

PRESSEMITTEILUNG

Hintergrundinformationen: Verkauf des € 3,6 Mrd. Darlehenspakets von der HypoReal Estate Bank AG an die LoneStar Gruppe

Die HypoReal Estate Bank AG (damals noch HVB RealEstate Bank AG) wurde aus der Übernahme der Bayerischen Handelsbank und anschließenden Fusion mit der Nürnberger Hypotheken Bank, Süddeutschen BodenCredit Bank und Westfälische Hypothekenbank) im Jahre 2001 errichtet. Diese Bank diente als sog. „bad bank“ für den HVB Konzern, der existenzielle Probleme mit den Altlasten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank zu lösen hatte. In die HRE Bank AG wurden in erheblichem Umfang notleidende sog. „Schrottimmobilien“ – Finanzierung aus dem Strukturgeschäft der früheren HypoBank – ausgelagert.

Im Rahmen der Übernahme des HVB Konzerns durch die italienische UniCredito Gruppe schied die HRE Bank aus dem Konzernverbund aus und war 2003 akut insolvenzgefährdet (Rating bei Moody's 4+ = Insolvenzgefahr). Dies führte zugleich zum Stillstand des aktiven Geschäfts, da sich eine Bank mit diesem Rating nicht refinanzieren kann.

Mit dem Verkauf des Darlehenspakets an die LoneStar Gruppe sollte dringend benötigte Liquidität beschafft werden. Ende 2003 begann die interne Ausgliederung der Darlehen, die – mit Ausnahme der Berlin Darlehen – durchweg grundschuldbesichert waren. Nach einem Ausschreibungsverfahren im Frühjahr 2004 wurde der LoneStar Gruppe als offensichtlich höchst Bietenden mit Wirkung zum 01.07.2004 der Zuschlag erteilt.

In Abweichung von den Vorgaben im BAKred (Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen) 4/97 wurden erstmalig in erheblichem Umfang ungekündigte Darlehensverträge sowie Sicherheitenverträge über die Grundschulden im Rahmen des Darlehenspaket Verkaufs verwertet. Weiterhin wurde erstmalig eine Transaktion auf Inkassogesellschaften vorgenommen, die der Aufsicht der BaFin entzogen sind und überdies von Gesellschaften beherrscht werden, die in Steueroasen (Bermudas, Insel Jersey, Dublin – Freihandelszone) beherrscht sind.

Das BaFin hat ausdrücklich diesem Darlehenspaketverkauf und Verkauf der Sicherheiten die Zustimmung erteilt. Fortan unterlagen die Inkassofirmen nicht mehr der Finanzaufsicht und dies führte zur Bildung eines Milliarden umfassenden „grauen“ Finanzmarktes.

Die Grundschulden wurden – ohne die Sicherungsgeber zu benachrichtigen – an die Westend Olympic GmbH mit Sitz in Frankfurt – einer der zahlreichen Funktionsgesellschaften der LoneStar Gruppe –

abgetreten. Käufer des Darlehenspakets ist jedoch die LSF 5 Olympic LLC mit dem Sitz auf den Bermudas geworden. Dort ist das Darlehenspaket in der Bilanz ausgewiesen. Diese Gesellschaft hat auch die „Rechte an den Sicherheiten“ – neben Grundschulden, Lebensversicherungs Ansprüche, Globalabtretungen von Mieten etc. – erworben. Im Rahmen der Refinanzierung wurden die Rechte an den Sicherheiten auf eine hierfür eigens gegründete Zweckgesellschaft Capita Trust Ltd. mit Sitz in London übertragen.

Von den Nominalforderungen in Höhe von € 3,6 Mrd. wurden in dem Zeitraum 01.11.2004 – Juli 2006 ca. € 900 Mio. durch Ablösezahlungen oder Verwertungen erlöst. Das verbleibende Darlehenspaket im Wert von ca. € 2,7 Mrd. setzt sich wie folgt zusammen:

Betroffen sind (Stand August 2006) 1069 Darlehensnehmer mit 3864 Darlehensverträgen. Diese sind mit 5472 Grundschulden auf insgesamt 1957 Grundstücken besichert.

Das Paket enthält 49,6% non performing loans (€ 1,727 Mrd.) sowie 50,4% bestehende Darlehen (spl's und pl's) im Volumen von € 1,043 Mrd.

Von den 5472 Grundschulden waren 3285 erstrangig und 1217 zweitrangig. Betroffen waren 1957 Grundstücke in ganz Deutschland mit Schwerpunkt in Sachsen, Bayern und Nordrhein-Westfalen.

Nach unseren Feststellungen fließen – mit Ausnahme der regelmäßig gezahlten Darlehenszinsen – die Erlöse aus den Grundstücksverwertungen, die per Stand August 2006 noch mit € 1,83 Mrd. prognostiziert sind, nicht an die in Deutschland mit der Abwicklung des Darlehenspakets tätigen Gesellschaften Hudson Advisors GmbH oder Westend Olympic GmbH – der jetzigen Grundschuldgläubigerin. Dies ergibt sich aus den uns vorliegenden Bilanzen der Gesellschaften.

Alleinige Gesellschafterin der Westend Olympic GmbH ist der LSF Charitable Trust mit Sitz in Dublin. Als Treuhänder fungiert die Tochtergesellschaft der zum Deutsche Bank Konzern gehörenden Deutsche Bank Finance Ltd. mit Sitz auf Jersey (Kanalinseln).

Die Inkassogesellschaft Hudson Advisors GmbH ist 100%ige Tochtergesellschaft der in Dallas Texas ansässigen Hudson Inc.

Die Geschäftsanteile der Olympic Investment GmbH, die als Ausgliederungsgesellschaft der HRE Bank fungiert hat (Hive Down Co.) wurden von einer weiteren auf den Bermudas ansässigen Zweckgesellschaft LSF 5 Olympic Hold Co. übernommen.

Um die steuerliche Behandlung der Milliardenlöse hat sich nach unserem Eindruck bisher noch kein Finanzamt Gedanken gemacht. Ob das vorliegende „Steuermodell“ wirklich greift, ist zumindest eine Prüfung wert. Nachdem es sich bei den LSF 5 Olympic LLC und Hold Co. Gesellschaften um reine Zweckgesellschaften handelt, die weder einen Geschäftsbetrieb unterhalten noch Mitarbeiter beschäftigen, fungiert nach unserer Einschätzung die Westend Olympic GmbH als Betriebsstätte der Inhaberin der Darlehensforderungen und Sicherheiten. Die wesentlichen Verträge (mit Ausnahme des Rahmenabkommens vom 13.09.2004), Bilanzen und sonstigen Unterlagen wurden in unserer Kanzlei im Rahmen der geführten gerichtlichen Auseinandersetzungen archiviert.

Dr. Ingo Schulz-Hennig