



# infobrief 21/07

**Dienstag, 18. September 2007**

**UR**

---

## Stichwörter

Finanzkrise, Kreditverkäufe, Wucherkredite, Verantwortungsvolle Kredite, Hintergrund

## A Sachverhalt

Der Bundestag wird sich am Mittwoch, den 18. September 2007 mit „Kreditverkäufen“ beschäftigen. In Großbritannien stehen die Menschen vor der Northern Rock Bank Schlange, Zentralbanken pumpen Milliarden Euro zur Stützung der Liquidität ins Bankgewerbe und der Staat bürgt (Berliner Bankgesellschaft), verschleudert Vermögen zum Nulltarif (IKB Bank/Sparkasse Berlin) und sieht sich zu einer Währungspolitik genötigt, die die Sozialpolitik beeinträchtigt und die Beseitigung der Arbeitslosigkeit erschwert. Wir versuchen in dieser Stellungnahme die Fakten und Hintergrundinformationen zu einem Mosaik zusammensetzen. Der wissenschaftliche Hintergrund ist in den Stellungnahmen im Finanzausschuss des deutschen Bundestages sowie im Gutachten des iff für den vzbv nachzulesen. Die nachfolgenden Zeilen von Udo Reifner stellen eine starke Vereinfachung dar und dienen der Diskussion.

## B Stellungnahme

Wie aus Wucherkrediten eine Finanzkrise wird, die Staat und Verbraucher zu bezahlen haben:

### **B.I DIE KRISE IN DEN USA – DIE OFFENEN WUCHERKREDITE**

Was ist passiert? In den USA haben Banken und Staat in einer Niedrigzinsphase hemmungslos Kredite vergeben, ohne sich zu fragen, wie diese denn von den Betroffenen auf Dauer zurückgezahlt werden können. Je mehr, desto besser. Als der Anstand bereits verloren war, gelang es ihnen auch noch jede Zahlungsschwierigkeit der Verbraucher auszunutzen und durch Umschuldungen, Aufstockungen und Zusatzprodukte die Kredite teilweise zu vervielfachen. Die französische Zeitung Le Monde recherchierte und entdeckte Kredite, die für 110.000 \$ aufgenommen nach wenigen Jahren mit 350.000 \$ zurückbezahlt werden sollten.

Alles kein Problem, so lange man wie bei allen Schneeballsystemen den Wucher mit dem nächsten Wucherkredit bezahlen kann. Dabei gab es in den USA im Hypothekenkredit nicht einmal den klassischen Fall, dass überwiegend variabel abgeschlossen wurde und damit jede Zinserhöhung automatisch auf die Verbraucher zurückfällt. Es reichte, dass die meisten Konsumkredite als Kreditkartenkredite variabel abgeschlossen wurden und damit jede Zinserhöhung in den USA die Monatsrate erhöhte, bis man nicht mehr zahlen konnte. Die Verbraucher-

konkurse stiegen auf 1,5 Mio pro Jahr. Das hat aber auch die Hypothekenkredite betroffen. Die Zwangsversteigerungen verdoppelten sich. Die Hausbesitzer konnten auch wegen der anderen Schulden die Hypothekentraten nicht mehr bezahlen. Mit Umschuldungen konnte man dann, wie dies leider international bei verantwortungslosen Kreditgebern die Regel ist, zwar die Rate senken oder aufgelaufene Schulden verlängern. Gleichzeitig wurde aber der neue Kredit mit höherem Zinssatz herausgelegt, was man „Subprime“ nannte und bei uns als Wucher bezeichnet würde.

Da in den USA die Kredite, die ja Anlagen der Banken beim Verbraucher sind, weiter an andere Verbraucher verkauft werden, entweder als direkte Anleger oder über Pensionsfonds, in denen die Rente lagert, gelangten die Risiken mangelnder Rückzahlungsfähigkeit wieder an die Verbraucher zurück.

Wie in jedem Schneeballsystem kann man lange mit Luft agieren, wenn es nur gelingt, die Blase weiter zu dehnen so wie es z.B. die Göttinger Gruppe geschafft hat. Die hat nur das Modell von Adele Spitzeder, der Skandalbankerin aus München kopiert. 1872 brachte sie mit ihrer Dachauer Bank 30.000 Kleinanleger um ihre Ersparnisse, indem sie 10% pro Monat Zinsen zahlte, mit dem Geld Wohltätigkeit vorspiegelte, Zeitungen kaufte, Politiker schmierte, so dass drei Jahre lang keiner gegen sie vorging. Sie zahlte die Zinsen einfach mit den neuen Einlagen oder ließ sie als Einlagen in der Bank. Sie musste damals dafür noch ins Gefängnis.

Natürlich verkauften sich die amerikanischen Wucherkredite mit hohen Abschlägen. Aber sie waren angesichts der Risiken trotzdem noch viel zu niedrig. In ihnen war inzwischen so viel Luft enthalten, dass sie nur deshalb nicht aufflogen, weil es so viele Interessenten für sie in der ganzen Welt gab. Die brauchten die hohen Renditen, die solche Anlagen auf dem Papier versprachen und die nicht weit entfernt von Adele Spitzer lagen. Je schlechter der Banker, desto mehr braucht er die Wunderwaffe der Scheinrenditen. Politisch gesteuerte Banken scheinen hier besonders anfällig. SachsenLB oder die IKB sind ein Beispiel für derartiges schlechtes Investment.

## **B.I.a DAS REZEPT FÜR AMERIKA**

Manche machen jetzt die Ratingagenturen verantwortlich, wollen die Kreditgeber ins Gefängnis werfen oder schärfere Kreditvergaberichtlinien haben. Die European Coalition for Responsible Credit meint mit ihrer in Großbritannien (siehe [www.responsible-credit.net](http://www.responsible-credit.net)) veröffentlichten Stellungnahme, dass nicht die Kreditvergabe sondern der Anreiz zu solcher Kreditvergabe durch Wucher genommen werden muss. Wucherkredite beuten nicht nur die Armen aus sondern treffen auch die normalen Anleger als Rentensparer. Deshalb gibt es in England und Amerika nur ein Rezept: verantwortliche Kredite und Wucherverbote.

## **B.II DIE KRISE IN DEUTSCHLAND – DIE VERSTECKTEN WUCHERKREDITE**

Nun glaubt man in Deutschland sei dies alles anders. Wir haben ein Wucherverbot, nur beaufschlagte Banken dürfen Kredite vergeben und sie müssen sie so lange bei sich behalten, bis sie zurückgezahlt sind. Da der Wucherzinssatz nicht möglich ist, fehlt der Anreiz, extrem risikoreiche Kredite zu vergeben. Da die Verluste im eigenen Haus bleiben und mit Eigenkapital und

Wertberichtigungen aufgewogen werden müssen, macht es auch wenig Sinn, sich verlustreiche Kredite *en masse* ins Portfolio zu holen.

## **B.II.a DER SCHROTTIMMOBILIENVERKAUF**

Tatsächlich stimmt dies aber nicht. Die Banken haben Wege gefunden, in Deutschland trotz Wucherverboten bei Verbrauchern Renditen zu erzielen oder Risiken zu verschieben, die den amerikanischen Renditetraum nach Europa holen. Angefangen hat das mit der Bayerischen Hypotheken und Wechselbank sowie der Berliner Bank. Der subventionierte Bauboom im Osten und die entsprechende Erhitzung im Westen erlaubten eine hemmungslose Kreditvergabe. Weil nicht genug Nachfrage bestand, schaffte man sie selbst, indem man sich über Kooperationen und Tochterfirmen im Bau von Gebäudekomplexen engagierte. Die Baulöwen machten gerne mit. Eine strukturelle Untersuchung, ob diese Baukomplexe später vermietbar waren, unterließ man tunlichst. In den neunziger Jahren wurde so das Hypothekenkreditvolumen im Wohnungsbau in Deutschland von 257 Mrd. € verdoppelt und bis 2003 sogar verdreifacht. Seitdem stagniert es trotz niedrigster Zinsen.

Das merkte man in München eigentlich recht früh. Die Bauunternehmer bekamen für den zweiten Bauabschnitt kein Geld mehr, weil die Vermietung stockte. Normalerweise hätte eine Bank jetzt die Verluste offen legen und wertberichtigen müssen. Stattdessen entdeckte man den Verbraucher. Der sollte die unvermietbaren Wohnungen als Kapitalanlage für die Altersvorsorge kaufen und damit das Risiko übernehmen. Dies ging nicht ganz ohne Druck, so dass Drückerkolonnen eingekauft wurden, die früher eher Versicherungen oder Zeitschriften an der Haustür vertrieben und sich in Psychologie und Verbrauchertäuschung geübt hatten. Die wussten, dass man tunlichst vermeiden musste, Objekte zu verkaufen, die die Verbraucher kannten. Die Süddeutschen von der Badenia gingen nach Norden, die Ostdeutschen nach Westen etc. Das brachte viel Geld ein und den Wucher zurück.

In Wirklichkeit handelte es sich bei diesen normalen Hypothekenkrediten bereits um Wucherkredite, denn die Verbraucher bekamen Häuser, die nichts wert waren, in denen Provisionen und Dienstleistungsgebühren steckten, die an den Finanzsektor flossen und zahlten dafür mit ihrem realen werthaltigen Einkommen. Ein Zinssatz von 6% p.a. bei einem Kredit für ein Haus mit einem Preis von 100.000 €, das nur die Hälfte des Kaufpreises wert ist, erweist sich dann über 10 Jahre als ein Kredit für 8,6% p.a.. Erhält der Verbraucher keine Miete, so hat er nicht 179.000 € abzüglich 100.000 € Verkaufserlös und Miete von vielleicht 60.000 € (600 pro Monat) bezahlt und nur 19.000 € Verlust, die ihm auch noch das Finanzamt unsinnigerweise ersetzt. Vielmehr hat er trotz verlorener Zahlungen von 179.000 € noch weitere Schulden von 50.000 €, weil das Haus unverkäuflich blieb. In der Praxis konnten viele ohne Mieteinnahme gar nicht bezahlen und sitzen auf Schulden von über 200.000 € derweil das Haus nutzlos leer steht. Dass viele Kreditgeber dies bewusst in Kauf genommen haben, zeigen die Vorgeschichte sowie interne Protokolle.

## **B.II.b DIE UNSICHTBAREN SCHROTTIMMOBLIEN – ANTEILSSCHEINE ALS WUNDERTÜTE**

Aber auch das war begrenzt. Man schätzte, dass ca. 35 Mrd. € der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank risikobehaftet und gefährdet waren. Das stimmte relativ genau mit den Zahlen bei der Berliner Bank überein, für die der Staat bürgte. In beiden Fällen schätzt man, dass ca. 3,5 Mrd. € in der Bilanz fehlten. Während schon in Berlin die Stadt einsprang, weil ein Politiker auch der oberste Banker war, machte man in München privat weiter.

Die Immobilien als solche waren nicht mehr verkäuflich. Also musste man sie verstecken. Man hätte Pläne über sie decken und als Wundertüten verkaufen sollen. Nicht ganz so aber ähnlich geschah es auch. Man kaufte die Immobilien einfach selbst und zwar mit Gesellschaften, deren Anteile man nunmehr an dieselben Verbraucher auf Kredit verkaufte, die die Immobilie selbst nicht genommen hätten. Dieser Trick war aber den meisten Anlegern bekannt, weshalb geschlossene Immobilienfonds, so nennt man solche Wundertüten, nicht hoch im Kurse standen und der Staat auch zunächst mit einer Mindestbeteiligung von 100.000 und später von 50.000 dafür sorgte, dass der kleine Mann, die kleine Frau hier nicht hineingeraten konnte. Jetzt aber kam 1995 der Druck der Lobby und es setzte ein ganz neues Staatsdenken ein.

Die Grenze wurde auf 25.000 gesenkt. Damit hatten die Kreditgeber für ihre Risiken eine ganz neue Käuferschicht. Wer wusste schon, was in so einem Fonds für ein Haus steckte? Diese Anlagen wurden auch wieder finanziert. Letztlich ging es diesen Finanzierungen auch nicht besser, weil sie noch wucherischer waren als die direkten Schrottimobilienfinanzierungen selber. Man konnte nämlich diese Fonds mit Kosten belegen, mit Scheininvestitionen den Wert aufblähen, unendlich viele Service- und Geschäftsführungsverträge abschließen, die das Kapital aufzehrten.

Mit dem Zusammenbruch solcher geschlossener Immobilienfonds wurden aber auch solche Wucherkredite „Not leidend“ weil ihre Kreditnehmer tatsächlich „Not litten“. Die Risiken waren also immer noch bei den Banken, wobei es gleichgültig war, ob die Kredite schon gekündigt waren oder noch weiter liefen. Ihr Wert war insgesamt weit falsch angegeben. Das wussten wohl alle in der Branche.

## **B.II.c DIE VORLETZTE PHASE – DER VERKAUF NOTLEIDENDER VERBRAUCHER**

Aus der Perspektive der Kreditgeber sind not leidende Verbraucher Kreditrisiken. Würde man die Verbraucher los, so würde man auch die Kreditrisiken los und endlich hätte man saubere Bilanzen, wie es Basel II, die Richtlinien für das Risikogeschäft, verlangen.

Dazu musste man die Kredite los werden. Das war in Deutschland aus gutem Grund nicht so einfach. Unser Recht und unsere Aufsicht gehen mit gutem Grund davon aus, dass diejenigen, die die Kreditrisiken eingebracht haben, dafür auch selber haften sollen und sich mit den Kreditnehmern auch dann noch auseinandersetzen müssen, wenn diese in Not sind. Ansonsten würde man Banken prämiieren, die skrupellos und verantwortungslos Kredite vergeben und ihnen den Lernprozess ersparen, der sich aus der Abwicklung not leidender Kredite für die Kreditvergabe ergibt.

Dazu musste man nun statt der Grundstücke die Kredite zusammen in eine Firma bündeln und dann an dieser Firma Anteile verkaufen. Das ist in Deutschland bei ungekündigten Krediten ohne Zustimmung der Verbraucher verboten, weil diese sich ihre Kreditgeber ja ausgesucht haben und nicht irgendwelche im Bankgeschäft nicht beheimatete Abenteurer als Partner haben wollen. Doch auch hier half der Staat weiter. Die Gesetze dazu hatten klingende Namen. Im Jahre 2003 wurde mit dem „Investmentmodernisierungsgesetz“ für (Hedge-)Fonds - auch als Heuschreckenfonds titulierte - die Möglichkeit geschaffen, solche Kredite aufzukaufen. Dann schaffte man das Verbot, seine Pflichten als Kreditgeber durch Verkauf der Kredite ohne Zustimmung der Verbraucher los zu werden teilweise ab, in dem man mit dem „Umwandlungsgesetz“ den Verkauf als „Unternehmensaufspaltung“ definierte. Als dann noch ein wild gewordenes Oberlandesgericht meinte, das Ganze verstoße gegen Geheimhaltungspflichten, befreite man die Banken 2005 mit dem „Gesetz zur Neuordnung der Finanzverwaltung“ von dieser Pflicht. Kreditaufsicht und Bundesgerichtshof taten ihr übriges, um solche Verkäufe zu ermöglichen.

Auf der anderen Seite gab es findige Investoren, die Riesengewinne beim Aufkauf solcher Kredite witterten. Cerberus oder Lonestar waren erfahren im billigen Aufkauf risikobehafteter Kredite. Sie hatten bereits große Fonds. Ihren Investoren versprachen sie Traumrenditen um die 30%. Sie boten den Banken teilweise mehr Geld als die Forderungen (bei Beachtung ihrer Risiken) noch wert waren. Sie kauften alles en bloc und sortierten die Forderungen in Untergesellschaften.

Eine Gesellschaft kündigte die Kredite und betrieb die Zwangsvollstreckung bei den Krediten, die noch verwertbare Grundstücke hatten. Die andere Gesellschaft erhielt die Filet-Kredite, die noch Zahlungen versprachen oder wo noch frei verkäufliche Grundstücke waren. Die verkaufte man am Markt weiter. Vorher aber investierten sie noch in einige Grundstücke, auch wenn dies wenig Sinn für den Verkaufswert machte. Zusammen mit den vielen Servicegebühren der Übertragungen wurde aber damit der Wert aufgeblasen und man konnte den Weiterverkaufspreis erhöhen.

Eine dritte Gesellschaft bekam das unverkäufliche mit den am meisten betroffenen Verbrauchern.

Dafür wurde nicht einmal immer eigenes Geld genommen. Die Banken gaben hierfür die Kredite. Sie tauschten damit praktisch nur ihre Schuldner aus: für die Not leidenden Verbraucher bekamen sie Milliarden schwere aber nicht minder risikobehaftete Fonds als Schuldner.

Diese verkauften teilweise diese Kredite untereinander weiter und zahlten sich dabei überhöhte Preise. Dadurch entstanden wiederum Traumrenditen auf dem Papier, was jetzt große Kapital-sammelstellen wie Pensionsfonds dazu bewegte, eigene Aufkaufgesellschaften („Plattformen“) zu gründen, die auch boten, was die Preise nach oben treibt.

Das hat aber letztlich die Milliardenverluste immer noch nicht gelöst. Sie schwirren immer noch im Geldmarkt herum und brauchen, damit die Finanzdienstleister, die sich dies selbst zuzuschreiben haben, sie nicht auch tragen müssen, letztlich ein Ausweg und dies kann nur der Staat oder der Verbraucher sein.

## **B.II.d DIE LETZTE PHASE – DER VERBRAUCHER KAUFT SEINE NOT-LEIDENDEN KREDITE DURCH REITS**

Zunächst könnte man dies dadurch bewerkstelligen, dass man so hart gegen die Not leidenden Verbraucher vorgeht, dass sie lieber ihre Kredite bezahlen als ihre Kinder ernähren. Das hatten wohl einige dieser Fonds und ihrer Inkasso-Untergesellschaften so vor, die hier mit „Spezialwissen“ aus Amerika vorgaben, noch weit mehr herauszuholen, als die Bewerter glaubten. Gott sei Dank gibt es da noch ein paar Grenzen in Deutschland und das Geschäft, aus Not leidenden Krediten noch über Inkassogebühren, überhöhte Verzugszinsen, Verfallpauschalen und anderen „default charges“ viel Geld herauszuholen, ist begrenzt. Zudem wachen Schuldnerberater und Verbraucherzentralen mit darüber und keinem Politiker, der vorher den Verkauf befürwortet hat, ist es wohl, wenn in seinem Wahlkreis eine Familie mit Kindern plötzlich verarmt und obdachlos ist, der man es vorher nicht ansehen konnte.

Deshalb gibt es noch einen weiteren Traum der Anbieter. Der Traum heißt REITS und besteht darin, dass man jetzt ganz normale Publikumsfonds auflegen kann, die die wertlosen Immobilien zum Schrottpreis aufkaufen und die Anteile dafür wieder den Verbraucher verkaufen dürfen. Dann würden die Kredite plötzlich wieder an Wert gewinnen, weil jetzt auf dem Papier wenigstens Käufer vorhanden sind.

Die Regierung ist hier gespalten. Man hat die REITS zugelassen für gewerbliche Immobilien. Bei Wohnimmobilien gibt es noch eine Schamperiode. Ist sie vorbei und hat sich die öffentliche Aufregung gelegt, dann könnte das letzte Tor geöffnet werden und so, wie man die überbewerteten Telekomaktien an unbedarfte Neuaktionäre weiterreichte, die dann die Verluste trugen, so könnte es mit den Schrottimmobilen enden.

## **B.III ERGEBNIS AUCH IN DEUTSCHLAND: VERANTWORTUNGSVOLLE KREDITE**

Das Gesamtergebnis ist einfach. In Deutschland passiert dasselbe wie in Amerika nur in anderer Form. Wucherkredite führen zu Währungsrisiken. Deshalb gibt es auch nur eine gemeinsame Lösung: Verantwortliche Kreditvergabe in der ganzen Welt. Wenn das in einem Land gelingt, dann verspricht uns Karsten von Köller, von Hudson/Lonestar: „dann zieht die Karawane weiter“.