

Haus-Händler Kaußen: „Gewinne ohne Risiko“

Mit Finanzkunststücken und rücksichtslosen Vermietungspraktiken hat sich Betriebswirt Günter Kaußen ein Imperium gewinnträchtiger Altbauten zugelegt. Er nutzt die

Steuergesetze bis zum Widersinn aus und drangsaliert die Mieter per Computer. Strafverfolger und Richter streiten, ob ihm nun der Prozeß gemacht werden kann.

Er sei ein „Schweinehund, dessen Psyche mal untersucht gehört“ — meint Bundesfinanzminister Hans Apel. Aber dem Nestor der modernen Betriebswirtschaftslehre in Deutschland, Professor Erich Gutenberg, gilt der Althaus-Millionär Günter Kaußen als „absolut integer, noch heute“.

Für eine „Type, die unsere Gesellschaft mehr erschüttert als eine Gruppe Linksradikaler“, hält ihn Gerhard Orgaß, CDU-Politiker aus Hamburg. Doch die Richter der 14. Großen Strafkammer des Kölner Landgerichts, gegen Kaußen angerufen, wollen nicht wahrhaben, woran Kölner Staatsanwälte keinen Zweifel hegen: daß der Umstrittene ein Betrüger sei.

Nun muß das Kölner Oberlandesgericht entscheiden, ob dem Multi-Vermieter der Prozeß gemacht wird oder

nicht. In dem Verfahren geht es um angeblich erschwindelte Bankkredite. Jedoch sein öffentliches Interesse bezieht der Rechtsstreit aus der dunklen Figur des Günter Kaußen — der in Illustrierten als „deutscher Howard Hughes“ präsentiert wird und der dem amerikanischen Steinreichen, inzwischen verstorben, wenigstens in der marottenhaften Publikumsscheu ähnelt.

Zur juristischen Disposition steht der Eigentümer von 20 000 westdeutschen Mietwohnungen, der Gigant der Branche. Auf 250 Millionen Mark wird der Wert von Kaußens Grundstücksvermögen geschätzt, ausländische Immobilien nicht mitgerechnet. Selbst nach Abzug der Kreditbelastung bleibt noch immer ein Reinvermögen von 70 Millionen. Und viele meinen, das sei schmutziges Geld.

Eine Bombe detonierte letzten September in Kaußens Kölner Haus, zertrümmerte den Fahrstuhl, hob Türen und Fenster aus den Angeln. Zur Tat bekannten sich in einem Flugblatt „Revolutionäre Zellen“: „Es wäre eine Schande, wenn so einer wie Kaußen friedlich im Bett sterben kann.“ Zwei Türken, Mieter wohl, schlugen ihn ganz bürgerlich vor der Haustür zusammen.

Denn die Art, mit der dieser Habe nichts binnen kurzem zum Großgewinner wurde, zeugt Haß. Kaußens Doppelstrategie: Er kauft preiswert Altbauten auf und vermietet entweder die oft verkommenen Wohnungen für horrenden Zins, oder er läßt steuersparend renovieren und besorgt einen Teil der Werterhöhung sowie weiteren Gewinn wiederum auf dem Rücken seiner Mieter.



Althaus-Vermieter Kaußen: 250 Millionen Mark Grundvermögen





Kamen, Hohendahlstraße 1



Berlin-Kreuzberg, Forster Straße 8



Hamburg, Jungfrauenthal 22 (I.); Wiesbaden, Nerostraße 42

Kaußen-Objekte: 82 Mahnungen vom Computer

Was Kaußen macht, ist legal, aber gerade das macht Kaußen so schwer erträglich. Er nutzt, wie andere Händler auch, den Spielraum gesetzlicher Vorschriften bis an die Grenzen. Aber seine Ware ist mit Menschen besetzt, sein Umsatz wird mit einem genuine Lebensgut betrieben: dem Dach überm Kopf. Und er führt vor, wie Recht seinen Sinn verlieren kann, wenn einer sich nur an den Buchstaben und an sonst gar nichts hält.

Anfeindungen haben den Handelsmann bislang nicht aus dem Konzept gebracht. Allenfalls das Kredit-Verfahren, über dessen Fortgang demnächst entschieden wird, könnte Kaußen in

Bedrängnis bringen. Reichlich ein halbes Jahrzehnt hat der Kölner Oberstaatsanwalt Hanns-Heinz Schaefer, assistiert von einer Sonderkommission des nordrhein-westfälischen Landeskriminalamtes, bundesweit gegen den sogenannten Althaus-König ermittelt.

Im Sommer 1974 erhob der Strafverfolger auf 591 Seiten Anklage: Kaußen habe binnen vier Jahren von Kreditinstituten durch überhöhte Wertgutachten mindestens 7,3 Millionen Mark erschwindelt.

Ende letzten Jahres — die Verfahrenskosten hatten die Millionen-Marke längst passiert — weigerte sich die 14. Kammer des Landgerichts, dem Viel-

fachvermieter den Prozeß zu machen. Die Staatsanwaltschaft habe sich wegen Anwendung falscher Formeln verrechnet, so begründete die Kammer ihren Beschluß, die Hauptverhandlung gar nicht erst zu eröffnen. Auf jeden Fall aber, so argumentierten die Landrichter weiter, sei durch die Aktionen niemand geschädigt worden.

Die Beschwerde der Staatsanwaltschaft gegen diesen Entscheid folgte prompt. Doch während sich die Juristen über Rechtsfragen streiten, an denen sich schon vor 50 Jahren die Gemüter erhitzten, wirkt der Häuser-Grossist weiter an seinem immobilen Reichtum — so diskret wie nur möglich.

Von seiner fünfstöckigen Zentrale in der Kölner Neusser Straße 30 aus (Kaufpreis: drei Millionen Mark) verwaltet Günter Kaußen, 49, die Bewohner seiner 1500 Häuser per Computer. Außer der einstigen Gewerbeschullehrerin Ingeborg Skowronek, die ihm inzwischen vier Töchter gebar, helfen ihm nur 15 Angestellte dabei, die jährlich 30 Millionen Mark Mieteinnahmen zu kassieren und das Imperium in Schuß zu halten.

Altbauten im Dutzend erworben, als niemand alte Häuser kaufen wollte.

Zwei Hausmeister hüten das Prachtgebäude, in dessen Parterre ein „Aldi“-Laden für Leben im Hause sorgt und in dessen vierter (Wohnräume) und fünfter Etage (Dachgarten) der hagere Hausherr mit dem schütterten Haar, der, wenn's sein muß, 24 Stunden pausenlos zu arbeiten versteht, ein Eremitendasein lebt — bewacht von zwei Schäferhunden, umgeben von Bildern Max Ernsts und Jakis.

Nur wenn es gar nicht zu verhindern ist, verläßt Kaußen seine Burg und besteigt, meist ohne Sakko und immer ohne Schlips, draußen seinen Citroën SM. Der Kölner Strafverteidiger Carl A. Gebauer, einer der Anwälte Kaußens, macht sich allerdings um den Fortbestand seines Klienten kaum Sorgen. „Herr Kaußen ist ein Mann“, so meint er, „den können Sie totschiessen, dann lebt der immer noch.“

Für seine Zähigkeit spricht alles, was in Kaußens degoutanter Erfolgsgeschichte geschah. Der Bonner Betriebswirtschafts-Professor Horst Albach erinnert sich, wie Kaußen vor über 20 Jahren in Köln ans Institut für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Wirtschaftsprüfung und betriebliche Steuerlehre kam: „Er war arm wie eine Kirchenmaus.“

Bis zum frühen Tod seiner Eltern hatte Kaußen in Köln zunächst acht Semester Philosophie, Psychologie und Germanistik studiert. Dann war er auf die Betriebswirtschaftslehre umgesattelt und zunächst Schüler, später Assi-

stent des Professors Gutenberg geworden — der laut „Handelsblatt“ das „Gesicht eines ganzen Faches geprägt“ und laut „FAZ“ einen „entscheidenden Einfluß in die Gestaltung einer ganzen Disziplin“ ausgeübt hat.

Gutenberg heute zum SPIEGEL: „Niemand hat damals für den Kaußen gesorgt. Da hat er beschlossen, auf ein anderes Fach umzusteigen, das ihm die Möglichkeit gab, sich aus eigener Kraft vorwärtszubringen.“ Und: „Er war hochintelligent, ein klarer Kopf, präzise in seiner Arbeit und ein Mann von zupackender Energie. Er war der Beste, das haben auch alle anerkannt.“

Gerade als Kaußen Gutenbergs Seminar-Gehilfe wurde, ereignete sich Entscheidendes für den weiteren Wer-

Als Erich Gutenberg seinen Super-Schüler 1961 endlich ins Gebet nahm („Wollen Sie nun eigentlich wissenschaftlich weiterarbeiten und Ihre Doktorarbeit machen? Sie müssen sich wohl mal entscheiden!“), besaß Kaußen in Köln schon acht Miethäuser — und hatte keine Zeit mehr zum Promovieren. Professor Albach: „Kaußen hat einfach eine Marktlücke entdeckt.“

Niemand wollte damals alte Häuser kaufen. Doch Kaußen spekulierte: Der Drang ins Grüne werde eines Tages wieder nachlassen. Über die Commerzbank lernte er den Opladener Finanzmakler Hans Bomberg kennen, der im Rheinland als „toller Bomberg“ für die Frankfurter Hypothekbank (FHB) Geschäfte machte. Und mit der Liaison



Kölner Kaußen-Zentrale (M.) nach Bombenanschlag*: „Beschwerden sind sinnlos“

degang des damals 29jährigen: Eine Tante vererbte ihm, zusammen mit dem „Bund gegen den Mißbrauch der Tiere“, ein altes Zweifamilienhaus in der Bad Godesberger Dörenstraße 25. Bald registrierte Kaußens Mit-Assistent Herbert Hax, heute Betriebswirtschafts-Professor in Köln, Veränderungen beim Kollegen: „Nach dem Büro, manchmal auch früher, fuhr er weg — mit einem Zementsack im Auto.“

Kaußen ließ die Godesberger Mini-Villa renovieren, vermietete sie an persische Botschaftsangehörige und schloß mit den Tierschützern einen Abfindungsvertrag. Wenn er Zeit fand, zog er nach Feierabend auch noch als Steuerbevollmächtigter los. Und schon im Sommer 1959 reichte ihm das Geld, in Köln einen zweiten Uraltbau zu erstehen und zu renovieren — und die domstädtische Commerzbank darauf anzupumpen.

zur FHB weitete sich Kaußens Grundstückshandel stürmisch aus. Im Oktober 1962 erstand er in Köln sein zwanzigstes Haus nach der Devise: Billig kaufen, preiswert renovieren, Steuervorteile nutzen, teuer vermieten.

Bald stillte er seinen Appetit auch in den Altbau-Vierteln von Berlin, Düsseldorf und Hamburg. Im April 1962 erwarb er seinen 30., im Januar 1964 seinen 50. und im Februar 1965 seinen 100. Bau. Das Rezept, mit dem er sich Geld besorgte, war fast immer gleich.

Statt der — wie mit den Banken vereinbart — tatsächlich eingehenden Mieten ließ Kaußen den Hypothekbanken als „Mieteinnahmen“ jene Beträge anzeigen, die er, nach Umbau und Renovierung, erst später einmal aus seinen Häusern zu erzielen hoffte;

* Polizeieinsatz nach einem Bombenattentat im September 1976.



Kaußen-Erbschaft in Bad Godesberg: Zement im Auto

Hilfe leistete dabei ein mit ihm verbündeter Gutachter. Für die angeblich ahnungslosen Banken, voran die FHB in Frankfurt, errechneten sich daraus bei jedem Kaußen-Grundstück stark überhöhte Beleihungswerte — die sie zur Hergabe von Hypotheken in abenteuerlichen Höhen beflügelte.

Für das Etagenhaus An der Bottmühle 4 im Kölner Süden beispielsweise, das er am 10. September 1963 für 125 000 Mark von einer britischen Geschäftsfrau erworben hatte, meldete Kaußen der Bank einen Brutto-Jahresmietertrag von 34 517,60 Mark, obschon der wahre Mieteingang auch 1964 erst 15 532,76 Mark ausmachte. Die Banker überwiesen ihm am 21. September 1963 eine Hypothek über 200 000 Mark auf sein Konto bei der Kölner Commerzbank. Ergebnis für Kaußen: Er hatte für das Kölner Haus selbst keinen Pfennig bezahlt und war doch nach der Transaktion um 75 000 Mark flüssiger als zuvor.

Oder das Haus im Hamburger Grindelhof 68, am 18. Mai 1965 für 220 000 Mark angeschafft: Die laufenden Mieterträge betrugen laut Kaufvertrag jährlich 20 021,04 Mark. Kaußens Gutachter gab der FHB die „Mietentnahmen“ gleichwohl mit 63 000 Mark an, worauf die Frankfurter ihm am 5. Juni 1965 glatt 400 000 Mark als erste Hypothek schickten. Überschuß und zugleich Grundkapital für die nächste Transaktion: 180 000 Mark.

Zeitweise stand Kaußen zu jener Zeit allein bei der Frankfurter Hypothekenbank mit 50 Millionen in der Kreide. Die FHB, mehrheitlich im Besitz der Deutschen Bank, gedieh in diesen Jahren zur größten privaten Hypothekenbank der Bundesrepublik. Professor Günter Kohlmann, Kaußens

Hauptverteidiger und Direktor des Kriminalwissenschaftlichen Instituts der Universität Köln: „Da waren die Vorstandsmitglieder Letschert und Kummert. Die haben die Bank nach vorne gepufft.“

Erst Ende der sechziger Jahre gingen die Frankfurter Hypo und andere Institute daran, die Mietangaben Kaußens zu überprüfen — als Schwierigkeiten von der Bankaufsicht drohten und als Kaußen schon

den Strafverfolgungsbehörden aufgefallen war. Jedoch: Mittlerweile kassierte der Häuserhändler tatsächlich jene Mieten, die er den Banken früher einmal vorgegaukelt hatte.

So sehr bei Kasse war er inzwischen, daß er sich ganze Straßenzüge und Stadtviertel zulegen konnte. Als 1966 in Essen die Krupp-Zechen „Helene“ und „Amalie“ dichtmachen mußten, übernahm Günter Kaußen ein Paket von 4000 Werkswohnungen für neun-



Kaußen-Lehrer Gutenberg (1957)
„Er war der Beste“

einhalbtausend Mark pro Stück. Gesamtkaufpreis: 35,5 Millionen Mark.

Etwa um die gleiche Zeit wollte sich die Monopol Bergwerks-GmbH im westfälischen Kamen, auf Umwegen im Mehrheitsbesitz der sozialdemokratisch geführten Stadt Nürnberg, von 1115 Werkswohnungen in Kamen und Bergkamen trennen. Kurz bevor die Grube „Monopol“ in der neugegründeten Ruhrkohle AG aufging, verkaufte der Aufsichtsrat die Wohnungen ebenfalls an Kaußen — für genau 9 814 288,32 Mark.

„So miesen Wohnraum gibt es weit und breit nicht.“

Seitdem sind Kaußens Wohn-Kasernen Dauerthemen in den Blättern an der Ruhr. Als zum Beispiel der Kölner die durchweg unter zwei Mark pro Quadratmeter liegenden Mieten für die Zechenwohnungen in Essen bald nach der Übernahme um 60 bis 100 Prozent erhöhen wollte, mußte die Fried. Krupp Hüttenwerke AG tief in die Tasche greifen, um einen Aufstand unter ihren ehemaligen Mietern — Arbeitnehmern, Werksinvaliden, Witwen und Sozialberechtigten — zu verhindern: Sie mietete 2000 Wohnungen zum Kaußen-Preis von dem Neubesitzer zurück und untervermietete die Räume zum Billigzins an ihre Leute.

In Kamen und Bergkamen kaufte Kaußen 350 im sozialen Wohnungsbau errichtete „Monopol“-Wohnungen aus der amtlichen Preisbindung frei, indem er die dafür eingesetzten öffentlichen Mittel 30 Jahre vor Fristablauf auf einen Schlag zurückzahlte.

Als er auch den Mietzins für Uraltbauten aus dem „Monopol“-Kauf aufsetzen wollte — graue, größtenteils schon vor der Jahrhundertwende gebaute Wohnblöcke —, blitzte Kaußen allerdings in Dutzenden von Verfahren vor dem Amtsgericht ab. „Er konnte“, so Mietervereins-Geschäftsführer Werner Gottfried im nahen Unna, „keine Vergleichsobjekte benennen, so wie das Gesetz es verlangte. Denn so miesen Wohnraum wie den von Kaußen gibt es weit und breit nicht.“

Hier, wo Kaußen im stillen auf eine Entschädigung im Rahmen irgendwelcher Sanierungsmaßnahmen hofft, steckt er in der Regel nur dann etwas in seine Häuser, wenn für die Bewohner akute Lebensgefahr besteht. Im übrigen müssen die Mieter, nehmen sie die Mietverträge ernst, das gammelige Eigentum ihres Hausherrn mit beträchtlichem Einsatz mehrern und erhalten. Da wird bestimmt:

Eventuell notwendige Reparatur- und Renovierungsarbeiten im Mietbereich müssen vom Mieter vor Einzug ausgeführt werden.

Als vom Mieter zu tragende Schönheitsreparaturen sind folgend:

Innenanstrich der Türen, Fenster, Fußleisten, Heizkörper sowie die Ausbesserung

von Schäden am Verputz der Wände und Decken und am Bodenbelag.

Als dann eine Kaufen-Spezialität:

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit alle Störungen im Mietbereich an Gas-, Licht- und Wasserleitungen sowie den angeschlossenen Geräten (Ausnahme Rohrbrüche) auf eigene Kosten zu beseitigen.

Und schließlich:

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit in erneuertem (renoviertem) Zustand, sach- und fachgerecht nach den Regeln der VOB (Verdingungsordnung für das Baugewerbe) ausgeführt, zu übergeben.

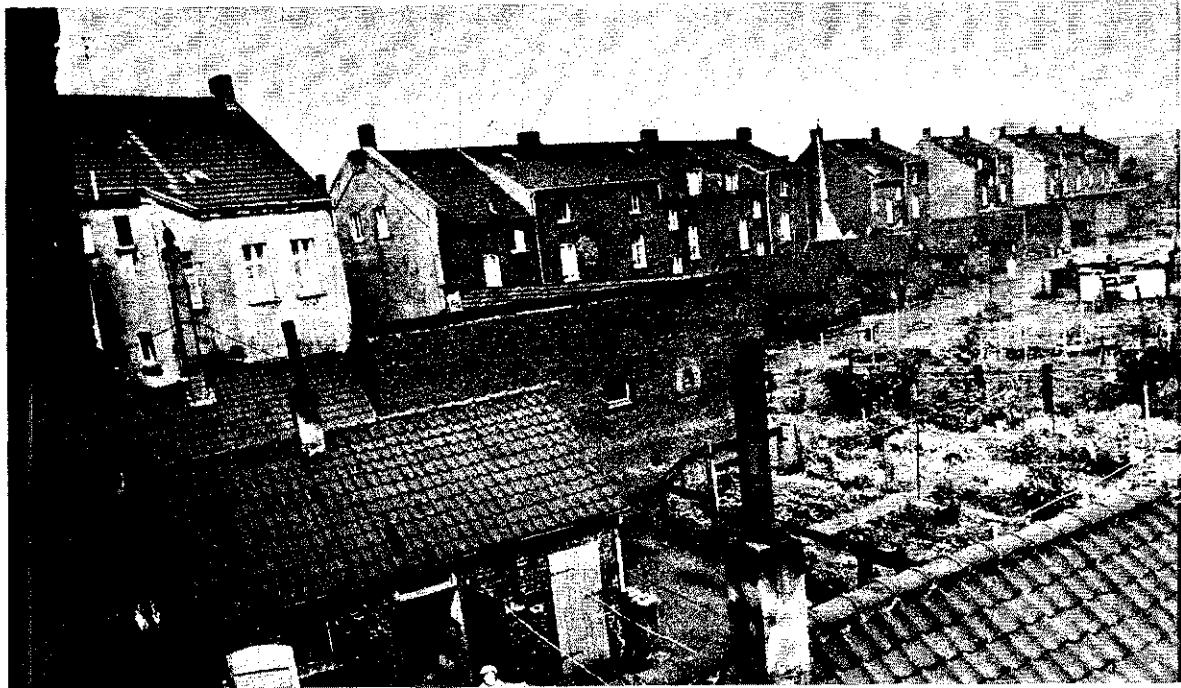
In vielen der Miet-silos sieht es so aus, wie bei solcher Pflichtenumschichtung zu erwarten: rieselnder Kalk, Wasser und Schwamm an den Mauern. Der Wind bläst durch die Fensterfugen, und die meisten Deutschen sind ausgezogen. „Die Kinder“, sagt der türkische Kaufen-Mieter Ibrahim Halic Oezdemir in der Hohendahlstraße in Kamen, „sind alle Woche einmal beim Arzt. Doch Knappschaft zahlt alles.“

Nicht nur im Kohlenpott, auch anderswo steht derlei Kaufen-Besitz. So in Berlin, wo außer Türken auch die Oberfinanzdirektion und der Playboy Rolf S. Eden bei Kaufen zur Miete wohnen — nobler, versteht sich. Letzten August stellte das Gesundheitsamt in dem Tiergartener Kaufen-Bau Alt Moabit 108, in dem auch der Gründer des Berliner „Mieterinitiativkomitees Kaufen“, Herbert Gericke, zu Hause ist, Schabenbefall bis zur Höhe des vierten Stockwerks fest.

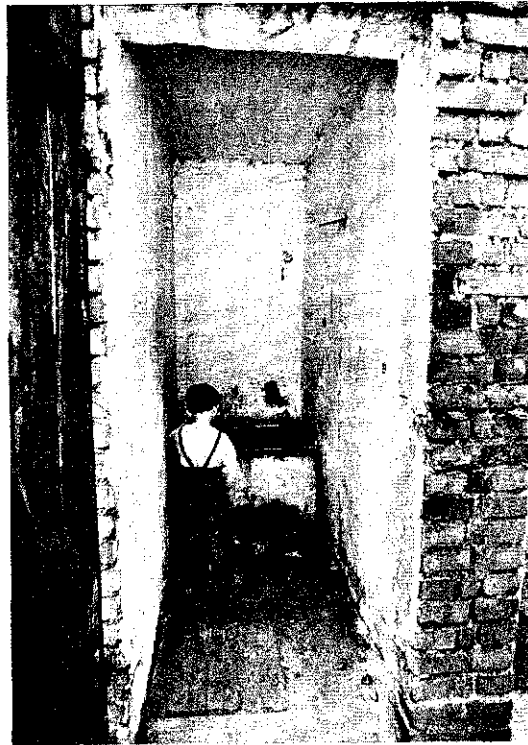
Am Kölner Ubierring 12 zum Beispiel mußte Kaufen vergangenen Sommer per einstweiliger Verfügung von Mietern gezwungen werden, im Haus wenigstens eine Notstromleitung zu legen. Und in der Isestraße 71 wie 73 in Hamburg klebten lange Zeit knallgelbe Plakate an der Eingangstür: „Sie betreten ein Kaufen-Haus, für dessen Erhaltung vom Vermieter nichts getan wird. Bitte, entschuldigen Sie deshalb den beschämenden Zustand des Treppenhauses und der Fenster.“

„Sich zu beschweren, ist sinnlos“, weiß der Mieter-Vertreter Werner Gottfried aus Unna. Proteste beantwortet der Häuser-Herr erst gar nicht. Geschieht es ausnahmsweise doch, dann — wie in einem Brief vom 31. Oktober 1972 nach Essen — so:

Sehr geehrte Eheleute Goertz! Es kommt sehr selten vor, daß mich ein Mieter mit



Ehemalige Krupp-Werkswohnungen in Essen (1968): „Die Umschichtung ist für mich . . .



... sehr günstig“: Kaufen-Objekt in Bergkamen

seinen Beschuldigungen aus der Reserve lockt, denn zumeist handelt es sich bei derartigen Mietern nur um Wichtigtuer, die gerne einmal mit Bild in der Presse erscheinen wollen.

Von solchen Raritäten abgesehen, bleibt Günter Kaufen ein „absolut toter Käfer“ (Jürgen Puppel, Abteilungsleiter für Wohnungswesen beim Berliner Bausenator), und möglicherweise hat ihm diese Eigenart inzwischen in Berlin 1,6 Millionen Mark Verlust gebracht: In dieser Höhe hat der Senat in letzter Zeit Zwangs- und Bußgelder

beigetrieben, weil Kaufen Wohnraum durch Nichtvermietung zweckentfremdete. Erst Ende Juni wieder verurteilte ihn ein Berliner Gericht zu 90 000 Mark Geldbuße. Gegen die einschlägigen Bescheide legte er kaum je Rechtsmittel ein. „Der Widerspruch dagegen“, behauptet der Berliner Kaufen-Bürochef Herbert Skowranek, „ist vielleicht versehentlich in dem großen Verwaltungsapparat von Köln vergessen worden.“

Auch der Computer Marke Univac, der den Mietern stets die von Kaufen zu tragenden Prozeßkostenvorschüsse in Rechnung stellt, scheint mit der Häuserflut nicht mehr fertig zu werden. Den Tod von Mietern verarbeitet er nur zögernd, und Urteile liest er nun mal nicht. Bei der Mieterin Ellen Avenarius in Berlin mahnte er laufend 557,40 Mark Gerichtskosten an, obschon laut Gerichtsbeschuß Kaufen selber diesen Betrag zu zahlen hatte.

Vermeintlich geschuldete Heizungskostenvorschüsse oder Wassergelder verbucht der Rechner der Einfachheit halber als rückständige Mieten, die sich bei jeder Mahnung um eine Mark erhöhen. Der Textilhändlerin Hildegard Götzke aus Hamburg kam kürzlich auf solche Weise schon die 82. Mahnung ins Haus.

Auf Antrag eines Berliner Diplom-Mathematikers verurteilte das Amtsge-

richt Charlottenburg den Wohnungs-Multi am 24. Mai vergangenen Jahres, „es bei Vermeidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes, und für den Fall, daß dieses nicht beigetrieben werden kann, einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, dem Kläger Mahnungen über angebliche Rückstände aus dem ... Mietverhältnis bis einschließlich Januar 1976 zuzuschicken“. Weil aber die Mahnungen immer noch anrollen, verhängte das Amtsgericht über Kaußen am 5. Mai dieses Jahres ein Ordnungsgeld von 7000 Mark.

Die totale Formel, auf fremde Kosten reich zu werden.

Der griechische Gastwirt Nikolas Saldogiais am Eppendorfer Weg in Hamburg macht sich die Sache leichter. Saldogiais: „Ich schmeiß alles von Kaußen in den Ascheimer.“ Und tatsächlich haben nicht wenige Kaußen-Mieter, zumindest was Wassergelder und ähnliche Nebenkosten betrifft, mit dieser Methode seit einiger Zeit Erfolg: Der Mann aus Köln hat sich lukrativeren Geschäften zugewandt als der Eintreibung von Kleinstbeträgen.

Jeder andere könnte es auch, doch mit Durchblick und Dreistigkeit entdeckte erst Kaußen die totale Formel, mit der einer auf Mieters und Steuerzahlers Kosten mühelos reich werden kann.

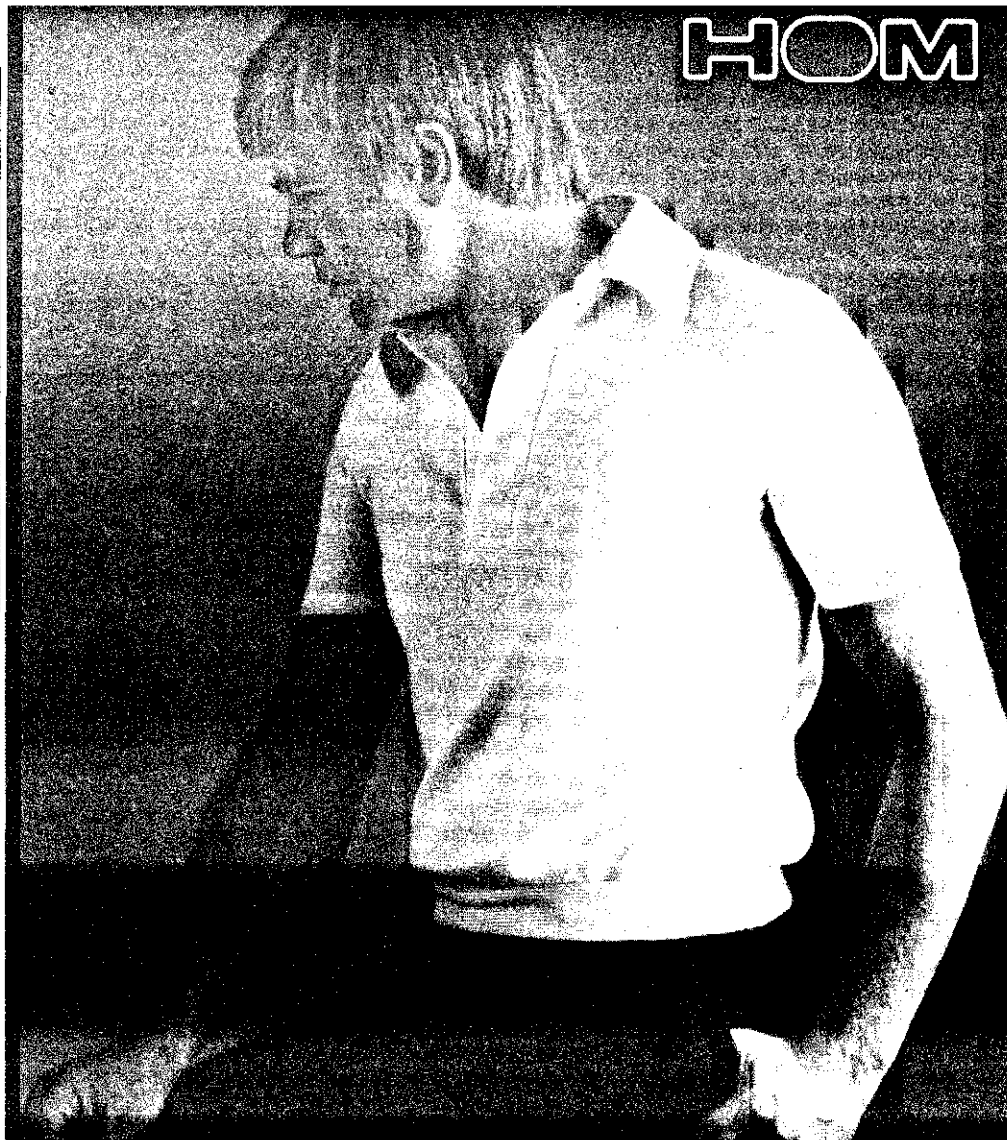
Nach den Mieterschutz-Bestimmungen — früher in der „Altbaumietenverordnung“, seit 1974 im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ — darf ein Hausherr, der den Gebrauchs- oder Wohnwert eines Mietshauses durch Renovierung, Um- oder Einbauten „nachhaltig erhöht“, die Kosten dafür auf die Mieter umwälzen. Er darf die Jahresmieten im Hause um 14 Prozent des von ihm investierten Kapitals erhöhen — mit dem Ergebnis, daß er die Kosten für Renovierung oder Umbau nach sieben Jahren wieder von den Mietern heraus hat.

Mehr noch: Die aufgewendeten Beträge kann der Vermieter, soweit er Bäder, Klos, Küchen, Elektroanschlüsse, Heizungs-, Warmwasser- oder Fahrstuhl Anlagen eingebaut, Türen und Fenster umgesetzt hat und soweit das Haus vor 1957 errichtet wurde, nach Paragraph 82 a der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung auch noch einmal bei der Steuer absetzen — in Jahresraten zu je zehn Prozent.

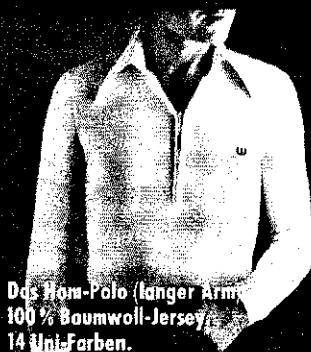
Ein Spekulant, der für 300 000 Mark preiswert ein altes Haus erwirbt und darin auf Kosten der Mieter 150 000 Mark investiert, braucht somit den auf diese Weise für ihn entstandenen Vermögenszuwachs mit keinem Pfennig zu versteuern, falls er das Haus einmal verkauft.

Will er verkaufen und versieht er seinen Besitz kurz zuvor mit einer neuen

HOM



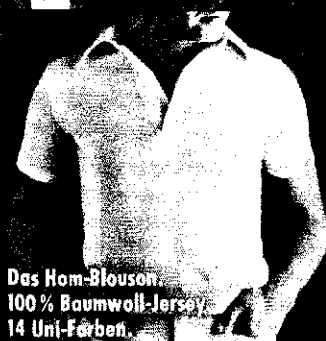
DAS POLO, DAS BLOUSON UND DAS SHIRT VON HOM: WEIL MÄNNER FREIZEIT IN FREIHEIT LEBEN.



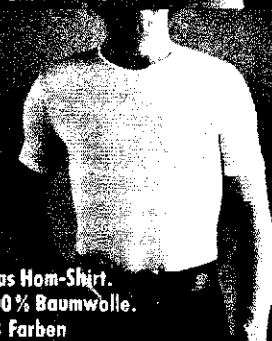
Das Hom-Polo (langer Arm)
100 % Baumwoll-Jersey,
14 Uni-Farben.



Das Hom-Polo (kurzer Arm)
100 % Baumwoll-Jersey,
15 Uni-Farben.



Das Hom-Blouson
100 % Baumwoll-Jersey,
14 Uni-Farben.



Das Hom-Shirt
100 % Baumwolle,
13 Farben

* Alle hier abgebildeten Hom-Produkte haben die für Hom patentierte Gesäßhaftung.



Fassade, die den Preis in die Höhe treibt, hilft Paragraph 6 b des Einkommensteuergesetzes: Danach darf der Hausherr Um-, Ausbau- und Erweiterungskosten, die ihm im Veräußerungsjahr entstehen, sogar noch im gleichen Jahr vom Gewinn absetzen oder aber in dieser Höhe Rücklagen für Neuankäufe bilden.

So ging auch Kaußens Rechnung auf. Im Juli 1971 bat er die Immobilien-Abteilungen der Kreditinstitute dringend um Häuser-Nachschub und forderte sie auf, ihm „bevorzugt notleidende Objekte“ zu benennen:

In meiner langjährigen Erfahrung habe ich festgestellt, daß es für mich besonders interessant ist, ältere Häuser zu erwerben, in die ich gemäß bzw. analog § 12 der Altbaumietenverordnung Bäder, Zentralheizungen, div. Elektroinstallationen usw. einbauen kann. Die Mieterschaft von Altbauten begrüßt derartige Investitionen regelmäßig und leistet sozusagen nie Widerstand gegen eine Anhebung der Mieten ...

Auf diese Weise kann ich mühelos und ohne jedes Risiko große Beträge investieren, die mit 14 Prozent verzinst werden ...

Da ich Investitionen speziell zur Modernisierung von Altbauten gemäß § 82a der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung gleichzeitig innerhalb von zehn Jahren abschreiben kann, halte ich den Ankauf ... für besonders interessant ...

Gemäß § 6 b des Einkommensteuergesetzes brauche ich die Gewinne, die ich bei den Verkäufen der bereits durchrenovierten Objekte erziele, nicht zu versteuern, sondern kann die stillen Reserven auf Objekte übertragen, die ich jetzt hinzu kaufe ...

Da ich diese Umschichtung des Besitzes nicht zu versteuern brauche, möchte ich meinen, daß diese Umschichtung für mich sehr günstig ist.

Die Mieter bezahlen alles — auch den Vermögenszuwachs des Hausherrn.

Das leuchtete auch den Banken ein. Und da sie in den letzten Jahren fast alle auf irgendwelchen alten Häusern sitzengeblieben waren, war ihnen solche Kauflust hochwillkommen. Kaußen-Anwalt Carl A. Gebauer: „Der Mann hat den Banken doch aus der Pleite geholfen. Die kommen doch immer und sagen: Hier verlier' ich Kopf und Kragen, hier bin ich nicht mehr gedeckt, übernehm das doch.“

Inzwischen hat Kaußen sein Erfolgsrezept wesentlich verfeinert. Ein Vierteljahr bevor er nun Maurer und Installateure in eines seiner Häuser schickt, erhalten die Mieter von ihm einen Brief, etwa diesen:

Der allgemeinen Wandlung hinsichtlich der Ansprüche, die jetzt und in der Zukunft hinsichtlich der Beschaffenheit der sanitären Einrichtungen von Wohnungen gestellt werden, möchte ich mich, dem Zug der Zeit folgend, jetzt mit der letzten Aktion anpassen, nämlich mit dem Einbau

An die Besucher dieses Hauses!

Sie betreten ein Kaußen-Haus, für dessen Erhaltung vom Vermieter nichts getan wird.

Bitte entschuldigen Sie deshalb den beschämenden Zustand des Treppenhauses und der Fenster.



Kaußen-Anwalt Kohlmann, Hamburger Kaußen-Haus*: Den Banken hochwillkommen

eines modernen Badezimmers in Ihre Wohnung und dem Einbau derjenigen Einrichtungen in Ihre Küche, die dem heutigen Wohnkomfort entsprechen.

Zugleich teilt er, wie das Gesetz es verlangt, jedem Mieter „die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten“ und die „sich daraus ergebende Mieterhöhung“ nach Abschluß der Arbeiten mit: Bei voraussichtlichen Badeinbaukosten von 6000 Mark je Wohnung kündigt er eine Erhöhung der Jahresmiete um 840 Mark an (14 Prozent von 6000 Mark). Pro Monat sind das mithin 70 Mark — gleich, ob die Miete vorher 50 oder 350 Mark betragen hat.

Nach einem halben Jahr aber, wenn die Handwerker abgezogen sind, bedauert er, die Miete nunmehr um 140 Mark monatlich erhöhen zu müssen: da sich die Arbeiten laut beigelegten Rechnungen überraschend um 100 Prozent verteuert hätten.

Dann müssen die Kaußen-Mieter nach dem „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ zahlen oder ausziehen. Warum die Rechnungen der Handwerker so hochgeschossen sind, wissen die Mieter nicht: Der Mann aus Köln, der mit seinen Klempnern, Maurern und Elektrikern nur ungenügende Verträge mit einem Auftragsvolumen unter 300 000 Mark abschließt, zahlt den Handwerksfirmen lediglich zwischen 50 und 75 Prozent der Rechnungsbeträge aus. Für den



Rest dürfen sich die Handwerksmeister bei Kaußen eine Eigentumswohnung kaufen.

Solche Wohnungen aus Kaußens Besitz kann man zur Zeit von der Halde erstehen. Denn um die Gemäuer, die er abstoßen will, möglichst teuer an den Mann zu bringen, betreibt der Althaus-herr zur Zeit Zellenteilung en gros: Ein Haus im Wert von 300 000 Mark baut er — steuersparend — für 200 000 Mark in zehn abgeschlossene Wohnungen um. Dann verkauft er jede der Wohnungen für 120 000 Mark. Gewinn pro Haus: fast eine Dreiviertelmillion.

Seine Mieter aber bezahlen alles: das neue Badezimmer und die neue Küche — Dinge, die für den Hausherrn einen Vermögenszuwachs bedeuten. Und dazu noch die Eigentumswohnung der Handwerker. Schon soll es Maler und Klempner geben, die in Köln sechs und mehr Eigentumswohnungen von Kaußen besitzen — und wieder vermieten.

Geht noch weiter: Hat Kaußen erst einmal eins seiner Miethäuser auf Kosten der Bewohner mit zehn Bade-Etablissements zu je 12 000 Mark neu ausgerüstet und die Jahresmiete getreu dem Gesetz um 16 800 Mark heraufgesetzt, wird er beim nächsten Kreditinstitut vorstellig und holt sich — zu seinen alten Hypotheken — noch einmal

* Isestraße 71; o. l.: Mieter-Protest an der Haustür.



„... Finden Sie irgendwas gegen Krümelmonster?“

100 000 Mark in bar. Denn mit dem sechsfachen Betrag einer Jahresmiete beleihen Banken renovierte Althäuser immer.

Auch heute noch ist die Frankfurter Hypothekenbank dabei, die von Kaußen, neben der Norddeutschen Bausparkassen AG in Hamburg, nach Ansicht des Oberstaatsanwalts Hanns-Heinz Schaefer durch falsche Wertgutachten und hochfrisierte Mietverzeichnisse betrogen worden sein soll.

Günter Kaußen hat die Kredite, die er von den beiden Banken erhielt, ordnungsgemäß zurückgezahlt. Jedoch: Einen Schaden, durch dessen Nachweis eine Täuschung erst zum Betrug wird (§ 263 des Strafgesetzbuches), erleidet ein Gläubiger nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auch schon dann, wenn sein Vermögen dabei lediglich gefährdet worden ist.

Den Richtern der 14. Großen Strafkammer in Köln, die letzten Dezember die Eröffnung der Hauptverhandlung gegen Kaußen ablehnten, erschien es nicht wesentlich, ob der Großvermieter den Banken bewußt falsche Angaben über seine Häuser gemacht und die Kredite erst daraufhin eingestrichen habe. Entscheidend sei, daß selbst in den Fällen, in denen die Kredite durch die beliebigen Kaußen-Objekte nicht voll gedeckt gewesen seien, für das Vermögen der Banken niemals Gefahr bestanden habe. Denn notfalls hätten sich die Kreditinstitute jederzeit an dem sonstigen Vermögen Kaußens schadlos halten können.

Am Kölner Reichensperger Platz, ringsum von Kaußen-Häusern umstanden, soll nun der Senat des Oberlandesgerichts bestimmen, wer die größeren Chancen hat: die Kammer oder die Anklage. Der Strafverfolger: „Bei sogenannten Realkrediten wie in diesem

Fall darf die persönliche Bonität des Schuldners keine Rolle spielen.“

Mit Wehmut denkt Schaefer an den Kreditbetrugs-Paragraphen 265 b, der zur angenommenen Tatzeit noch nicht galt und erst zum 1. August letzten Jahres in das Strafgesetzbuch aufgenommen wurde. Danach wird — gleichgültig, ob der Kreditgeber einen Schaden erlitten hat oder nicht — mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe belegt, „wer einem Betrieb oder einem Unternehmen in Zusammenhang mit einem Antrag auf Gewährung, Belassung oder Veränderung der Bedingungen eines Kredites... schriftlich unrichtige oder unvollständige Angaben macht“.

Der für dieses Delikt in Frage kommende Täterkreis wurde von den Gesetzesmachern zwar auf Leute beschränkt, die „für einen Betrieb oder ein Unternehmen“ falsche Kreditangaben machen. Und die Verwaltung eigenen Grundstücksvermögens ist in der Regel keine gewerbliche Tätigkeit, sondern reine Privatsache.

Doch mit diesem einzigen Hemmnis wäre Schaefer schon fertig geworden. „Es fragt sich nämlich“, beteuert er, „ob ein Mann wie Kaußen, dessen Computer mehr schluckt und verarbeitet als der Computer einer Hypothekenbank, nicht jederzeit die Merkmale eines Gewerbebetriebes erfüllt.“

Aber auch darauf hat sich der Hausgroßhändler schon eingestellt. Der Privatmann Kaußen betreibt seine elektronische Buchhaltung nicht selbst. Er läßt sie von der Firma „Rechenzentrum St.-Apern-Straße GmbH“ erledigen, einem ordnungsgemäß im Handelsregister eingetragenen Unternehmen.

Alleiniger Gesellschafter: Günter Kaußen.

BANKGEBÜHREN

Keine Bewegung

Eine forsche Methode zum Schröpfen privater Kunden erklügelte die größte deutsche Sparkasse.

Gern rühmt sich die Hamburger Sparkasse der Vielfalt ihrer Leistungen. Selbst Bankkenner, so verheißt die Werbung des größten deutschen Sparkasseninstituts („Haspa“), würden im Angebot des Hauses noch „sicher das eine oder andere Neue entdecken“.

Kostproben solcher verborgenen Überraschungen werden offenbar auch ganz unverhofft zuteil. Inhaber kleiner Girokonten etwa, die seit längerem kein Geld bewegt haben, können sonderbare Post von der Bank bekommen: So der Kunde nicht binnen vier Wochen von sich hören lasse, werde das Konto geschlossen. „Die meisten Kunden“, weiß denn auch die Haspa, „kommen innerhalb der Frist.“

Wenn einer trotzdem erst mal nicht kommt, kann es ihm ergehen wie jüngst einem Hamburger Kunden. Der hatte sein Konto zehn Monate zuvor eröffnet, dort teils fünfstellige, von der Bank nicht verzinst Beträge stehen lassen, seit einem halben Jahr jedoch nur noch eine geringe Einlage unterhalten. Im Mai noch, zum Zeitpunkt der Abmahnung, betrug nach Abzug aller bis dahin abgebuchten Bankspesen das Guthaben 30,90 Mark.

Als der Mann im Juni wieder mal bei der Kasse vorbeischaute, vermerkte er die erste nennenswerte Kontobewegung seit langem — das Geld war weg.



Hamburger Sparkasse
„Restguthaben vereinnahmt“