

IMMOBILIEN

# Einstürzende Altbauten

Die Gagfah, eine der größten Wohnungsgesellschaften der Republik, gehört mittlerweile einer US-Heuschrecke. Seit fünf Jahren werden dem Unternehmen dicke Renditen abgepresst – auf Kosten der Mieter. Viele der Häuser verfallen. Nun wird es sogar den Investoren mulmig.

**W**enn Sanye Abou-Leila in ihr Bad geht, muss jeder Handgriff sitzen. Sie muss zügig rein und möglichst schnell wieder raus. Ihr Bad ist eine gesundheitliche Gefahrenzone.

Kommt sie nicht schnell genug aus der Nasszelle heraus, setzt sofort das Jucken ein. Am ganzen Körper. Die entzündungshemmenden Cortisonsalben helfen kaum noch. Das Badezimmer ist von viel zu vielen schwarzen Schimmelsporen befallen, gegen die der Eigentümer der Wohnung nichts unternimmt.

Indirekt – über zwei Firmen – gehört die Wohnung Robert Kauffman. Er ist Finanzinvestor und sitzt weit weg, manchmal in London, mitunter in New York.

Die gut 700 Wohnungen der Wuppertaler Rehsiepen-Siedlung gehören zu seinem Einflussbereich. Post bekommt Sanye Abou-Leila zwar aus Essen von der Immobilienfirma Gagfah. Doch die wird wiederum beherrscht von der Investmentfirma Fortress, die Kauffman mitgründete und deren Europa-Chef er ist.

Wie man Schrott zu Gold macht, auch so was haben Kauffman und seine vier Partner früh bei Banken wie Lehman Brothers und Goldman Sachs gelernt. Dann machten sie sich selbständig. Private Investoren, die stets verborgen bleiben, vertrauten ihnen Milliarden an. Und Geldinstitute, auch die Deutsche Bank, packten auf diese Summen noch mal Milliarden an Krediten drauf. Das eingesamelte Geld steckten sie in Eisenbahngesellschaften, Spielcasinos sowie in Kredite für Michael Jackson – und in die Gagfah, die sie 2004 von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte übernahmen.

Mit den damals 82 000 Wohnungen, darunter auch die von Sanye Abou-Leila, begann Kauffmans Shoppingtour in Deutschland, wo die Verkäufe von Wohnungen in öffentlichem Besitz eine ganze Weile als schlauer Weg aus der Schuldenmisere galten. Die für Soziales zuständige Ministerin Ulla Schmidt segnete den Verkauf an Fortress ab – und machte die Firma zu einem der größten deutschen Immobilienbesitzer.

Manchmal lässt sich der Finanzmakler Kauffman, dem ein Hang zu übermotivierten Autos eigen ist, sogar hierzulande blicken. Mit seinen Managern geht er dann auf „property tours“, auf Rundfahr-



**Gagfah-Chef Drescher, Fortress-Manager Kauffman 2006:** Mitunter leicht cholerisch

ten zu seinen Gewinnbringern: den vielen heruntergekommenen Häuserblöcken, aus denen viel Geld herausgesogen wird und in die fast nichts zurückfließt. Übliche Instandhaltungskosten von 12 Euro pro Quadratmeter hat der Amerikaner auf etwa die Hälfte gedrückt.

Ein Ex-Kollege Kauffmans erinnert sich, dass der 47-Jährige auf solchen Touren noch gelacht habe, wenn der Verfall den anderen längst peinlich war. Er verweise dann auf den New Yorker Stadtteil Harlem, wo alles noch maroder aussehe. Ein andermal habe er eines der deutschen Callcenter besucht und sich gefreut, „wenn er persönlich die Miete für eine Wohnung um ein paar Cent erhöhen konnte“, erzählen Zeugen.

Mitunter werde Kauffman auch leicht cholerisch: Nach einer Telefonkonferenz soll er Papier nach einem Mitarbeiter geworfen haben, weil irgendwelche Zahlen

nicht stimmten, was Kauffman allerdings bestreitet.

Den größten Wohnungsbestand sicherte sich der Amerikaner in Dresden. Dort übernahmen sie für 1,7 Milliarden Euro die 48 000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (Woba). Die Stadt war dadurch schuldenfrei. Vorerst. Bundesweit gehören der Gagfah nun knapp 160 000 Wohnungen. Sie gilt als größter börsennotierter Immobilienkonzern in Deutschland.

Durch den Börsengang im Oktober 2006 flossen dem Unternehmen 852 Millionen Euro zu. Noch besser lief es für Kauffman einige Monate später in den USA: Nach dem Börsengang ihres Hedgefonds Fortress galten Kauffman und seine Partner plötzlich als Milliardäre.

Es war die Zeit, als bei den drei Kindern von Sanye Abou-Leila in Wuppertal Asthma-Anfälle und Bauchschmerzen

einsetzen. Längst hatte sich der Schimmel auch an der Wand neben den Kinderbetten breitgemacht. Im Winter zog es durch die undichten Fenster, einmal fiel der 45-Jährigen beim Putzen die Schlafzimmertür aus der maroden Aufhängung auf die Schulter.

Eine ehemalige Managerin des Unternehmens berichtet, Gagfah-Chef William Brennan habe irgendwann angeordnet, jeden Instandhaltungsauftrag über 500 Euro persönlich gegenzuzeichnen. „Bei Brennan häuften sich jeden Tag die Stapel, und vieles ließ er einfach liegen.“ Mit dem SPIEGEL wollte Brennan nicht sprechen, lässt aber schriftlich ausrichten, er habe die Anträge „sorgsam und schnellstmöglich“ bearbeitet.

Mitarbeiter beschreiben den unteretzten Amerikaner, der gern mal in bayerischer Trachtenkleidung aufläuft, als Management-Söldner: „Er verkauft heute Schweinehälften und am nächsten Tag eben Wohnungen.“

Aber wie jeder große Konzern beansprucht natürlich auch die Gagfah so etwas wie ein soziales Gewissen: „Wir übernehmen Verantwortung gegenüber unseren Kunden und der Gesellschaft und setzen dabei Maßstäbe“, schreibt die PR-Abteilung. In den Kundencentern scheint es weniger herzlich zuzugehen. Bei Neuvermietungen wird mitunter vermerkt: „Nicht an ausländische Mitbürger anbieten“ oder: „Keine muslimischen Interessenten“.

Im Sommer 2007 wagte die aus Palästina stammende Sanye Abou-Leila erstmals eine kleine Mietminderung. Von den knapp 700 Euro pro Monat behielt sie 25,77 Euro ein. Es folgten Mahnungen, sie kamen direkt von Gagfah-Chef Brennan. Mit der „Beitreibung“ der Forderungen seien Rechtsanwälte beauftragt, drohte er. Abou-Leila hatte da bereits den Wuppertaler Mieterbund an ihrer Seite. Vor wenigen Monaten traf man sich vor Gericht.

Von den über 1700 Euro, die die Gagfah gefordert hatte, bekam die Firma nur 514 Euro zugesprochen – es waren meist Minderungen aus jener Zeit, als sich Abou-Leila nur beim Hausmeister beschwert hatte. Ansonsten räumten die Richter ihr nicht nur ein Minderungsrecht wegen der schweren Mängel ein. Auch die Heizkostenabrechnungen seien falsch.

Haben dubiose Nebenkostenberechnungen bei der Gagfah womöglich System? Ein vergangene Woche eingeschalteter PR-Spezialist weist den Verdacht „strikt zurück“.

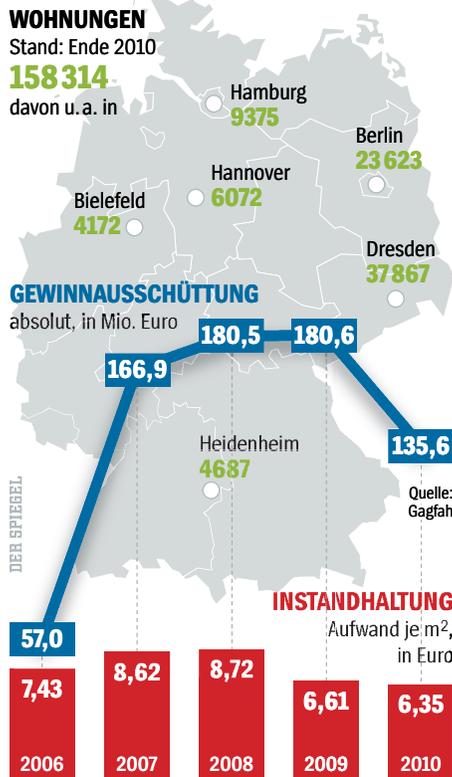
„Die überteuerten Abrechnungen sind Teil des Gagfah-Geschäftsmodells“, meint dagegen Bruno Wortmann vom Mieterbund Wuppertal. Heizkosten und Hartz-IV-Mieten vieler Gagfah-Kunden fließen nämlich oft direkt von den Ämtern an das Unternehmen. „Die Kosten wurden lange einfach anstandslos überwiesen und interessierten nicht.“ Wortmann geht für

Wuppertal, das wegen hoher Verschuldung mit einem Nothaushalt wirtschaftet, von möglichen „Überzahlungen“ im sechsstelligen Bereich aus. Von einer Ausplünderung auf Staatskosten sozusagen. Der Mieterbund hat das zuständige Personal der Stadt nun geschult.

Es sieht so aus, als nutze die Gagfah noch andere Einnahme-Tricks: In Hamburg, wo aufgebrachte Mieter im März vor die dortige Firmenzentrale zogen, geht Christiane Tursi davon aus, dass die

## Rendite auf Kosten der Mieter

Das Immobilienunternehmen Gagfah



Gagfah bei Wohnungswechseln „doppelt kassiert“. Tursi arbeitet als Sozialarbeiterin im Problemstadtteil Wilhelmsburg. Wegen des Andrangs aus Osteuropa hat die Gagfah hier zwar keine Probleme, ihre oft verkommenen Wohnungen loszuwerden. Die Mietkaution, so Tursi, werde jedoch beim Auszug häufig nicht zurückgezahlt.

Die Renovierungskosten dürften indes gleich die neuen Mieter übernehmen. „Und wer sich beschweren will, hängt am Telefon in der Warteschleife und wird von einer Stimme bepiepst, die etwas von innovativem Wohnraum erzählt“, so Tursi. Die Vorwürfe seien falsch, so die Gagfah. Es gebe jedoch teils Absprachen, bei Renovierungen Mietnachlässe zu gewähren.

Die Briefe von Gerlinde Rothlübbers ignorierte die Gagfah regelmäßig. Die Solinger Anwältin kümmert sich um Mieter in der Siedlung Hasseldelle. Anders als die genauso alten Objekte des Spar-

Bauvereins auf der anderen Straßenseite befinden sich die 420 Gagfah-Wohnungen im Zustand des Zerfalls.

Seit Jahren sind an vielen Häusern Gerüste angebracht, Fangnetze gegen herunterfallende Schieferplatten nehmen den Mietern die Sicht. „Den Leuten wurde eine Renovierung suggeriert“, so die Anwältin, „aber gemacht wurde gar nichts.“

An der Fassade der Nummer 153 klafft ein Loch zwischen den Außenplatten. Rothlübbers ließ das Fasermaterial darunter untersuchen. Es ist Asbest – ungeschützt und schon porös. Kürzlich fielen zwei Jungen mit einem defekten Fahrstuhl vom 4. Stock mehrere Etagen tief. Sie kamen mit Prellungen ins Krankenhaus. Die Anwältin schickte der Gagfah eine Mängelliste, getan hat sich kaum etwas.

Zwar behauptet die Gagfah, „unverzüglich“ oder „unmittelbar“ zu handeln. Interne Gutachten zeigen jedoch, wie auf Kosten der Sicherheit gespart wird. Für Solingen war von „akuter Absturzgefahr“ der Schieferplatten die Rede und von nötiger Sanierung. Dem SPIEGEL liegt zudem eine interne Liste der Gagfah von 2009 über Hunderte dringend fälliger Verkehrssicherungsmaßnahmen vor. Ganz offen ist von „abbröckelnden Betonteilen“ die Rede, von „nicht erfüllten Feuerwehrauflagen“, „herabfallenden Fassadenplatten“, Asbest- und Bleibelastungen.

73 Millionen Euro müsste das Unternehmen laut dieser Liste für das Allernötigste investieren, genehmigt wurden zunächst nur zehn Millionen Euro. „Stark beschädigte Balkonplatten“ lautete der Befund für Wohnungen in Hamburg. Als Maßnahme notierten Gagfah-Manager: „Keine dringenden Arbeiten erforderlich.“

Erst als das zuständige Bezirksamt das Unternehmen wegen Einsturzgefahr anwies, die Balkone abzusichern, stellten Arbeiter im Stadtteil Wilhelmsburg Holzstützen auf. Die Gagfah bestreitet auch dies, man sei der Verkehrssicherungspflicht von sich aus nachgekommen.

„Für uns ist der Ofen aus“, sagt ein Amtssprecher. Für die amerikanischen Investoren geht das Geschäft weiter. Kürzlich gelang es ihnen sogar, die Solinger Bruchbuden zu verkaufen – an neue Finanzinvestoren.

Gagfah, das bedeutete einmal „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“. Es klang nach Bohnerwachs und Spießigkeit, etwas trübselig vielleicht. Aber auch sicher. Was davon übrig blieb, ist nun ein „Vehikel“, wie Kauffman es nennt.

„Die saugen das aus“, sagt eine Ex-Managerin. 45 Millionen Euro Dividende seien pro Quartal als Ziel vorgegeben worden – im Wesentlichen das, was der Instandhaltung entzogen wurde. Derlei Vorgaben bestreitet die Gagfah. Schon im Jahr 2009 schafften es die Manager allerdings trotz eines Jahresverlusts von 75

Millionen Euro, satte 180 Millionen Euro Dividende an Fortress & Co. auszuschütten (siehe Grafik). „Das ist aberwitzig“, sagt Stefan Kofner, Professor für Bauwesen an der Hochschule Zittau. „Bei einer deutschen Gesellschaft hätte das so nicht funktioniert.“ Ihm fehlt in der Gagfah-Strategie vor allem ein Faktor: „Anstand“.

Die Amerikaner schufen eine Art Gagfah Holding in Luxemburg und entzogen sich so dem Einfluss deutscher Regeln. Ein Vorteil dieser Konstruktion sind die niedrigen Steuersätze auf die Ausschüttungen.

Allerdings muss eine solche Luxemburger Gesellschaft auch in dem kleinen Großherzogtum tätig sein, was der Gagfah offenbar Probleme bereitet. Im bescheidenen Dachgeschossbüro in der Luxemburger Innenstadt ist oft nicht mal der Investor-Relations-Mann anzutreffen. Lange wurde offenbar munter aus Essen die Arbeit für Luxemburg erledigt.



In Dresden bedroht Kauffmans Geschäftsmodell nun auch die Stadt. Als man sich 2006 mit dem Woba-Verkauf saniert glaubte, waren noch alle begeistert. Sogar die Mehrheit der Linksfraktion hatte für den Verkauf der 48 000 kommunalen Wohnungen gestimmt.

Die Deutsche Bank und die Großkanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer, die der Gagfah juristisch zur Seite steht, kassierten damals rund neun Millionen Euro Provision. Inzwischen ist manchen Politikern die Begeisterung von damals peinlich.

Vor wenigen Wochen verklagte die Stadt die Gagfah vor dem Landgericht. Knapp eine Milliarde Euro soll das Unternehmen zahlen, weil es gegen die Verträge verstoßen habe. Die Weiterverkäufe von Wohnungspaketen in teils bester Lage wickelten Kauffman und sein deutscher Statthalter Brennan offenbar ganz anders ab als vereinbart.



Moser plauderte auch ganz offen über die prekäre Finanzlage des Immobilienunternehmens. 2013 werden nämlich allein für das Dresden-Geschäft Kredite von 1,1 Milliarden Euro fällig. Insgesamt wird die Gagfah 2013 über 3,4 Milliarden Euro refinanzieren müssen.

Womöglich kommen sogar den Banken bis dahin Bedenken an dem Geschäftsmodell von Fortress. Die eigenen Manager zweifeln offenbar schon länger.

William Brennan verkaufte Anfang Februar Gagfah-Aktien im Wert von 4,7 Millionen Euro. Der Kurs stand da bei miesen 7,50 Euro, drohte aber durch die Klage weiter zu sinken. Wusste Brennan davon womöglich schon im Februar? „Vom Inhalt und Umfang der von der Stadt tatsächlich erhobenen Ansprüche haben wir erstmals mit Erhalt der Klageschrift am 8. April 2011 Kenntnis nehmen können“, so die Gagfah. Ein siebenseitiger Vermerk aus der Stadtkämmerei legt



Verfallene Gagfah-Balkons in Hamburg, Mieterin Abou-Leila, Kinderzimmer: Ausplünderung auf Staatskosten

Über die Luxemburger Außenstelle kann Oberboss Kauffman zudem die deutschen Geschäftsführer anweisen. Das bekam vor allem Burkhard Drescher zu spüren, Ex-Oberbürgermeister von Oberhausen und als SPD-Mann lange Zeit so etwas wie das soziale Gewissen der Amerikaner.

Drescher war zeitweise Chef der deutschen Gagfah. Doch wie sehr er sich auch verbog, dem schleichenden Verfall der Wohnungen gegenüber wirkte er nie so lässig wie die Amerikaner. Seine persönliche Schmerzgrenze hatte er 2009 erreicht. Dann schmiss er seinen Job hin.

Kauffmans Konzept scheint inzwischen auch an anderen Stellen Risse zu bekommen. Im Herbst 2010 etwa wurde ein Kredit über mehrere hundert Millionen Euro der Deutschen Bank fällig. Die Gagfah konnte nur etwa die Hälfte bedienen, erzählen Mitarbeiter. Die Manager baten darum, den Rest abstottern zu dürfen. Die Bank nickte offenbar ab – unter der Bedingung, dass die üppigen Ausschüttungen gekürzt würden.

Laut Gagfah stimmt aber auch das nicht. Bei besagtem Kredit stünden lediglich noch 50 Millionen Euro aus.

Eine Sozialcharta sah eigentlich vor, die Wohnungen vor dem Verkauf an andere Investoren den Mietern zu Vorzugskonditionen anzubieten. Diese mit empfindlichen Strafen versehene Regel hätte zudem auch jeder neue Käufer unterschreiben müssen.

Die Gagfah gibt sich empört: Die von der Stadt erhobenen Ansprüche seien „unbegründet und missbräuchlich“.

Um weiteren Ärger zu vermeiden, kam Matthias Moser im März für eine Woche nach Dresden. Der ehemalige Deutschland-Chef von Fortress soll den Amerikanern einst das hiesige Immobiliengeschäft erst schmackhaft gemacht haben – mit fetten Rendite-Aussichten, so berichtet eine Ex-Managerin.

Moser nahm Quartier im ersten Haus am Platz, dem Taschenbergpalais Kempinski. Und er hatte viel zu tun.

Vor allem sollte er die kommunale Klage verhindern. Als er merkte, wie schwierig dies wird, begann er umstandslos zu drohen. Der „Sächsischen Zeitung“ sagte er: Wenn die Stadt nicht auf die Klage verzichte, stehe die Dresdner Gagfah-Tochter Woba bald vor der Insolvenz, es drohe ein „zehnjähriges Blutbad“.

allerdings den Verdacht einer früheren Kenntnis des Managements nahe.

Die Gespräche über einen Vergleich, steht da, seien Ende 2010 ergebnislos beendet worden. Das Gagfah-Management musste also wissen, dass Dresden nur noch klagen konnte. „Die Klage ist bis zum 31.03.2011 einzureichen, da sonst Verjährung droht“, so der Vermerk. Die deutsche Finanzaufsicht BaFin, die in dem Fall bereits ermittelt, will diese Woche über ein Untersuchungsverfahren wegen Insiderhandels gegen den Manager beraten.

Angesichts des allgemeinen Verfalls ihrer deutschen Wohnungen scheint es mittlerweile sogar den Amerikanern mulmig zu werden. Vergangenen Donnerstag taten Gagfah-Manager generös kund, für das erste Quartal auf eine Dividende zu verzichten und in den Bestand – auch die Badezimmer – zu investieren. Das verschreckte viele Aktionäre offenbar so sehr, dass sie ihre Papiere verkauften, so dass der dürftige Kurs noch stärker einbrach.

In Dresden planen Kommunalpolitiker unterdessen wieder, Wohnungen aufzukaufen. Durch den Woba-Verkauf fehlt neuerdings bezahlbarer Wohnraum.

NILS KLAWITTER, ANDREAS WASSERMANN