



# Ungleichbehandlung

*Peter Mühlbauer 28.01.2008*



Banken sollen nach dem Willen des Justizministeriums Kredite verkaufen dürfen, Kunden jedoch nicht

Der Weiterverkauf von Hypothekenkrediten war der Hauptgrund für die derzeitige Banken- und Börsenkrise. Eigentlich Grund genug, solche Praktiken unter strenge Auflagen zu stellen oder ganz zu verbieten - möchte man denken. Speziell für den deutschen Gesetzgeber kommen sogar noch einige gute Gründe hinzu: In letzter Zeit wurden Berichte über Fälle laut, die früher als undenkbar galten: Banken, die Immobilienkredite von Kunden ohne Zahlungsverzug an Finanzinvestoren verkaufen, welche dann über den Umweg einer Neubewertung des Grundstücks die Zinsen kräftig erhöhen, den Kredit kündigen und sogar die Zwangsversteigerung einleiten.

Die Höhe der seit 2003 von Finanzinvestoren aufgekauften deutschen Kredite beläuft sich nach Auskunft des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen auf etwa 15 Milliarden Euro. Den Löwenanteil davon machen Immobiliendarlehen aus. Es ist anzunehmen, dass diese Praxis, die sich mittlerweile herumgesprochen hat, zum  teilweise extrem starken Rückgang der Bautätigkeit mit beigetragen hat. Grund für die Verkäufe war häufig, dass Banken, die sich verspekuliert hatten, auf dem Rücken ihrer Darlehensnehmer ihre Kreditwürdigkeit wieder erhöhen wollten. Nur ein Teil der weiterverkauften Kredite sind Fälle, in denen der Kunde in Zahlungsverzug kam. Um sie für Investoren "attraktiver" zu machen werden die Kredite, die weiterverkauft werden sollen, als "Paket" gebündelt angeboten. Solche Pakete enthalten sowohl Kredite, bei denen ein Zahlungsrückstand vorliegt, als auch solche, bei denen dies nicht der Fall ist. Die Verbraucherzentralen  beziffern den Anteil letzterer auf ein stattliches Drittel.

Was wäre, wenn sich auch ein Kreditnehmer einfach so das Recht herausnehmen würde, seine Schulden zu verkaufen – zum Beispiel an den nächstbesten Obdachlosen? Die Bank würde einwenden, dass sie sich nach sorgfältiger Prüfung des Risikos ja genau für jenen Kunden als Kreditnehmer entschieden habe. Dem Obdachlosen hätte sie den Kredit nicht gegeben. Selbiges könnte auch der Kunde einwenden: Auch er hat wahrscheinlich Risiken und Konditionen genau geprüft, um sich dann für genau diese eine Bank zu entscheiden.

Bis vor wenigen Jahren war dieses Problem kaum praxisrelevant, weil Banken Immobilienkredite nur relativ selten an potentiell problematische Aufkäufer weiterveräußerten. Solche Aufkäufer verstehen es, durch Tricks wie die Einleitung einer Neubewertung der Immobilie (die dabei möglichst niedrig geschätzt wird), eine extreme Erhöhung der Zinsen oder der Weigerung, einen Kreditvertrag nach Ablauf der Zinsbindungsfrist fortzuführen und Zwangsvollstreckungen auch bei solchen Darlehensnehmern einzuleiten, die nicht in Zahlungsverzug kamen. Bürokratie ist ebenfalls hilfreich, wenn Finanzinvestoren zu diesem Ziel kommen wollen. Die Süddeutsche Zeitung berichtete von einem Fall, in dem die Zwangsvollstreckung lediglich deswegen eingeleitet worden sein soll, weil dem Kreditnehmer durch den Verkauf eine verbindliche Adresse für seine Zahlungen fehlte.<sup>[1]</sup>

In der letzten Woche  befragte der Finanzausschuss des Bundestages eine Reihe von  Experten zur Ausgestaltung einer Schutzregelung für Bankkunden. Während Justizministerin Zypries in einer Presseerklärung vorbrachte, dass Darlehensnehmer, "die ihre Raten ordentlich bezahlen, nichts zu befürchten" hätten, verwiesen Anwälte und Verbraucherschützer auf zahlreiche Beispiele, die belegen,

dass genau dies nicht der Fall ist: So schrieb etwa der Düsseldorfer Anwalt Julius Reiter in seiner **Stellungnahme** an den Finanzausschuss, dass die Aufkäufer der Kredite in den meisten Fällen "gar kein Interesse mehr an der Fortführung des aufgekauften Darlehensengagements" hatten: "Unter Missbrauch seiner wirtschaftlichen Stärke und formalen Rechtsposition kündigt der neue Gläubiger das Darlehen aus angeblich 'wichtigem Grund' um die Immobilie schnellstmöglich zu verwerten."

Doch anstatt – wie vom Bundesverband der Verbraucherzentralen gefordert – solche Verkäufe ohne Einwilligung der Bankkunden zu verbieten oder ihnen wenigstens ein befristetes Widerspruchsrecht einzuräumen orientierten sich die SPD-Politiker Zypries und Steinbrück lieber an den Vorschlägen der Lobbyisten des texanischen Finanzinvestors **Lone Star**. Und so erinnern die derzeitigen **"Formulierungshilfen"** von Justiz- und Finanzministerium für den Schutzgesetzestext frappant an jenen **Schildbürgerstreich**, mit dem die EU vorgab, mehr Wettbewerb auf dem Markt für Medienplayer schaffen zu wollen: Künftig sollen Banken verpflichtet werden, gesonderte Kredite anzubieten, die dann nicht mehr verkauft werden dürfen.

Dadurch, dass sie diese nicht verkaufbaren Kredite beliebig teurer anbieten dürfen, ergibt sich für die Geldinstitute eine Möglichkeit für Extraprofite ohne Leistungssteigerung. In der von Zypries geplanten Form dürfte die Regelung deshalb lediglich für eine erhebliche Ausweitung der Praxis des ungenehmigten Weiterverkaufs von Krediten sorgen. Die Commerzbank hat bereits auf das lukrative neue Geschäftsmodell reagiert und angekündigt, ab dem Frühjahr solche teureren Kredite anzubieten.