

Räade  
Kiel, 30.01.2008

Pressesprecher Per Dittrich, Tel. (04 31) 988 13 83

Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Tel. (04 31) 988 13 80  
Fax (04 31) 988 13 82

Norderstraße 74  
24939 Flensburg

Tel. (04 61) 144 08 300  
Fax (04 61) 155 08 305

E-Mail: [info@ssw.de](mailto:info@ssw.de)

## Schutz von Immobilien-Besitzern

Seit 2005 häufen sich in den Medien Berichte über Banken und leider auch Sparkassen, die Kredite von Immobilien-Besitzern in großen Paketen an - häufig auch ausländische - Finanzinvestoren verkaufen. Diese Forderungsverkäufe werden oft ohne Zustimmung der jeweiligen Kreditnehmer getätigt oder man vergisst, bei Vertragsabschluss auf entsprechende Klauseln hinzuweisen.

Für die Kreditnehmer sind die Folgen zum Teil gravierend. Zum einen gehen diese Finanzinvestoren beim Eintreiben der gekauften Kreditforderung sehr rüde vor, und zum anderen leiten sie in Bezug auf die Grundstücke der Kreditnehmer rasch Zwangsvollstreckungen ein. Das Fatale ist, dass bisher selbst solche Kreditnehmer betroffen waren, die stets ihren vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen sind und regelmäßig Zins und Tilgung bedient haben.

Aus Sicht der Banken und Sparkassen handelt es sich bei diesen Forderungsverkäufen um eine Optimierung ihrer Geschäfte, da sie von den Finanzinvestoren meistens noch einen guten Preis für die Not leidenden Kredite bekommen. Für die Betroffenen hat es sich allerdings sehr häufig zu einem Alptraum entwickelt, da ihnen durch das Gebaren der neuen Kreditnehmer eine Überschuldung droht. Man darf dabei nicht vergessen, dass der Kauf und die Finanzierung einer Immobilie immer noch eine Entscheidung für das ganze Leben ist und die jeweiligen Kredite über Jahrzehnte laufen.

Wobei man sich aus gesellschaftspolitischer Sicht schon fragen kann, ob die deutsche „Häuslebauerkultur“ angesichts der Mobilität und der Flexibilität von Menschen heute sowohl hinsichtlich ihres Arbeitsplatzes als auch im privaten Bereich vor dem Hintergrund der hohen Scheidungsraten, überhaupt noch zeitgemäß ist. Die Kreditinstitute verdienen aber sehr gut an den traditionellen Bankgeschäften mit Immobilienbesitzern und halten daher auch an den alten Finanzierungsmodellen fest.

Ich verstehe zum Beispiel nicht, dass die Banken und Sparkassen bei der frühzeitigen Kündigung von Baukrediten auch heute noch Vorfälligkeitszinsen nehmen. Nördlich der Grenze kennt man dieses Geschäftsgebaren überhaupt nicht und der häufige Kauf und Verkauf von Immobilien ist Gang und Gäbe und keine einmalige Sache. Aber das nur nebenbei. Denn natürlich müssen die Immobilienbesitzer in Deutschland geschützt werden.

Wir haben bereits bei der Diskussion um die Änderung des Sparkassengesetzes darauf hingewiesen, dass auch die öffentlich-rechtlichen Sparkassen von diesem verhängnisvollen Trend erfasst sind. So hat die Sparkasse Südholstein im letzten Jahr Not leidende Kreditforderungen in Höhe von 123 Mio. Euro an den US-Beteiligungsfond Lone Star verkauft. Der SSW hat klar gemacht, dass solche Forderungsverkäufe aus unserer Sicht nichts mit gemeinwohlorientierten Sparkassen zu tun haben dürfen. Ansonsten stellt man das ganze System von Innen her in Frage.

Wir meinen daher weiterhin, dass der Sparkassen- und Giroverband Schleswig-Holstein dafür sorgen muss, dass seine Mitglieder künftig solche Geschäftspraktiken nicht mehr anwenden, ansonsten verlieren die öffentlich-rechtlichen Sparkassen weiter an Legitimität. Doch selbst, wenn sich alle Sparkassen in Zukunft daran halten werden, so bleibt es weiterhin eine Tatsache, dass diese Forderungsverkäufe zurzeit rechtlich nicht zu beanstanden sind und daher auf jeden Fall von den privaten Geschäftsbanken weiter betrieben werden.

Deshalb unterstützt der SSW die Forderung der Grünen, dass wir eine bundesgesetzliche Regelung benötigen, die diese Forderungsverkäufe nur zulässt, wenn der betroffene Kreditnehmer ausdrücklich zustimmt. Diese Zustimmung darf nicht durch eine entsprechende Standardformulierung im Kreditvertrag ersetzt werden. Auch den anderen Punkten des Grünen Antrages stehen wir positiv gegenüber.

Allerdings sollten wir uns im Ausschuss noch etwas intensiver mit den einzelnen Forderungen auseinandersetzen. So ist mir zum Beispiel nicht klar, ob es überhaupt rechtlich zulässig ist, dass Banken und Sparkassen in Zukunft auch Kredite anbieten sollen, die nicht weiter verkauft werden

dürfen. Das müsste also noch geklärt werden.

Für den SSW bleibt es aber dabei: Die Landesregierung hat auch in diesem Bereich eine Verantwortung und muss daher eine Bundesratsinitiative einbringen, die die Immobilienbesitzer vor den Folgen der Verkäufe ihrer Kredite schützt.