A. WEYCHARDT / IMAGES.DE

Bauträger Ernst: *Provisionsmauscheleien mit dem Makler*

IMMOBILIEN

Auf sumpfigem Grund

Dass Roland Ernst, Deutschlands größter Bauträger, in finanziellen Nöten ist, weiß die Branche schon lange. Vergangene Woche kam der Verdacht auf, er habe Partner betrogen.

Nur eine Nacht verbrachte Rolf Rietz im Gefängnis. Dann packte der herzkranke Immobilienmakler über seinen Geschäftspartner Roland Ernst aus.

Die Staatsanwaltschaft Bochum besorgte sich daraufhin gleich einen Haftbefehl gegen den Heidelberger Baulöwen. Am Samstag vorvergangener Woche holten sechs Kriminalbeamte Roland Ernst, 63, in seiner Villa von der Couch, wo er es sich am späten Nachmittag zu einem Nickerchen bequem gemacht hatte.

Auch Ernsts Anwalt Alexander Keller, der gleich vom nahen Golfplatz herbeieilte, konnte den Abtransport nicht verhindern, sein Mandant wurde in die Justizvollzugsanstalt Essen chauffiert.

Die Branche war überrascht. Dass Deutschlands größter Bauträger seit Jahren finanziell angeschlagen ist, war bekannt. Aber Betrug? „Mir ist so etwas noch nie zu Ohren gekommen“, sagt etwa Anno August Jagdfeld, als Chef der Kölner Fundus-Gruppe eine Größe im Immobiliengeschäft. „Bisher hat er alles korrekt abgewickelt.“

Das sieht die Bochumer Staatsanwältin Margrit Lichtinghagen ganz anders. Sie ermittelt gegen Ernst wegen des Verdachts der Untreue, des Betruges und der Beihilfe zur Steuerhinterziehung. Mit Hilfe des Maklers Rietz soll er heimlich über fünf Millionen Mark Provision eingestrichen und seine Geschäftspartner um diesen Betrag geprellt haben.

Der Trick ist nicht neu in der Branche: Ein Miteigentümer einer Immobilie schleppt kurz vor Abschluss der Verkaufsverhandlungen plötzlich einen Makler an, der eine Provision fordert. Der Makler überweist heimlich den größten Teil der Provision an den Miteigentümer, der ihn ins Geschäft gebracht hat, und kassiert für die kleine Gefälligkeit.

So soll es auch beim Verkauf des Frankfurter Objekts Galluspark II gewesen sein, gestand Rietz. Roland Ernst hatte gemeinsam mit einer Tochtergesellschaft des Frankfurter Baukonzerns Philipp Holzmann den Komplex mit Wohnungen und Büros entwickelt. Galluspark II erwies sich als schwer vermietbar und daher praktisch unverkäuflich.

Doch dank guter Beziehungen trieb Ernst die Deutsche Bahn als Mieter auf. Mit dem langfristigen Mietvertrag des Staatsunternehmens war die Immobilie nun zu verkaufen: Die Degi, eine Fondsgesellschaft der Dresdner Bank, erwarb in zwei Tranchen 1996 und 1997 den Galluspark II für rund 430 Millionen Mark.

S. KRESIN

Ex-Anwalt Gatzka

Kurz vor Vertragsabschluss tauchte der Makler Rietz aus Bad Soden bei Frankfurt auf. Der forderte und erhielt von Ernst für seine angebliche Vermittlung Provisionen von mehr als 2,3 Millionen Mark. Weil der Galluspark II in zwei Tranchen verkauft wurde, schrieb die Rietz-Firma Interconsult Internationale Immobilienberatungsgesellschaft auch zwei Rechnungen über 569 250 und 1 749 626 Mark.

Um den Deal sauber durch die Bücher laufen zu lassen, präsentierte eine Ernst-Firma dem Makler im Gegenzug eine Rechnung von gut zwei Millionen Mark für Beratungs- und andere Leistungen. In Ernsts Buchhaltung war somit alles korrekt, Rietz kassierte 280 000 Mark als Dank.

Etwas üppiger honorierte der Käufer die Dienste des Maklers: mindestens 4,3 Millionen Mark. Die Degi, gibt der Fonds zu, habe die übliche Courtage von ein bis drei Prozent an Rietz gezahlt.

Der Makler aus Bad Soden war oft zur Stelle, wenn Ernst mit der Degi ins Geschäft kam. „Wenn der Rietz die Dinge bei der Degi einstielte, dann gingen die reibungslos über die Bühne“, merkte ein Projektentwickler. Mitarbeiter Ernsts wunderten sich über die Einschaltung des Maklers.

Die Provisionsmauschelei beim Galluspark flog auf, nachdem ein anderer Makler der Staatsanwaltschaft einen Tipp gegeben hatte. Der war bei der Vermarktung des Gallusparks nicht zum Zuge gekommen.

In dem vierseitigen Haftbefehl, den die Beamten Ernst präsentierten, wird dieser darüber hinaus beschuldigt, bei einem weiteren Immobiliendeal einen Kickback von über drei Millionen Mark unrechtmäßig kassiert zu haben. Auch hier soll ihm Rietz, gegen den wegen des Verdachts der Steuerhinterziehung ermittelt wird, behilflich gewesen sein.

Seit August ermittelt auch die Staatsanwaltschaft Mannheim gegen Ernst und drei weitere Beschuldigte – darunter zwei Ex-Manager der Deutschen Bahn – wegen des Verdachts der Bestechung, der Bestechlichkeit, des Betrugs und der Untreue. Eine Ermittlungsgruppe des Landeskriminalamts Baden-Württemberg durchforstet derzeit die Unterlagen der DBImm, einer Immobilientochter der Bahn.

Bei seinen Vernehmungen im Fall Galluspark räumte Ernst die Vorwürfe ein. So kam er am Freitagmorgen vergangener Woche gegen eine Kaution von vier Millionen Mark frei. Doch die Affäre bedeutet aller Voraussicht nach das wirtschaftliche Ende des Baulöwen, der nach dem Zusammenbruch des Milliarden-Bankrotteurs Jürgen Schneider und dem weitgehen-

den Rückzug des Frankfurter Anwalts Dieter Bock aus dem Immobiliengeschäft zur Nummer eins in der Branche aufgestiegen war. Sein Bauvolumen wird auf 12 Milliarden bis 15 Milliarden Mark geschätzt.

Noch mehr als über die mutmaßlichen Schummeleien des Heidelbergers waren Ernsts Geschäftspartner über die relativ läppischen Summen verblüfft, die Ernst mit Hilfe Rietz' einstrich: Der Hypotheken-Milliardär, so scheint es, muss aus allen Ecken Geld zusammenkratzen.

Schon Mitte der neunziger Jahre wunderte sich die Branche, „dass Ernst noch atmet", wie ein Berliner Bauträger die finanzielle Bedrängnis seines Kollegen umschrieb.

Das Desaster begann mit Großprojekten in den neuen Ländern. Wie so viele Investoren hatte der Heidelberger den ostdeutschen Markt gründlich überschätzt. Er kaufte Grundstücke, auf denen sich keine Gewerbebetriebe ansiedeln wollten, und zog Büropaläste hoch, die keine Mieter fanden – oder aber die Mieten, die Ernst akzeptieren musste, lagen weit unter dem ursprünglich kalkulierten Niveau.

Wo immer Ernst ein Grundstück in Berlin fand, baute er: unter anderem die Twintowers am Treptower Ufer und das Potsdam-Center, die Hackeschen Höfe, die Galeries Lafayette in der Friedrichstraße, das Bürohaus Gendarmenmarkt, die Ungarische Botschaft Unter den Linden und das Kranzler-Eck am Ku'damm.

Mit verzweifelten Aktionen versuchte Ernst, Firmen in seine Bürohäuser zu locken. Für seine Twintowers in Berlin-Treptow etwa versprach er jedem Mieter, der einen Vertrag für mindestens fünf Jahre abschloss, pro Quadratmeter 100 Mark für Büroausstattung.

Die riesigen Verluste im Osten waren nur teilweise durch lukrative Objekte in Westdeutschland oder im Ausland auszugleichen. Ernst baute unter anderem die Opel-Hauptverwaltung in Rüsselsheim und die Luxuswohnungsanlage Süllberg in Hamburg-Blankenese, die BASF-Zentrale in Hongkong und das Penta-Hotel in Orlando, Florida.

Im vergangenen Jahr brachte Ernst auf nachdrücklichen Wunsch der Banken einen Großteil seiner Immobilien bei der Hamburger HBAG ein; Ernst bekam dafür 49 Prozent der Aktien und wurde Vorstandsvorsitzender der Adler Real Estate, einer HBAG-Tochter.

Den Aufstieg Ernsts Ende der sechziger Jahre hatte zunächst die Badische Kommunale Landesbank finanziert. Üppigere Kredite gab bald die Bayerische Vereinsbank, mit deren Vorstandssprecher Max Hackl der Baulöwe befreundet war. Hackl und Ernst fuhren oft gemeinsam in Urlaub, beide besitzen Villen bei Saint Tropez.

Reichlich Geld floss von der Dresdner Bank und der Münchner Hypo. Jetzt hat die 1997 aus der Fusion von Vereinsbank und Hypo entstandene HypoVereinsbank ein 450-Millionen-Mark-Problem. Intern schätzt die Bank die Chance, dieses Geld von Ernst zurückzuerhalten, als nicht sehr hoch ein.

Einen hohen dreistelligen Millionen-Verlust hat die HypoVereinsbank bereits abgeschrieben: die Grundstücksgesellschaft Terreno, die zur Hälfte der Hypo gehörte und zur anderen Hälfte gemeinsam Roland Ernst und seinem damaligen Partner Berthold Kaaf. Ernst hat sich mit der vertraglich vereinbarten Haftungssumme von 30 Millionen Mark aus dem missratenen Geschäft freigekauft.

Inzwischen ist nicht nur Ernsts Ruf als exzellenter Immobilienfachmann angekratzt. Der Heidelberger, so stellt sich mehr und mehr heraus, betreibt seine Geschäfte auf sumpfigem Grund.

Bereits vor fünf Jahren war Ernst beim Bau der Großmolkerei Sachsenmilch bei Dresden in ein trübes Geschäft verwickelt. Der Heidelberger hatte der Sachsenmilch 38 Millionen Mark für Know-how in Rechnung gestellt; das maßlos überteuerte Know-how sollte dem angeschlagenen Großaktionär, der Stuttgarter Südmilch, zu Lasten der Kleinaktionäre Geld in die Kasse spülen. Ernst kam mit einer Geldstrafe von 630 000 Mark davon, sein Geschäftsfreund, der Südmilch-Chef Wolfgang Weber, floh nach Paraguay.

Auch in Roland Ernsts engster Entourage wurden einige Gauner enttarnt. Sein langjähriger Geschäftsfreund Berthold Kaaf wurde im November vergangenen Jahres zu vier Jahren und zehn Monaten Haft verurteilt: Kaaf hatte seinen Partner Ernst mit Hilfe eines Berliner Maklers betrogen, der für 50 000 Mark Handgeld eine fingierte Provisionsrechnung über sechs Millionen Mark der Bauherrengemeinschaft Ernst und Kaaf ausstellte.

Es ging um den dubiosen Verkauf des Gebäudes, das von dem Bonner Ministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit zu überhöhten Preisen angemietet worden war. Bei den Betrügereien war auch Ernsts langjähriger Rechtsberater Thomas Gatzka behilflich. Der Anwalt wurde am Montag vergangener Woche wegen Untreue und Mandantenverrats zu dreieinhalb Jahren Haft verurteilt.

Roland Ernst hat seinen Chefposten bei der Adler Real Estate abgegeben, ist aber derzeit voll ausgelastet. Sein Anwalt Alexander Keller: „Mein Mandant wird gemeinsam mit der Staatsanwaltschaft alles aufklären."

HERMANN BOTT, JÜRGEN DAHLKAMP, FELIX KURZ, CHRISTOPH PAULY

FOTOS: R. BOSSU (li.); LORENZ / BILD ZTG. (re.)

Ernst-Projekte Galluspark, Süllberg*: *Die riesigen Verluste im Osten waren durch lukrative Objekte im Westen nicht auszugleichen*

* Links: in Frankfurt; rechts: in Hamburg.