

„Eine gigantische Geldvernichtung“

Der überhitzte Handel mit Immobilienfonds verzeichnet einen spektakulären Crash. Ein Makler, der mehrere Milliarden bewegt hat, ist aus Angst vor Staatsanwälten und verprellten Anlegern auf der Flucht – nun macht er seine Geschäfte aus dem Ausland.

Die Detektive der Münchner Auskunft ADS lauerten schon 6 Stunden und 40 Minuten auf dem Parkplatz des Hotels Graziella Wellness & Beauty Oase im schweizerischen Hertenstein. Dann fuhr ein dunkelblauer Mercedes-Benz der S-Klasse vor.

Aus dem Wagen stieg ein Mann mit Glatze, die obersten Knöpfe des hellblauen Hemdes waren leger geöffnet, die Hose spannte über dem Bauch. Die Detektive glaubten sich am Ziel ihrer Suche: Manfred Kersting war gestellt.

Das war am 21. Oktober. Aus Angst vor den Nachstellungen seiner Gläubiger war der millionenschwere Immobilienhändler aus Paderborn zwei Monate zuvor in den Schweizer Bergen untergetaucht. Zuletzt ließ es sich der Kaufmann bei Eukalyptus-Luftbad und Früchtediät in der Schönheitsfarm am Vierwaldstätter See gutgehen.

Von den privaten Fahndern angesprochen, erklärte sich Kersting bereit, mit dem Auftraggeber der ADS-Leute telefonisch Kontakt aufzunehmen, nach Deutschland mochte er nicht zurück.

In der Heimat hat sich einiges gegen den Immobilienmakler Kersting zusammenge-

braut: Hunderte von Anlegern wurden um ihr Geld gebracht, Gerichtsvollzieher wollen an sein Vermögen, die Staatsanwaltschaft sucht Kersting per Haftbefehl.

Vier Jahre nach der Flucht des kriminellen Bauspekulanten Jürgen Schneider erleidet die deutsche Immobilienbranche wieder eine spektakuläre Pleite. Diesmal sind es nicht Baufirmen und Banken, die geschröpft wurden, sondern vornehmlich mittelständische Freiberufler, die viele Millionen verloren haben – wie viele insgesamt, liegt derzeit noch im dunkeln.

Manfred Kersting, ein eher unscheinbarer Makler aus dem westfälischen Paderborn, hat über 60 Immobilienfonds auf den Markt gebracht und dabei rund vier Milliarden Mark bewegt. Doch in den letzten Jahren gab es immer wieder faule Stellen in seinem Imperium. Bisher sind drei Kliniken in ernste Schwierigkeiten geraten.

Weil Kersting irgendwann selbst um sein Vermögen bangen mußte, überschrieb er seinen Besitz der Ehefrau und seinen drei Kindern, rechnete sich auf diese Weise arm und flüchtete ins Ausland.

Aufstieg und Fall des Kaufmanns Kersting sind symptomatisch für eine Bran-



Geflüchteter Immobilienmakler Kersting
Vermögen der Familie überschrieben

che, die in den vergangenen acht Jahren fürstlich verdient hat. Besonders im Osten Deutschlands haben die Immobilienhändler nach dem Mauerfall abgesahnt und gleichzeitig Milliarden in den Sand gesetzt. Tausende von Anlegern, denen erkleckliche Steuerersparnisse und hohe Renditen versprochen worden waren, fühlen sich über den Tisch gezogen. Experten halten

Kerstings Klinikreich

Orte, in denen der Makler Krankenhäuser plazierte hat



Klinik in Bischofsmais: Wirre Gemengelage von Initiatoren, Vertreibern, Beratern

die Hälfte aller Immobilienfonds der letzten fünf Jahre für marode.

Anders als der eitle Jürgen Schneider arbeitete der westfälisch-bauernschlaue Kersting eher im verborgenen. Der Bankkaufmann machte sich vor 29 Jahren als Anlageberater selbständig. Zusätzlich zu seinem Büro in der Paderborner Jahnstraße eröffnete er eine Dependence im Berliner Europa-Center. Als Deutschland noch in zwei Hälften geteilt war, veräußerte er von dort steuergünstige Immobilien im Rahmen der Berlin-Förderung.

Einen besonderen Ruf in Fachkreisen erlangte Kersting bald als Verkäufer von Anteilen an Privatkliniken. Er prahlte damit, fast vier Dutzend einschlägige Fonds aufgelegt zu haben – Kosten der Spitäler: jeweils zwischen 35 und 130 Millionen Mark.

Im Laufe der Jahre hatte sich der Anlageberater einen Kundenkreis von rund 1000 Besserverdienenden aufgebaut, die er stets mit seinen neuesten Immobilienangeboten versorgte. Rund 150 Leute arbeiteten für ihn: Steuerberater, Kaufleute, Finanz- und Wirtschaftsberater.

Der Niedergang begann Anfang der neunziger Jahre, als Kersting mit Kollegen aus Bayern ins Geschäft kam. Günter Wigenhauser und Erich Steigerwald waren Eigentümer eines großen Grundstücks in Passau, auf dem bereits eine mäßig gewinnträchtige Klinik stand. Gemeinsam mit dem Steuerberater Wilhelm Bauer beschloß man, einen großen Fonds aufzulegen. Die bestehenden Gebäude sollten renoviert und mit einer daneben neuerrichteten modernen Reha-Klinik für Neurologie, Schwerstpflegefälle und Hirnverletzte verbunden werden. Der Gesamtkomplex, das „Jesuitenschlößl Passau“, war mit insgesamt 93 Millionen Mark veranschlagt.

Kerstings Werbung lief wie geschmiert. Das Objekt sei eine „Geldmaschine“, schwärmte der Gebäudeverkäufer einem Zahnarzt aus Bayern vor, „was als Rendite abfällt, darf man gar nicht so laut sagen, sonst spielen die Krankenkassen nicht mit“. 8,5 Prozent Zinsen sollte es laut Prospekt schon im ersten Jahr, 12 Prozent nach sieben Jahren geben.

Schon bald war der Fonds ausverkauft, Kersting hatte die vorgesehenen 44 Millionen Mark hereingeholt, die restlichen 49 Millionen finanzierte die WestLB.

Selbst für geschlossene Fonds waren die Passauer Zahlen eine stattliche Rendite. Bei diesen Fonds schließen sich mehrere Anleger zusammen und investieren gemeinsam in ein Objekt. Initiatoren sind meist Banken, Immobilienfirmen oder Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaften. Makler wie Kersting sorgen für den Verkauf der Anteile und kassieren dafür Provisionen um 20 Prozent.

Finanziert wird alles, was Geld abwirft: Müllverbrennungsanlagen, Schiffe, Flug-

zeuge, Kliniken, Filme. In die populären geschlossenen Immobilienfonds steckten die Deutschen in den letzten Jahren allein 80 Milliarden Mark. Die Hälfte des Geldes kommt durch die Kommanditisten zusammen, die andere Hälfte wird meist durch Fremdkredite aufgebracht.

Doch die Rechnung geht nur auf, wenn die Initiatoren bei ihren Angaben nicht mögeln und die Prospektprüfer gewissenhaft arbeiten. Bis Anfang der neunziger Jahre seien Leute wie Kersting noch anständig gewesen, sagt der Münchner Fachanwalt



FOTOS: A. PENTOS

Anwalt Thieler

„Immer mehr Dreck auf dem Markt“

Volker Thieler, „danach haben sie immer mehr Dreck auf den Markt gebracht“.

Die Blase platzte endgültig, als die Strukturformen von Minister Horst Seehofer (CSU) den Gesundheitsmarkt in die Bredouille brachten. Das Jesuitenschlößl war ein einziges Desaster. Die im Prospekt versprochenen 390 Betten wurden nie aufgestellt, archäologische Ausgrabungen verzögerten den Einzug, die Belegung war miserabel. Schon bald hatte die Klinik Liquiditätsschwierigkeiten, Mitte Mai 1997 war das Projekt pleite. Ein Gutachter im Auftrag der WestLB ermittelte, daß die Investoren mindestens 33 Millionen Mark zuviel für die Klinik bezahlt hatten.

Kersting, der um seinen guten Ruf fürchtete, hatte zwar aus der eigenen Kasse nach seinen Angaben nochmals 12,8 Millionen Mark nachgeschossen, aber das Jesuitenschlößl war nicht mehr zu retten. „Der Haupt-Bösewicht ist Wiggenhauser“, sagt Kersting, „der hat mit falschen Zahlen gearbeitet.“

Das von geprellten Anlegern angestregte Verfahren war eine Katastrophe für den Immobilienmann. Der Verkaufsprospekt, befand das Landgericht Paderborn, sei „in entscheidenden Passagen unrichtig gewesen“, der Bauantrag erst „nach der Prospektherausgabe“ gestellt, die Verkehrssituation nicht ge-

klärt worden, das „Belegungsrisiko in keiner Weise abgesichert“. Zudem sei der schon bestehende Bauteil „erheblich zu teuer erworben worden“.

Es stellte sich heraus, daß gleich zu Beginn acht Millionen Mark verschwunden waren. Fazit: Die Initiatoren haben Anleger ausgenommen wie Hütchenspieler die Passanten am Berliner Alex.

Als Anwalt Thieler meinte, das Jesuitenschlößl sei mit „brutaler krimineller Energie gefahren“ worden, verklagte ihn Kersting auf Unterlassung – vergebens. Kersting hatte zuvor in internen Schreiben zugegeben, daß es bei seiner Edelklinik ein „katastrophales Mißmanagement, massive Unregelmäßigkeiten, teils krimineller Art“, gegeben habe.

Inzwischen haben rund 250 der 440 Anleger Kersting auf Schadensersatz verklagt, die meisten Betrogenen bekamen bereits recht. Der Münchner Anwalt Wilhelm Lachmair, der 110 Fondszeichner vertritt, hat eine eigene Internet-Seite angelegt, welche die Anleger mit den neuesten Nachrichten über den Fortlauf der Affäre informiert. Die Landshuter Schwerpunktstaatsanwaltschaft für Wirtschaftsverbrechen ermittelt wegen Betruges.

Noch während die getäuschten Geldgeber ihre Einlagen zurückforderten, landete Kersting einen letzten Coup in Passau. Er überschrieb seine Paderborner Firma G. W. F. der Ehefrau, anschließend kaufte die G. W. F. im Dezember 1997 das Jesuitenschlößl vom Konkursverwalter für knapp 20 Millionen Mark zurück. Auf diese Weise kam Familie Kersting preiswert an eine Immobilie. Wenn „die Belegung endlich stimmt“, will Kersting die Klinik wieder verkaufen.

Mit welcher Chuzpe Kersting in den letzten Jahren seine Geschäfte betrieb, zeigt auf beeindruckende Weise das Beispiel „Schloßklinik Dahme“, eine Rehabilitationsklinik für Onkologie, Diabetes mellitus und andere Stoffwechselkrankheiten.

In einem trostlosen Städtchen, 70 Kilometer südlich von Berlin, sollte für 120 Millionen Mark ein geschlossener Fonds aufgelegt werden, der den Anlegern hohe Renditen garantierte.

Kersting war anfangs skeptisch. Das Konzept könne nicht aufgehen, meinte er, in diesem Landstrich sei eine gute Belegung nahezu ausgeschlossen.

Doch dann ging wohl der Dagobert Duck in ihm durch. Kersting sei „einfach gierig geworden“, sagt ein ehemaliger Geschäftspartner. Der Paderborner stieg als Gründungskommanditist und General-emittent ein. In einem Rundschreiben an seine Untervertreiber pries Kersting das Projekt Dahme fortan in malerischen Tönen: „Es ist kein Klinik-Fonds am Markt, welcher derart rund/komplett ist bezüglich Baugenehmigung, bereits erreichtem Bautenstand ... Sicherheit der Belegung.“

Wie immer versprach er hohe Ausschüttungen und immense Steuerrückzahlungen durch große Anfangsverluste – kurzum: Die Schloßklinik Dahme sei „ein Gelddruckautomat“.

Kersting und seine Kollegen machten sich bei ihren Verkaufsgesprächen das sicherste Argument zu eigen, womit man vermögende Deutsche locken kann: Steuern sparen.

Bei Kliniken wie in Dahme können Verluste der Investitionsphase steuerlich abgeschrieben werden – je höher das anfängliche Minus, desto mehr. In Dahme waren das 105 Prozent des eingezahlten Geldes. Von 100 000 Mark zahlte das Finanzamt mehr als die Hälfte zurück.

In Dahme investierten 720 Ärzte und Rechtsanwälte, Apotheker, Kaufleute, Ingenieure und selbst Arbeitslose, die ihre Abfindung als Alterssicherung gewinnbringend anlegen wollten. Sie alle bemerkten zu spät, daß die Schloßklinik ein Luftschloß war: Rund 50 Prozent der Summe, so ermittelte ein Anwalt, versickerten als sogenannte weiche Kosten in Schul-

dentilgung, Provisionen, Gebühren, Honoraren. Die Anleger hätten doch „hohe Werbungskosten haben“ wollen, sagt Kersting, er selbst geht von weichen Kosten „etwas über 35 Prozent“ aus.

Praktisch mit der Inbetriebnahme war die Schloßklinik Dahme pleite. Weil sich in die 360-Betten-Klinik oft nur 40 Patienten verirrt, blieben die Pachteinnahmen aus, Zahlungsverpflichtungen konnten nicht mehr eingehalten werden.

Als sich das Oberlandesgericht Hamm in diesem Jahr der Affäre annahm, fielen die Richter – einmal mehr – ein vernichtendes, bisher aber noch nicht rechtskräftiges Urteil über den Alleinvertreiber



Reha-Klinik in Passau: „Katastrophales Mißmanagement“

Kersting. Der von ihm ausgeteilte Prospekt sei „in mehreren Punkten unvollständig oder unzutreffend“ gewesen. Die Risiken von Reha-Kliniken hätten Kersting 1994 bekannt sein müssen, die Landesversicherungsanstalt Brandenburg habe ihm sogar mitgeteilt, „daß dort für den Bereich Diabetes kein weiterer Bedarf bestand“. Kersting macht den damaligen Bundesgesundheitsminister Seehofer für die „Null-Belegung“ verantwortlich.

Die ausgetricksten Anleger haben sich inzwischen in einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen. Den Versuch, die wahren Ursachen für das schnelle Ende zu erforschen, habe sie irgendwann aufgegeben, berichtet eine Anlegerin aus dem Hesseschen, die 100 000 Mark verloren hat: „Das Ganze ist ein einziger Sumpf.“

Auch die Banken spielen bei Geschäften dieser Art eine unrühmliche Rolle. Sie prüfen die Objekte oft nur unzureichend. „Auf die darf man sich nicht verlassen, da sitzen zumeist auch nur nicht sonderlich kundige Menschen“, sagt Wolfgang Wunderlich, Kuratoriumsvorsitzender des Bundesverbandes privater Kapitalanleger. Das Risiko für die Geldhäuser ist reduziert: Anders als die privaten Anleger lassen sie sich als



Reha-Klinik in Dahme: „Das ist ein einziger Sumpf“

Gläubiger ins Grundbuch eintragen. Kommt es zum Zusammenbruch, haben die großen Banken als erste Zugriff auf die noch vorhandene Bausubstanz.

Erstmals wollen Anleger jetzt Darlehensgeber verklagen. Ihr Argument: Die Bank Globo und die Deutscher Ring Lebensversicherung, welche die Schloßklinik mit 62 Millionen Mark mitfinanziert haben, hätten erkennen und die Anleger warnen müssen, daß die Betreiber der Klinik nicht solvent seien.

Daß das Finanzdesaster der Kersting-Immobilien kein unglücklicher Zufall war, sondern durch systematische Falschinformationen herbeigeführt wurde, belegt das Beispiel der „Sonnenhof“-Klinik in Bischofsmais. Wieder hatte sich Kersting,

1994, mit seinen bayerischen Amigos Bauer, Wiggerhauser und Steigerwald eingelassen, um 80 Kilometer nordöstlich von München in einem ehemaligen Hotelkomplex eine Reha-Klinik für psychovegetative und psychosomatische Erkrankungen, Atemwegs- und Stoffwechselerkrankungen sowie Haltungsschäden zu errichten.

Wieder kassierte das Trio, so ermittelte eine Interessengemeinschaft hereingefallener Anleger, gleich zu Beginn 3,5 Mil-

lionen Mark ab. Kersting und seine Kumpane hatten die Hotelanlage für 6,5 Millionen Mark gekauft und drei Monate später an die neugegründete Klinikgesellschaft, deren Geschäftsführer beziehungsweise Gesellschafter sie gleichzeitig waren, für 10 Millionen weiterverkauft. Und wieder kam es im weiteren Verlauf zu Bauverzögerungen – diesmal war es ein Feuchtbiotop, das den gewinnschmälernden Baustopp begründete. Die Klinik habe trotz anfänglicher Probleme immer „noch eine Chance“, glaubt Kersting, „eigentlich war sie ein Schnäppchen“.

Es ist die unübersichtliche Gemengelage aus Fondsinitiatoren, Emittenten, Bauträgern, Gesellschaftern, Steuer- und Wirtschaftsberatern, die viele geschlossene Im-

mobilienfonds undurchschaubar macht. Kaum jemand überblickt, wie die Millionen hin- und hergerechnet werden. Und im Kontrollgremium, dem Beirat, sitzen meist wieder die Vertriebsleute, von denen die Anlage verkauft wurde.

Auf diese Weise lassen sich nicht nur beim Ankauf des Geländes Millionenbeträge verstecken. Zwischen Bauträger und Bauunternehmer finden wundersame Preissteigerungen statt. Auch die Vermittlung von Krediten und Zwischenfinanzierungen sowie die Abgabe einer Platzierungsgarantie erzeugen künstliche Kosten, welche die Fondszeichner mitbezahlen müssen. Am Ende ist bisweilen mehr als die Hälfte des Fondsgeldes verpulvert, bevor auch nur ein Kubikmeter Beton gegossen wurde. „Das Ganze ist keine Kapitalanlage“, hat ein Anleger aus Bayern erfahren müssen, sondern eine „gigantische Geldvernichtung“.

Doch obwohl ihm bekannt war, daß die Bettenbelegung generell immer schwieriger wurde, legte Kersting eine Klinik nach der anderen auf: auf Rügen das Mutter-Kind-Hospital „Sellin“ für 44 Millionen, die Reha-Klinik „Vier Jahreszeiten“ für 132 Millionen in Bad Gögging an der Donau.

Erst im Dezember 1997 wurde es eng: Eine Massenklage beim Paderborner Landgericht auf Schadensersatz wegen der Ungereimtheiten beim Jesuitenschloß hatte

Erfolg. Bald mußte der geizige Mann, der sich nicht mal eine EDV-Einrichtung leistet, gesamtschuldnerisch für etwa 20 Millionen Mark haften.

Und dann rückt ihm auch noch die Steuer auf den Hals: Kersting hatte versäumt, Einnahmen zwischen 1992 und 1995 in Höhe von 42 Millionen Mark anzugeben.

Um seinen Gläubigern zu entgehen, wechselt er seine Wohnsitze, ist mal in Gütersloh, mal in Berlin und dann in Frankfurt gemeldet. In Wahrheit, so finden Detektive heraus, nächtigt er brav im heimischen Ehebett in Paderborn.

Kersting verschenkt vorsorglich sein gesamtes Barvermögen an die Ehefrau und die drei Kinder („Das machen doch alle in der Branche“) und überschreibt auch seine mehr als zwei Dutzend Immobilien und Grundstücke in Paderborn, Kanada, der Schweiz und Ibiza – Vermögenswerte irgendwo zwischen 50 und 100 Millionen Mark.

Die Lage eskaliert im Sommer dieses Jahres: Als Kerstings Anwalt gerade im Auftrage seines Mandanten in Bayern unterwegs ist, werden in seiner Kanzlei sämtliche Kersting-Akten ausgeräumt; er habe nur „meine persönlichen Akten da raushaben wollen“, sagt Kersting. Die Staatsanwaltschaft Berlin, die wegen Diebstahls ermittelt, unternimmt wenig später eine Hausdurchsuchung bei einem anderen Ker-

sting-Advokaten und findet dort Kopien des gesamten Aktensatzes.

Wegen verschiedener Delikte ermitteln inzwischen mehrere Staatsanwälte gegen ihn. Das Finanzamt gibt sich mit der Rückzahlung von acht Millionen Mark nicht zufrieden, sein ehemaliger Anwalt, der noch mehrere Millionen Mark fordert, hat einen „dinglichen Arrest“ gegen ihn erwirkt.

Auch die vielen geschöpften Anleger kann er nicht zufriedenstellen. Über seinen Anwalt hat er ausrichten lassen, daß er gewillt sei, 15 Prozent der ehemaligen Einlagen zurückzuerstatten. Nur die wenigsten geben sich derzeit mit diesem Abschlag zufrieden. „Das ist doch ein Witz“, meint ein Fondszeichner, der drei Millionen Mark verloren hat.

An das Geld der Reichen will Kersting immer noch. In einem seiner vielen Rundbriefe teilt er seinen Untervertreibern am 15. September mit, daß „alle Fonds, welche zukünftig von meinem Büro akquiriert und konzipiert werden“, von einer Münchner Firma abgewickelt werden – drei neue Kommunalfonds in Berlin stünden kurz „vor der Platzierungsreife“.

Und auch von Kliniken kann der Makler nicht lassen: Auf Sylt legt er derzeit eine Mutter-Kind-Klinik auf. Die Reha-Stätte für Atemwegskranke und Allergiker in Westerland soll 41 Millionen Mark kosten.

UDO LUDWIG