

# Cross-Border-Leasing

## Risiken der Leasing-Deals

**Immer mehr Städte in Nordrhein-Westfalen entdecken zur Sanierung der Haushalte das dubiose Instrument „Cross-Border-Leasing“: Kommunale Klärwerke, Kanalnetze, Straßenbahnen, Messehallen, ja sogar Schulen, werden dabei an US-Investoren verpachtet und zurück gemietet. Dabei entstehen in den USA Steuervorteile, von denen die Städte einen Anteil als „Barwertvorteil“ erhalten. Doch die Risiken, Gefahren und Unwägbarkeiten des Cross-Border-Leasings werden zumeist verharmlost und verheimlicht.**

### Cross-Border-Leasing – Was ist das?

Cross-Border-Leasing – auf Deutsch "grenzüberschreitende Verpachtung"- ist ein aktuelles und brisantes Thema, bei dem sich derzeit in vielen nordrhein-westfälischen Rathäusern – vor allem des Ruhrgebietes – die Gemüter erhitzen.

Die offizielle Darstellung der grenzüberschreitenden Verpachtung lautet:

- Die Kommunen verpachten gemeindliche Anlagen an einen US-Investor.
- Der US-Investor als "Hauptmieter" vermietet die Anlagen sofort wieder an die Kommune als Untermieter zurück.
- Es ändere sich an der Verfügungsgewalt und der Eigentümerposition der Kommunen nichts, da es sich um eine reine Hin- und Rückvermietung handele.

Der Anreiz zu diesen Vorhaben: Der US-Investor bessert den Haushalt der Gemeinden um Millionen Euro-Beträge auf. Für Recklinghausen geht man von einem Betrag in Höhe von 4,5 bis 5,25 Mio: Euro aus (laut Ratsvorlage).

Die Kämmerer der in Finanznot befindlichen Gemeinden empfehlen ihren Kommunalparlamenten diese Verpachtung gemeindlichen Vermögens an US-Investoren, um zusätzliches Geld in die Kassen zu bringen.

Bisher haben bundesweit etwa 150 Städte ein solches Cross-Border-Leasing mit US-Investoren abgeschlossen. Dabei wurden Messehallen, Schulen, Schienennetze und Straßenbahnen, Kanalisationen und Müllverbrennungsanlagen, Klär- und Heizkraftwerke in die USA verpachtet. Das Transaktionsvolumen bisher beträgt ca. 20 Mrd. Euro.

Obwohl das Cross-Border-Leasing schon seit mehreren Jahren betrieben wird, hat die Diskussion zu diesem Thema erst im Herbst dieses Jahres richtig eingesetzt. Offensichtlich wurde zu diesem Geschäft jahrelang eine erfolgreiche Geheimhaltungsstrategie betrieben. Erst dank den WDR-Berichten und Presseartikeln des Journalisten Werner Rügemer wurde die Öffentlichkeit überhaupt darüber informiert, dass viele Gemeinden derzeit vor allem in Nordrhein-Westfalen keine Skrupel haben, Anlagevermögen nach Amerika zu verscherbeln. Die Beratungen erfolgten bisher ganz oder teilweise in nicht öffentlichen Sitzungen mit der Auflage, die Informationen vertraulich zu behandeln.

### US-Sonderfinanzierung im Abwasserbereich

Eine große Rolle spielen bei dem Cross-Border-Leasing (CBL) in NRW die "US-Sonderfinanzierungen im Abwasserentsorgungsbereich", wie sie ja jetzt auch in Recklinghausen zur Diskussion stehen.

Abgeschlossen wurden dabei bereits folgende CBL-Verträge:

- Emschergenossenschaft (09 /2001): Gesamtvolumen ca. 480 Mio. US- $\text{\$}$ ; Großkläranlage, ca. 22 km zugehörige Sammler und Sonderbauwerke;
- Ruhrverband (abgeschlossen in 06/2001): ca. 740 Mio. US- $\text{\$}$ ; 8 Kläranlagen (Duisburg-Kaßlerfeld, Hattingen, Gevelsberg, Bochum Ölbachtal, Arnsberg-Wildhausen, Essen-Kupferdreh und Arnsberg-Neheim), 70 km zugehörige Sammler und Niederschlagswasserbehandlungsanlagen;

- Düsseldorf (09/1999, 03/2001): Gesamtvolumen ca. 1,1 Mrd. US- $\text{\$}$ ; 2 Kläranlagen und ca. 260 km Kanalnetz;
- Köln ( 03/2000 und in 09/2000): Gesamtvolumen ca. 1,8 Mrd. US- $\text{\$}$ ; 4 Kläranlagen und ca 270 km Kanalnetzteilen;
- Bonn (12/2000; 03/2001): Gesamtvolumen 1,1 Mrd. US- $\text{\$}$ ; 4 Kläranlagen und ca. 340 km Kanalnetz.

Doch der Appetit amerikanischer Investoren auf Abwasserkanäle scheint ungezügelt zu sein.

Denn wenn sich nach vertraulichen Unterlagen (*Kanalkauf-offerte vom 3. April 2002*) z. B. der Ruhrverband darum bemüht, von seinen Mitgliedsgemeinden die Kanalnetze zu erwerben, so drängt sich da der Verdacht auf, dass auch mit ihnen ein solches Cross-Border-Leasing- Geschäft gemacht werden soll.

## Der BUND und das Cross-Border-Leasing

Es sind natürlich Umweltschutzgründe, die örtliche BUND-Gruppen und den BUND Landesverband dazu bewegen, sich gegen das Cross-Border-Leasing zu engagieren.

Dass es sie gibt, leuchtet sofort ein, wenn man sich vor Augen führt, dass bei den derzeitigen Cross-Border-Leasing-Plänen Kanalnetze und Kläranlagen eine große Rolle spielen und auch Müllverbrennungsanlagen bereits verleast wurden.

Es wird zwar behauptet, das ganze Cross-Border-Leasing-Geschäft sei sozusagen eine Proforma-Abmachung, die an den bisherigen Verhältnissen nichts ändere. Eigentum und Verfügungsgewalt blieben bei den Gemeinden, so dass auch deutsche Umweltstandards weiterhin ihre Gültigkeit behielten.

Doch der BUND ist da gegenteiliger Auffassung.

Schon ganz vordergründig betrachtet, ergibt sich: Es kann nicht stimmen, dass da nur ein reines Hin- und Rückvermieten stattfindet.

Dafür braucht man nicht Vertragswerke von vielen hundert, teilweise sogar bis zu 3.000 Seiten.

Der BUND geht deshalb davon aus, dass mit dem US-Lease die Abwasserrohre in den amerikanischen Einflussbereich gelangen und unter Hintanstellung von Umweltbelangen Gewinnmaximierungsprinzipien unterworfen werden.

## Die Eigentümerposition des US-Investors

Der US-Investor erhält durch die Cross-Border-Verträge eine Position, die der eines Eigentümers entspricht. Es ist damit zu rechnen, dass nach einiger Zeit Umstände eintreten werden, auf Grund derer er das Kanalnetz direkt nutzen und über es verfügen wird.

Mit einer Vielzahl von Fakten kann man das belegen.

1. Der Vertrag, mit dem der US-Investor Rechte über das Kanalnetz erhält, wird als Hauptmietvertrag bezeichnet, während die Regelungen, die der Gemeindezubilligen,

die Anlage nutzen und über sie verfügen zu dürfen, sich in einem "Untermietvertrag" befinden.

2. Der Hauptmietvertrag wird für 99 Jahre abgeschlossen; ein Zeitraum bei dem auch im deutschen Recht der Pächter eine eigentümergeleiche Position innehat.
3. Auch aus der öffentlichen Vorlage der Verwaltung für die Sitzung des Recklinghauser Stadtrates am 16. 12. 2002, mit der das Prinzip der Vertraulichkeit gebrochen wurde, gibt es eine Reihe von Passagen, die erkennen lassen, dass die Stadt nicht als Eigentümerin, sondern als Mieterin der Abwasserkanäle angesehen wird.
  - a) So heißt es beispielsweise auf Seite 4: "Der Hauptmietvertrag enthält eine Kaufoption am Ende der Grundmietzeit zu Gunsten der STADT...". Da die Stadt nicht etwas kaufen kann, was ihr bereits gehört, wird damit ihre reine Mieterposition bekundet.
  - b) Die Eigentümerposition des US-Investors wird sehr deutlich an folgendem Satz: "Übt die STADT ihre Kaufoption nicht aus, hat die Stadt die Anlage an den Trust herauszugeben."
  - c) Auch das Recht des US-Investors, den Untermietvertrag zu kündigen, wenn bestimmte, im Vertrag genannte Fälle eintreten, lassen die Eigentümerposition erkennen.

## Das Kündigungsrecht des US-Investors

Zu den Fällen, die den US-Investor berechtigen, den Mietvertrag zu kündigen, gehören: Untergang, bzw. Totalverlust der Anlage; Nichteinhaltung oder Verletzung vereinbarter Vertragsbestimmungen, Mietvertragsverletzungsfälle und sich als falsch erweisende Zusicherungen und Gewährleistungen.

Der Trust hat bei Kündigung des Vertrages zwei Möglichkeiten

- Er kann Zahlung des Kündigungswertes verlangen und muss dann seine Rechte an der Anlage aufgeben.
- Der Trust kann die Anlage in Besitz nehmen und hat dann gegebenenfalls noch einen Schadensersatzanspruch (Anspruch auf den Betrag, um den der Wert der Anlage hinter dem Kündigungswert zurückbleibt).

Ein spezieller Haken für die Stadt ist in dem Kündigungswert zu sehen. Auf Seite 4 heißt es, dass der Kaufoptionspreis als gültiger Marktpreis zu verstehen ist. Es ist wohl davon auszugehen, dass der Kündigungswert diesem Marktpreis entspricht. Da es bei über Jahre hinweg betriebenen Kanalnetzen einen solchen Marktpreis, der sich ja nach Angebot und Nachfrage richtet, eigentlich nicht geben kann, ist davon auszugehen, dass er ermittelt wird über die Kapitalisierung der Gebühren. Da diese nach dem Wiederbeschaffungswert ermittelt werden, könnte das heißen: Der Trust hat Anspruch auf Auszahlung eines Betrages, der sich aus der Differenz zwischen Wiederbeschaffungskosten und dem nach Abzug der Abschreibungen ermittelten Bilanzwert der Anlage errechnet.

## Untragbare Risiken

Mit dem in den Verträgen eingeräumten Kündigungsrecht sind für die Stadt Recklinghausen verhängnisvolle, untragbare Risiken verbunden. Der BUND sieht die Risiken vor allem darin, dass die Verträge, für die amerikanisches Recht gilt, auch nach diesem Recht gestaltet werden.

Aus der Vorlage für die Sitzung des Rates am 16. 12. 2002 ist zu entnehmen:

- Es wird das Recht des Staates New York vereinbart.
- New York ist Ort der Unterzeichnung der Verträge (wozu die Bewilligung der Dienstreise für den Bürgermeister beantragt wurde).
- New York ist Gerichtsstand.

Dass für die Verträge amerikanisches Recht gilt, wurde auch durch einen Beamten des Innenministeriums NRW beim Fachgespräch der Bündnis-Grünen NRW am 14. 11. 2002 bestätigt.

Da ist von schwer wiegender Bedeutung, dass der US-Investor im Falle, dass eine Rechtsverletzung eintritt und er dadurch steuerliche Nachteile erleidet, das Recht hat, den Mietvertrag zu kündigen. Die Stadt Recklinghausen muss dann die Anlage herausgeben; d. h. sie verliert ihr Nutzungs- und Verfügungsrecht.

Im Zusammenhang damit ist auch als sehr nachteilig einzuschätzen, dass das amerikanische Recht die Möglichkeit bietet, bei Vertragsverletzungen exorbitante Schadensersatzansprüche durchzusetzen. Die Stadt Recklinghausen säße da immer am kürzeren Hebel. Sie müsste sich zur Abwehr solcher Ansprüche teurer, möglichst amerikanischer Anwälte bedienen, ohne sich eines Erfolges sicher sein zu können.

Es ist zu bezweifeln, dass es in einem Schadensersatzfall wirklich bei den 10 Millionen Euro bleibt, die vom Stadtkämmerer Tesche in dem Zusammenhang genannt werden. Dass Tesche solch eine Möglichkeit in Betracht zieht, zeigt mit welcher Leichtfertigkeit diese Transaktion behandelt wird.

## Die Verantwortung des Rates

Die Stadtverwaltung Recklinghausen ist sich der Tatsache, dass der US-Deal Risiken beinhaltet und nachteilige Folgen haben kann, durchaus bewusst und widmet diesem Problem in der Vorlage für den Rat mehrere Seiten. Dabei gelangt die Verwaltung allerdings zu dem Schluss, die Risiken seien beherrschbar. D. h.: Der Kündigungs- und Schadensersatzfall könne vermieden werden.

Zur Begründung wird angeführt, dass die Risiken weitgehend im von der Stadt kontrollierten Bereich lägen.

Diese Begründung kann nicht überzeugen.

- a) Weitgehend heißt: Es gibt Fälle, die zu Kündigungen führen können, die nicht im von der Stadt kontrollierten Bereich liegen.
- b) Auch im kontrollierten Bereich der Stadt kann es Pannen geben, die Kündigungen zur Folge haben können.
- c) Die Verträge können auch Gefahren (Klauseln mit Fallstricken) enthalten, die nicht erkannt werden.

Die Ratsmitglieder sind nicht in der Lage, guten Gewissens erklären zu können, aus den Verträgen würden für Recklinghausen und seine Bewohner keine schwer wiegenden Schäden entstehen.

Die Verträge wurden ihnen nicht vorgelegt. Es wäre den Kommunalpolitikern auch gar nicht möglich, den in Fachenglisch gehaltenen Text richtig einzuschätzen. Um ihre Entscheidungen pro oder kontra US-Lease treffen zu können, sind sie von den Informationen und Empfehlungen Dritter abhängig, die Eigeninteressen an dem Deal haben könnten, wie z. B. Anwaltskanzleien und Banken.

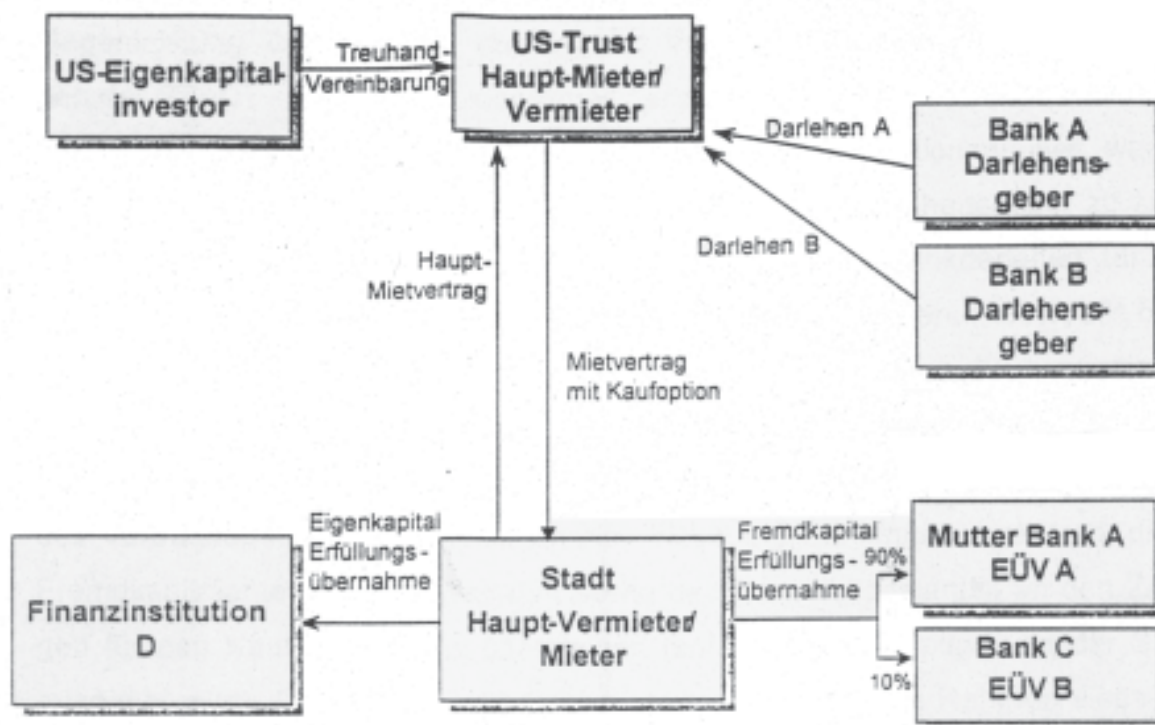
**Der BUND ist überzeugt: Der Verkauf des Kanalnetzes wird sich höchst schädlich auf Recklinghausen und seine Einwohner auswirken.**

**Der BUND erklärt: Das zu beschließende Cross-Border-Leasing-Geschäft betrifft eine lebenswichtige gemeindliche Anlage, die auch für den Umweltschutz von großer Bedeutung ist. Als Folge der Cross-Border-Leasing-Verträge ist die Auslieferung der Anlage an den amerikanischen Investor zu erwarten, der zu Gunsten der Gewinnmaximierung die Gebühren erhöhen und den Umweltschutz minimieren wird.**

**Ratsmitglieder, die in Missachtung der großen Gefahren für die Stadt und ihre Einwohner zustimmen, würden unverantwortlich handeln und ihre Pflicht für das Wohl der Bürger ihrer Stadt eintreten zu müssen, verletzen.**

**Der BUND fordert die Kommunalpolitiker auf, unter Berufung auf den von ihnen geschworenen Amtseid, Schaden von der Stadt und deren Bürgern abzuwenden, das US-Lease-Geschäft abzulehnen.**

## Wesentliche vertragliche Beziehungen



## Ausgewählte Zitate

(aus: Transaktionsbeschreibung, US Cross Border Lease Transaktion für das Kanalnetz der Stadt Recklinghausen, erstellt von: Clifford Chance Pünder, München, und Daimler Chrysler Services Structured Finance GmbH, Stuttgart, Dexia Global Structured Finance LLC, New York, 15. November 2002)

„Der Hauptmietvertrag wird über die Dauer von ca. 99 Jahren (Grundmietzeit) mit einer unbegrenzten Verlängerungsmöglichkeit der Laufzeit des Hauptmietvertrages (ohne weitere Zahlungsverpflichtung des Trust) abgeschlossen. Der Hauptmietvertrag erhält eine Kaufoption am Ende der Grundmietzeit des Hauptmietvertrages zugunsten der STADT, die es der STADT erlaubt, die Transaktion gegen Zahlung eines Kaufoptionspreises in Höhe des dann gültigen Marktpreises zu beenden.

...

Der Mietvertrag wird für eine Laufzeit von ca. 25 bis 29 Jahren abgeschlossen. ... Mit Ablauf des Mietvertrages hat die STADT die Option (...) gegen Zahlung eines zum Abschluß der Transaktion festgelegten Kaufpreises („Kaufoptionspreis“) die Rechte des Trust als Mieter unter dem Hauptmietvertrag zu erwerben („Kaufoption“). Nach Ausübung der Kaufoption durch die STADT erlöschen die Nutzungsrechte des Trusts an der Anlage, ...“ (ebd. S. 4)

„Wenn sich die STADT gegen die Ausübung der Kaufoption entscheidet, hat der Trust als Mieter unter dem Hauptmietvertrag das recht, die Herausgabe der Anlage zu verlangen.“ (ebd. S. 10)

„Bestimmte Ereignisse, u.a. im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage (z.B. Untergang bzw. Totalverlust der Anlage und der Entschluss der STADT, die Anlage nicht wieder zu errichten) bzw. Illegalität der Verträge könnten dazu führen, dass der Mietvertrag und damit die Transaktion gegen Zahlung eines bestimmten Betrages (pauschalisierter Schadensersatz) vorzeitig beendet wird. Der in einem solchen Fall zu bezahlende Betrag wird dem Kündigungswert entsprechen und kann für einen bestimmten Zeitraum sowie in Abhängigkeit von den dann geltenden Zinssätzen zu einer Zuzahlung der STADT führen. Diese Zuzahlung kann über dem Netto-Barwertvorteil, welcher der STADT zu Beginn der Transaktion zugeflossen ist, und den Beträgen aus den Erfüllungsübernahmen liegen.“ (ebd. S. 17)

„Sofern der Trust von der Stadt Zahlung des Kündigungswertes verlangt, ..., muß er seine Rechte an der Anlage zugunsten der STADT aufgeben. Alternativ könnte der Trust die Anlage in Besitz nehmen ...“ (ebd. S. 18)

## IMPRESSUM

Das **BUNDaktuell** wird herausgegeben vom **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.** ♦ **Anschrift:** BUND NRW e.V., Merowingerstraße 88, 40225 Düsseldorf, Tel.: 0211/302005-0, Fax: 0211/302 005-26, e-Mail: bund.nrw@bund.net, www.bund-nrw.de ♦ **V.i.S.d.P.:** Klaus Brunsmeier, Landesvorsitzender ♦ **Autorin:** Traute Kirsch ♦ **Redaktion:** Dirk Jansen ♦ **BUND-Spendenkonto:** Bank für Sozialwirtschaft GmbH Köln, BLZ: 370 205 00, Konto-Nr. 8 204 700 ♦ © BUND NRW e.V. 12/2002