

Fall Kaußen: Eigentum verpflichtet zu nichts

Der öffentlichkeitsscheue Großspekulant Günter Kaußen, eine Art „deutscher Howard Hughes“, hat sich mit raffinierten Finanzmethoden und rüden Vermietungspraktiken in den letzten Jahren ein internationales Imperium

profitabler Altbauten zugelegt. Jetzt verlangt der rastlos aktive Betriebswirt vom Land Nordrhein-Westfalen 100 Millionen Mark Schadenersatz – für Unbill, die er durch die Staatsanwaltschaft erlitten haben will.

Deutschlands berühmtester Hauswirt, der Diplom-Kaufmann Günter Kaußen aus Köln, möchte vom Land Nordrhein-Westfalen einen Haufen Geld haben: Vorerst 104 388 259 Mark will er sich, zuzüglich acht Prozent Zinsen, vor dem Kölner Oberlandesgericht erstreiten.

Der 53jährige Branchen-Gigant, Herr über mehr als zehntausend Wohnungen zwischen Kamen und San Francisco, hat in westdeutschen Kommunen ganze Straßenzüge und Stadtviertel fest in seiner Hand — oft, zum Verdruß der Mieter, in verwahrlostem Zustand. Bisweilen appellierten Bewohner, per Aushang im Treppenhaus, an ihre Besucher:

Sie betreten ein Kaußen-Haus, für dessen Erhaltung vom Vermieter nichts getan wird. Bitte entschuldigen Sie deshalb den beschämenden Zustand.

Durch raffinierte Finanzmethoden und rüde Vermietungspraktiken ist der hagere Herr mit dem schütterten Haar längst zu einer Symbolfigur des westdeutschen Kapitalismus geworden, die in den Augen linker Widersacher die schlimmsten Auswüchse des Immobiliengeschäfts personifiziert. Kaußens Eigentum, so muß es seinen Mietern erscheinen, verpflichtet ihn zu nichts.

Extremisten legten dem Spekulanten schon mal eine Bombe in den Fahrstuhl seines Kölner Bürohauses. Und „Revolutionäre Zellen“ drohten in

einem Flugblatt: „Es wäre eine Schande, wenn so einer wie Kaußen friedlich im Bett sterben kann.“

Christdemokraten wie der Ex-Bundestagsabgeordnete Gerhard Orgaß wiederum halten Kaußen für einen „Typ, der unsere Gesellschaft mehr erschüttert als eine Gruppe Linksradikaler“.

Als im Frühjahr junge Leute mehrere leerstehende Kaußen-Häuser in Essen besetzten, schleppten ihnen Kau-

ihn Bundesverteidigungsminister Hans Apel, als er noch Finanzminister war, einen „Schweinehund“ genannt hat, „dessen Psyche mal untersucht gehört“.

Vielmehr wünscht Kaußen Schadenersatz für die Folgen von, wie er meint, „unrechtmäßigen Strafverfolgungsmaßnahmen“ der Kölner Staatsanwaltschaft, die ihn Mitte der siebziger Jahre mit einer Betrugsanklage überzog.

Der Kölner Strafverfolger Hanns-Heinz Schaefer beschuldigte den Mann, der mit Häusern Geschäfte macht wie andere mit Leihwagen, er habe sich von mehreren deutschen Kreditinstituten binnen vier Jahren mit Hilfe falscher Wertgutachten 7,3 Millionen Mark erschwindelt, um „sich auf diese betrügerische Weise Geldmittel zur Expansion seiner Grundstücksgeschäfte zu verschaffen“.

Doch der Grundstücksjongleur aus Köln hatte Glück durch zwei Instanzen. Das Landgericht und das Oberlandesgericht Köln lehnten, wenn auch aus ganz unterschiedlichen Gründen, die Eröffnung des Hauptverfahrens ab.

Kaußen selber sieht sich als einen Mann, der seine Geschäfte ganz legal abwickelt — was, wenn es so ist, wohl weniger über Kaußen sagt als über

die Gesetze, die das erlauben. Stets hat der Wohnraumunternehmer Bau- und Steuerparagrafen bis zum Widersinn ausgenutzt. Seine Strategie: Er kauft preiswert Altbauten auf und vermietet die oft verkommenen Wohnungen für horrenden Zins, oder er läßt steuer-sparend renovieren und besorgt einen Teil der Werterhöhung sowie weiteren Gewinn zu Lasten seiner Mieter.

Auf den Dreh kam er schon in den fünfziger Jahren. Damals erbte Günter Kaußen, 29jähriger Student der Betriebswirtschaft, in Godesberg von einer Tante ein altes Haus. Er baute es eigenhändig aus und vermietete es an Angehörige Bonner Botschaften.

Zwei Jahre später reichte ihm die Barschaft schon hin, um in Köln einen



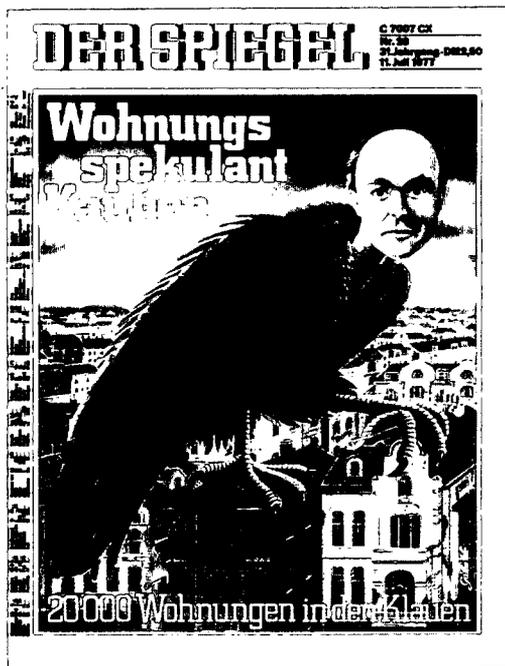
Spekulant Kaußen*: Justiz paradox

Ben-Mieter aus der Nachbarschaft Möbel, Teppiche und Farbe ins Haus. Zwei Türken, wohl gleichfalls Mieter, schlugen Kaußen vor Jahren schon vor seiner Haustür brutal zusammen.

Die Anschläge haben dem Steinreichen, der in einem festungsähnlich ausgebauten Kölner Penthouse unter dem Schutz von Schäferhunden ein Eremitendasein führt, den Ruf eingetragen, eine Art „deutscher Howard Hughes“ zu sein — Gegenstück des publikums-scheuen, inzwischen verstorbenen US-Multimillionärs.

Mit dem Staat prozessiert der ansonsten „absolut tote Käfer“ (ein West-Berliner Wohnungsbeamter über Kaußen) nun nicht etwa deshalb, weil

* Mit Partnerin Ingeborg Skowronek.



SPIEGEL-Titel 29/1977

„Erschüttert unsere Gesellschaft“



Anti-Kauben-Parolen in Essen: Bombe im Fahrstuhl, Drohung per Flugblatt



Anti-Kauben-Parolen in Wiesbaden, Essen: Prügel von Türken, Kritik aus der Union

zweiten Uraltbau zu erstehen und eine Kölner Bank darauf um Kredit anzugehen. Mit dem Geld kaufte er das nächste Haus.

Als er 1961 sein Studium an den Nagel hängte, besaß er schon acht Immobilien. Wiederum ein Jahr später — auch die Altbauviertel von Berlin, Düsseldorf und Hamburg waren nun nicht mehr vor ihm sicher — zählte er zwanzig Grundstücke sein eigen, Anfang 1964 erwarb er seinen fünfzigsten und 1965 den hundertsten Bau. 1967 übernahm Kaußen von den Krupp-Hüttenwerken in Essen, nach der Schließung zweier Zechen, für 35,5 Millionen Mark 4000 Werkwohnungen.

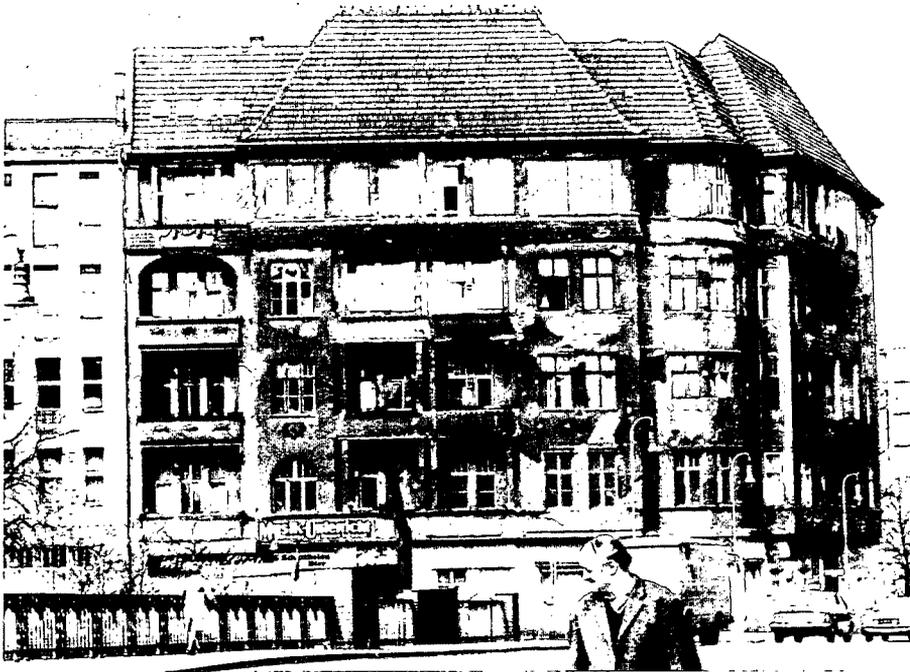
Das Rezept enthielt immer die gleichen Zutaten: billig kaufen, Bank anpumpen, steuergünstig renovieren, teuer vermieten. Erst später ging er dazu über, Häuser, oft in Eigentumswohnungen zerstückelt, zu verkaufen.

In der Regel lieferte die Frankfurter Hypothekenbank (FHB), mehrheitlich zur Deutschen Bank gehörig, die erstgestellten Kredite. Unter anderem anhand der laufenden Mieteinnahmen errechnete die FHB für jedes Objekt, wie es in der Branche üblich war, einen sogenannten Beleihungswert. Wenn das Darlehen 60 Prozent dieses Wertes nicht überstieg, durfte die Bank die Hypothek gemäß den strengen Vor-

schriften des Hypothekengesetzes in den „Deckungsfonds“ nehmen, deren Käufer von FHB-Pfandbriefen weltweit als Sicherheit dient.

Jedoch: Kaußens Mitarbeiter frisiereten bei Neuerwerbungen die für die Bank bestimmten Unterlagen. Sie deckten auf den Mieterverzeichnissen, die sie zwecks Weitergabe an die Bank photokopierten, die Spalten mit den Mieterträgen mit einem Stück Pappe ab und trugen in die leeren Spalten auf den Kopien Phantasiezahlen ein.

Manchmal verzichteten sie auch auf diesen Umstand und gaben auf dem Fragebogen als „Mieteinnahmen“ anstelle der laufenden Mieterträge gleich



Kaußen-Gebäude*: „Sie betreten ein Haus, für dessen Erhaltung vom Vermieter nichts getan wird“

jene an, die Kaußen erst nach Ablauf einiger Jahre, nach Umbau und Renovierung nämlich, zu erzielen hoffte.

Anhand solcher Zahlen errechnete die FHB — die „Norddeutsche Bau-sparkasse“ kam später noch dazu — kunstvoll aufgeblähte Beleihungswerte, aufgrund deren Kaußen Darlehen in astronomischer Höhe erhielt. Objekte, die er für 57 Millionen Mark gekauft

* In Berlin (o. l.), Euskirchen (u. l.) und Kamen (o. r. und u. M. und r.).

** Paragraph 263 des Strafgesetzbuches: „Wer in der Absicht, sich oder einem Dritten einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen, das Vermögen eines anderen dadurch beschädigt, daß er . . . einen Irrtum erregt oder unterhält, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“

hatte, wurden mit Grundpfandrechten von 107 Millionen Mark belastet.

Die FHB mauserte sich in dieser Zeit zur größten bundesdeutschen Hypo-Bank. Die seltsamen Kaußen-Hypotheken nahm sie ohne Ausnahme mit in den Deckungsfonds für ihre Pfandbriefe. Und in drei Vierteln aller Beleihungsfälle erklärten die Frankfurter Vorstandsbesse den Ermittlungsbeamten später ausdrücklich, sie hätten nicht gewußt, daß es sich bei den Mietangaben Kaußen lediglich um Zukunftserwartungen gehandelt habe.

„Vermögensschädigung durch Irrtumserregung in Täuschungsabsicht“, ergo Betrug, erkannte die Kölner

Staatsanwaltschaft. Sie schickte Kaußen im Sommer 1974 eine 591 Seiten dicke Anklageschrift ins Haus. Doch im Dezember 1976 beschloß die 14. Große Strafkammer des Landgerichts Köln, dem Immobilien-Künstler den Prozeß nicht zu machen.

Egal ob Täuschung oder nicht, entschieden die Richter, auf jeden Fall habe niemand dabei einen konkreten Schaden oder eine Vermögensgefährdung erlitten — was im deutschen Strafrecht aus einer Täuschung erst einen Betrug macht**.

In einem Teil der angeklagten Beleihungsfälle, so die Kammer, habe eine Unterdeckung überhaupt nicht vorgele-



Kaußen-Gebäude*: „Bitte entschuldigen Sie den beschämenden Zustand“

Politische Bücherei

Klaus Mehnert
**Ein Deutscher
in der Welt**

Erinnerungen
1908-1981



DVA

»Ein faszinierender Rückblick
auf das 20. Jahrhundert.«

(»Die Welt«)

464 Seiten, DM 36,-

Manfred Rommel
**Abschied vom
Schlaraffenland**

Gedanken
über Politik
und Kultur



DVA

»Einer der nachdenklichsten
Männer der deutschen Politik.«

(»Washington Post«)

272 Seiten, DM 32,-

Paul Frank
**Entschlüsselte
Botschaft**

Ein Diplomat
macht
Inventur



DVA

»Der Leser gewinnt neue
Einsicht in die heutigen
Auseinandersetzungen
in der Bundesrepublik.«

(Alfred Grosser)

400 Seiten, DM 39,80

DVA

Deutsche Verlags-Anstalt

gen. Und wo es sie gegeben habe, hätten die Banken im Notfall immer auf das gewaltige sonstige Vermögen des Kölners zurückgreifen können.

Die Staatsanwaltschaft legte sofort Beschwerde beim Kölner Oberlandesgericht (OLG) ein. Die Strafkammer habe bei der Berechnung der Beleihungswerte falsche Formeln verwendet und außerdem einen ehernen Grundsatz des Kreditwesens mißachtet: Bei einem Hypothekenkredit müsse sich der Gläubiger immer aus dem beliebigen Grundstück selber befriedigen können, gleich ob der Schuldner ein Rothschild oder ein Bankrotteur sei.

Die Begleitmusik zu diesem Rechtsstreit lieferte damals der Deutsche Mieterbund: Der Verband warnte, ein Freibrief für den Häuser-Helden werde

Aus dem Juristendeutsch in Klartext übersetzt hieß das: Die Kölner Oberrichter fürchteten, daß die Banker, die sich vor Kripo und Staatsanwaltschaft hinsichtlich der Mieterlisten ahnungslos geriert hatten, möglicherweise die Unwahrheit sagten und in Wirklichkeit gegenüber Kaußen fünf hatten gerade sein lassen.

Jetzt jedenfalls will der Multi-Vermieter weit über 100 Millionen Mark dafür haben, daß sich das ursprünglich „unkomplizierte und von einer vertrauensvollen Zusammenarbeit geprägte... Verhalten der Kreditinstitute“ nach Aufnahme des „fahrlässig fehlerhaften Ermittlungsverfahrens“ der Staatsanwaltschaft „schlagartig geändert“ habe.

Überfinanzierungen, bis dahin üblich, seien nicht mehr zugelassen wor-



Kaußen-Penthouse in Köln: Festung mit Schäferhunden

„Wasser auf die Mühlen all derer bedeuten, die unser Wirtschaftssystem für korrupt halten“.

Doch die Richter der zweiten Instanz mochten den Streit zwischen Strafverfolgern und Landgericht nicht schlichten und ließen es im Mai 1978 „dahinstehen; ob die Ausführungen der Strafkammer zur Schadensfrage zutreffen“.

Aus anderem Grunde hielten sie eine Eröffnung des Hauptverfahrens dennoch für sinnlos und daher unzulässig. Zwar gebe es, fanden sie, „zahlreiche belastende Umstände“, die für das „Vorliegen einer Täuschungsabsicht“ durch Kaußen sprächen. Aber in einer Hauptverhandlung werde kaum Kaußens Behauptung wirksam widerlegt werden können, die Banken hätten in Wirklichkeit von allem gewußt. Eine Verurteilung wegen Betrug, so das OLG, „ist daher zumindest nicht als wahrscheinlich zu erwarten“.

den; darum habe er sich, sagt Kaußen, „zu erheblich verschlechterten Konditionen“ andere Banken suchen und sich schließlich zu seinem Nachteil durch „Notverkäufe“ liquide halten müssen.

Präzise: Die Steuerzahler sollen nun, ginge es nach dem Kölner, dafür aufkommen, daß „Frankfurter Hypothekenbank“ und „Norddeutsche Bausparkasse“ sich auf die strikte Einhaltung ihrer Richtlinien erst besonnen haben, als die Kripo bei ihnen auftauchte.

Wie die Kreditinstitute es zuvor mit ihrem Paradekunden gehalten hatten, brachten die Richter des Oberlandesgerichts selber zu Papier: In keinem der angeklagten Beleihungsfälle habe die Frankfurter Hypothekenbank von Kaußen die Vorlage irgendwelcher Kaufverträge oder auch nur die Angabe des Kaufpreises verlangt.

Großzügig sahen die Hypo-Bankiers auch darüber hinweg, daß die von

Kaußen angegebenen Mieten den damals gesetzlich zulässigen Mietzins um manchmal das Doppelte überstiegen.

Und hochherzig, so fanden die Ermittler heraus, übersah etwa die „Norddeutsche Bausparkasse“ Kaußensche Einkommensteuererklärungen, aus denen die echten Mieteinnahmen hervorgingen. Die Kasse geriet, so scheint es, sogar zur Komplizin Kaußens.

Denn nach den amtlichen Bestimmungen durfte das Institut mit einem einzelnen Kunden nur Bausparverträge bis zu einer Höhe von insgesamt einer Million Mark abschließen — ein Limit, das allein mit besonderer Genehmigung der Bankenaufsicht um eine weitere Million überschritten werden konnte.

Mit Kaußen aber machte die Bausparkasse Verträge über 19,6 Millionen Mark perfekt, und sie schaffte es, dies vor den Aufsichtsbehörden zu verbergen: Sie ließ sich von Kaußen einige Strohmänner benennen, auf deren Verträge er die Einzahlungen dann vornahm.

Vorsichtshalber offerierten die NRW-Prozessbevollmächtigten der 5. Zivilkammer des Kölner Landgerichts voriges Jahr, nachdem Kaußen dort seine Schadensersatzklage erhoben hatte, „als Sicherheitsleistung“ die „selbstschuldnerische Bürgschaft“ einer Großbank, um im Fall einer Gerichtsentscheidung zugunsten von Kaußen „die Zwangsvollstreckung“ über die 100 Millionen Mark „abzuwenden“.

Doch die Großbank brauchte vorerst nicht bemüht zu werden: Die Kölner Zivilrichter, als erste Instanz, wiesen die Kaußen-Klage im Januar dieses Jahres zurück, mit der Begründung, sie sei nicht rechtzeitig erhoben worden.

Laut Paragraph 852 des Bürgerlichen Gesetzbuches verjähren Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung „in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, zu welchem der Verletzte von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt“ hat.

Diese Frist, befand das Gericht, habe mit dem Tage der Zustellung des Beschlusses der Kölner Strafkammer vom 1. Dezember 1976 über die Nichteröffnung des Hauptverfahrens zu laufen begonnen und somit im Dezember 1979 geendet. Die Schadensersatzklage war aber erst am 21. März 1980 bei Gericht eingegangen.

Günter Kaußens Anwälte sind da anderer Ansicht. Die Verjährungsfrist, so unter anderem begründeten sie ihre Berufung, habe erst im Mai 1978, dem Zeitpunkt der Entscheidung des Oberlandesgerichts, ihren Anfang genommen. Ihrem Mandanten hätte nicht zugemutet werden können, die kostspielige Klage gegen das Land (Streitwert: 105 388 259 Mark) noch vor einer rechtskräftigen Gerichtsentscheidung über die Betrugsanklage anzustreben, die gegen ihn erhoben worden war.

So ist denn wieder das Oberlandesgericht in Köln am Zuge. Ob es ihm gelingt, dem Häuser-Millionär das Vergnügen am Prozessieren endgültig auszutreiben, steht dahin. Vorerst halten sich bei Kaußens Zusammenstößen mit Justiz und Behörden Erfolg und Mißerfolg die Waage.

Gegen den Fiskus steckte er im vergangenen Frühjahr eine Niederlage ein. Der Bundesfinanzhof in München entschied, daß die Geschäfte, die Kaußen mit seinen Häusern betreibt, Ausübung eines Gewerbes seien und nicht etwa private Verwaltung eigenen Grundvermögens.

Diese Entscheidung war ein schmerzlicher Schlag. Denn auf der These, er habe stets nur private Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung verbucht, basierten fast zwei Jahrzehnte hindurch zu einem großen Teil Kaußens Geschäfte.

Als Privatmann braucht Kaußen, erstens, keine Gewerbesteuer zu zahlen; zweitens darf er Gewinne aus dem Wiederverkauf



Und wenn es die Mutterliebe als Instinkt gar nicht gäbe?



Diese Geschichte der Mutterliebe führt den Nachweis, daß Mutterliebe keineswegs als Instinkt der »weiblichen Natur« anzusehen ist, sondern als ein soziales Verhalten, das sich mit der Zeit und den gesellschaftlichen Verhältnissen wandelt. Eine temperamentvolle, scharfsinnige Analyse, ein internationaler Bucherfolg.

Piper



Kaußen-Wohnhaus in San Francisco: Alles legal?



Besetztes Kaufen-Haus in Wiesbaden: „Symbol des Kapitalismus“

von Grundstücken, sofern er hierbei eine zweijährige Spekulationsfrist einhält, steuerfrei einstreichen. Ausschließlich für Privatleute galt, drittens, bis vor wenigen Jahren auch der Paragraph 82 a der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung, der es Besitzern älterer Häuser erlaubt, die Kosten für den Einbau beispielsweise von Bädern, Klos, Küchen, Heizungsanlagen oder Fahrstühlen binnen zehn Jahren voll bei der Steuer abzusetzen.

Private Kunden sind schließlich, viertens, auch ausgenommen von einer brisanten Strafbestimmung: Wer einem Kreditunternehmen in Zusammenhang mit einem Darlehensantrag „schriftlich unrichtige oder unvollständige Angaben“ macht, wird nach dem seit 1976 gültigen Strafgesetzbuch-Paragraphen 265 b mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft, gleich ob er dem anderen einen Schaden zugefügt hat oder nicht.

Gemäß einem gleichlautenden Erlaß der Länderfinanzminister wird bei den deutschen Haus- und Wohnungseigentümern in der Regel unterstellt, daß sie private Vermögensverwaltung betreiben, solange sie innerhalb der letzten acht Jahre nicht mehr als sechs Objekte veräußert haben. Bei Kaufen, der schon einmal binnen vier Jahren 966 Grundstücke verkaufte, hatten es die Finanzrichter da nicht schwer.

Umgekehrt aber brachte es ein Koblenzer Staatsanwalt im März fertig, Kaufen eben wegen seines unüberschaubaren Grundbesitzes die Absolution zu erteilen — Justiz paradox.

Jemand hatte dem Strafverfolger gemeldet, daß Kaufen Wohnraum, für den ihm beim Erwerb bestimmte Grundsteuer-Vorteile zugeflossen wa-

ren, entgegen den Vorschriften gewerblich vermietet, dies der Bewilligungsstelle nicht angezeigt und die ersparten Steuern nicht nachentrichtet habe.

Der Staatsanwalt untersuchte gar nicht erst lange und stellte das Verfahren wegen Steuerhinterziehung ein — mit der Begründung, Kaufen sei nicht allgegenwärtig.

„Bei dem umfangreichen Immobilienvermögen des Beschuldigten“, so der Freischein vom Staatsanwalt, „ist es nach allgemeiner Lebenserfahrung durchaus möglich, daß er hinsichtlich der Vermietung weder Einzelkenntnisse hatte noch bei gehöriger Aufmerksamkeitsanspannung hätte haben müssen.“

In Euskirchen muß der Staat sogar für Kaufen Prozesse führen.

Dort hatte sich Mitte der sechziger Jahre das Aachener Bundesvermögensamt bei einem Wohnungsunternehmer eingemietet, um belgischen Soldaten eine Bleibe zu verschaffen. Vor einigen Jahren, als die Hauseigentümer finanziell am Ende, die Nato-Männer längst ausgezogen und die 106 Wohnungen vom Bund an Sozialempfänger, Kinderreiche und Gastarbeiter zeitlich befristet untervermietet worden waren, kaufte Kaufen die drei Wohnblocks samt Mietvertrag mit dem Bund und den 263 Untermietern. Bedingung: Nach Ablauf des Mietvertrags im Januar 1980 sollten die Gebäude leer bei ihm abgeliefert werden.

So schrieben denn die Bundesvermögensverwalter im Herbst 1979 an ihre Untermieter: „Da der jetzige Hauseigentümer, Herr Günter Kaufen, 5 Köln, Neuber Straße, die Übernahme des von Ihnen bewohnten Hauses in geräumtem Zustand wünscht, sehe ich

Sind Sie morgen noch konkurrenzfähig?

Für so manches Unternehmen sind die Zukunftsperspektiven nicht besonders angenehm:



Leiten Sie jetzt ein, was Ihnen morgen die Wettbewerbsfähigkeit sichern hilft: flexible Arbeitszeit mit Hengstler. Gern informieren wir Sie genau. Auf einem aktuellen Poster. Kreuzen Sie an:

- Bitte senden Sie mir Poster
 Vereinbaren Sie einen Besuch

H 890 HENGSTLER
Maßstab für rationelle Zelterfassung. Weltweit.
 HENGSTLER GLEITZEIT, Postf. 90, Abt. B4
 D-7209 Aldingen, Telefon 07424 - 89438
 SYSTEMS-München: Halle 16, Stand 16211/16310

mich zu meinem Bedauern gezwungen, das mit Ihnen geschlossene Mietverhältnis über die obengenannte Wohnung zum 31. 1. 80 zu kündigen.“

Jedoch: 30 Familien vegetieren noch heute in den heruntergekommenen Kästen. Das Bundesvermögensamt in Aachen zitiert sie nacheinander vor Gericht; gegen drei hat es den Räumungsprozeß schon gewonnen. Kaußen will die Gebäude als Eigentumswohnungen an den Mann bringen.

Nichts scheint seinen Tatendrang zu bremsen. In Düsseldorf etwa erstand er vor zwei Jahren 58 Häuser. Etwa um die gleiche Zeit übernahm er von der Magenbitter-Firma Underberg 190 Sozialwohnungen in Rheinberg. Im März 1978 ersteigerte er für 32 Millionen Mark das erst 1971 erbaute „Westend-Center“ in Köln. Und in Kalifornien übernahm er unlängst den ersten Walkenkratzer.

Im Ruhrgebiet sind etliche Kommunen schon auf das Schlimmste gefaßt. Mehrere Zehngesellschaften wollen dort demnächst 15 000 Wohnungen losschlagen, die sie für ihre Belegschaft nicht mehr benötigen. Und schon erwarten örtliche Politiker, daß sich Kaußen auf die Beute stürzt.

Am 8. Juli schmiedeten die Oberbürgermeister des Ruhrgebiets einen Plan, nach dem diese Wohnungen möglicherweise von den städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften übernommen werden sollen. „Es gilt, diese Wohnungen vor einem Schicksal etwa nach dem Modell Kaußen zu bewahren“, sagt der Essener SPD-Abgeordnete Otto Reschke, Obmann seiner Fraktion für Bergarbeitersiedlungen.

Noch immer erinnern sich die Essener an das Jahr 1967, als Kaußen von Krupp 4000 Wohnungen kaufte und deren Mieten wenig später um 60 bis 100 Prozent erhöhen wollte. Um unter ihrer Belegschaft einen Aufstand zu verhindern, mietete die Firma Krupp damals 2000 Wohnungen zum Kaußen-Preis von dem Kölner zurück, dann untervermietete der Konzern die Räume zum Billigzins an seine Betriebsangehörigen.

Das Rezept, Sozialwohnungen über kurz oder lang aus dem gesetzlichen Mieter- und Kündigungsschutz herauszubringen, ist simpel: Kaußen stellt einen Scheck aus und zahlt, zum Beispiel 30 Jahre vor Fälligkeit, auf einen Schlag sämtliche öffentlichen Mittel zurück, die zuvor für das von ihm erworbene Objekt eingesetzt worden waren.

Als ständige Stütze steht ihm bei diesen Aktivitäten seine Lebensgefährtin Ingeborg Skowronek zur Seite, mit 48 Jahren Mutter von vier Kaußen-Töchtern. Die ehemalige Handelslehrerin war auch mit von der Partie, als Kaußen im vergangenen Winter in Bergisch-Gladbach die Wohnungsbau- und

-verwaltungsgesellschaft „Westaufbau GmbH“ seinem Bestand einverleibte, samt 150 Sozialwohnungen.

Im Februar wurden in Köln die Kaufverträge geschlossen. Am 16. März verabschiedete die „Westaufbau“ ihren alten Geschäftsführer — mit einem Gesellschafterbeschuß, den Ingeborg Skowronek mit sich selber faßte.

Denn zu drei Prozent präsentierte sie sich in ihrer Eigenschaft als Teilhaberin der Bergisch-Gladbacher GmbH. Für den Rest vertrat sie als deren Geschäftsführerin zwei Beteiligungsgesellschaften, die Kaußen und ihr gehören.

Am gleichen Tage noch löste „Westaufbau“ alle für die 150 Sozialwohnungen gewährten Darlehen ab. Sechs Wochen später lag in den Briefkästen der

zwei Stelzenhäuser mit 56 Wohnungen. Einige Zeit später wandelte er die Häuser grundbuchrechtlich in Eigentumswohnungen um — und Inge Skowronek half.

Zu der gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlung lud er letztes Jahr „form- und fristgerecht“ sich selber ins „Haus des Herrn Dipl.-Kfm. Günter Kaußen, Neuer Straße 30 bis 32, 5000 Köln 1“ ein — denn er war Eigentümer aller 56 Wohnungen.

Gebeten und zugegen war bei der Versammlung ansonsten nur noch die Geschäftsführerin der Firma „Germaniabau GmbH“ in Köln (Gesellschafter: Günter Kaußen), die in Rolands- eck die Verwaltung der Häuser übernommen hatte: Ingeborg Skowronek.

Das Duo brauchte mithin das Kaußen-Versteck in Köln gar nicht zu verlassen. Auch auf gerichtliche Aufforderung wagte sich der scheue Hausgewerbetler kaum mehr vor die Tür.

Als voriges Jahr das Kölner Amtsgericht über einen gegen Kaußen erlassenen Bußgeldbescheid verhandeln wollte (Kaußen hatte, wieder einmal, Wohnraum durch Leerstellenlassen zweckentfremdet), schleppte der Verteidiger Professor Kohlmann seinen Mandanten zwar bis hin auf den Gerichtsflur. Doch als Kaußen dort eine Horde Pressephotographen entdeckte, machte er kehrt und empfahl sich.

Nur mit dem Kölner Wohnungsamtsleiter Uwe Keßler übt er noch Verkehr. Der Behördenmann steht mit dem Grundstücksexperten sogar in Verhandlungen darüber, wie sich

leerstehende Kaußen-Häuser künftig womöglich sinnvoll nutzen lassen.

„Wenn er etwa mit der Modernisierung nicht nachkommt, und auch Herr Kaußen ist an laufenden Mieteinnahmen interessiert“, sagt Keßler, dann soll der Häuserkönig seine leerstehenden Objekte ans Wohnungsamt vermieten. Und Keßler will dann vorübergehend Wohnungslose dort einweisen.

„Ich mache jeden Versuch, und sei es sozialtherapeutischer Art, Kaußen in die Normalität zurückzubringen“, verspricht der Leiter der Kölner Wohnungsbehörde.

Nur drohe der Eremit von der Neuer Straße allmählich ein „Opfer seines eigenen Images“ zu werden: „Wenn sich in einem Haus herumspricht, Kaußen kommt“, weiß der Beamte, „dann ziehen die Leute von selber aus.“ ◆



Kölner Wohnungsamtsleiter Keßler
„Zurück in die Normalität“

Mieter die Aufforderung, binnen vier Wochen mit Hilfe geeigneter Einkommensunterlagen die weitere Wohnberechtigung nachzuweisen.

„Gestatten Sie den Hinweis“, hieß es da, „daß bei nicht fristgerechtem Nachweis... die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt und somit dann nicht mehr der gesetzlichen Mietpreisbindung unterliegt.“ Jetzt sind die Mieter in Bergisch-Gladbach darauf gefaßt, daß Kaußen ihre vier Wände in absehbarer Zeit als Eigentumswohnungen anpreist.

Auch in Rolands- eck, wo eine Mieterinitiative schon vor Jahren gegen Kaußen „Psychoterror“ protestierte, ist der Kölner Großgrundbesitzer kräftig im Geschäft. Direkt am Rhein erwarb er 1975 bei einer Zwangsversteigerung für drei Millionen Mark