

Besetzungen gegen faule Kredite und Bürgschaften

Seit Ausbruch der Immobilienkrise steht bei Rafa Mayoral das Telefon nicht mehr still. Er ist Anwalt und lebt in Madrid. Im Februar 2009 gründete er zusammen mit Gleichgesinnten die "Plattform für die Opfer des Hypothekengeschäfts". Mittlerweile ist die Organisation in ganz Spanien aktiv. Der Mittdreißiger ist für die Koordination der Aktivitäten in der spanischen Hauptstadt zuständig.

Wie lange er in einer durchschnittlichen Woche für die Plattform arbeitet, kann er nicht sagen. Immer wieder finden Treffen statt, mal mit anderen unterstützenden Anwälten, mal mit den vielen Aktivisten. Eine der Dienstleistungen, die die Plattform anbietet, ist eine 24-Stunden-Hotline, über die Menschen bei drohender Zwangsräumung – spanisch desahucio – schnell und unbürokratisch juristischen Beistand anfordern können.

Im Gespräch betont der Spanier immer wieder, wie wichtig in solchen Situationen die soziale Mobilisierung in der Nachbarschaft ist: "Mit ihr steht und fällt der Erfolg. Die Plattform sieht sich deshalb vor allem als Unterstützer der Solidaritätsnetzwerke in den Nachbarschaften, die sich seit Ausbruch der Krise in Spaniens Städten immer besser organisieren, um sich gemeinsam gegen Banken und Spekulanten zu wehren." Wenn irgendwo eine Zwangsräumung droht, ziehen die Aktivisten vor die verantwortliche Bank und informieren die Kunden, mit welcher barschen Mitteln das Kreditinstitut reagiert, wenn jemand mit der Rückzahlung in Verzug gerät. Kommt es trotzdem zu einem Räumungsversuch, wird auch direkt zur Wohnung der Opfer mobilisiert. Erfahrene Anwälte wie Mayoral sind dann oft mit vor Ort, um unterstützend in den Konflikt einzugreifen. Oft gelang es so schon, Räumungen in letzter Minute zu verhindern.

Angesichts der Proteste vor ihren Geschäftsräumen zeigen sich Banken aber häufig auch schon vorher kompromissbereit. Mayoral ist dann einer derjenigen, der für die Betroffenen mit der Bank verhandelt. Meist wird dabei telefoniert, nur selten von Angesicht zu Angesicht verhandelt. "Im Kern geht es dann um zwei Dinge", erklärt der redegewandte Anwalt: "Dass die Betroffenen für eine bezahlbare Miete weiterhin in ihren Häusern wohnen dürfen und dass den Menschen - wenn sie schon ihr Wohneigentum verlieren - auch gleichzeitig die Schulden gestrichen werden." Wegen des Preisverfalls am Immobilienmarkt und der hohen Zinsen haben die Betroffenen sonst schnell höhere Schulden, als sie ursprünglich aufgenommen hatten.

Als Anwalt hat Mayoral schon einiges erlebt. Sachlich schildert er einige der Fälle, in denen Immobilienmakler und Banken ihren Kunden derart dreist Kredite aufdrängten, dass Hypothekenopfer auch vor Gericht gute Chancen haben, gegen ihre Gläubiger vorzugehen. "Wenn eine Bank vor Kreditvergabe weiß, dass ein Schuldner durch dieses Geschäft mit hoher Wahrscheinlichkeit in eine Situation der Überschuldung geraten kann, ist dieses Geschäft illegal", bringt er einen wichtigen Aspekt in allen geschilderten Fällen auf den Punkt. Vor Gericht bringt er damit die Gläubiger in Bedrängnis.

Typisch für solche Fälle ist das Überkreuzen von Bürgschaften. Der Anwalt erklärt diese Praxis an Hand eines einfachen Falls, bei dem er juristisch helfen konnte: "Ein Mann mit geringem Einkommen, der eine Immobilie kaufen wollte, musste dafür einen so hohen Kredit aufnehmen, dass die Bank zusätzlich eine Bürgschaft als Sicherheit verlangte. Die erhielt der Mann von seiner Schwester. Als diese zur Bank kam, um die Bürgschaft zu leisten, fragte die Bank, ob sie nicht auch einen Kredit benötige. Da auch ihr Einkommen nicht besonders hoch war, durfte sich ihr Bruder revanchieren und nun seinerseits für die Schwester bürgen." Das aber hätte die Bank nicht zulassen dürfen, denn sie wusste, dass der Bruder auf Grund seines eigenen Kredits im Ernstfall gar nicht in der Lage wäre, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Kann in einer solchen Konstellation nur einer von beiden seine Raten nicht mehr bezahlen, verlieren gleich beide ihr Wohneigentum.

Ein Fall empört Mayoral, der sich auch seit vielen Jahren für die Rechte von Migranten einsetzt, ganz besonders. Wenn er davon spricht, ist seine Stimme voller Empörung. Ein Immobilienmakler hatte im großen Stil die Bürgschaften von Einwanderern gekreuzt und das als soziale Wohltat für dieses finanzschwache Klientel ausgegeben. Er bot ihnen Immobilienkredite an, wenn sie im Gegenzug für andere – ihnen völlig unbekannte Migranten – bürgten. Andere mussten dann wiederum für sie bürgen. Die Plattform vertritt derzeit 29 Menschen, die Teil dieses Systems waren und jetzt mit sechs Millionen Euro Schulden kämpfen. Insgesamt schätzt man bei der Plattform, dass 1000 bis 1500 Menschen an dieser Bürgschaftspyramide teilnahmen. Fällt hier ein Kredit aus, fallen die aneinandergereihten Bürgschaften wie Dominosteine, da keiner der Bürgen tatsächlich in der Lage sein dürfte, seinen Verpflichtungen nachzukommen.

"Die Bürgschaften waren den Banken deshalb so wichtig, weil sie die riskanten Kredite oft nicht in ihren eigenen Büchern hielten, sondern an andere weiterverkauften", erklärt Mayoral den Sinn dieses Geschäftsgebarens. Das ging natürlich um so besser, je sicherer die Kredite erschienen. In Spanien sind Mietwohnungen fast unbekannt. Die Rückzahlungsraten von Immobilienkrediten haben deshalb für viele eine ähnliche Funktion wie in Deutschland die Miete. Aber die Kredite schraubten sich mit dem Wachsen der Immobilienblase immer mehr in die Höhe. Da die Einkommen damit nicht Schritt hielten, verlängerte man einfach die Laufzeit. Zahlte man früher noch 20 Jahre lang für eine Wohnung an die Bank, verlängerte sich die Tilgung für ein vergleichbares Objekt auf 40 Jahre.

Mayoral und den anderen Aktivisten der Plattform ist klar, dass ihre vielen Kämpfe um Einzelfälle nur ein Tropfen auf den heißen Stein sind. Doch davon lässt sich der nüchtern analysierende Anwalt nicht abschrecken. Er hat schon einen Plan für das große Ganze. Um die Probleme im Immobiliensektor, die das Platzen der Blase hervorgerufen hat, ein für alle Mal in den Griff zu bekommen, wollen er und seine Mitstreiter die Schaffung zweier Gesetze erreichen: Die Streichung der Schulden und das Recht auf bezahlbaren Wohnraum. Bis es soweit ist, wartet aber noch viel Arbeit auf Rafa Mayoral und die Plattform.

Stephan Lindner ist Mitglied im Koordinierungskreis von Attac. Dieser Artikel erschien am 22. September 2012 in der Tageszeitung Neues Deutschland.