

## Antwort

### der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Ulrich Maurer, Werner Dreibus,  
Dr. Axel Troost und der Fraktion DIE LINKE.

– Drucksache 16/2582 –

### Auswirkungen der Verkäufe von Immobilienkrediten an US-Finanzinvestoren

#### Vorbemerkung der Fragesteller

„DER SPIEGEL“ berichtete am 31. Juli 2006 unter dem Titel „Vollstrecker aus Texas“ von den Verkäufen von Immobilienkrediten Deutscher Banken an US-Finanzinvestoren. Allein der Investor „Lone Star“ sei so in den Besitz von Immobilienkrediten in Höhe von knapp 30 Mrd. Euro gekommen. In Zusammenarbeit mit Kapitalverwertungsgesellschaften wie „Hudson Advisors“ gingen diese Firmen in anscheinend legaler aber ungewöhnlich harter Weise gegen die Kreditnehmer vor, in den angeführten Beispielen gegen einfache „Häuslebauer“. Ihnen werden bei Ablauf der Zinsbindung nicht weiterhin übliche Konditionen angeboten, sondern sie werden mit Zinsen und Tilgungsraten belastet, die bis zu 50 Prozent über den ausgelaufenen Konditionen liegen. Zitierte Juristen sprechen davon, dass bei den Immobilienkreditverkäufen gegen das Bankengeheimnis und gegen das Bundesdatenschutzgesetz verstoßen werde.

Betroffen seien vor allem unbedarfte Kreditnehmer und solche mit wackliger Finanzlage. Anscheinend werden aber auch störungsfrei laufende Kredite transferiert.

Es werden in dem Artikel einzelne Beispiele aufgeführt, wie das harte Vorgehen der Firmen als Inkassanten Familien und Einzelpersonen um ihre Immobilie, ihr „Häusle“ brachten. Auf Nachfrage bei den zitierten Juristen handelt es sich dabei offensichtlich aber nicht um Einzelfälle.

1. Wie steht die Bundesregierung zu den in diesem Artikel gemachten Feststellungen?

Die Bundesregierung beobachtet die in dem „Spiegel“-Artikel dargestellte Praxis der (Immobilien-)Kreditverkäufe aufmerksam, kann jedoch die dort aufgeführten Einzelfälle mangels Kenntnis der konkreten Sachverhalte nicht beurteilen. Die darauf basierenden Feststellungen in dem Artikel vermag die Bundesregierung insoweit nicht zu bewerten.

2. Wenn die in diesem Artikel gemachten Feststellungen zutreffen, gedenkt dann die Bundesregierung gegen den Verkauf von Immobilienkrediten gesetzgeberisch aktiv zu werden?

Wenn nein, mit welcher Begründung lehnt sie dies ab?

Die Bundesregierung sieht derzeit keine Veranlassung, gegen den Verkauf und allgemein die Übertragung von Immobilienkrediten gesetzgeberisch tätig zu werden. Aus Sicht der Finanzmarktentwicklung ist die freie Übertragbarkeit von Kreditforderungen durchaus positiv; sie ermöglicht die Optimierung der Kapitalallokation und die marktgetriebene Verteilung von Risiken innerhalb des Finanzsystems und dient damit der Finanzmarktstabilität insgesamt. Im Übrigen sind deutsche Gerichte bereits damit befasst, die Zulässigkeit des Verkaufs und der Übertragung von (insbesondere: nicht leistungsgestörten) Krediten unter besonderer Berücksichtigung des Bankgeheimnisses und des Datenschutzes zu prüfen. Die Entscheidung der Gerichte bleibt zunächst abzuwarten.

3. Wenn die in diesem Artikel gemachten Feststellungen zutreffen, wie gedenkt die Bundesregierung „Häuslebauer“ gegen die Machenschaften dieser Kreditaufkäufer zu schützen?

Die Bundesregierung sieht derzeit keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf, weil die Schuldner von Immobilienkreditforderungen bereits nach geltendem Recht geschützt sind:

Bei einer Vertragsübernahme bleiben ebenso wie bei einer Forderungsabtretung alle Einwendungen, die dem Schuldner schon gegenüber dem Altgläubiger zustanden, gemäß § 404 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erhalten, sodass der Schuldner bei einer Übertragung seiner Kreditforderung keine Verschlechterung seiner Rechtsposition erfährt. Für Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, die grundsätzlich von jedem Gläubiger eingeleitet werden könnten, wenn der Schuldner in Zahlungsverzug geraten ist, gelten besondere Schuldnerschutzvorschriften des Vollstreckungsrechts, wie zum Beispiel das Verbot der Vollstreckung zur Unzeit. Im Übrigen kennt das deutsche Recht Schutzmechanismen, die den Betroffenen im Einzelfall gegenüber einem Forderungskäufer zur Seite stehen, wie zum Beispiel das Verbot sittenwidriger Rechtsgeschäfte (insbesondere Wucher) und das Verbot treuwidrigen Verhaltens (insbesondere treuwidriger Vollstreckungsmaßnahmen).

Die Bundesregierung wird darüber hinaus den Verlauf der gerichtlichen Auseinandersetzungen zu den Kreditverkäufen weiter verfolgen und gegebenenfalls gesetzgeberische Maßnahmen prüfen, wenn sich das Schutzinstrumentarium insgesamt als unzureichend erweisen sollte. Im Übrigen ist anzunehmen, dass Institutionen des Verbraucherschutzes schon im Vorfeld über den Problembereich eingehend berichten werden.

4. Wenn die in diesem Artikel gemachten Feststellungen zutreffen, dann gehen bei diesen Vorgängen dem Staatshaushalt Steuereinnahmen verloren, da die dabei erzielten Gewinne nicht in Deutschland versteuert werden. Welche Maßnahmen gedenkt die Bundesregierung dagegen zu ergreifen?

Die Bundesregierung sieht keine Veranlassung, die wirtschaftliche Betätigung von ausländischen Unternehmen in Deutschland mit der Begründung einzuschränken, die dabei erzielten Gewinne würden nicht zugunsten des deutschen Fiskus besteuert. Die Politik der Bundesregierung verfolgt vielmehr das Ziel, im internationalen Vergleich wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen für den Steuerstandort Deutschland zu schaffen, damit ertragsstarke Unternehmen ihre

Gewinne in Deutschland versteuern. Im Übrigen gelten für ausländische Unternehmen mit inländischen Aktivitäten die folgenden Grundsätze:

Die Unternehmen sind mit ihren inländischen Einkünften im Sinne des § 49 des Einkommensteuergesetzes steuerpflichtig; das gilt insbesondere dann, wenn für die Ausübung der Aktivität im Inland eine Betriebsstätte unterhalten wird. Dieser Konzeption folgen auch die Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung, und zwar auch dasjenige zwischen Deutschland und den USA. Danach können Unternehmens Einkünfte nur von dem Staat besteuert werden, in dem das Unternehmen ansässig ist. Verfügt das Unternehmen im anderen Staat über eine Betriebsstätte, können die durch diese Betriebsstätte erzielten Einkünfte auch vom Betriebsstättenstaat besteuert werden.

5. Wenn die in diesem Artikel gemachten Feststellungen zutreffen, dann ist damit zu rechnen, dass im Nachhinein auch die Vorteile aus staatlich geförderten Bausparverträgen ihren Bestimmungszweck verfehlen und indirekt Kreditaufkäufer subventioniert werden: Wenn man annimmt, die Hälfte der Immobilien, von denen die „Lone Star“ die Kredite kaufte, wären über Bausparverträge öffentlich subventioniert worden, so könnte es sich dabei um Subventionen bis zu 1,32 Mrd. Euro handeln. Welche Maßnahmen gedenkt die Bundesregierung zu ergreifen, die dem privaten Wohnungsbau gewidmeten Subventionen vor dem Zugriff solcher Finanzinvestoren zu schützen?

Die Frage unterstellt, dass die Finanzinvestoren als Rechtsnachfolger der den Immobilienkredit ursprünglich vergebenden Bank indirekt in den Genuss von staatlichen Förderleistungen kommen. Die Bundesregierung hält diese Unterstellung für unzutreffend. Im Rahmen der Förderung des Bausparens wird der Bausparer und nicht die Bank gefördert. Mit der Wohnungsbauprämie, für die im Übrigen insgesamt jährlich ca. 500 Mio. Euro aufgewendet werden, werden mithin Ansparleistungen des Bausparers und damit seine Eigenkapitalbildung gefördert. Aus Sicht der Bundesregierung liegt es – um einen der denkbaren Sachverhalte beispielhaft aufzugreifen – fern, eine zweckwidrige Begünstigung des Immobilienerwerbers darin zu sehen, dass sich der Erwerb auf eine Immobilie bezieht, die der Veräußerer seinerseits mit Hilfe staatlicher Förderung errichtet oder erworben hat. Es trifft zwar zu, dass bei Zwangsmaßnahmen gegen Eigentümer eines geförderten Objektes, die zum Verlust des Wohneigentums führen, der Zweck der Wohnungsbauförderung – Wohneigentumserwerb – verfehlt wird. Das gilt aber unabhängig davon, wer die Zwangsvollstreckung betreibt.

6. Wie beurteilt die Bundesregierung mögliche Befürchtungen, dass die am 9. August 2006 gemachte Ankündigung des Bundesministers der Finanzen, privaten Wohnungsbau demnächst nicht mehr fördern zu wollen, im Zusammenhang mit den in dem Artikel zitierten Vorgängen steht?

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, dass das „selbstgenutzte Wohneigentum zum 1. Januar 2007 besser in die geförderte Altersvorsorge integriert [wird]. Die Diskriminierung gegenüber anderen Formen der Altersvorsorge wird im Interesse einer echten Wahlfreiheit für die Bürger beseitigt.“ Die Bundesregierung prüft zurzeit, auf welche Weise – den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag entsprechend – die Umsetzung der verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die private Altersvorsorge erfolgen soll. Dabei prüft die Bundesregierung auch, ob und wie die Wohnungsbauprämie in ein Gesamtkonzept zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die private Altersvorsorge einzubinden ist.

Ein Zusammenhang mit den in dem Artikel zitierten Vorgängen besteht nicht.

