



Eingang des geplanten Kellertheaters im Ku'damm-Karree (Computersimulation)

DARMER / DAVIDS

„Zum Zweck der Geldwäsche“

Berlin Die Bühnen am Kurfürstendamm kämpfen um ihre historischen Spielstätten – gegen einen geheimen Investor, der sich hinter Scheinfirmen in Luxemburg und Panama verbirgt.

Capellen ist ein kleines Dorf in Luxemburg mit großem Namen in der globalen Finanzindustrie. In dem 1600-Einwohner-Ort haben Fonds und Immobilienfirmen eine Adresse. Auch wenn in manchen Büros offenkundig wenig passiert. Wenig – oder überhaupt nichts.

In der Straße Parc d'Activités 75 residiert offiziell die Firma Mars Propco 1. Eigentlich gäbe es genug zu tun: Das Unternehmen besitzt in Berlin das Ku'damm-Karree, eine über 100 Millionen Euro teure Immobilie, die aufwendig saniert werden soll.

Doch an der Luxemburger Meldeadresse von Mars Propco 1, einem dreigeschossigen Plattenbau, stehen die meisten Büros leer, manche Fensterscheiben sind erblüdet, über dem Hauseingang hängt ein gelbes Schild: „Bureaux à louer“, Büroräume zu vermieten.

Karoline Borwieck ist Rechtsanwältin in Berlin und eigens nach Capellen gereist, um den Eigentümer des Ku'damm-Karrees zu finden. Sie macht Fotos vom Haus, den Klingelschildern und den Briefkästen, den

Namen von Mars Propco 1 kann sie nirgends erkennen. Sie notiert: „Mehrere Briefkästen waren zugleckt und nicht zugänglich.“

Am Dienstag wird die mysteriöse Firma das Berliner Landgericht beschäftigen. Die Richter der 29. Zivilkammer müssen entscheiden, ob die Eigentümer des Ku'damm-Karrees ihrem prominentesten Mieter kündigen durften – dem Theater und der Komödie am Kurfürstendamm, vertreten von der Kanzlei Geulen & Klinger, für die Karoline Borwieck arbeitet.

Der Streit bringt einigen Wirbel in die Hauptstadt, immerhin geht es um Berlins erfolgreichste Bühnen, die in den Zwanzigerjahren von Regisseur Max Reinhardt betrieben und vom legendären Theaterkritiker Alfred Kerr gefeiert wurden. Das Theater ist eines der letzten großen Häuser am Kurfürstendamm, die der Modernisierung des alten Westens bislang widerstanden haben. Die Ku'damm-Bühnen wollen die Kündigung ihrer Räume nicht akzeptieren, erst recht nicht, solange sich der geheime Eigen-

tümer hinter unauffindbaren Scheinfirmen von Luxemburg bis Panama versteckt.

Auf Interesse dürfte das Verfahren 29 O 407/15 aber auch im Kreis internationaler Immobilieninvestoren stoßen. Der eigentlich kleine Konflikt um einen Mietvertrag könnte ihr milliardenschweres Geschäftsmodell mit Scheinfirmen und Steuertricks – wie es zuletzt mit den „Panama Papers“ Schlagzeilen machte – gefährden. Sollte das Theater auf dem Rechtsweg siegen, müssten Investoren befürchten, dass solche Firmenkonstrukte in Deutschland zukünftig nur noch eingeschränkt handlungsfähig sind.

Auf den ersten Blick geht es um ein Allerweltsverfahren. Die marode Einkaufspassage und das Theater im Ku'damm-Karree sollen abgerissen werden, um Platz für zahlungskräftigere Mieter zu schaffen, Luxusboutiquen oder finanzstarke Einzelhandelsketten. Für die Bühne ist ein Ausweichquartier im Keller vorgesehen.

Seit die Pläne bekannt wurden, läuft Berlins Kultur-Establishment Sturm. „Wir

wollen in unseren historischen Räumen bleiben“, sagt Martin Woelffer, der das Theater am Kurfürstendamm als Familienbetrieb in dritter Generation führt. Er fürchtet, dass die neuen Räumlichkeiten im Keller ein leeres Versprechen bleiben. Sein Vermieter in Luxemburg antwortet ja nicht einmal auf seine Post – Woelffers Briefe kamen ungeöffnet aus Capellen zurück, sie konnten nicht zugestellt werden.

Die Unterstützung für die Schauspieltruppe ist genreübergreifend. Comedians wie Bastian Pastewka machen sich für den historischen Standort des Theaters stark, ebenso die Intendanten der Staatsoper, des Friedrichstadtpalasts und des Deutschen Theaters.

Sie alle fordern Berlins Regierenden Bürgermeister Michael Müller in einer Petition auf, die „beliebtesten Sprechtheater der Stadt“ zu retten. Immerhin prägten TV-Übertragungen aus den Ku’damm-Bühnen – mit Publikumsliebungen wie Harald Juhnke, Grit Boettcher und Günter Pfitzmann – einst die Fernsehrepublik. Noch heute zählt das Haus mit seinen Boulevardstücken („Der Pantoffel-Panther“, „Der Mustergatte“) 200 000 Besucher pro Jahr.

Und nun? Camouflage-Modelle wie beim Ku’damm-Karree sind in der internationalen Finanzwelt nichts Ungewöhnliches. Sie verbergen Geldgeber, die in der Öffentlichkeit nicht in Erscheinung treten wollen, sparen Steuern und verwischen die Spur des Geldes, etwa wenn es aus zweifelhaften Quellen geschöpft wird.

Genau hier liegt das Problem, argumentiert Reiner Geulen, der Anwalt des Theaters, in einem 36-Seiten-Schriftsatz ans Landgericht. Sein Fazit: Mars Propco 1, die Eigentümerin des Ku’damm-Karrees, sei eine „inexistente Scheinfirma“. Deren Geschäftszweck bestehe ausschließlich darin, „hohe Investitionssummen aus dem Nicht-EU-Ausland zu akquirieren“ und sie „dem Steuerrecht und der gesamten Rechtsordnung der Europäischen Union und der Bundesrepublik zu entziehen“.

Eine solche Firma sei aber nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht „partefähig“, deshalb auch nicht klageberechtigt. Sie könne weder Kündigungen aussprechen noch Verträge schließen noch Baugenehmigungen erhalten. Folgen die Berliner Richter dieser Argumentation, dürften sich die Ku’damm-Karree-Investoren ziemlich verspekuliert haben.

Eigentümerwechsel haben die Woelffers seit Jahrzehnten immer wieder beschäftigt. Spätestens 2006 merkten sie, wie ihre Bühne zum Spekulationsobjekt internationaler Investoren wurde. Damals wollte die Deutsche-Bank-Tochter DB Real Estate als bisherige Besitzerin das Ku’damm-Karree loswerden, neben zahlreichen weiteren Immobilien in ihrem Portfolio.

Die milliardenschwere Fortress-Gruppe aus den USA erwarb das Ku’damm-Karree sowie deutschlandweit zahlreiche weitere Objekte der Deutschen Bank. Für den Deal gründeten die Amerikaner durchnummerierte Mantelgesellschaften in Luxemburg: Mars Propco 1 bis 40. Diese Vehikel standen dann auch als Eigentümer in den Grundbüchern.

Der Kaufpreis stammte, so will Geulen herausgefunden haben, „von Scheinfirmen außerhalb der EU, insbesondere von Banken auf den Cayman Islands“. Der Geschäftszweck von Mars Propco, schreibt der Anwalt, bestehe „ausschließlich darin, ausländisches Kapital zum Zweck der Geldwäsche in deutsche Immobilien zu investieren“.

Die Luxemburger Hülle für das Berliner Ku’damm-Karree wechselte noch zweimal den Eigentümer. Erst kaufte ein irischer Finanzinvestor die Mars Propco 1, dann zur Hälfte eine Firma namens Mozart Holdco, angeblich mit Sitz in Luxemburg. Von ihr fanden Geulens Rechercheure im Großherzogtum nur einen Briefkasten. Nur der Mars-Propco-Mitgesellschafter ist in dem unübersichtlichen Firmenkonstrukt bislang bekannt: die Münchner Elleke Vermögensverwaltung neunzehn.

Den Vorwurf, über das Ku’damm-Karree Geld zu waschen, weist der Anwalt von Mars Propco 1 gegenüber dem Gericht „als frei erfunden“ zurück. Mars Propco sei eine „existente Gesellschaft“ mit Briefkasten, Klingel und Büro.

Am Kurfürstendamm geht der Spielbetrieb vorerst weiter. Am vorigen Dienstag stand die Komödie „Hundewetter“ auf dem Programm, die Geschichte dreier Frauen, die vor einem Unwetter in ein Berliner Café flüchten. Auf der Bühne wird reichlich gekalauert, das Publikum, im Schnitt jenseits des Renteneintrittsalters, ist begeistert. In der Pause gibt es Himbeerbowle. Ein Zuschauer sagt zu seiner Begleiterin: „Das ist unser altes Westberlin, das lassen wir uns nicht nehmen“.

Andreas Wassermann

Mail: andreas.wassermann@spiegel.de



Theaterchef Woelffer

Keine Antwort vom Vermieter