln die Mehrheitseigentümer an deutschen Immobilien, ohne dass in Deutschland jemand etwas davon merkt.

Es werden also nicht mehr Häuser gehandelt, sondern Besitzanteile daran. Aus Stein und Glas wird reines Anlagekapital, das man schnell handeln kann.

Später bekommen wir eine E-Mail von der Anwaltskanzlei: Die Struktur sei ganz und gar nicht kompliziert oder intransparent, sondern gängige Praxis. Man verschleierte nichts. Alle Beteiligten - Banken, Investoren, Steuerbehörden - wüssten Bescheid.

Alles wenig hilfreich, bis auf einen entscheidenden Hinweis aus der sonst so verschwiegenen Branche: Ihr Auftraggeber, so die Kanzlei, sei ein israelischer Investor: Amir Dayan.

Amir Dayan aus Israel, endlich ein Mensch, keine Firma.

Nach unseren Recherchen taucht er als Investor bei den Immobilien in Schwerin, Hannover und Dortmund auf. Gehören ihm also all diese Gebäude?

Wir reisen nach Israel. Dayan gibt angeblich keine Interviews. Und es gibt wenige, die überhaupt etwas über ihn wissen. Einer davon ist der Wirtschaftsjournalist Amitai Gazit.

Er erzählt uns, dass Dayan Teil einer großen Unternehmerfamilie ist.

O-Ton

Amitai Gazit, Journalist:

„Wir wissen nicht wirklich, was sie alles besitzen, wir wissen nur, dass sie in Israel Immobilien haben, in Deutschland Immobilien haben, in Schweden Immobilien haben und in den USA.“

Die Dayans investieren also weltweit, scheuen dabei aber die Öffentlichkeit.

Dann ein überraschender Anruf aus Deutschland von unserer Redaktion: Amir Dayan hat offenbar erfahren, dass wir ihn suchen. Über Eine PR-Agentur bietet er uns ein Hintergrundgespräch an.

Einen Tag später: Amir Dayan empfängt uns in einem Hotel der Familie in Tel Aviv. Wir dürfen allerdings nicht filmen und nicht den Inhalt des Gesprächs zitieren

Beim Gespräch bekommen wir den Eindruck, dass Dayan sich durch unsere Recherchen unter Druck gesetzt fühlt. Er hat sich gut vorbereitet und er gibt sich transparent. Doch die Mieter in Schwerin scheinen für ihn weit weg zu sein.

Offizielle Antworten lässt uns Amir Dayan dann später über seine Berliner Hausverwaltung zukommen. So erfahren wir: Die Wohnblöcke in Schwerin gehörten zwar mal Amir Dayan. Heute aber gehören sie mehrheitlich einer Aktiengesellschaft aus Luxemburg. Der Eigentümer hat also gewechselt. Nur hat das in Schwerin keiner mitbekommen.

Auch beim Ihme-Zentrum und beim Hannibal-Gebäude wurden jahrelang Eigentumsanteile hin- und hergeschoben, bis die Familie Dayan wieder das Sagen hatte. Auch hier merkte keiner etwas von den Besitzerwechseln.

All dies, schreibt man uns ausführlich, sei vollkommen legal. Und weiter:

„Unsere Gesellschaften sind vollkommen transparent gegenüber allen beteiligten Banken, Steuerbehörden und den jeweiligen Investoren. Die Investoren wären – Zitat: „Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Investmentfonds“ Zitat-Ende - u.a. aus USA und Israel.

Außerdem heißt es: *Wir investieren kontinuierlich in unsere Wohn-Immobilien.*“

Überprüfen können wir diese Angaben nicht.

Das ist also das Ende einer komplizierten Suche. Wir wissen jetzt, wem diese Immobilien gehören. Doch wie lange hat das Bestand? Eigentlich haben wir einen Menschen gesucht, der persönlich Verantwortung übernimmt. Gefunden haben wir öffentlichkeitsscheue Investoren, Firmen und Aktiengesellschaften, die weit weg von den Mietern ihre Geschäfte machen. Weit weg von den Menschen in Hannover, Schwerin und Dortmund.

Bericht: Lena Gürtler, Nils Naber, Susanne Tappe

Kamera: Alexander Rott, Jan Bahls, Johannes Anders, Matthias Jung, Martin Keller, Andrzej Król

Schnitt: Timo Becker

Abmoderation

Anja Reschke:

Übrigens, eines der Häuser aus unserem Film hat schon während unserer Dreharbeiten wieder den Eigentümer gewechselt. Das Spiel geht also immer munter so weiter.