



Finanzdistrikt von Dublin

Nur die Opfer bleiben in Deutschland

teweise bereits einen Käufer gehabt haben, der bei einer Versteigerung 70 Prozent des Verkehrswertes bieten wollte.

Die Amerikaner setzen auf ein schnelles und profitables Geschäft – möglichst ohne Beteiligung des hiesigen Fiskus. Denn die aufgekauften Kreditbriefe lagerten da bereits längst in fernen Steueroasen. Die Profite aus deren Verwertung dürften bald nachfolgen. Nur die Opfer des Schulden-Monopolys bleiben immer in Deutschland.

Solche Fälle sind inzwischen keine Seltenheit mehr. Ohne dass es die Kreditnehmer so recht begreifen, wechseln ihre Schulden den Besitzer und treten mitunter eine bizarre Reise um die halbe Welt an. Seit deutsche Großbanken milliarden-schwere Kreditpakete an Finanzinvestoren verkaufen, geht ein Zittern durch die Republik. Ob Insolvenzverwalter oder kleiner Hausbesitzer – vor den Daumenschrauben der Kreditaufkäufer scheint niemand mehr sicher (SPIEGEL 31/2006).

Besonders absurd: Nicht mal der hiesige Fiskus hat etwas von den Deals, weil die Gewinne mehrheitlich im Ausland landen. Als neue Eigentümer der Forderungen tauchen unter anderem Briefkastenfirmen auf, die in Steuerparadiesen wie den Bermudas oder in Irland sitzen.

Typisch für das Metier ist die Odyssee eines Kreditpakets in Höhe von 3,6 Milliarden Euro, das der Münchner Bank Hypo Real Estate (HRE) gehörte. Zuerst wurde es in ein Sondervermögen ausgelagert. Ähnlich wie im Fall Lauchhammer kaufte dann ein Fonds der Beteiligungsgesellschaft Lone Star über eine Briefkastenadresse auf den Bermudas die Darlehensforderungen – mit einem Abschlag, der bei etwa 50 Prozent liegen soll.

Der Deal war für beide Seiten interessant: Die Hypo Real Estate wollte ihre Bilanz von allen Risiken aus den Immobilienkrediten befreien und sich eine langwierige Abwicklung ersparen. Lone Star dagegen hofft auf Renditen von

FINANZMARKT

# Schulden auf Reisen

Großinvestoren kaufen deutsche Kredite und parken sie in Steuerparadiesen. Die Profite fließen dann am hiesigen Fiskus vorbei. Bei dem Geschäft hilft auch die Deutsche Bank kräftig mit.

**W**illi Christ hat in seinem Metier schon vieles erlebt. Seit 1983 versucht der Insolvenzverwalter, Pleitefirmen wieder hochzupäppeln. Mit der Wende kamen die besonders harten Fälle. In Ostdeutschland zerbröselten nach anfänglicher Euphorie reihenweise Immobilienfirmen – so wie vor sieben Jahren beispielsweise die Kommunale Wohnungs- und Baugesellschaft in Lauchhammer mit immerhin 1800 Wohnungen.

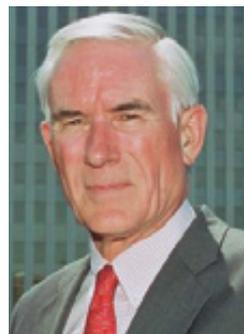
In dem beschaulichen Städtchen in der brandenburgischen Lausitz kam aber bald wieder Hoffnung auf. Die Gläubiger einigten sich auf den Erhalt des Unternehmens. Christ besorgte frisches Kapital und überredete die 13 beteiligten Banken zu finanziellen Zugeständnissen. Im Sommer 2004 glaubte er schon, bald über den Berg zu sein. Die Fusion mit einer anderen Immobilienfirma schien greifbar.

Doch in einem Frankfurter Bankenturm spielte die Rettung in der fernen Provinz plötzlich keine Rolle mehr. Überraschend ließ die sparkasseneigene DekaBank das

Problem-Dossier Lauchhammer entsorgen. Sie verkaufte einfach die Kredite mit einem dicken Rabatt an einen Ableger der US-Finanzgruppe Lone Star.

Danach wurde das Klima für das Unternehmen aus Lauchhammer sehr schnell sehr rau. Denn die Amerikaner waren offenbar nicht an einer langsamen Wiederbelebung der ostdeutschen Immobilienfirma interessiert – sondern am schnellen Geld. Anfang 2005 wurde Christ mitgeteilt: „Im Ergebnis sehen wir die theoretische Möglichkeit einer Gesundung des Unternehmens nur für den Fall, dass von den Gläubigern Zugeständnisse erbracht werden, die wir unter Abwägung wirtschaftlicher Gesichtspunkte nicht erbringen wollen.“ Drei Monate nach dieser lapidaren Kriegserklärung folgte der Angriff.

Ein Ableger von Hudson Advisors, Schwesterfirma von Lone Star fürs Grobe, kündigte die Zwangsvollstreckung an, um die als Kreditsicherheiten dienenden Immobilien zu Cash zu machen. Man soll gerüch-



Manager von Köller  
Sehr schnell sehr rau



bis zu 25 Prozent, wenn es gelingt, eine hohe Rückzahlungsquote zu erzielen. Aus der Verwertung des Kredits und dessen Sicherheit muss mehr rausspringen, als man dafür der HRE bezahlt hat. Da ist allzu viel Moral nur hinderlich.

Da Hudson Advisors, die Ausputzer von Lone Star, bei der Liquidation teilweise äußerst rüde vorgehen, wehren sich mittlerweile Dutzende von Betroffenen vor Gericht. Der Münchner Anwalt Ingo Schulz-Hennig bezweifelt die Rechtmäßigkeit der Darlehensübertragung „von einer Bank auf eine Inkasso GmbH“.

Das Bankgeheimnis sei nicht gewährleistet. Auch „gute“ Schuldner, bei denen überhaupt kein Grund zur Kündigung der Darlehen vorgelegen hat, müssten sich „willkürlicher Vollstreckungsmaßnahmen erwehren“. Tatsächlich droht inzwischen sogar unbescholtene Hausbesitzer die Zwangsversteigerung, obwohl sie Zins und Tilgung zahlen.

Wenn nämlich die Hausbank kurz vor Ablauf der Zinsbindung den Kredit verkauft und der neue Investor den Kredit dann auch fällig stellt, ist die Lage ernst. Wer bei einer anderen Bank auf die Schnelle keine neue Finanzierung findet, um die alte Schuld abzulösen, schlittert in die Katastrophe.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), bei der sich Schulz-Hennig beschwerte, will nicht zuständig sein. Wer „lediglich die Abwicklung erworbener Forderungen vornimmt, unterliegt nicht der Aufsicht meines Hauses“, schrieb ihm ein Angestellter der Bonner Behörde. Im Klartext: Die BaFin schaut weg, wenn Kreditpakete in Milliardenhöhe aus den Bilanzen der Banken verschwinden.

Die Datenschutzbeauftragten der Länder seien gefordert, heißt es lapidar. Ob die Weitergabe der Kundendaten bei vertragsmäßig laufenden Krediten gegen das Bankgeheimnis verstößt, sei höchststrichterlich noch nicht entschieden. Ähnlich argumentiert auch Lone Star.

Elendsverwerter wie Lone Star können in diesem juristischen Nebel munter weiter Kasse machen – sogar im engen Schulterschluss mit der Deutschen Bank.

Kaum auf den Bermudas angekommen, wanderte die Kontrolle des 3,6 Milliarden Euro schweren Kreditpakets Ende 2004 weiter nach Dublin, wo die Steuern für Finanzdienstleistungen aller Art äußerst niedrig sind. Hier trat die irische Deutsche-Bank-Tochter, die Deutsche International Finance Ltd., als Treuhänderin eines weiteren Lone-Star-Fonds in Aktion.

Die Bank-Tochter gehört zur sogenannten Offshore-Gruppe des Frankfurter Geld-

instituts mit einschlägigen Firmensitzen in Steuerparadiesen wie Jersey, den Cayman-Inseln, Mauritius oder eben Irland. Als „Schlüsselattraktion für die gehobene Kundschaft“ wirbt die Bank für ihre Abteilung mit ihrer „Fähigkeit, legale Strukturen zu schaffen, die Steuerzahlungen eliminieren oder reduzieren helfen“.

Dank der Mithilfe der Deutschen Bank wird die Lone-Star-Truppe wohl auf ihre in Deutschland erzielten Gewinne kaum Steuern zahlen. Im Auftrag einer der Fonds tritt die irische Tochter der Bank als Gesellschafterin der Westend Olympic GmbH in Frankfurt auf, bei der die Darlehensverträge nach einer kurzen Reise durch die Steuerparadiese treuhänderisch landen. Als Geschäftsführer fungierten dort William Schulze und Olivier Brahin, die auch bei Hudson Advisors federführend die Verwertung der Kredite betreiben.

Das Beziehungsnetz zwischen Lone Star und Deutsche Bank ist engmaschig. Mal fungieren die Spezialisten des Bankkonzerns als Sekretariat, mal als Geldmanager für die Fonds. Und die Deutsche Bank begnügt sich nicht mehr nur mit der Rolle des Dienstleisters. Ihr Londoner Ableger kauft nun auch auf eigene Rechnung deutsche Immobilienkredite und will sie ähnlich wie der Geschäftspartner Lone Star verwerten. Geparkt wird die Beute wiederum in der irischen Steuer-oase, Firmen mit Namen wie Swabia 1 Limited horten die Schätze. Deutsche Bank und die Truppe von Lone-Star-Deutschland-Chef Karsten von Köller wollten zu den Geschäften keine Stellung nehmen.

Das florierende Milliardengeschäft mit den Schulden hat mittlerweile auch Berliner Politiker aufgeschreckt. Mechthild Dyckmans, die justizpolitische Sprecherin der FDP-Bundestagsfraktion, will in einer Anfrage von der Bundesregierung wissen, ob der Verkauf der Darlehensforderungen nicht gegen das hiesige Bankgeheimnis verstößt. Möglicherweise müsse angesichts der dreisten Methoden das Grundschuldrecht geändert werden, um willkürliche Vollstreckungsmaßnahmen zu verhindern.

Insolvenzverwalter Christ will sich jedenfalls nicht geschlagen geben. Seinen Kampf gegen die US-Investoren führt er nun vor Gericht. Mit seiner Klage blitzte er zwar in erster Instanz ab. Doch jetzt hofft er auf die zweite am Oberlandesgericht in Brandenburg. Sollten die Richter erneut gegen Christ entscheiden, kann er als Insolvenzverwalter „unter gewissen Voraussetzungen die Zwangsvollstreckung einstellen lassen“, umschreibt er sein „letztes heißes Eisen in meinem ersten Fall mit einer Heuschrecke“. BEAT BALZLI, CHRISTOPH PAULY



Deutsche-Bank-Zentrale  
„Legale Strukturen“

PAUL LANGROCK / ZENIT