

IMMOBILIEN

# „Der große Reibach“

Missmanagement im MDR: Bei einem Wohnungsbauprojekt für Mitarbeiter versickerten Millionen – eine Schlüsselrolle hatte der Schlagersänger Stephan Sulke.

Vor 20 Jahren war Stephan Sulke, 57, ein Star der Schlagerszene. Mit Hits wie „Uschi, mach' kein Quatsch“ oder „He, Du da“ brachte es der Schweizer in die Hitparaden, selbst in großen Häusern waren die Konzerte ausverkauft.

Damals galt Sulke als ein Lieblingsbarde von gefühlseligen Alternativen. Nach 1985 jedoch gingen ihm die Ideen aus, er verschwand in der Versenkung.

Richtig in die Schlagzeilen brachte es Sulke noch einmal im Frühjahr 1994, als er sich nachts mit schweren Kopfverletzungen kurz vor der polnischen Grenze bei Frankfurt/Oder meldete: Der Liedermacher war entführt und verprügelt worden. Sein 500er Mercedes wurde später ausgebrannt gefunden. „Es war die Auto-Mafia“, befand die Polizei.

Schon damals hatte Entertainer Sulke Erfolg auf einem Gebiet, mit dem man ihn überhaupt nicht in Verbindung bringt: dem Immobiliengeschäft. Dort erwirtschaftete der einstige Jurastudent, der außerdem in der Schweiz ein Tonstudio betreibt, offenbar ein kleines Vermögen. Auffällig sind attraktive Geschäfte mit dem öffentlich-rechtlichen Mitteldeutschen Rundfunk (MDR) und seinem Intendanten Udo Reiter, die Sulke und seine Helfer initiierten. Für den MDR hingegen brachte die Beziehung viel Ärger und hohe Verluste.

Bislang öffentlich unbekannt Details werfen vor allem ein Schlaglicht auf das Management in der Leipziger Senderspitze, das seit Monaten von Rundfunk- und Verwaltungsräten diskutiert wird und diese Woche zu einem umstrittenen Radikalumbau der Direktorenebene führen soll. Der Fall Sulke zeigt, dass auch der MDR-Chef selbst beim ehrgeizigen Aufbau einer neuen Dreiländeranstalt im Osten Deutschlands dilettantisch agiert hat.

Nach der Wende sah sich Reiter beim Anheuern von Personal mit einem Problem konfrontiert: Es fehlte im Osten an Wohnungen. Den Mangel wollte der Ex-Hörfunkdirektor des Bayerischen Rundfunks mit einer Art MDR-Hospiz lösen, einer Wohnanlage am Standort Dresden, in der vom Buchhalter bis zum Reporter die begehrten Fernsehkräfte ein Heim finden konnten. Finanzieren sollten die Bauten private Investoren, die – steuerbegünstigt – Geld im Osten anlegen wollten.

Für den kühnen Plan verließ sich Reiter jedoch ausgerechnet auf die Künste des

Sängers Sulke, der bis dahin in der Immobilienszene nicht aufgefallen war und mit dem inzwischen verstorbenen Architekten Kurt Feldweg beim MDR aufkreuzte.

In einer Vereinbarung vom 25. Februar 1992 beschlossen Reiter und Sulke, dass sich der Künstler um den Bau von rund 200



Senderchef Reiter: Hospiz für Mitarbeiter geplant



MDR-Senderzentrale: „Die Firma war pudelnackert“

Wohnungen in Dresden kümmert, die der MDR für seine Mitarbeiter langfristig anmietet. Das Agreement hielten die Geschäftspartner auf einem Bierdeckel fest, so Manager des Senders. Sulke sei dem MDR durch den Architekten Feldweg bekannt geworden, erklärt eine Sprecherin.

Bei dem ungewöhnlichen Geschäft kam die Berliner Tertia Terrain-Verwaltungs GmbH ins Spiel. Sie war nach Firmenunterlagen am 18. Mai 1992 vom Betriebswirt Wolfgang Karg mit 50 000 Mark Startkapital gegründet worden. Neun Tage später tauchte demnach die holländische Firma G + W Financial Engineering Velp Service im Gesellschafterkreis auf, vertreten durch Geschäftsführer Jan Rouppe von der Voort. Das seltsame Firmenkonstrukt konnte schnell über 2,652 Millionen Mark verfügen, die der MDR am 1. April 1992 überwiesen hatte – als erste Mietvorauszahlung.

In den weiteren Gesprächen mit dem MDR blieb der Geschäftsführer Karg verborgen. Dafür machte Sulke, der mehrfach persönlich verhandelte, im MDR in Sachen Tertia eine eindrucksvolle Figur. Ganz Geschäftsmann, erschien er im gedeckten Zweireiher.

Die Vertragsdetails ließ Sulke den Berliner Rechtsanwalt Peter Dudzik klären. Dessen Kanzlei saß ebenso wie die neue Immobilienfirma Tertia, die all die schönen neuen MDR-Wohnungen vermitteln sollte, in der Berliner Suarezstraße 21.

Nur wenn MDR-Manager das Projekt kritisierten, wurde Sulke aktiv: „Dann müssen wir das wohl mit dem Intendanten besprechen“, sagte er nach der Erinnerung eines Teilnehmers.

Die zwei Mietverträge vom November und Dezember 1992 unterschrieben Senderchef Reiter und Anwalt Dudzik. Für die rund 200 Wohnungen wurde ein Mietpreis von 18,80 Mark pro Quadratmeter festgelegt, der innerhalb einiger Jahre auf 21,95 Mark steigen sollte. Auch auf eine Mietvorauszahlung ließ sich der MDR ein: Insgesamt 7,75 Millionen Mark sollten innerhalb von sieben Jahren fließen.

Das Grundstück in den Elbauen der Stadt Meißen bei Dresden wurde freilich erst im März 1993 gefunden, kurz bevor der Geschäftsmann Jür-



S. DÖRING / PLUS 48 / VISUM

MDR-Projekt in Meißen, Berater Sulke: „Man muss ja von was leben“

gen Wowra für die Firma Ostwerk alle Geschäftsanteile von Tertia kaufte.

Der Deal kostete den Augsburger 3,9 Millionen Mark. Damit war die neue Tertia plötzlich 7700 Prozent mehr wert – von 50 000 Mark kurz nach dem Gründungstag auf nunmehr fast 4 Millionen Mark, und das ohne große Aktivität. „Die Firma war pudelnackt, sie hatte keinerlei operatives Geschäft“, erinnert sich der damalige Käufer Wowra, die Mietzusicherung des MDR aber habe sie „werthaltig genug gemacht“.

Da die Anstalt weitere Mietvorauszahlungen garantierte, sah der Kaufmann dicke Gewinnchancen – und nahm Merkwürdiges in Kauf. So floss eine Provision an den früheren Berliner Finanz-Staatssekretär Günter Schackow – „sonst wäre die Kaufsumme um den entsprechenden Betrag erhöht worden“, erklärt Wowra.

CDU-Mann Schackow, der 1986 im Zuge von Bauskandalen sein Amt verlor und dann 1990 in einem Korruptionsprozess freigesprochen wurde, verlangte in seiner Rechnung vom 5. Oktober 1993 die Summe von netto 450 000 Mark zuzüglich Mehrwertsteuer – „für die Beratungen in den Kalenderjahren 1992/93 im Zusammenhang mit dem Abschluss und Wirksamwerden des Kauf- und Abtretungsvertrages ... sowie über die abgeschlossenen Mietverträge mit dem MDR“. MDR-Intendant Reiter hat nach eigener Aussage von Schackow nichts mitbekommen.

Es sei sein „erster Auftrag“ gewesen, sagt der Ex-Aufsichtsratschef der Wohnbaufirma Stadt und Land, er habe sich um die Vermittlung und das Grundstück bei Dresden gekümmert.

In den ersten Monaten waren also insgesamt fast 4,5 Millionen Mark für das von Sulke und Reiter angeschobene Projekt geflossen – lange bevor die Bagger eine Baugrube aushoben. Nahezu eine halbe Mil-



L. GRÜNES / ACTION PRESS

lion hatte Schackow kassiert, 3,9 Millionen waren bei den ersten Eigentümern der Tertia geblieben.

Nach dem Geldsegen zu Beginn wurde das Projekt für die Beteiligten freilich zum Horrorinvestment.

Zwar gelang es Neueigner Wowra, viele private Investoren zu locken, die ihr Geld dank des solventen, vertrauenswürdigen Mieters MDR in sicheren Händen sahen.

Dann aber wurde auf dem Meißener Areal in der Dresdner Straße 50, wo früher eine Farbenfabrik stand, Gift im Bauschlamm gefunden, die Fristen verzögerten sich. Wowra gab entnervt auf, eine Immobilienfirma aus Erlangen übernahm.

Vor allem aber waren die Mieten inzwischen in Ostdeutschland im freien Fall, und damit stand fest: Der MDR hatte deutlich zu hohe Zahlungen zugesichert. Kurz nach Fertigstellung der Wohnungen zum Jahreswechsel 1995/96 kündigte der Sender den Mietvertrag wegen angeblicher Formfehler, es folgte ein Prozess.

Vor dem Dresdner Landgericht siegten zunächst die Investoren sowie die neuen Tertia-Eigentümer gegen den MDR, der einfach die von seinen Untermietern kassierten Monatsmieten einbehalten hatte.

In einem Vergleich vor dem Oberlandesgericht Dresden im Juli 1997 einigten sich die Kontrahenten schließlich auf einen Quadratmeterpreis von 15,75 Mark. Zu diesem Zeitpunkt war Tertia bereits im Konkurs, sie hatte dem wirtschaftlichen Druck nicht standgehalten.

Für den MDR ist Meißen noch immer ein herber Verlustfall. Der Sender kann von seinen Mietern auf Grund der Marktlage gerade mal 10 bis 12,50 Mark kassieren, muss den Investoren aber die vereinbarten knapp 16 Mark zahlen. Schätzungsweise jede vierte Wohnung ist überhaupt nicht vermietet. Auch für das MDR-Personal – die ursprüngliche Zielgruppe – ist der

Wohnkomplex unattraktiv. Die Suche nach Untermietern „war bei den Mitarbeitern des MDR erfolglos“, hielt der Sender bereits im August 1995 in einem Brief fest.

Heute schimmert die MDR-Investitionsruine in fahlem Gelb und verwaschenem Rot, die Häuschen mit erkerähnlichen Vorbauten erinnern an Feriensiedlungen. Hier falle für den MDR pro Jahr ein Verlust von über einer Million Mark an, so ein Mitarbeiter. Bis zum Ablauf des Mietvertrags Ende 2005 wird sich das Gesamtdefizit auf vermutlich über zehn Millionen Mark addieren.

„Der große Reibach wurde am Anfang gemacht“, kommentiert der zeitweilige Eigentümer Wowra. Es habe „Männerfreundschaften“ gegeben, „das kaufmännische Geschick stand nicht im Vordergrund“, urteilt Rechtsanwalt Wolfgang Brähler, der rund 80 Privatinvestoren im Prozess gegen den MDR vertreten hat.

Senderchef Reiter lässt Kritik an dem Projekt mit Sulke & Co. nicht gelten: Seine Partner seien in der Lage gewesen, „schnell den Bedürfnissen des MDR Rechnung zu tragen und Wohnungen zu errichten“, erklärt er dem SPIEGEL. Da 1992 in Dresden kaum Wohnraum existierte, habe sich der MDR „notgedrungen“ entschieden, selbst aktiv zu werden.

Rechtsanwalt Dudzik, der Tertia einst vertreten hatte, sieht sich „im Hinblick auf die obliegende anwaltliche Schweigepflicht“ außer Stande, Fragen zu beantworten, wie er dem SPIEGEL auf wiederholtes Befragen mitteilt. Er verweist auf seinen Mandanten.

Auch Unternehmer Sulke mag sich nicht äußern. Der Schweizer, der inzwischen ein kleines musikalisches „Comeback“ feierte, bekannte sich in einem Interview im August 1998 eher nebenbei zu seiner guten Geldquelle. Er versuche sich in Immobilien, sagte der Liederfreund damals unvermittelt: „Man muss ja von was leben.“

HANS-JÜRGEN JAKOBS, ANDREAS WASSERMANN