

STUTTGART

STADT & REGION

Von Jörg Nauke

A larmstufe Rot bei fünf Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in Sindelfingen und Grafenau (Kreis Böblingen) und bisher rund 100 in ganz Deutschland: Ihnen droht der Verlust ihrer Rücklagen, die sie seit Jahren für nötige Reparaturen und Sanierungen angespart haben. Ihre Hausverwaltungsfirmen, die Consigma Baden-Württemberg GmbH, hat das Geld in risikobehaftete Anleihen der Deutschen Rücklagen GmbH gesteckt, der jetzt die Insolvenz droht. Verschiedene Staatsanwaltschaften ermitteln, auch die in Stuttgart.

Wie konnte es so weit kommen?

Für die Mitglieder einer WEG im Sindelfinger Stadtteil Hinterweil mit zwölf Parteien begann das Elend 2018 mit der Verpflichtung der BGS Hausverwaltungs GmbH, die ein Jahr später zur Consigma BW GmbH wurde. Sie gehört zum Netzwerk der 2023 in die Negativschlagzeilen geratenen Wiesbadener Consigma-Gruppe, die durch die Übernahme unzähliger kleinerer Hausverwaltungen gewachsen ist. Deren Ansprechpartner haben nach Aussage eines Eigentümers aus Hinterweil ständig gewechselt, die Leistungen seien immer schlechter geworden, bis sie 2022 und 2023 gegen null tendierten – und das allerdings bei vollem Honorar.



Foto: privat

„Die Erhaltungs-rücklage muss mündelsicher angelegt werden.“

Sandra von Möller, Verbraucherschutz
Die WEG wechselte zur Sindelfinger AS Immosolution von Silke Adler. Sie stellte fest, dass die Consigma BW zwei Anleihen bei der Deutschen Rücklagen GmbH über insgesamt 89 000 Euro angelegt hat. Das war der Gemeinschaft bis dahin „komplett unbekannt“ gewesen. Nicht anders, so Adler, sei es den anderen vier WEG ergangen, die sich Hilfe suchend an sie gewandt haben.

Was sagt das Gericht?

Insgesamt sind von deren Rücklagen durch Consigma rund 400 000 Euro in Anleihen der Deutschen Rücklagen GmbH investiert worden. In beiden Unternehmen tauchten zeitweise dieselben Namen auf. Darauf wird auch in einem Urteil des Amtsgerichts Böblingen verwiesen, in dem die Rückforderung einer WEG in Grafenau von 60 000 Euro als gerechtfertigt anerkannt wurde. Es zeigt die durch den unautorisierten Anleihekauf entstandenen Probleme auf. Der Zins von 1,9 Prozent pro Jahr rechtfertigt kaum das hohe Anlagerisiko bei ungesicherten Darlehen in die kriselnde Baubranche, außerdem besteht eine sechsmonatige Kündigungsfrist, nur eine Rückzahlung von 98 Prozent des Anleihebetrags – und der Gläubiger muss auch noch auf seinen Zinsanspruch verzichten.

Das scheint nun der Regelfall zu sein. Eigentümer in der Reichenberger Straße in Sindelfingen haben es schriftlich: Die depotführende Volksbank Neckar, Odenwald, Main, Tauber hat ihnen Ende des Jahres die Zinszahlung für 2024 von 4275 Euro storniert. Auskünfte dazu wurden verweigert.

Was meint die Bankenaufsicht?

Die Consigma und die Deutsche Rücklagen haben Berufung gegen das Urteil eingelegt.



Wohnungseigentümer bilden für Sanierungen jahrelang Erhaltungs-rücklagen. Mit ihnen darf nicht spekuliert werden. Foto: Stock Adobe/Björn Wylezich

Wohnungsbesitzer fühlen sich über den Tisch gezogen

Erhaltungsrücklagen sollen grundsätzlich nur als Tages- oder Festgeld angelegt werden, nicht aber in Risikoanleihen. Im Kreis Böblingen haben Hausverwalter aber das getan – wohl mit fatalen Folgen.

Sie halten ihre Anleihe mit einem Emissionsvolumen von 25 Millionen Euro und einer Laufzeit bis 2026 für „mündelsicher“ und behaupten, es könne „jederzeit auf einen erheblichen Teil der Rücklage zurückgegriffen werden“. Allerdings hatte die Bankenaufsicht Bafin im letzten Frühjahr festgestellt, dass es für die Vergabe von Darlehen an die Baubranche an der Erlaubnis mangelt. Das Angebot müsse unverzüglich eingestellt werden und die Verträge gekündigt.

Dass die Deutsche Rücklagen GmbH nun für drei Anleihen im Umfang von 133 Millionen Euro und Laufzeiten zwischen 2026 und 2031 eine Gläubigerversammlung einberufen hat, lässt nichts Gutes erahnen. Am 13. Februar soll über geänderte Anleihebedingungen abgestimmt werden, sagt Sascha Borowski, Anwalt für Bank- und Kapitalrecht.

Er allein vertritt 15 WEG, die 1,5 Millionen Euro zurückhaben wollen. Im Wesentlichen schlage die Gesellschaft die Verlängerung der Laufzeiten sowie die Kapitalisierung der Zinsen vor – sie sollen also erst am Vertragsende ausbezahlt werden. Darüber hinaus solle auch das außerordentliche Kündigungsrecht angepasst werden.

Was müssen WEG beachten?

Eigentümer müssen von einer ordnungsgemäßen Verwaltung ausgehen können – und in den meisten Fällen gibt es auch keine größeren Probleme mit den Auftragnehmern. Deshalb ärgert sich Silke Adler über Kollegen, die die gesamte Branche in Verruf bringen – so wie jener Verwalter, der sich vor einigen Jahren Rücklagen in Millionenhöhe von 400 Eigentümern von Wohnungen in

Stuttgart-Heumaden erschlichen hat und zu dreieinhalb Jahren Gefängnis verurteilt wurde. Keinem Verwaltungsbeirat war damals die „Kontenpflege“ aufgefallen.

Untreue und Betrug werden begünstigt, weil in Eigentümersammlungen oft Desinteresse an den Tag gelegt wird, wenn es um die Kontenkontrolle geht, jedoch viel Energie im Streit um Petitesse verbraucht wird. Der Kauf von Anleihen war nicht gemeinsam beschlossen, sondern vom Verwalter bestimmt worden, weshalb sich ein Rückforderungsanspruch ergibt. Verschleiert wurde der Erwerb allerdings nicht – die Kontoauszüge sprechen eine deutliche Sprache.

„Die Erhaltungs-rücklage muss mündelsicher angelegt werden, also in Tagesgeld, Sparkonten oder in Festgeldkonten. Eine spekulative Anlage ist nicht zulässig, denn dies könnte zu einem Total- oder Teilverlust der WEG-Rücklagen führen“, sagt Sandra von Möller, Vorständin des Verbraucherschutzesvereins „Wohnen im Eigentum“.

Mit der unangenehmen Folge, dass das Rücklagenkonto wieder gefüllt werden müsste, denn das Ansparen ist gesetzlich vorgeschrieben, weil es nicht im Sinne einer WEG sein kann, im Notfall von Sonderumlagen abhängig zu sein. Zudem soll sichergestellt werden, dass die Käufer von Wohnungen nicht allein für kurz nach dem Erwerb auftretende Schäden aufkommen müssen.

WAS TUN BEI EINER NICHT ORDNUNGSGEMÄßEN VERWALTUNG?

Geldanlage Bei einer nicht beschlossenen risikoreichen Anlage durch den Hausverwalter ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sogar verpflichtet, die Gelder zurückzufordern. Wenn sie diese selbst beschlossenen hätte, wäre sie nichtig, und der Verwalter

müsste aktiv werden und sollte seine Haftpflichtversicherung informieren.

Versammlung Sollte die Hausverwaltung nicht tätig werden, empfiehlt sich, dass die WEG eine außerordentliche Versammlung einberuft. Dort sollte die Verwaltung

beauftragt werden, den Anleihegeber zur Rückzahlung aufzufordern. Sollte das nicht erfolgreich sein, sollte eine Anwaltskanzlei eingeschaltet werden. Außerdem sollten Schadensersatzansprüche gegen die Hausverwaltung geprüft werden. *jon*

Gartenschau als Motor für die Stadt am Fluss

CDU und Grüne wollen den Neckar aufwerten und Esslingen, Remseck und Ludwigsburg ins Boot holen.

Von Uli Nagel und Alexander Müller

S tuttgart ist die Großstadt zwischen Wald und Reben – und eine Stadt am Fluss. Diese Tatsache wird zwischen Hedelfingen und Mühlhausen nur an wenigen Stellen – etwa im Bereich des Max-Eyth-Sees – offensichtlich. Zumeist verbirgt sich der Neckar hinter Bäumen und Buschwerk oder ist durch Straßen verbaut und für die Menschen erst gar nicht erreichbar.

2015 hat der damalige Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Die Grünen) die Initiative ergriffen und seine Projektideen und Visionen von Stuttgart als „Stadt am Fluss“ medienwirksam im Rahmen einer Schifffahrt präsentiert. Der Gemeinderat war begeistert. Geschehen ist seitdem wenig, und von dem Ideenwettbewerb aus dem Jahr 2017, der attraktive Ergebnisse präsentierte, wurde bisher nichts umgesetzt.

Grund genug für die Gemeinderatsfraktionen der CDU und der Grünen, gemeinsam einen weiteren Anlauf zu starten, um beim Thema „Stadt am Fluss“ für neue Impulse zu sorgen: Stuttgart soll eine Internationale Gartenbauausstellung (Iga) oder eine Bundesgartenschau (Bug) unter dem Titel „Neckar-Future“ in die Region holen. Dazu sollen Gespräche mit den Nachbarkommunen Esslingen, Remseck und Ludwigsburg aufgenommen werden.

„Der Neckar ist die gemeinsame Lebensader der Region Stuttgart“, sagte CDU-Fraktionschef Alexander Kotz. Er erfülle wichtige Funktionen für die Natur, für das Klima, den Güter- und Personenverkehr sowie für die Naherholung. „Doch gerade der Aspekt der Naherholung birgt in Stuttgart – im Vergleich zu anderen Städten wie etwa Köln – ein gewaltiges Potenzial nach oben“, so Kotz. Der Neckar könne „das Aushängeschild für die ganze Landeshauptstadt werden“.

Björn Peterhoff, Fraktionsvorsitzender der Grünen, verwies auf den Masterplan „Erlebnisraum Neckar“, dessen Ergebnisse und Ziele in den vergangenen zehn Jahren leider nicht umfassend umgesetzt wurden. „Es bedarf nach unserer Überzeugung eines neuen und großen Impulses, um die vielfältigen Planungen und Umsetzungen hin zum erlebbareren Neckar prioritär anzupacken“, so Peterhoff.

Eine Bewerbung für die Austragung einer Iga oder Bug würde neue Kräfte mobilisieren und zu einer beschleunigten Umsetzung der bisherigen Projekte und vieler neuer Ideen führen, davon sind Peterhoff und Kotz überzeugt. Aufgrund des großen Zeitrahmens, der etwa 20 Jahre betrage, sollen zudem die bisherigen Projekte des Masterplans um neue ergänzt werden.

Um den regional verbindenden Charakter des Neckars zu stärken und Synergieeffekte zu aktivieren, soll Stuttgart mit den angrenzenden Kommunen Esslingen, Remseck und Ludwigsburg in einen Austausch treten. Natürlich müsse zunächst in Erfahrung gebracht werden, ob in diesen Kommunen überhaupt Interesse für eine gemeinsame Bewerbung für eine Iga oder Bug bestehe.

Die Internationale Gartenbauausstellung fand zuletzt vom 23. April bis zum 17. Oktober 1993 in Stuttgart statt. Sie war zugleich eine Bundesgartenschau. Der Killesberg und die tiefer gelegenen Ausstellungsflächen waren mit einer knapp 4,5 Kilometer langen Panoramabahn verbunden. Auch die Bundesgartenschau im Jahr 1977 entwickelte sich zu einem Publikumsmagnet und lockte sieben Millionen Besucher auf das 44 Hektar große Gelände. 1961 besuchten 6,8 Millionen Menschen die Bundesgartenschau in der Landeshauptstadt.



Foto: Max Kovalenko

„Der Neckar ist die Lebensader der Region Stuttgart.“

Alexander Kotz, CDU-Chef



Foto: Zophia Evska

„Es bedarf eines neuen Impulses, um die Pläne anzupacken.“

Björn Peterhoff, Grünen-Chef

Gericht entscheidet über Zukunft der Gäubahn

Ehe das Verwaltungsgericht Klagen gegen die geplante Unterbrechung der Gäubahnstrecke verhandelt, nimmt die Debatte an Schärfe zu.

Von Christian Milankovic

S tuttgart 21 ist auch 15 Jahre nach dem Baustart Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen. Von Mittwoch an verhandelt das Verwaltungsgericht Stuttgart Klagen gegen die im Zug des Baufortschritts geplante Unterbrechung der Gäubahnstrecke zwischen dem Nord- und dem Hauptbahnhof. Geklagt hatten der Verein Deutsche Umwelthilfe (DUH, AZ: 8 K 6924/23) und der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV, AZ: 8 K 2208/24).

Die beiden Initiativen ziehen gegen das Eisenbahn-Bundesamt (Eba) zu Felde. Die Behörde solle die geplante Unterbrechung der Strecke verhindern. Die Deutsche Bahn ist Beigeladene in dem Verfahren. Entlang der Strecke, die von Stuttgart Richtung

Schwarzwald, Bodensee und Schweiz führt, geht die Furcht vor dem Abgehängtwerden um. Nach der Streckenunterbrechung und bis zur Realisierung einer alternativen Streckenführung über den Flughafen sollen Fahrgäste in Stuttgart-Vaihingen auf S- und Stadtbahnen umsteigen. Auch dieses Interimskonzept, von dem niemand mit Gewissheit sagen kann, wie lange es aufrechterhalten werden muss, wird Gegenstand der Verhandlung sein, für die das Verwaltungsgericht vorsorglich drei Tage angesetzt hat.

Die DUH kündigt an, neue Dokumente vorzulegen, die zeigen sollen, „dass der Deutschen Bahn die rechtlichen Probleme seit über fünf Jahren im Detail bekannt sind – und zwar genau die, die wir in unserer Klage dargelegt haben“, sagt DUH-Geschäftsführer Jürgen Resch. Er sei überzeugt davon,

„dass die Gäubahn weiterhin über den Kopfbahnhof angebunden bleiben muss“.

Bei der Deutschen Bahn wiederum verweist man auf bereits ergangene Baugenehmigungen. „Um die S-Bahn zwischen Stuttgart Nord und Hauptbahnhof wie geplant neu trassieren zu können, sind Eingriffe in den Gäubahndamm notwendig. Die Entfernung der Gäubahngleise und der Eingriff in den Damm sind bestandskräftig planfestgestellt“, sagt ein Bahn-Sprecher.

Kritiker des Vorhabens verweisen auf ein Papier der Bahn, wonach es Alternativen zur Unterbrechung der Gäubahn gibt, die gleichwohl die geplanten Arbeiten an den neuen S-Bahn-Gleisen erlauben würden. Das kommentiert der Bahn-Sprecher nicht. „Wir biten um Verständnis, dass wir uns zu Fragen, die eine laufenden rechtliche Auseinandersetzung betreffen, nicht äußern.“

Die Bahn verweist auf die Baugenehmigung am betreffenden Abschnitt der Strecke.

Im Vorfeld der Gerichtsentscheidung hat der Gäubahnstreit zu politischen Positionierungen geführt. Der Landesparteitag der Grünen hat sich gegen die Kappung ausgesprochen. Ins selbe Horn stoßen nun auch die Grünen in der Regionalversammlung.

„Solange keine rechtsverbindlich planfestgestellte und finanzierte alternative Anbindung existiert, muss die Bahn weiterhin bis zum Kopfbahnhof fahren.“

Landes- und Regionsgrüne stellen sich damit gegen ihre Parteifreunde in Stuttgart. Die Grünen im Gemeinderat haben sich jüngst nicht der von der Linksfraktion vorgebrachten Forderungen nach einem Verzicht auf die Kappung angeschlossen. Stattdessen haben sie zusammen mit CDU, Freien Wählern und SPD/Volt dafür plädiert, dass Bund und Bahn schnellstmöglich für Klarheit bei der Gäubahnführung über den Flughafen sorgen soll.