

Die BRZ-Affäre - Kapitalanlegers Trauerspiel (I)

- von Dr. Volker Gallandi /RA, Gornheimertal -

Die Affäre um die Bayerische Raiffeisen Zentralbank (BRZ/München) ist nunmehr, fast 7 Jahre nach dem endgültigen "Aus", für die selbständige Tätigkeit dieser Bank und die Übernahme durch die DG-Bank immer noch nicht ausgestanden. Nach wie vor streiten überwiegend geprellte Bauherren zumeist ohnmächtig gegen die DG-Bank, die mit der Konkursmasse der BRZ, Immobilien in bester Lage, beste Geschäfte gemacht hat und mit der Übernahme gleichzeitig Schläue und Weitblick bewies. Der folgende Beitrag soll den analytischen Zugriff auf jederzeit wiederholbare Vorgänge erleichtern und möglicherweise rechtspolitische Maßnahmen zur Vermeidung der Vernichtung des Vermögens von weiten Teilen des Mittelstandes anregen.

I. Die wirtschaftliche Ausgangslage

Der Anfang der 80er Jahre erschien vielen Bankiers aus dem Bereich der Volks- und Raiffeisenbanken als eine Mischung aus beginnendem goldenem Zeitalter und Ausbruchstimmung zur Erreichung massiver Marktvorteile insbesondere gegenüber der Konkurrenz der Sparkassen. Bundesweit war ohne ausreichende fachliche, organisatorische und bilanzielle Absicherung die Idee zur Strategie erhoben worden, mit aggressiver Geschäftspolitik gerade im Bereich der Immobilienfinanzierung Zinsen und Gebühren zu vereinnahmen, denen gegenüber die restlichen Gebühren aus dem "Ameisenverkehr" der Girokunden geradezu als Taschengeld erschienen. Ähnlich den Sparkassen hatten die Volks- und Raiffeisenbanken ein gutes Filialnetz, was einerseits Kosten verursachte, andererseits aber die Anlage von Sparguthaben erleichterte, so daß umfangreiche Immobiliengeschäfte Refinanzierungen erforderten.

Bei solch einer landauf, landab praktizierten Expansionsstrategie war es kein Wunder, daß in München der Abteilungsleiter der Bauträgerkreditabteilung der BRZ A 35 Siegbert Krauss und der ihm vorgesetzte Vorstand Dr. Nolte die Fantasien zur ungehemmten Expansion, finanziert durch gigantische Wertzuwächse im Immobilienbereich, zur Geschäftspolitik machten. Gedeckt vom Vorstandsvorsitzenden Dr. Vilgertshofer verwandelte sich A 35 zu einer Bank in der Bank, die weder die Schätzstelle für Grundstücke noch das Rechnungswesen noch die Rechtsabteilung in Anspruch nehmen mußte, sondern alles selbst regelte. Grob kalkulierte Hoffnungswerte ersetzen die präzise Immobilienwertung. Die durch die Masse der Immobilienüberfinanzierungen (120 - 130%ig im Durchschnitt) ausgelöste spekulative Wachstumseuphorie beeinflusste das Marktgeschehen und suggerierte Wertzuwächse, die artifiziell aus der Hand der jeweiligen Initiatoren und der sie finanzierenden BRZ stammten.

In der Abteilung A 35 wurden Mitarbeiter zudem nicht nur mit dem Über-Unterordnungs-Du be-
dacht, sie fluktuierten auch ständig, hatten im Regelfall keine ausreichenden Erfahrungen, waren über-
arbeitet und übernahmen den Arbeitsstil ihres Chefs: Grundbuchauszüge, Bilanzen und andere Informa-
tionsträger zur Einschätzung der Werthaltigkeit des Bauträgers wurden entweder gar nicht oder nur pro
forma eingeholt, es genügte die Selbstauskünfte. Den Bauträgern, mit denen der Abteilungsdirektor
sich gut verstand, wurden nicht nur Überfinanzierungen, sondern auch Betriebsmittel zur Verfügung
gestellt, Schecks zur freien Verfügung überlassen, Sicherheiten gab es - außer den Grundstücken - häufig
nicht. So fanden sich unter den eigentlich privilegierten Kunden der BRZ, den Bauträgern und Initiatoren,
die ihnen vertrauenden Personen - Solvente, Halbsolvente und Insolvente. Das Schicksal von letz-
teren hing vollständig von der Kreditierung von Lebenswandel und Bauvorhaben durch die Bank ab.

Im Vertrauen auf die künftigen Wertsteigerungen und immer schon gedanklich beim Verteilen eines
Kuchens, für dessen Mehl das Korn kaum gesät war, ging man auch bei den Bauherren auf



Ihr direkter Draht ...
(Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

66 98 - 164

für das vertrauliche Gespräch

Kapital-markt intern erscheint wöchentlich in der markt intern Verlag GmbH, Großenberger Allee 32, Postfach 103662, D-4000 Düsseldorf 1, Tel. 0211/6698-164, Telefax 0211/6812440, Telex 8-887732. Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Verantwortlich: Chefredakteur Klaus Beermann, Stellvertreter: Rechtsanwalt Rolf Kohn, Direktor Steuer-/Finanzinformationsbriefer Rechtsanwalt Hans J.M. Mantauffel, Chef vom Dienst: Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lens. Redaktionsleiter Kapital-markt intern Rechtsanwalt Axel Prümmer. Vorveröffentlichungen nur mit Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 4008 Meerbusch 2. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit grundsätzlich nicht angenommen.

"Schleppnetzfang". Mit Hilfe der bewährten Strukturvertriebsfirmen, die mit gigantischen Provisionsätzen Handwerker und andere Mittelständler zum Kauf trieben, wurden auch Personen zum Eigentümer von Wohnungen, deren Bonität alleine darauf beruhte, daß ihnen Bauträger und Initiatoren viele Aufträge versprochen, was der BRZ als Sicherheit ausreichte.

Gewaltige Zuwachsraten belohnten diese Politik: Von 2 Mrd. im März 1982 stiegen die Umsätze der Abteilung auf 3,5 Mrd. im März 1984. Mit dem Wohnungskauf und dem Abschluß der Kreditverträge hatten jedoch viele der Kapitalanleger, die auf "Betongold" hofften, ihr wirtschaftliches Todesurteil bereits unterschrieben:

Die zur Finanzierung der Wohnungen häufig versprochenen Aufträge etwa im handwerklichen Bereich blieben aus. Die Mietgarantien verflüchtigten sich mit dem Pleitegehen der Bauträger. Steuervorteile des Bauherrenmodells verschwanden mit dem Bankrott des gewerblichen Zwischenmieters. Umfinanzierungsversuche scheiterten, da die gewaltige spekulative Luft und das Vorweginkasso der Provisionsvertreter und Initiatoren ein Immobilienwertskelett zurückließen, das keine andere Bank zur Ablösung der Zwischenfinanzierung bei der BRZ motivierte. Über die bekanntermaßen hohen Zwischenfinanzierungszinsen und Überziehungsgebühren stiegen die Salden, auch die kapitalkräftigsten Bauherren gingen pleite und mußten den Finger heben. Wie kam es dazu?

II. Das Absinken der Immobilienpreise und der Weg aus der Krise

Die spekulative Euphorie wich bald der Katerstimmung, als die Immobilienpreise selbst in hochspekulativen Gebieten wie München stagnierten oder sogar sanken. Dies konnte Direktor Krauss und seine Mannen zunächst nicht beeindrucken. Gab es eben nicht genug finanzkräftige Interessenten, mußten Finanzschwache oder sogar Sozialhilfeempfänger einspringen, um den Baubeginn zu ermöglichen. Kaputtgehende Bauträger wurden per Cross-Selling noch lebenden Initiatorenfirmen "aufgeschnallt", problematische Vorlagen gelangten erst gar nicht in den Vorstand, Kritiker im Vorstand wurden mundtot gemacht. Die Besicherung des einen Kredits, etwa zur Finanzierung des Projektes, wurde auf andere Konten mit großzügig bemessener Kreditlinie ausgedehnt, ohne daß sich der Wert der Sicherheit erhöht hätte. Mit Hilfe der omnipräsenten Sicherheit eines frei erfundenen Grundstückswertes wurde ein Service besonderer Art für die Bauträger eingerichtet:

Um Überziehungen zu vermeiden, wurden Kreditlinien laufend erhöht und seitens der Bank ohne Aufforderung Umbuchungen so vorgenommen, daß letztendlich keiner der gegebenen Kredite überzogen war. Die interne Prüfungsorganisation wurde kaltgestellt nach dem Motto "in der Abteilung A 35 dürfen wir nicht prüfen, den Rest brauchen wir nicht zu prüfen". So nahm das Unglück seinen Lauf und der Wertberichtigungsbedarf schwoll an, zunächst im Verborgenen und schließlich sogar für die zahnlose Prüfungsgesellschaft "Treueverbund" deutlich erkennbar. Als ein kritischer Aufsichtsrat das Bauherrenmodell in der Presse als Raubrittertum bezeichnete und ein Vorstand warnte, das Schiff steuere auf das Bermudadreieck zu, war es schon zu spät.

Die Zentrale in der DG-Bank war über die Geschehnisse auf dem flachen Land und in der Isarmetropole bestens unterrichtet, und man griff zu einer bewährten Sanierungsstrategie, die zwar ein "Blutbad" unter den Bauherren und Bauträgern, darunter solvente und gutgehende Firmen, anrichtete, aber das Bankensystem insgesamt stärkte:

Das Überleben von Bankinstituten im internationalen Vergleich wird automatisch durch Konzentrationsvorgänge gefördert, die zur Bildung beherrschender Kreditinstitute führen. Das Bestreben ist, einerseits die Umsatzzahlen zu erhöhen, andererseits die Vorteile der Regionalbanken (Kundennähe, Sparguthaben etc.) mit der effizienten Wirtschaftstätigkeit der Großbank (Deutsche Bank, Dresdner Bank, Commerzbank) zu verbinden. Aus diesem Grund war es für die DG-Bank naheliegend, einen Konzentrationsprozeß zu betreiben, der ein Einverleiben der Landeszentralbanken und des dortigen Apparats- und Zweigstellennetzes ermöglichte. Mit der gleichen Linie bemühten sich Landes- und Regionalbanken des Volksbanken- und Raiffeisenverbandes um Konzentrationsprozesse zur Schaffung größerer Einheiten. Das probateste Mittel hierzu ist die tatsächliche oder vermeintlich erforderliche Sanierung eines notleidenden Instituts. Die die Monopolisierung fördernde Bank muß hierzu zunächst Einfluß auf die Prüfungsgesellschaft gewinnen, denn nur, wenn die Prüfungsgesellschaft den Wertberichtigungsbedarf als hoch ansetzt, kann mit Blick auf die vermeintliche Verschuldung der Kaufpreis heruntersgesetzt werden.

Die BRZ-Affäre - Kapitalanlegers Trauerspiel (Teil II)

- von RA Dr. Volker Gallandi/Gorxheimertal -

Im Fall der BRZ/München war es seinerzeit problematisch, daß nicht nur die DG-Bank, sondern auch der Verband der Bayerischen Raiffeisenbanken den Wunsch hatte, die BRZ und ihr Zweigstellennetz zu übernehmen. Hierzu lag Ende 1985 ein Sanierungskonzept vor, bei dem aufgrund der bislang vorliegenden Berichte der Prüfungsgesellschaft "Treuarbeit" ein Wertberichtigungsbedarf von maximal 1 Milliarde kalkuliert wurde. Zum 19.11.1985 legte der Prüfer Neupel einen Prüfungsbericht vor, der auf einer Teilprüfung und der Annahme von noch höherem Wertberichtigungsbedarf im ungeprüften Bereich ausging und maximal 775 Millionen als Wertberichtigung veranschlagte. Schon zum 28.11.1985 wurde das Vorstandsmitglied Breithaupt von demselben Prüfer unterrichtet, dieser Wertberichtigungsbedarf habe sich auf 1,4 Milliarden erhöht. Mit dieser "Erkenntnis" der Prüfer war nur noch die DG-Bank im Rennen und übernahm sofort zu einem zweistelligen Millionenbetrag Immobilien in Milliardenhöhe, nicht ohne zu veranlassen, daß die Verluste noch bei der Verkäuferin, der BRZ hängenblieben und dort abgeschrieben wurden.

Der Trick der Bank war einfach das Umschalten von einer Going-Concern-Betrachtung auf Liquidationswerte. Die Prüfer mußten aufgrund der Sanierungsplanungen von einer Fortführung ausgehen und hatten den Wertberichtigungsbedarf für das lebende und fortgeführte Unternehmen BRZ kalkuliert. Mit den plötzlichen Ansätzen des Liquidationsmaßstabes war der Konkurrent draußen und die Aktionäre der BRZ stimmten einer Übernahme zu einem Spottpreis zu.

Scheinbar um der verbleibenden Rumpf-BRZ entgegenzukommen, wurde im Vertrag noch die Klausel aufgenommen, daß Erlöse, die den Wertberichtigungsbedarf als niedriger erscheinen lassen, der Verkäuferin zugute kommen, ja daß sogar eine Rücküberweisung in Betracht komme, wenn die Verwertung günstig laufe. Diese Klausel war reine Augenwischerei, da es alleine Sache der DG-Bank war, wie sie mit Hilfe von Zwischenfinanzierungs- und Überziehungszinsen die Ursprungskredite anwachsen ließ. Bereits die Treuarbeit hatte ja bei einigen Immobilien eine Finanzierung von DM 11.000,-/qm festgestellt.

III. Die Prozesse der Bauherren und Bauträger

Während den insolventen Bauträgern und Bauherren dieser Schachzug der DG-Bank egal sein konnte, verloren zahlungskräftige Bankkunden Hab und Gut. Die in den Darlehensverträgen mit den Bauherren verankerte Klausel, daß bei Wegfall von Zahlungen des Bauherren der Bauträger einspringt, wurde nie als Vertrag zugunsten Dritter interpretiert, die Bauherren konnten sich nicht erfolgreich gegen die Inanspruchnahme durch die DG-Bank wehren. Aus der typischen "Froschperspektive" der Partei im Zivilrecht verloren Bauherren und auch Bauträger reihenweise die Zivilprozesse gegen die DG-Bank und konnten mit den Hinweisen auf das böse Spiel, das mit ihnen getrieben wurde, keinen Landgerichtsrichter überzeugen. Selbst in krassen Einzelfällen, in denen gutgehende Bauträgerfirmen durch Zudrehen des Kredithahns liquidiert wurden, konnte nur mittels außergerichtlicher Einigungen das Schlimmste verhindern.

Die DG-Bank wiederum verschwieg in allen Prozessen geflissentlich sowohl den Umstand, daß die BRZ mit den Bauträgern einen Pakt zur Realisierung der Immobilienprojekte (BGB-Gesellschaft) geschlossen hatte, als auch den Umstand der Überlassung der Verluste aus Bauträger- und Bauherrengeschäften zur Wertberichtigung bei der BRZ.

IV. Die Strafjustiz als Retter?

Immerhin, so möchte man meinen, sind wenigstens einige Verantwortliche der BRZ für ihr Tun bestraft worden. Mehrjährige Freiheitsstrafen, zum Teil ohne Bewährung (vgl. 'kmi' 18/92), wurden verhängt,



Ihr direkter Draht ...
(Mo. - Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)

66 98 - 164

... für das vertrauliche Gespräch

Kapital-markt intern erscheint wöchentlich in der markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 32, Postfach 10 36 82, D-4000 Düsseldorf 1, Tel. 02 11/8888-184, Telefax 02 11/85124 40, Telex 8-687 732. Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Verantwortlich: Chefredakteur Klaus Beermann, Stellvertreter: Rechtsanwalt Rolf Koehn, Direktor Steuer-/Finanzinformationsabteilung Rechtsanwalt Hans J.M. Mantuffel, Chef vom Dienst: Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz. Redaktionsleiter Kapitalmarkt Intern Rechtsanwalt Axel Prüm. Vertriebsleistungen nur mit Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 4008 Meerbusch 2. Anzeigen, bezahlte Beiträge sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit grundsätzlich nicht angenommen.

häufig Strafen, die beispielsweise ein Einbrecher schon dann erhält, wenn er nur 1 % des Schadens anrichtet. Für die Geschädigten kamen die Erkenntnisse aus dem Strafprozeß im Regelfall ohnehin zu spät. Bemerkenswert immerhin, daß sich die Strafjustiz anders als in anderen Fällen erheblicher Wirtschaftskriminalität immerhin bis zur AufsichtsratsEbene durchgeschlagen hatte. Wurde am Anfang nur gegen ein paar Provisionsvertreter ermittelt, die insolvente Kunden als Kreditnehmer und Wohnungskäufer gewonnen hatten, geriet zunächst Direktor Krauss ins Visier und schließlich der gesamte Vorstand und Aufsichtsrat.

Ob die Spitze der DG-Bank jemals zur Verantwortung gezogen wird, bleibt dagegen zweifelhaft, schon weil man die Schadensberechnung der Treuarbeit gegen den BRZ-Vorstand gebraucht hat und jetzt eine Schadensreduktion in Analyse der Strategie der DG-Bank als unschicklich erscheint. Offen ist der steuerrechtliche und steuerstrafrechtliche Aspekt, der mögliche Betrug an den Aktionären der BRZ. Die begrenzte Einwirkungsmöglichkeit des Strafrechts, das eine Gewinnabschöpfung für diese Fälle nicht vorsieht, hinterläßt nicht nur einen beruhigenden Eindruck. Die Ermittler waren teilweise auf dieselben Personen als Zeugen angewiesen, die gleichzeitig die Strategie der DG-Bank durchführten und dadurch den wirtschaftlichen Schaden, den die spekulativen Finanzierungen auslösten, eher vertieften als beseitigten. Gleiches geschah nicht nur in München, sondern auch in anderen Ermittlungsverfahren, in denen meistens Vorstandsmitglieder in Form eines "Bauernopfers" verurteilt wurden, während die Bankenorganisation - sei es über die Wertberichtigung oder Immobilienverwertung - letztendlich gestärkt aus den Krisen hervorging.

V. Rechtspolitischer Ausblick

Ob in Großbritannien, den Vereinigten Staaten oder in Bayern - stets ergeben sich Banken Krisen, die letztendlich der Mittelstand und der Steuerzahler bezahlt, aus Überfinanzierungen im Immobilienbereich. So wie die Aktie nicht primär wegen des in ihr verkörperten Unternehmenswertes gekauft wird, sondern in der Hoffnung auf Kurssteigerungen, werden Immobilien zu Handelsgütern, bei denen die Hoffnung auf die Hoffnung verkauft wird. Große Ersparnisse und Geldmengen fließen so über die Kaufpreisfinanzierungen in Wertobjekte, bei denen der spekulative Wertanteil nicht aus wirtschaftlichen Vorgängen (Umwandlung von Ackerland in Bauland etc.) resultiert, sondern aus der Spekulation selbst. Das Handelsobjekt Wohnung wird dabei regelmäßig Personen angedreht, die in einem naiven Vertrauen ("Wäre es das nicht wert, würde es die Bank nicht finanzieren") Langzeitverpflichtungen einzugehen bereit sind. Läuft die Sache dann ab wie bei der BRZ, sind die Verlierer von vorneherein bekannt:

- Die Anleger haben einerseits nicht die notwendigen Mittel, um lange Prozesse durchzustehen und andererseits nicht die Beweismittel, um sie zu gewinnen.
- Strafanzeigen führen aufgrund der Komplexität der Verfahren häufig zu Einstellungen und im Falle der Durchführung nur nach unendlich langer Zeit zu einem Ergebnis, das in einem daran anknüpfenden Zivilprozeß erneut bewiesen werden muß.
- Bankkunden und Steuerzahler finanzieren ebenso wie die Bauherren und Bauträger, die in der beschriebenen Art und Weise ihr Vermögen verlieren, eine relativ kleine Gruppe von Provisionsvertretern, Grundstücksspekulanten und leitenden Managern der Bank, die zum Teil schon für einfache Dienste fürstlich entlohnt werden.
- Versinken Bankenaffären gar im politischen Sumpf, gibt es weder für die weisungsabhängige Staatsanwaltschaft noch die Geschädigten ein Durchkommen.

Zentraler Motor einer unerquicklichen Affäre wie der der BRZ, die sich jederzeit wiederholen kann, ist die Möglichkeit, sehr schnell über einfache Leistung (Vermittlung) oder ohne Gegenleistung (Spekulation) Geld zu verdienen. Ansätze zur strengen staatlichen Kontrolle des Vermittlungsgeschäftes und des damit verbundenen "Finanzdienstleistungs"-Geschäftes ließen sich mit dem Wegfall steuerlicher Vergünstigungen zu einer effizienten Strategie verbinden. Würde man Wertberichtigungen der Banken aus Immobilienfinanzierungen mit privaten Bauherren und Kapitalanlegern nicht mehr zulassen, gäbe es auch für den Spekulanten keine (vorfinanzierte) schnelle Mark mehr. Würde man die Spekulationsfrist bei Grundstücken von 2 auf 10 Jahre ausweiten, wären rasche An- und Abverkäufe ebenso unterbunden wie Werbekampagnen von Strukturvertrieben, die damit Erwerber ködern. Der Jurist kann nur die Ineffizienz der Tätigkeit seiner Profession, sei es als Staatsanwalt, Zivilrichter oder Rechtsanwalt, feststellen und effiziente Alternativen empfehlen, getragen werden müssen entsprechende Veränderungen von politischer Durchsetzungskraft.