

erhalten praktisch nie die Verträge zur Einsicht, man hatte ja Vertraulichkeit zugesichert.

Zwischenzeitlich sind rd. 200 Großobjekte von den Stadtverwaltungen und Bahn für ca. 100 Mia. € verkauft worden. Oder anders gesagt, für ein Linsengericht verscherbelt worden.

Einige Beispiele:

Kabelnetz/

Wasserversorgung:	Düsseldorf	- Wert 600 Mio. €
	Stuttgart	- Wert 1 Mia. €
	Köln	- Wert 1,8 Mia. €

Kraftwerke	Dresden	- Wert 415 Mio. €
	Düsseldorf	- Wert 600 Mio. €

MVA	Berlin	- Wert 300 Mio. €
	Aachen	- Wert 325 Mio. €
	Wuppertal	- Wert 380 Mio. €

Hamburg

Kläranlagen, MVA, Hochbahn	- Wert 2 Mia. €
----------------------------	-----------------

DB, IC-Züge, Lokomotiven	- Wert 1 Mia. €
--------------------------	-----------------

Die Liste lässt sich seitenlang fortsetzen.

Weitere Objekte wurden verkauft. Immobilien wie Krankenhäuser und Messehallen, Schienennetze.

Bedenken Sie bitte, dass die Investoren von diesen gewaltigen Summen nur wenige Prozente den deutschen Institutionen großzügig überlassen haben, also einen kleinen Wurstzipfel.

Aber es gibt auch Positives zu berichten.

Der weitere Verkauf von 27 Schulzentren wurde 2003 durch die Stuttgarter Bürgerinitiative verhindert. Erreichbar wurde dies durch Aufklärungsveranstaltungen, Menschenketten, 80.000 Flugblätter, 12.000 Unterschriften empörter Bürger.

Massive Bürgerproteste und 40.000 Unterschriften, stoppten in Frankfurt den Verkauf des U-Bahn-Schienennetzes.

Und noch etwas Positives. Die US-Finanzbehörden lassen die Abschreibung nicht mehr zu, da es sich um ein reines Steuersparmodell handelt, welches hauptsächlich vom Steuerparadies Cayman-Inseln erfolgte.

Ungeklärt ist aber, ob die deutschen Kommunen für den Ausfall aufkommen müssen. Die Verträge sehen es ja vor.

Die Ausplünderung – Kapitel 3

Ausverkauf dt. Wohnungsbestände

Still und wenig bemerkt kaufen die US-Geldhaie seit 1999 Hunderttausende von Sozialwohnungen auf.

Lt. einer Studie des Bundesamtes für Bauwesen wurden in den letzten Jahren 1,5 Mio. Wohnungen für 50 Mia. € an Investoren verkauft. Bis 2 Mio. sollen die nächsten Jahre dazukommen.

Wer sind die Käufer?

Fortress, Terra Firma vertreten durch Annington, der Höllenhund Cerberus, Blackstone. Daneben tummeln sich noch weitere Heuschrecken.

Wer sind die Verkäufer?

Ein buntes Konglomerat, Kommunen, Versicherungen, Konzerne, Eisenbahn, Gewerkschaft.

Einige Zahlen:

152.000 Wg. für 7 Mia. € von Viterra (Tochter von EON)
100.000 Wg. (Deutsche Bahn AG)
66.000 Wg. GSW Berlin (Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbauges.)

Werkwohnungen von RWE, ThyssenKrupp usw.

Ein besonderer Fall die BFA. 2004 war es soweit, man konnte kaum noch die Renten auszahlen. Also beschloss die Bundesregierung am 05.07.04 alle 81.000 Wohnungen an 147 Standorten durch deren Tochter GAGFAH (Gemeinnützige AG für Angestellten-Heimstätten, Gründung 1918) zu verkaufen, d.h. zu verschleudern. Erlös 3,5 Mia. € = pro Wohnung 43.000 €.

Raten Sie mal an wen? An den US-Heuschreck Fortress.

Was sagte Michael Sommer vom DGB?

„Kollegen und Kolleginnen, wir dürfen nicht nur über die Heuschrecken lamentieren, wir müssen auch etwas gegen sie tun.“

Und was passierte daraufhin im November 2005? Die Gewerkschaftsholding BGAG verkauft deren BauBecon-Gruppe (vormals Neue Heimat) in Hannover mit 23.000 Wohnungen für ca. 1 Mia. € an Cerberus. 1 Jahr später dann noch alle 37 Gewerkschaftshäuser.

Inzwischen hat Cerberus alles weiterverkauft für 1,7 Mia. €. Gewinn schlappe 700 Mio. €.

Im Visier: 300.000 Wohnungen der LEG (Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH). Das Kabinett hat den Beschluss zum Verkauf bereits gefasst. Es wird mit Fortress und Annington verhandelt.

Am 02.07. konnten wir einen TV-Bericht vom WDR ansehen. Titel: „Heuschrecken im Wohnzimmer.“ In dieser Sendung standen die Ängste, gerade der älteren Bewohner, im Mittelpunkt.

Eine aktive Volksinitiative versucht den Verkauf zu stoppen. Hoffentlich gelingt es.

Lutz Freitag, Präsident Gesamtverband dt. Wohnungsunternehmen: „mit 50 Jahren erfolgreichen sozialen Wohnungsbau wurden Goldadern gelegt, die jetzt gehoben werden. Verstehen kann ich das Handeln der Kommunen nicht, das ist glatter Selbstmord. Durch den beschlossenen Verkauf verliert die Wohnungspolitik das Instrument der sozialen Gestaltung.“

Sie wissen sicher, dass die SPD am 28.10. das neue Grundsatzprogramm in Hamburg beschlossen hat. Was lese ich auf Seite 34 unter Vorsorgende Sozialpolitik in den Kommunen?

„Wir unterstützen das Bemühen der Kommunen, bezahlbaren Wohnraum bereitzuhalten.“ Und warum verkaufen SPD-geführte Kommunen riesige Wohnungsbestände? Eine seltsame Logik liegt darin.

Die Vorgehensweise:

Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 500 + 800 € per qm.

Die Kaufpreise werden bis zu 80/90% bankfinanziert. Rest erfolgt aus einem Fond. Die Banken verbriefen die Darlehen und verkaufen sie über die internationalen Kapitalmärkte an die Hedgefonds.

Beliebt ist auch der Steuertrick. Für den Kauf eines Immobilienunternehmens gründen die sog. Investoren eine eigenständige Finanzierungsgesellschaft. Die wird dann mit der eben erworbenen Firma verschmolzen und mit den Krediten belastet. Also sofort rote Zahlen, der Fiskus sieht keinen Cent.

Wir kennen es. Auch hier wieder Hunderte von Beratern, Gutachtern, Anwälte, Banker. Wie werden die Renditesteigerungen erreicht?

1. Mieterhöhungen von 20%.
2. Optimierung der Bewirtschaftung = heißt Personalabbau
3. Verbriefung der Kredite
4. teilweiser Weiterverkauf an Mieter
5. mangelhafte Instandhaltung, Einsparung von Reparaturkosten.

Widerstand zwecklos? Keineswegs!

Beispiel Freiburg:

Was sagte 2002 der erste grüne Oberbürgermeister?

„Mit mir gibt es keinen Ausverkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft.“
Es geht um rund 8.000 Wohnungen. Und 2006? Da musste er sein Wahlversprechen brechen, die Schuldenlast hatte ihn eingeholt. Im Stadtrat fand sich schnell eine Mehrheit für den Verkauf.

Aber dann das Wunder: Freiburg erhebt sich. Bürgerinitiativen bilden sich, schließen sich zusammen zur Einheit mit Sozis & Grüne, Gewerkschaften & Sozialmieter, Konservative und der Alt-Oberbürgermeister. Alle stemmten sich gegen den Ausverkauf. 40.000 Bürger protestieren, überall Heuschrecken-Plakate, Diskussionsabende.

Der Protest gewinnt Eigendynamik, der angestrebte Verkauf wird eliminiert. Die Schlacht wurde siegreich geschlagen. Einigkeit macht stark.

Bravo Freiburg!

Siege gab es auch in anderen Städten wie Köln und Rostock.

Die Ausplünderung – Kapitel 4

Kreditverkauf der dt. Banken:

Seit 2003 gehen immer mehr Banken dazu über, gewährte Kredite an unsere geliebten US-Heuschrecken zu verkaufen. Hauptsächlich handelt es sich um Kredite für Immobilien, Konsumenten, Unternehmern. Der Kaufpreis beläuft sich zwischen 40-60%.

Ziel der Banken ist es, wenig ertragreiche Kreditkunden loszuwerden. Man nennt das „Bilanzbereinigung“ oder „Neuausrichtung unser Bankaktivitäten.“

Der Verkauf erfolgt paketweise. Um die Attraktivität dieser Pakete zu erhöhen, werden unrentable aber auch regelmäßig bediente Kredite gemischt.

Die neuen Forderungsinhaber haben dabei nur ein Ziel, die schnelle Rückzahlung der Darlehen zu erreichen oder die zügige Verwertung der Sicherheiten. Überflüssig zu erwähnen, dass dies mit Brutalmethoden erfolgt.

Kreditverkäufe	2003 = 3 Mia. €
	2004 = 12 Mia. €
	2005 = 20 Mia. €
	2006 = 30 Mia. €

Eine wahrhaftig traurige Entwicklung.

Hauptverkäufer ist die Hypo Real Estate mit 5 Mia. €, die Dresdner Bank mit 6 Mia. €.

Man nennt das Restrukturierungskultur, ich nenne das Aasgeierkultur, wobei Kultur sicher das falsche Wort ist.

Gefährlich, wenn Unternehmenskredite verkauft werden.

Typische Beispiele:

Strumpfhersteller Kunert. Commerzbank verkauft die Darlehen an die Dt. Bank, die wiederum an einen Hedgefond. Die neuen Investoren wandelten die Schulden in Firmenanteile um und hatten plötzlich die Mehrheit. Dann wurden 500 Mitarbeiter entlassen usw.

KarstadtQuelle stand 2004 vor der Pleite. Dann wurden 300 Mio. € als Darlehen gewährt. Dafür mussten 60 Mio. € an Zinsen und Gebühren/Beratungen gezahlt werden.

Und jetzt wird das Unternehmen gezwungen, zwecks Ablösung seine Immobilien zu verkaufen. An die Goldmänner, nämlich Goldman Sachs.

Und jetzt kommen wir zur Rolle der öffentlich-rechtlichen Sparkassen, die immer mehr bzgl. der Kreditverkäufe in Kritik geraten. Die Kunden haben viel Vertrauen in ihre Sparkasse, auch weil sich diese gern menschenfreundlich geben. Und nun fühlen sich immer mehr Kunden verraten und verkauft.

Greifen wir einen Fall heraus. Die StSpK Wedel verkaufte 636 Kredite. Ein Handwerker aus Wedel musste plötzlich feststellen, dass sein Kredit über 30.000 € verkauft wurde – ohne seine Zustimmung. Sein Anwalt bezeichnet das als modernen Menschenhandel.

Und nun zu einer menschlichen Tragödie. Brigitte Alexander bewohnte mit ihrer 84-jährigen Mutter in Wedel eine 3-Zi-Wohnung, die vor 12 Jahren gekauft und von der Sparkasse finanziert wurde. Ende 2005 geriet die Tochter in Arbeitslosigkeit, die Tilgung nahm die Mutter vor. Aufgrund des obigen Kreditverkaufes meldete sich die Verwertungsgesellschaft Crown Westfalen i. A. einer Heuschrecke. Sie forderte die Wohnung zu verkaufen und das Darlehen zu tilgen. Sonst Zwangsversteigerungsverfahren. Daraufhin wählte die Mutter den Freitod. Ermittlungen der Kieler Staatsanwaltschaft führten zu nichts.

Vorletzte Woche entschied das OLG Schleswig, dass auch Sparkassen – genau wie Banken - berechtigt sind, Kredite zu verkaufen.

Als Folge der Kreditverramsung ist die Zahl der Zwangsversteigerungen, Bankrotte und Eintreibungsmethoden, nicht zu übersehen. Die Verbraucherzentralen geißeln das Verhalten der Banken als höchst unmoralisch und nennen es Verrat am Kunden.

Am 18.09.07 fand eine Anhörung im Finanzausschuss des Bundestages statt. Anwesend waren Vertreter der Geschädigten und Heuschrecken. Hauptsächlich bezog sich die Anhörung darauf, dass die Vertrauensbasis für beide Seiten durch den Kreditverkauf zerstört wird. Damit auch die Verletzung der Eigentums- und Persönlichkeitsrechte.

Selbstredend, dass die Banken jegliche Änderungen ablehnen.

Vergangene Woche ist der Entwurf zum sog. Risikobegrenzungs-gesetz verabschiedet worden.

Jetzt meldet sich die EU-Kommission und möchte den Hypothekenmarkt in Deutschland liberaler gestalten. Was heißt, dass nicht-bankliche Finanzierungsunternehmen neue flexible Produkte anbieten können. Auch solle durch die Erhöhung von Beleihungswerten bis 120% größeres Wachstum geschaffen werden. Der Vorteil für den Verbraucher: er hätte dann mehr Geld für den Konsum zur Verfügung.

Also genau die Übertragung von US-Praktiken, die ja gerade total gescheitert sind. Ein Stück aus dem Tollhaus, offenbar wünscht man sich noch mehr Schuldner, die dann als abhängige Sklaven ihr Dasein fristen.

Deutsche Kaufmannstugenden sind a fond perdu. Es gilt nur noch das Gesetz des Dschungels.

Und was tun unsere Politiker? Nichts! Im Gegenteil, ob Herr Eichel, Herr Glos oder Herr Steinbrück: alle heißen die sog. Investoren herzlich willkommen.

Aus einem Interview „Peer Steinbrück glaubt, dass Hedgefonds geradezu ein Segen für die Volkswirtschaft des Landes sind, da sie für Liquidität sorgen. Er will die Finanzinvestoren nicht vertreiben.“

Sicher hat er recht, was die Liquidität betrifft, damit sind natürlich die Einnahmetaschen der Investoren gemeint.

Diverse Politiker arbeiten Hand in Hand mit den Heuschrecken, z.B. Rudolf Scharping, Volker Rühle, Theo Waigel.

Schon 1998 hielt Ex-Bundeskanzler Schröder die Futtertöpfe für unsere Heuschrecken bereit. Da gab's die Stelle eines Bundesbeauftragten für Auslandsinvestitionen, das war Hilmar Kopper, damals Aufsichtsratsvorsitzender der Dt. Bank.

Später erfolgte die Umwandlung in „Invest in Germany GmbH“ mit einem Jahresunterhalt von 5 Mio. €. Sitz in New York mit Außenstellen in Chicago und Los Angeles.

Im November 2003 war Schröder in New York zu einem Treffen mit Vertretern führender US-Banken. Dabei hielt er eine Laudatio auf Sanford Weill, damaliger Chef der Citi-Group. Wobei er verkündete, „ich bin stolz diesen Mann als meinen Freund nennen zu dürfen, einen Mann mit Mut, Prinzipien und Visionen.“

Und wie äußert sich Hans-Jürgen Papier, immerhin Präsident des Bundesverfassungsgerichtes in einem Stern-Interview Mai 2005?

Herr Papier, sehen Sie auch Heuschreckenschwärme, die das Land kahlfressen?

A: Das ist nicht meine Sprache. Sie müssen mit mir über Recht reden.

Im GG Art. 14 heißt es: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Art. 74: Verhütung des Missbrauchs wirtschaftlicher Machtstellung.

A: Das Eigentum wird durch die Verfassung geschützt, man darf es zum eigenen Nutzen verwenden. Dass manche Unternehmen durch Ausnutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten ihre Steuerpflicht auf Null drücken, ist eine andere Frage. Das ist Sache des Gesetzgebers, so etwas auszuschließen.

F: Verstoßen Renditeziele von 25% pro Jahr nicht gegen das Grundgesetz?

A: Was nicht gesetzlich verboten ist, das ist erlaubt.

Eines muss ich dem Herrn Präsidenten lassen: er hat eine Menge erzählt, aber nichts gesagt. Offenbar sind die Heuschrecken tabu.

Ich möchte Mathias Richling, dem beliebten Kabarettisten ein wenig Konkurrenz machen. Es folgt eine satirische Betrachtung mit dem Titel:

Offener Brief an unsere Bundeskanzlerin:

Verehrte Angela,

Retterin des Weltklimas,
entschlossene Führerin der Bundesregierung,
strahlende Repräsentantin des Staates,
mächtigste Frau der Welt,

Du besuchtest gerade Indien und wurdest mit Lob überschüttet. Premier Singh überschlug sich vor Anerkennung: „In Kanzlerin Merkel haben wir einen großen Staatsmann, einen Welt-Staatsmann und einen großen Freund unseres Landes. Eine große Staatenlenkerin, eine große Anführerin der Welt. Große Aufgaben kommen auf sie zu. Indien erwartet, dass sie eine führende Rolle in der globalisierten Welt spiele.“

Vor paar Wochen hat Dich der ehrenwerte Rabbi Schneier in New York zum Welt-Staatsmann ernannt, wegen Deiner Verdienste. Welche Ehre, ich habe vor Glück fast geweint. Aber was Deine Verdienste betrifft, mir wollen einfach keine einfallen, aber das ist sicher altersbedingt. Ach ja und Henry Kissinger war auch dabei. Toll Deine Dankesrede, die hat dem Rabbi sicher gut gefallen.

Und am kommenden Dienstag wirst Du schon wieder geehrt. In Berlin mit dem Leo-Baeck-Preis. Oh Angela, jetzt bist Du bald die Herrin des Universums und machst Gott Konkurrenz.

Welt-Staatsmann. Verstehe ich Dich richtig, dass Du nun für die Interessen der ganzen Welt verantwortlich bist? Hast Du überhaupt noch Zeit, dich um das Wohlergehen Deines eigenen Volkes zu kümmern? Ich glaube kaum, denn Du bist ja pausenlos auf Reisen. Du forderst die Einhaltung der Menschenrechte in China und Russland. Bist Du noch bei Trost? Wladimir gab Dir die richtige Antwort. Sorge erst einmal für die Einhaltung in Deinem Land, denn da hapert es mächtig. Ich finde es bedrückend, dass unsere Rechte immer weiter in unserem Überwachungsstaat eingeschränkt werden. Der Schritt zum Orwell'schen Wahrheitsministerium ist schon in Sichtweite. Aber es kann ja sein, dass Du nichts realisiert, weil Du nun in höheren Regionen zuhause bist.

Wladimir hat Dir großartige Angebote für eine engere Zusammenarbeit offeriert. Du weißt doch, welche gemeinsame Vergangenheit uns verbindet. Wir brauchen uns gegenseitig, um die Zukunft zu bewältigen. Warum lässt Du ihn eiskalt abblitzen? Oder bist Du noch immer davon überzeugt, dass die wahre Volksbeglückung aus Amerika kommt?

Ich darf Dich an Deine Worte erinnern „Deutschland ist ein Sanierungsfall“. Wieso lässt Du zu, dass die Heuschrecken unsere Blumenwiesen immer mehr abgrasen? Soll unser Land eines Tages nur noch aus abgenagten Knochen bestehen? Du jammerst über die bösen Staatsfonds aus China und Russland, die sich hier einkaufen wollen. Und was ist mit den US-Heuschreckenfonds? Dazu hast Du Dich noch nie geäußert. Du bestimmst doch die Richtlinien der Politik. Also greif zur Schere und stutze denen die Flügel.

Was ist plötzlich mit Deinen amerikanischen Freunden los? Erscheint doch diese Woche eine 6-seitige Kritik in der „Newsweek“. Und Dein Konterfei als Titelblatt mit dem Untertitel „Lost Leader“.

Und was schreiben diese journalistischen Schmutzfinken alles: Du bist in Lethargie verfallen. Du huldigst dem deutschen Zeitgeist. Du verkaufst den kleinsten gemeinsamen Nenner als größtmöglichen Erfolg. Du seiest eine brillante Taktikerin, aber wieder dort gelandet, wo Du vor 7 Jahren warst. Und als Gipfel nennt man Dich Mrs. Feelgood.

Und Christian Günther von „Die Zeit“ setzt noch einen drauf mit dem Titel **Göttinnendämmerung**.

Also mit Wolke 7 ist bald nichts mehr. Er rät dazu, die eigene Selbstwahrnehmung entlang der Wirklichkeit zu korrigieren. Zumal die Fremdwahrnehmung oft eine andere ist. Er sieht eine Trendwende des heimischen Meinungsklimas voraus.

Frech schreibt er weiter, dass der Erfolg Deiner Kanzlerschaft ein Medienprodukt war und sonst nichts. Dass Dein Markenzeichen verschleiern, lavieren und im Unkonkreten liegt. Und früher oder später wird die Luftblase platzen. Beginn der Kanzlerdämmerung.

Liebe Angela, ich bin in tiefer Sorge. Mit Riesenschritten nähert sich eine wirtschaftliche und soziale Krise größten Ausmaßes. Am Horizont tauchen bereits die apokalyptischen Reiter auf, ich höre das Trommeln ihrer Hufe.

Also ich bitte Dich, mach unser Land wetterfest.
Ich erinnere Dich daran, dass Du nur unserem Volk verpflichtet bist und sonst niemanden auf der Welt.

Oder willst Du eines Tages als Marionettenfigur in der Augsburger Puppenkiste landen?

Liebste Angela, ich bitte um Deine freundliche Nachsicht, wenn ich die falschen Fragen gestellt habe. Aber wundern darf ich mich noch? Oder wird das auch schon in Bälde verboten?

Trotzdem in Treue fest
Dein sorgenvoller Untertan

Sind wir wehrlos? Nein wir sind es nicht!
Widerstand ist überall vorhanden.

Schon sind mehrere Bücher über die Untaten der Heuschrecken erschienen. Daniel Schäfer wurde kürzlich mit einem wichtigen Wirtschaftspreis ausgezeichnet. Für sein Buch „Die Wahrheit über die Heuschrecken“. Trägt alles zur Aufklärung der Bürger bei, muss aber intensiv fortgesetzt werden.

Abwehrerfolge häufen sich. An Continental und Cewe Color haben sich die Finanzhaie die Zähne ausgebissen.

Deutsche Familienunternehmen wehren sich gegen den Ausverkauf. Unter Führung der finanzstarken Konzerne Voith und Freudenberg wurde ein Beteiligungsfond installiert. Es kann sich an mittelständischen Unternehmen bis 250 Mio. € Jahresumsatz beteiligen.

Wie bereits besprochen, sind kommunale Ausverkäufe durch massive Proteste gestoppt worden.

Bedingt durch die sich ständig ausbreitende Wirtschaftskrise in den USA, ist die Finanzierung für Übernahmen schwierig geworden. Die Heuschrecken sind flüggellahm geworden und haben Arthrose in den Beinen. Was uns nur recht sein kann.

Hassen wir sie, verfluchen wir sie? Ich meine, wir sollten sie bedauern. Denn wer die Profitmaximierung als höchstes Ziel ansieht, der verachtet die Menschen und hat den Sinn des Lebens nicht begriffen.

Was ich Ihnen heute vortragen durfte, ist nur ein kleiner Einblick in die traurige Welt des Raubtier-Kapitalismus. Ich hoffe nur, dass ich Sie mit der Fülle der Fakten nicht überfordert habe.

Ich freue mich, wenn ich Sie zum Nachdenken anregen würde.

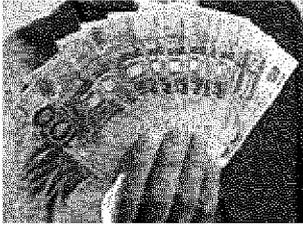
Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Verkaufte Kredite

Mit welchen Machenschaften Immobilieneigentümer geschädigt werden

BR, Dienstag, 20. November 2007

(<http://www.daserste.de/plusminus/beitrag.asp?uid=1ew1advn43bucfl8&cm.asp>)



Schuldenaufkäufer können ganz legal mehr als den eigentlichen Darlehenswert von Bankkunden verlangen, auch wenn diese immer ihre Raten bezahlt haben. Denn beim Darlehensverkauf ist die ursprünglich als Sicherheit für die Bank eingeräumte Grundschuld nicht mehr an das Darlehen gebunden und kann getrennt verwertet werden. Da sie während der gesamten Laufzeit des Darlehens in voller Höhe besteht, betreiben Investoren oftmals Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Höhe der Grundschuld und nicht in Höhe des Darlehens abzüglich Zins und Tilgung zum Zeitpunkt des Verkaufs. Obendrein können Investoren nach geltendem Recht drei

Jahre rückwirkend 18 Prozent auf die Grundschuld von Bankkunden einfordern.

Nach Aussage des Berliner Finanzrechtsexperten Prof. Hans-Peter Schwintowski ist das eine Gesetzeslücke mit dramatischen Auswirkungen, die der Gesetzgeber schnellstens ändern müsse, denn derzeit könnten Hedgefonds "auf diese Weise Leute von ihren Grundstücken entfernen... die ordnungsgemäß ihre Kredite abzahlen." Das ARD Wirtschaftsmagazin Plusminus recherchierte den Fall eines an einen amerikanischen Investor verkauften ehemaligen Bankkunden nach, der statt der geschuldeten 250.000 Euro dem Investor 470.000 Euro zurückzahlen musste.

Die Leidtragenden sind Opfer von Zwangsversteigerungen in ganz Deutschland. Die Betroffenen verlieren nicht nur ihre Immobilien, sondern meist auch die gesamte Existenz, so Kathy Thedens, Vorsitzende der Interessengemeinschaft der Bank- und Sparkassenkunden e.V. "Justiz und Politik müssen sofort alle Vollstreckungen bei Forderungsverkäufen stoppen, bis eindeutige gesetzliche Regelungen geschaffen sind. Es muss jetzt gehandelt werden!"

Grundschuldexperte Dr. Clemens Clemente erklärt den Grund für die rechtliche Schieflage mit der Struktur der Grundschuld. Solange das Darlehen bei der ursprünglichen Bank abgezahlt werde, so Clemente, sinke der Anspruch der Bank gegen den Kunden. Da die Grundschuld in ihrer Höhe während der gesamten Laufzeit in voller Höhe bestehen bleibt, schützt eine sogenannte Zweckerklärung (Sicherungsvertrag), die der Bankkunde mit seinem Kreditinstitut abschließt, vor überhöhten Ansprüchen der Bank gegen den Kunden. Die Zweckerklärung sorgt also dafür, dass die Bank nur Forderungen in der Höhe gegen ihren Kunden geltend machen kann, die der Höhe der tatsächlichen Darlehensforderung unter Berücksichtigung von Zins und Tilgung entspricht.

Die Probleme beginnen also genau mit dem Verkauf des Darlehens. Denn beim Verkauf geht der Sicherungsvertrag nicht auf den Investor über. Der könne dann, anders, als die Bank, aus der vollen Grundschuld vollstrecken, so Grundschuldexperte Clemente. Die Hypo Real Estate AG erklärt auf Anfrage, sie habe die Sicherungserklärungen auf den Investor übertragen. Das könne sie aber nicht, so Clemente, denn dazu sei eine Vereinbarung zwischen Schuldenaufkäufer, Bank und Kunde nötig.

Für rund 20 Milliarden Euro haben deutsche Banken und Sparkassen Kredite an Schuldenaufkäufer, die meist keine Banken, sondern Hedgefonds sind. Davon verkauft sind rund 30 Prozent nicht Not leidende Kredite, so das Hamburger Institut für Finanzdienstleistungen (iff). In ihrem Geschäftsbericht 2004 notiert beispielsweise die Hypo Real Estate Bank AG, dass auch "154 Millionen Euro nicht leistungsgestörte Finanzierungen, die ordnungsgemäß bedient wurden", verkauft worden seien. Nach den Regelungen des Umwandlungsgesetzes darf eine Bank Kredite bündeln und ausgliedern. Die Kunden wurden erst nachträglich informiert.

Der Münchner Rechtsanwalt Ingo Schulz-Hennig bezeichnete die Grundschuld in der nicht-öffentlichen Anhörung vor dem Finanzausschuss des Bundestages vom 19.9.2007 als ein "gefährliches Instrumentarium". Banken würden ihre Kunden mit dem Verkauf ausliefern. Erst mit dem unter Rot/Grün verabschiedeten Vierten Finanzmarktförderungsgesetz aus 2002 wurde die Abtretung von Darlehensforderungen durch Banken an Investoren ohne Banklizenz möglich. Deshalb muss die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen heute tatenlos zusehen, wenn Kreditverkäufe in Milliardenhöhe bei ausländischen Investoren, sog. Heuschrecken, in Steuerparadiesen landen. FDP Fraktionschef Wolfgang Kubicki fordert dringend zu verhindern, "dass durch Darlehensverkäufe dieser Art Vermögen, das in Deutschland angesiedelt ist, ins Ausland fließt."

Michaela Roth vom Zentralen Kreditausschuss verweist auf den Rechtsweg: "wenn es da Streitigkeiten gibt, wird das letztendlich vor Gericht geklärt." Da der Gesetzgeber bis jetzt noch nicht reagiert hat, könne der Bankkunde nicht den Investor zur Rechenschaft ziehen, gibt Prof. Schwintowski zu bedenken. Allenfalls könne ein Schadenersatzanspruch gegen die Bank geltend gemacht werden, "das kann lange dauern, bis man beim BGH vielleicht mal gewonnen hat, bis dahin ist man sein Grundstück los, wahrscheinlich völlig verarmt, wenn man sich einen Prozess leisten konnte."

(Zeitschrift für Immobilienrecht, 11. Jahrgang, Heft 21, 05.11.2007, S.737 ff)