

# Zu treuen Händen

Die Deutsche Bank ist tief in die amerikanische Immobilienkrise verstrickt. Erst hat sie an den Schrottkrediten für Hausbesitzer verdient, jetzt sorgt sie dafür, dass viele dieser Häuser zwangsversteigert werden. Der Image-Schaden für das Institut wird immer größer.

Das Städtchen New Haven liegt nur zwei Stunden nordöstlich von New York am Atlantik, die Elite-Uni Yale hat hier ihren Campus, und besonders schön ist es im Herbst, im berühmten „Indian Summer“.

Doch die Idylle ist neuerdings getrübt. Es gibt immer mehr Häuser wie dieses hier in der Peck Street Nummer 130: seit Monaten leerstehend, die Türen vernagelt, der Garten verrottet, die letzten Bewohner per Zwangsversteigerung rausgeworfen. Und genauso wie 130 Peck Street gehören diese Häuser oft der Deutschen Bank.

„Die Deutsche Bank hat in den vergangenen Jahren mit Abstand die meisten Zwangsversteigerungen bei uns veranlasst“, sagt Eva Heintzelman. Sie ist Chefin der Hilfsorganisation Roof, die sich in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung um die Folgen der Immobilienkrise in der Stadt kümmert. So groß sei die Rolle des Frankfurter Instituts in New Haven, sagt Heintzelman, dass der Bürgermeister vergangenes Frühjahr auf ein Treffen mit den Verantwortlichen der Bank drängte.

Tatsächlich flog im April 2009 ein Manager der Deutschen Bank zu einer Fragestunde mit Politikern und Hilfsorganisationen ein. Doch er kam nicht aus Deutschland, sondern aus Kalifornien: David Co managt das Geschäft mit amerikanischen Immobilien für die Frankfurter Bank in einer kaum bekannten Tochterfirma in einer kaum bekannten Außenstelle in Santa Ana.

Für wie viele Häuser er landesweit zuständig sei, wurde Co gefragt. „2000“, sagte er. Aber dann korrigierte er sich. Das sei nicht die Zahl der Wertpapiere, sondern die der Wertpapierpakete, die von der Deutschen Bank verwaltet werden. Und in jedem Paket stecken Hunderte Immobilienkredite. Wie viele Häuser also sind es nun insgesamt? Co konnte nur schätzen: „Millionen“.

Die Spur der Deutschen Bank zieht sich quer durch den gesamten amerikanischen Immobilienmarkt: In Chicago ließ die Deutsche Bank 2009 fast 600 große Apartmenthäuser zwangsversteigern, mehr als jede andere Bank vor Ort. In Cleveland wurden den Behörden für die Jahre 2002 bis 2006 fast 5000 von der

Deutschen Bank zwangsversteigerte Häuser gemeldet. In zahlreichen US-Städten stapeln sich die Klagen von Hausbesitzern, die im Auftrag der Frankfurter Bank ihren Besitz verloren haben. Im Internet wird sie als „Amerikas Zwangsversteigerungs-König“ beschimpft.

Die amerikanischen Hausbesitzer gehören zu den Hauptleidtragenden der Finanzkrise, die mit dem Zusammenbruch des US-Immobilienmarkts begann. Jahrelang hatten die Banken Kredite an Hauskäufer vergeben, ohne sich darum zu kümmern, ob die sich einen Kredit überhaupt leisten konnten. Sie verpackten die Schulden in komplizierte Finanzprodukte und verdienten damit Milliarden. Bis die Blase platzte und der Staat die Banken retten musste.

Die Deutsche Bank hat immer so getan, als hätte sie mit dem Ganzen wenig zu

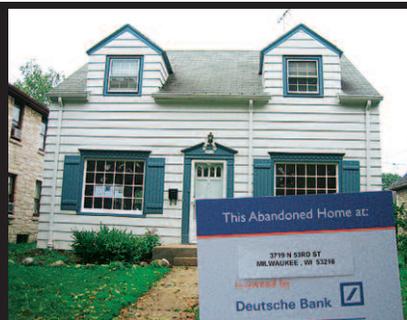
tun. Sie selbst hat die Krise relativ unbeschadet und ohne Staatshilfe überstanden. Ihre Experten erkannten früh, dass es so nicht weitergehen konnte. Die Bank stieg deshalb aus vielen Geschäften rechtzeitig aus und musste am Ende nicht so hohe Abschreibungen wie andere Kreditinstitute verkraften.

Doch nun wird offenbar, wie tief das Institut in den US-Immobilienmarkt und auch in das Geschäft mit Schrott-Hypotheken verstrickt ist. Die Bank hat möglicherweise keine hohen Verluste zu befürchten. Aber der Image-Schaden wird immer größer.

Nach Auskunft des Einlagensicherungsfonds FDIC hält die Deutsche Bank unmittelbar Kredite für amerikanische Ein- und Mehrfamilienhäuser über rund 3,7 Milliarden Dollar. Dabei handelt es sich jedoch, so die Bank, um Immobili-

## Schwieriges Terrain

Die Rolle der Deutschen Bank im US-Immobilienmarkt



Geräumte Häuser der Deutschen Bank in den USA



### 1 HAUSBESITZER

nehmen Hypotheken bei einem Kreditinstitut auf.

### 5 TREUHÄNDER

verwalten die Kreditpakete. Sie kümmern sich um die Zinserträge, tragen kein Verlustrisiko und vertreten die Interessen der Investoren. Auch hier ist die Deutsche Bank aktiv.

6 Kann der Hausbesitzer die Hypothekenschuld nicht bedienen, beauftragt der Treuhänder einen lokalen Dienstleister, der die Schulden eintreibt.

7 Häufig kommt es dabei zur Zwangsversteigerung der Immobilie.



### 4 INVESTOREN

setzen Treuhänder ein, die die Kreditpakete verwalten sollen.



MARIO VEDDER / APN

**Deutsche-Bank-Chef Ackermann:** „Es tut einem weh, wenn man diese Häuser sieht“



FACESOFRECLUSE/COMMONGROUND/FICKR



**2 KREDITINSTITUT**  
verkauft die Hypotheken weiter



**3 INVESTMENTBANKEN,**  
im großen Umfang auch die **Deutsche Bank**, bündeln diese zu Wertpapieren, z. B. CDOs\*, und verkaufen sie an **Investoren.**

DER SPIEGEL



\*Collateralized Debt Obligations, forderungsbesicherte Wertpapiere

lienkredite an vermögende Privatkunden.

Brisanter sind die knapp eine Million US-Immobilien, die die Bank nach eigenen Angaben als Treuhänder verwaltet. „85 bis 90 Prozent aller ausstehenden Hypotheken in den USA werden letztlich von vier Banken entweder als Treuhänder oder Eigentümer einer Treuhandgesellschaft gehalten“, sagt Immobilienexperte Steve Dibert, dessen Firma landesweit in Hypothekenbetrugsfällen ermittelt. „Die Deutsche Bank ist eine der vier.“

Zudem konstruierte die Bank mehr als 25 hochkomplexe Immobilienwertpapiergeschäfte, sogenannte CDOs, mit einem Wert von rund 20 Milliarden Dollar, die größtenteils zusammenbrachen. Solche Papiere lösten die Finanzkrise mit aus.

Am vorvergangenen Donnerstag wurde Deutsche-Bank-Chef Josef Ackermann erstmals öffentlich mit der Unruhe in den amerikanischen Städten konfrontiert. Es seien vor allem Deutsche gewesen, die Milwaukee im US-Bundesstaat Wisconsin aufgebaut hätten, klagte die Politikprofessorin Susan Giaimo auf der Hauptversammlung seines Instituts: „Und jetzt ist die Deutsche Bank dabei, Milwaukee zu zerstören.“

Dann wurde die kleine Frau mit der dunklen Wuschelfrisur und den Vorfah-

ren aus Deutschland konkret. Keine Bank besitze in Milwaukee, einer Stadt von der Größe Frankfurts, mehr Immobilien, die von Zwangsvollstreckung betroffen seien. Viele der Häuser seien zu Drogenumschlagsplätzen verkommen, andere nach Brandstiftungen ausgebrannt, weil sich niemand mehr um sie kümmere.

Auch die Nachbarn solcher Immobilien, so die Vertreterin der Bürgerinitiative Common Ground, müssten deutliche Werteinbußen hinnehmen. „Außerdem werden die zwangsvollstreckten Häuser beträchtlich unter dem aktuellen Wert von Häusern im selben Viertel an Spekulanten verkauft“, sagte Giaimo. Die hätten an der einzelnen Immobilie ebenfalls kein Interesse und würden allenfalls auf Wertsteigerungen in der Zukunft wetten.

Die Bürgerinitiative hat Fotos von zahlreichen zwangsversteigerten Häusern ins Internet gestellt, vor denen Schilder auch die Deutsche Bank als Besitzer ausweisen. Sobald die Immobilien leer stehen, verfallen sie schnell.

Ein viktorianisches Holzhaus aus der State Street, grün gestrichen mit roten Fensterrahmen, ist mittlerweile halb abgebrannt. Weil es nicht mehr verkäuflich ist, habe es die Deutsche Bank der Stadt Milwaukee „gespendet“, berichtet einer der Common-Ground-Leute. Der Stadt

entstünden so auch noch die Abrisskosten „von mindestens 25 000 Dollar“.

Die Vertreter von Milwaukee klagten vor kurzem bei einem Treffen mit US-Finanzminister Timothy Geithner über die Probleme, die über 15 000 Zwangsvollstreckungen seit Anfang der Krise für ihre Stadt verursachten. Die Deutsche Bank habe sich als einzige Bank geweigert, die gewählten Vertreter der Stadt zu treffen, heißt es in einem Brief an das Washingtoner Finanzministerium.

Offenbar nahmen die US Bank aus Minneapolis und Wells Fargo aus San Francisco die Beschwerden ernst und trafen sich mit den Common-Ground-Leuten. Die Forderungen der Bürgerrechtler klingen plausibel: Die Deutsche Bank solle wenigstens die Häuser abreißen, die nicht mehr mit vernünftigem Aufwand repariert werden können. Außerdem solle sie einen Teil der staatlichen US-Unterstützungsgelder in einen Wiederherstellungsfonds stecken, forderte Giaimo in der Hauptversammlung. Die Bank habe schließlich sechs Milliarden Dollar von der US-Regierung kassiert, als die mit dem Geld der Steuerzahler den Kreditversicherer AIG rettete.

„Es tut einem weh, wenn man diese Häuser sieht“, antwortete Ackermann der Professorin. Doch der Vorstandsvorsitzende wies jede Mitverantwortung weit von sich. Die Deutsche Bank sei „nur eine Art Verwahrstelle für die Hypothekenurkunden, unsere Möglichkeiten zu helfen sind begrenzt“. Die Bank sei als Treuhänder für andere Investoren gar nicht der wirkliche Eigentümer der Immobilien und könne deshalb nichts tun. Seine Bank habe auch keine Finanzierung gefördert, deren Konditionen nun viele Familien in Existenzsorgen stürzen.

Immerhin einen kleinen Sieg konnten die Leute aus Wisconsin mit nach Hause nehmen. Ackermann wies seine Leute an, sich mit Common Ground zu treffen. Ihm schwebt wohl ein eher unverbindliches Treffen vor. „Wir können kein Geld verschenken, was uns nicht gehört“, sagte er noch.



**Common-Ground-Aktivistin Giaimo:** „Die Deutsche Bank zerstört Milwaukee“



**Immobilien-Zwangsversteigerung nahe Chicago:** Die amerikanischen Hausbesitzer gehören zu

Ackermann denkt offenbar auch nicht daran, einen kleinen Teil der Gewinne abzugeben, die die Bank mit den Immobiliengeschäften gemacht hat. Denn die Deutsche Bank war nicht nur der Treuhänder, der scheinbar zufällig im Auftrag anderer Investoren unzählige Immobilien verwaltet. Die Bank spielte in den wilden Jahren 2005 bis 2007 eine zentrale Rolle in dem profitablen Boom mit hochriskanten Immobilienfinanzierungen, die geradezu fahrlässig unter das Volk gebracht wurden.

Natürlich machten sich ihre Banker nicht die Hände schmutzig, indem sie den Leuten an der Haustür unvernünftig hohe Finanzierungen aufschwatzten. Aber sie versorgten die Vertriebsorganisationen mit dem nötigen Geld.

Die Countrywide Financial Corporation war mit riskanten Immobiliendarlehen in Höhe von 97,2 Milliarden Dollar in den

Jahren 2005 bis 2007 die größte Drückerkolonie in den USA. Nach einer Studie des amerikanischen Center for Public Integrity gehörte die Deutsche Bank zu den größten Finanzierern der Truppe.

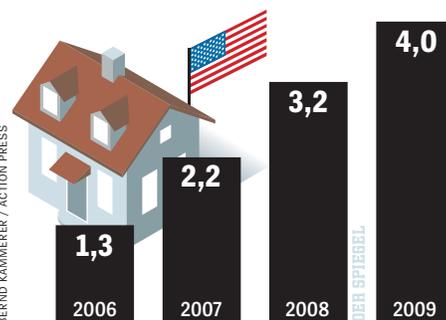
Ameriquest, mit Hochrisikodarlehen von 80,7 Milliarden Dollar in den drei Boom-Jahren vor dem Crash der zweitgrößte Subprime-Spezialist, hatte ebenfalls gute Verbindungen zur Deutschen Bank. Die Investmentbanker platzierten deren Immobilienkredite am internationalen Kapitalmarkt, indem sie zu Wertpapieren zusammenschneidert und tranchiert wurden. So konnten die Risiken über den ganzen Erdball verteilt werden, um am Ende beispielsweise bei deutschen Landesbanken zu landen.

Nach Ausbruch der Krise waren bei 25 CDOs so viele Immobilienkredite geplottet, dass nicht mehr alle Investoren bedient werden konnten. Manche CDOs gingen sofort pleite, andere wurden nach und nach teilweise oder ganz liquidiert. Die auf dem Markt platzierten Wertpapiere waren mit Krediten im Wert von 20 Milliarden Dollar unterlegt.

Ende 2006 etwa konstruierte die Deutsche Bank ein besonders komplexes Wertpapier, eine sogenannte Hybrid-CDO. Es bekam den Namen Barramundi, benannt nach einem indopazifischen hermaphroditischen Fisch, der in schlammigem Wasser lebt. Und schlammig war auch die Zusammensetzung des Geschäfts mit einem Wert von 800 Millionen Dollar: In Barramundi wurden etliche bereits reichlich undurchsichtige Papiere wie Kreditausfallversicherungen (CDS) und CDOs zu einem noch komplexeren Paket verschnürt.

## Haus unter dem Hammer

Eingeleitete Zwangsversteigerungen von Immobilien in den USA, in Millionen





den Hauptleidtragenden der Finanzkrise

Partner der Deutschen Bank für den Barramundi-Deal war die New Yorker Investmentfirma C-Bass, nach eigener Beschreibung „führend im Kauf und der Verwaltung von privaten Immobilienkrediten vor allem im Subprime-Bereich“. Zu Deutsch: C-Bass war darauf spezialisiert, Schrott-Hypotheken für komplizierte Finanzvehikel aufzutreiben und zu vermarkten.

C-Bass verwaltete allerdings nicht nur abstrakte Wertpapiere, sondern hatte auch noch eine Tochterfirma, um all die Kredite ranzuschleppen, die in den Papieren verbaut wurden. Die Tochterfirma hieß Litton Loan, sie wickelte Ende 2005 insgesamt 313 938 Kredite, vor allem minderwertige Hypothekendarlehen, in Höhe von 43 Milliarden Dollar ab.

Barramundi war bereits die 19. CDO, den C-Bass auflegte. Nur wenige Monate nach dem Geschäft mit der Deutschen Bank, im Sommer 2007, strauchelte die Investmentfirma, C-Bass war eines der ersten Opfer der Finanzkrise.

Der Deutsche-Bank-CDO Barramundi erging es nicht viel besser. Ursprünglich von den Rating-Agenturen noch mit der Bestnote versehen, fiel das mit Subprime-Hypotheken vollgestopfte Finanzvehikel schnell zusammen. Im Frühjahr 2008 wurde Barramundi erst auf „sehr risikoreich“ heruntergestuft, im Dezember dann auf Schrott. Im März 2009 brach Barramundi schließlich zusammen und musste liquidiert werden.

Während viele Investoren ihr Geld und viele Amerikaner ihr Haus verloren, blieben die Deutsche Bank und Litton Loan weitgehend ungeschoren. Noch immer

pflegt das Frankfurter Institut scheinbar eine gesunde Geschäftsbeziehung mit dem Schrott-Hypotheken-Manager. Denn die Deutsche Bank tritt bei keiner der zahllosen von ihr als Treuhänder verwalteten Immobilien direkt in Erscheinung. Das Eintreiben der Kredite, das Rauswerfen säumiger Zahler und alle anderen Aufgaben übernehmen zwischengeschaltete Dienstleister – darunter auch immer wieder Litton Loan.

Betreut werden die exotischen Finanzvehikel mitunter von einer ebenso exotischen Firma: Deutsche Bank (Cayman) Limited, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman. In einer E-Mail vom 26. Februar 2010 listet eine Deutsche-Bank-Mitarbeiterin von den Cayman Islands 84 CDOs und ähnliche Produkte auf, für die sie sich als zuständige Ansprechpartnerin identifiziert.

Mittlerweile ermittelt die US-Aufsichtsbehörde SEC gegen die Deutsche Bank und einige andere Investmentbanken, die ähnliche CDOs konstruiert haben. Es wird untersucht, ob die Investoren bei diesen undurchsichtigen Produkten getäuscht wurden. Besonders am Pranger steht die US-Investmentbank Goldman Sachs, die offenbar bereit ist, eine Rekordbuße von einer Milliarde Dollar zu akzeptieren, um einer Strafverfolgung zu entgehen.

Hinzu kommt für die Deutsche Bank der Ärger mit den vielen Immobilienbesitzern. Sie hat die Kredite für die Immobilien, die sie nun verwaltet, nicht selbst vergeben. Aber sie übernahm im Auftrag von Investoren die Treuhänderfunktion für eigene und fremde CDOs. Immobilienkredite seien in den USA in den vergangenen Jahren „wie Abziehbildchen von Fußballern gehandelt worden“, sagt Hypothekenexperte Dibert.

Bei all dem Geschacher gingen unterwegs allerdings oft die Besitzurkunden für die Immobilien verloren. In Cleveland und New Jersey etwa ließen Richter von der Deutschen Bank veranlasste Zwangsversteigerungen für nichtig erklären, weil sie den Besitznachweis nicht vorlegen konnte.

Trotzdem versuchen die Dienstleister der Bank immer wieder, Häuser räumen zu lassen – auch wenn inzwischen neue Besitzer drin wohnen, die ihre Raten zahlen. Landesweit existieren deshalb die Klagen gegen das Frankfurter Institut. Und im Internet machen sich wütende, um ihre Häuser kämpfende Amerikaner mit teils wüsten Beschimpfungen Luft.

„Die Deutsche Bank hat inzwischen ein echtes Image-Problem hier in den USA“, sagt Hypothekenbetrugsexperte Dibert. „Am liebsten würde sie ihren Kopf in den Sand stecken, aber sie werden nicht daran vorbeikommen, sich mit diesem Problem zu befassen.“

CHRISTOPH PAULY,  
THOMAS SCHULZ

# GELD DRUCKEN?



# 50%

WENIGER DRUCKKOSTEN  
MIT DEM  
**HP OFFICEJET PRO**  
GEGENÜBER LASERDRUCKERN.

Mehr dazu unter [hp.com/de/mybusiness/50prozent](http://hp.com/de/mybusiness/50prozent)

HIT PRINT  
AFFORDABLY



©2010 Hewlett-Packard Development Company, L.P.