



Zur Beachtung!

Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Der vorliegende Abdruck ist nur zum privaten Gebrauch des Empfängers hergestellt. Jede andere Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Urheberberechtigten unzulässig und strafbar. Insbesondere darf er weder vervielfältigt, verarbeitet oder zu öffentlichen Wiedergaben benutzt werden. Die in den Beiträgen dargestellten Sachverhalte entsprechen dem Stand des jeweiligen Sendetermins.

Beitrag: **Karstadt vor dem Aus: Wie Manager an hohen Mieten mitverdienen**

Bericht: Georg Wellmann, Georg Restle, Isabel Schayani

Datum: 11.06.2009

Sonia Mikich: "Sie konnten schlichtweg die üppigen Mieten für die Kaufhäuser nicht mehr zahlen, die Arcandor-Manager. Und auch deswegen ist Karstadt pleite und auch deswegen zittern Zehntausende, wie viele Arbeitsplätze unbeschadet von der Insolvenz bleiben. Über diese horrenden Mietschulden - insgesamt 3,6 Milliarden bis jetzt - hörte man hier und da einen Satz, wir wollten es präziser wissen. Und zeigen Ihnen, wie sich Manager und Investoren bei umstrittenen Immobiliengeschäften miteinander verbandelt und gute, teure Geschäfte gemacht haben.

Georg Wellmann, Georg Restle und Isabel Schayani haben Einsicht genommen in interne Dokumente. Hier ihre Ergebnisse."

Werbevideo: Bilder aus den seligen Zeiten vor der Insolvenz. Luxus, Lifestyle, Lebenslaune.

Erst letztes Jahr eröffnete Karstadt seine frisch sanierte Nobel-Filiale in München. Die gutgelaunten Firmenbosse feierten damit auch den Abschluss eines Deals, der Karstadt teuer zu stehen kommen sollte. Mit eingefädelt hatte ihn dieser Mann: Josef Esch, der vom Maurermeister zum umstrittenen Immobilienmogul aufgestiegen ist. Der Geschäftsmann ist eng verbunden mit der vornehmen Privatbank Oppenheim, eine der beiden Haupteigentümerinnen von Arcandor. Esch managt die sogenannten Oppenheim-Esch-Fonds, immer auf der Suche nach lukrativen Immobilien für vermögende Kunden. Für Karstadt war Wolfgang Urban an den Geschäften mit den Oppenheim-Esch-Fonds beteiligt: Bis 2004 Vorstandsvorsitzender - und bestens bekannt mit Josef Esch. Als Privatmann hatte er Geld bei Oppenheim-Esch angelegt. Und Josef Esch ist sogar der Vermieter von Urbans Privatvilla bei Köln. Karstadt wollte mit Hilfe von Esch groß ins Immobiliengeschäft einsteigen - und dafür verkaufte Karstadt fünf seiner Häuser an die Fonds von

Oppenheim und Esch, um sie dann wieder zurück zu mieten. Es ging um Häuser in besten Innenstadtlagen, in Potsdam, München, Wiesbaden, Karlsruhe und Leipzig. Geschäfte zu bemerkenswerten Konditionen. Wie hier in Leipzig, wo sich Karstadt sein Kaufhaus von Oppenheim-Esch "luxus-sanieren" ließ. Schöner shoppen auf vier Etagen.

Sylvia Jahnel, Verkäuferin: "Also das schönste Haus am Platz, das ist das Wichtigste, das Neueste. Mit einem superschönen Springbrunnen, der alle halbe Stunde angeht. Ansonsten gibts alles, was das Herz begehrt."

Einen wahren Konsumtempel ließ Oppenheim-Esch für den künftigen Mieter Karstadt bauen. Dafür investierte der von Esch gemanagte Immobilienfonds über 120 Millionen Euro - gemäß Investitionsplan. Damals ein gutes Geschäft für Oppenheim-Esch. Denn laut Kaufvertrag, der MONITOR exklusiv vorliegt, hatte der Fonds das Haus von Karstadt für gerade mal 10,4 Millionen Euro gekauft. Ein Preis, der sogar unter dem äußerst niedrig angesetzten Buchwert des Objektes lag, wie Experten festgestellt haben.

Prof. Klaus Feinen, Immobilienexperte: "Wenn ich unter Buchwert ein Objekt an einen Investor abgebe, wo ich dann später als Rückmieter sozusagen mich wieder einbinde, dann gehe ich doch davon aus, dass ich diesen Vorteil auch einer günstigeren Miete wieder realisiere."

Reporter: "Und ist das hier der Fall?"

Prof. Klaus Feinen, Immobilienexperte: "Das scheint hier, augenscheinlich, nach den von Ihnen mir vorgestellten Zahlen nicht der Fall zu sein. Sondern eher das Gegenteil. "

Tatsächlich wurden in Leipzig üppige Mieten vereinbart. 11,3 Millionen im Jahr. Laufzeit 20 Jahre mit steigenden Mieten. Doch warum zahlte Karstadt so viel, obwohl das Haus zuvor auffällig günstig verkauft wurde? Eine Erklärung ist: Nicht nur die teure Sanierung ließ den Mietzins nach oben schnellen. Im internen Investitionsplan, der MONITOR vorliegt, tauchen zusätzlich noch eine ganze Reihe sogenannter "weicher Kosten" auf. Insgesamt über 40 Millionen Euro. Darunter Millionen für die Geschäftsführung von Josef Esch. Außerdem: "Weiche Kosten" für die Mietervermittlung. Das verwundert. Schließlich stand Karstadt als Mieter von Anfang an fest. Am Ende summierten sich die Investitionskosten auf über 180 Millionen Euro. Was sagen Experten dazu?

Prof. Klaus Feinen, Immobilienexperte: "44 Millionen weiche Kosten, die nicht durch einen realen Aufwand begründbar sind, verteuern die Gesamtprojektkosten um 25 Prozent unnötig. Und

erhöhen damit natürlich auch unnötigerweise die darauf basierenden zukünftigen Mietbelastungen für die Karstadt AG."

Und diese Mietbelastungen hatten es in sich. So fraß die Miete in Leipzig insgesamt mindestens 16,5 Prozent des Umsatzes auf. Mehr als doppelt soviel wie üblicherweise, meinen Experten.

Prof. Klaus Feinen, Immobilienexperte: "Bei Warenhäusern entscheidend abhängig vom Standort sind Mieten bezogen auf den Bruttoumsatz von fünf bis acht Prozent denkbar und auch noch so kalkulierbar, dass das Warenhaus profitabel arbeiten kann. Aber für Leipzig eine Mietbelastung von 16,5 Prozent auf den Umsatz halte ich nicht für rentabel. Dieses Warenhaus kann bei dieser Belastung aus meiner Bewertung niemals schwarze Zahlen erwirtschaften."

Teure Mieten durch aufgeblähte Kosten? Josef Esch will sich uns gegenüber nicht zu den Karstadt-Deals äußern, weder schriftlich noch vor der Kamera. Ex-Karstadt-Vorstand Urban antwortet, es hätte sich beim Kaufpreis um den Verkehrswert gehandelt, und die Mieten entsprächen bei allen fünf Objekten den Marktmieten. Und Arcandor erklärt uns, man habe durch die höheren Miete eigene Investitionen einsparen können. Eigenartig ist das schon, denn bereits 2004 warnte Karstadt-Quelle selbst in einem Verkaufsprospekt für Aktionäre vor den Folgen der hohen Mietzinsen. Darin heißt es:

Zitat: "Gleichwohl ist bereits derzeit absehbar, dass aus den langfristigen Mietverpflichtungen nicht unerhebliche Risiken resultieren."

Insgesamt rechnete selbst Karstadt mit drohenden Verlusten allein durch die Mietzinsen in Höhe von 125,7 Millionen Euro.

2004 betrat ein neuer Mann die Bühne: Thomas Middelhoff wurde Top-Manager bei Karstadt-Quelle. Von den zweifelhaften Immobiliendeals erfuhr Middelhoff durch ein internes Gutachten. Darin wird gerügt, dass weder die Kaufpreisfestsetzung noch Teile der so genannten weichen Kosten nachvollziehbar seien. Außerdem standen Forderungen von Karstadt gegen Josef Esch in dreistelliger Millionenhöhe im Raum. Doch Middelhoff verzichtete auf eine Klage gegen Esch. Warum? Auffällig ist jedenfalls: Middelhoff ist selbst über private Geschäfte eng mit dem Fonds-Manager verbunden. So hatte er Josef Esch schon vor vielen Jahren zu seinem persönlichen Vermögensverwalter gemacht und besitzt selbst Anteile an fast allen Oppenheim-Esch-Fonds, die mit Karstadt die Geschäfte gemacht hatten. Rund 7,4 Millionen Euro hat Middelhoff allein für Karstadt in Leipzig angelegt, noch mal 7,4 Millionen seine Ehefrau. Thomas Middelhoff weist jede Interessenskollision zurück. Die Anteile bei den Oppenheim-Esch-Fonds habe er schon vor seiner Tätigkeit bei Karstadt-Arcandor gezeichnet und dies auch im Konzern mitgeteilt. Die

Staatsanwaltschaft in Essen sieht das möglicherweise anders und prüft jetzt ein Ermittlungsverfahren gegen Thomas Middelhoff wegen des Verdachts der Untreue.

Angelika Matthiesen, Staatsanwaltschaft Essen: "Es geht um den Vorwurf der Beteiligung an einem Immobilienfond. Hintergrund ist die Übertragung von Immobilien, die vormals der Firma Karstadt-Arcandor gehörten, an diesen Fond und dann die Beteiligung des Herrn, des früheren Vorstandsvorsitzenden von Karstadt-Arcandor daran. Es soll zu Unregelmäßigkeiten bei Ausgleichszahlungen gekommen sein."

Und die Verkäuferinnen bei Karstadt? Sie haben bis zuletzt gekämpft und müssen jetzt ihren Kopf hinhalten. Auch für die Millionendeals von einigen Wenigen?

Reporterin: "Können sie mir zwei Worte zu ihrer eigenen Befindlichkeit sagen?"

Sylvia Jahnel, Verkäuferin: "Hoffnung. ... Nein, also dazu kann ich nichts weiter sagen, möchte ich auch nichts jetzt weiter sagen, weil das wird mir jetzt ein bisschen ... ne, nichts weiter, ne."
