



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GDW: VERBESSERUNG DES SCHULDNERSCHUTZES BEIM VERKAUF VON KREDITFORDERUNGEN AUCH FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN ZWINGEND ERFORDERLICH

23.01.2008 Fachinformation

"Der GdW fordert ein gesetzliches Verbot der Abtretung von Krediten an Nichtbanken", erklärte GdW-Präsident Lutz Freitag im Hinblick auf die Anhörung zum Risikobegrenzungs-gesetz im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 23. Januar 2008. Die Einführung von Schuldnerschutzmöglichkeiten sei nicht nur für Privatpersonen, sondern auch für Unternehmen unabdingbar. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist im Allgemeinen weit stärker mit Fremdkapital finanziert als dies in anderen Branchen der Fall ist. Der durchschnittliche Fremdkapitalanteil liegt bei wohnungswirtschaftlichen Investitionsvorhaben wegen ihres Kostenvolumens bei bis zu 80 Prozent. Die Unternehmen finanzieren sich daher fast ausschließlich über langfristige grundpfandrechtlich gesicherte Kredite mit einer Laufzeit von ca. 35 Jahren. Die Branche ist also in besonderem Maße darauf angewiesen, in die Verlässlichkeit der langfristigen Finanzierungen vertrauen zu können. Der Verkauf solcher Kredite an Institutionen, die diese nicht über die gesamte Laufzeit halten können oder wollen, setze die Unternehmen einem unkalkulierbaren Risiko aus. "Eine Abtretung oder Abspaltung von Immobiliarkrediten darf nur dann zulässig und wirksam sein, wenn auch bei dem neuen Gläubiger sichergestellt ist, dass das vom Schuldner als Bankgeschäft eingegangene Vertragsverhältnis auch als Bankgeschäft fortgeführt wird", so Freitag. Der Gesetzgeber müsse daher den Verkauf von Kreditforderungen an einen nicht dem Bankgeschäft verpflichteten Gläubiger für unzulässig erklären. Eine Informationspflicht beim Verkauf von Kreditforderungen schütze nicht vor den Nachteilen des Verkaufs und sei insoweit keineswegs ausreichend. Ein solches Verbot sei außerdem notwendig, da der Austausch des bisherigen Vertragspartners Bank gegen eine nach dem Kreditwesengesetz für Bankgeschäfte nicht zugelassene Institution eine grundlegende Verschlechterung der Position des Kreditnehmers darstelle, weil keine Möglichkeit der Einflussnahme seitens des kreditnehmenden Unternehmens bestehe. Freitag: "Die ursprüngliche Bedeutung des Wortes Kredit (lat. von creditum - das auf Treu und Glauben Anvertraute) wird durch Kreditverkäufe an Nichtbanken grundlegend in Frage gestellt. Ein Kredit ist ein Vertrag, der auf dem Vertrauen beider Vertragspartner basiert. Das Verhalten der Nichtbanken, die gesicherte Kreditforderungen erworben haben, zerstört häufig dieses Vertrauensverhältnis und reduziert sich dann auf ein sozial und gesamtwirtschaftlich verantwortungsloses Inkassogeschäft." Der GdW fordert den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages auf, unsere Vorschläge zum Schutz der Wohnungs- und Immobilienbranche aufzugreifen und in den weiteren Beratungen zum Risikobegrenzungs-gesetz zu berücksichtigen.

<https://bbu.de/beitraege/gdw-verbesserung-des-schuldnerschutzes-beim-verkauf-von-kreditforderungen-auch-fuer-wohnungsunternehmen-zwingend-erforderlich>