

Sandro Bassola
Burstwiesenstr. 29
8055 Zürich

KR-Nr. 51/2008

An die
Geschäftsleitung des
Kantonsrates
8090 Zürich

Einzelinitiative

betreffend Einreichung einer Standesinitiative zum Schutz vor «Hypo-Raidern»

Die zuständigen Zürcher Behörden reichen in Bern zu dieser Thematik rechtsgültig eine Standesinitiative ein, damit folgendes realisiert werden kann.

Antrag

1. Es wird prohibitiv oder restriktiv in Gesetzen und Verordnungen unter Anpassung bestehender Rechtsnormen der Verkauf der Hypotheken der Bürger zu Wohnungen aller Art etc. von Banken, Versicherungen etc. an in- und ausländische Raider und Spekulanten aller Art gesetzlich geregelt, so dass diese Raider die Hypotheken der Bürger nicht von den Kredit gebenden Finanzinstituten bzw. Banken etc. etc. erwerben können.
2. Es wird gesetzlich sichergestellt, dass nicht plötzlich fremde Eigentümer heimlich die Häuser und Wohnungen der Schweizer Bevölkerung durch die Hintertüre über Kreditderivate, Hypotheken-Abtretungen etc. etc. erwerben können und dann aus bloss finanziellen Überlegungen Druck auf die Schweizer Wohnbevölkerung ausüben, so dass diese geschädigt wird.
3. Wer Immobilien haben will soll sie regulär auf dem Immobilienmarkt kaufen und nicht durch die Hintertüre. Spekulation zulasten der Bevölkerung soll eingedämmt werden. Das zerstört längerfristig den Immobilienmarkt, zerstört die Wohnsicherheit aller und bringt dem Land nichts. Lachende Dritte sind ausländische Raider mit ihren Villen an den schönen Stränden dieser Welt.
4. Es wird überlegt, ob solche Regelungen auch für KMU und Gewerbe einzuführen sind.
5. Es wird zudem gesetzlich eine allfällige Strafnorm inkl. Bussenwesen bei Versuchen solcher Transaktionen festgelegt.
6. Es werden Rechtsnormen definiert, die im Falle einer solchen Transaktion den ursprünglichen Zustand in den Eigentumsverhältnissen wieder herstellen können.
7. Es wird sichergestellt, dass bei Immobilientransaktionen die geringst mögliche Fiskalevasion möglich ist. (oder massive Steuern und Instrumente auf Hypothekenabtretungsgeschäfte, so dass diese sich nicht mehr lohnen, Haltefristen etc. etc.)

51/2008

Begründung:

Es sind in Europa und anderswo gewiefte Immobilien-Raider bzw. spezialisierte Konzerne unterwegs, die immer öfter von Banken, Versicherungen etc. durchschnittlich bis schlecht gesicherte Immobilien-Hypotheken mit Abschlag abkaufen um dann als neuer «Hypotheken-Partner» Druck auf die Bewohner auszuüben und sie abzuzocken. Kaum sind die Raider die neuen Eigentümer der Hypotheken informieren sie die Schuldner mit dubiosen Methoden und Vorgehensweisen über neue Hypothekenrückzahlungen, Bauvorhaben etc. etc. mit dem Resultat, dass so die Leute aus den Wohnungen und Häusern getrieben werden, weil sie diesen Verpflichtungen etc. nicht mehr nachkommen können. Die Raider-Gesellschaften übernehmen so günstig immer mehr Wohnhäuser/Immobilien und machen sie zu fungiblen Objekten, die sie dann weiterverkaufen. Oft helfen die Raider mit Finanzgesellschaften bei Zahlungsschwierigkeiten der Bewohner, um so noch günstiger an allfällige Eigentümern heranzukommen, weil sie wissen, dass die Leute über kurz oder lang die neue finanzielle Last nicht mehr tragen können. Aber wenn jemand Haus und Hof verliert, weil die Kosten immer mehr steigen, greift er eben u.U. zum Strohalm der Rettung und glaubt an den kurzfristigen Engpass - auch wenn diese vermeintliche Rettung eigentlich nur ein getarntes Beschleunigungsmanöver ist, damit die Leute schneller aus den Immobilien kommen bzw. die dahinter stehende Gesellschaft diese Immobilien rascher übernehmen können.

Diese Raider sind oft im Filialnetz mit vielen Tochtergesellschaften über ganze Länderzonen organisiert. Die Gewinne aus diesen Transaktionen fließen über die Filialen in die Holding, die irgendwo in einem steuergünstigen Land liegt, ohne dass sie im Land der Raider-Angriffe versteuert werden. Die Nutzer/Bewohner können sich i.d.R. schlecht wehren, wenn die Bank ihre Hypotheken ohne ihr Wissen und ohne ihr Einverständnis an Dritte weiterverkauft. Ist die Hypothek einmal weiterverkauft, haben die Bewohner einen neuen Ansprechpartner, dem sie zahlen müssen. Und dieser zieht dann ganz andere Saiten auf, als man es traditionell von der Hausbank über Jahre gewohnt war. Der Ton ändert rapide.

Die Raider erzielen so mit Hypotheken-Einkauf und Immobilienspekulation ein wenig Gewinn, die Banken sind ihre «schwachen Hypotheken» losgeworden und den Schaden aus dieser Transaktion haben die obdachlosen Bürger und KMU und der Staat, dem Millionen an Steuern entgehen. Dies alles nur, damit Banken und Immobilien-Raider ein wenig Gewinn mehr machen können. Der volkswirtschaftliche Schaden dagegen ist viel grösser. Schliesslich müssen die vertriebenen Leute alle irgendwo wohnen. Das Mietrecht hilft da auch gar nichts bzw. nur wenig. Es kann dieses Problem nicht verhindern. Es spielt für die Raider keine Rolle, ob Mieter oder Eigentümer im Haus wohnten - sie müssen die Leute loswerden um freie Gebäude zur Verfügung zu haben. Nur so können sie gewinnorientiert agieren. Im Ausland existieren von grossen Konzernen Raider- Töchter mit nur 1-2 Mitarbeitern. Diese machen mit Sicherheit keine kostenintensive Mieter-Administration. Es gibt auch Konzerne, die in einem Land in jeder Region eine Tochter/Filiale haben. Alle nach dem gleichen Muster, wenige spezialisierte Leute, die den Banken die Hypotheken billig abkaufen, Gewinne ins Ausland schieben und leere Häuser auf dem Immobilienmarkt etwas teurer verkaufen. Die Leute stehen so auf der Strasse und der Raider macht u.U. bei einem durchschnittlichen bis schlechten Objekt auf die schnelle Tour nur ein paar zehntausend Euro/Franken Gewinn. Die Bank spart sich in der internen Vollkostenrechnung ein paar Franken Kreditadministration und evtl. ein paar Franken Unterlegung für Risiken etc.

Diese neue Form des modernen Kapitalismus zum Schaden der Schweizer Bürger an ihrem sensibelsten Punkt, nämlich der Wohnung, muss kontrolliert oder verhindert werden. Die Banken verdienen auch so genug, sie gehen nicht unter, wenn sie Hypotheken nicht verkaufen oder mittels derivaten derart abgeben können, dass Dritte so die Möglichkeit erlangen, die Eigentümer oder Mieter auf die Strasse zu setzen oder sie nötigend mit neuen Forderungen bis aufs Hemd auszuziehen. Es ist nicht nötig, dass ausländische Raider hier den Immobilienmarkt wie Heuschrecken umwälzen, einkommensschwache Opfer aussuchen und dann versuchen, ihre Gewinnspielchen mit Familien, Pensionären etc. etc. zu machen. Den

ausländischen Raidern ist egal, was dann mit den obdachlosen Leuten passiert, die ihr Dach über dem Kopf verloren haben und sich ein neues Heim suchen müssen. Sie leben nicht in diesen Umständen und sind schon weitergezogen, um sich neue Opfer zu suchen. Da nicht alle Hypotheken aus Steuergründen voll gesichert bzw. bezahlt sind gibt es je nach Konjunktur immer genügend Hypotheken, die am Grenzbereich der Netto-Gewinnerwartungen der Banken liegen. Können die Banken den Cash bei Verkauf gleich generieren, verlieren sie Kosten bei der Überwachung etc. ist die Versuchung gross, knapp rentable oder leicht unrentable Hypotheken zu verkaufen. Mit dem Verkauf der Hypotheken sind die Banken dann aus der Verantwortung bzw. aus dem Spiel. Wenn dann im Grundbuch noch die neuen Eigentümer eingetragen werden, nimmt mitunter die Transaktion ihren Gang mit dem Ziel, die Bewohner loszuwerden und das Haus mit Gewinn auf dem Immobilienmarkt zu verkaufen. Die Hypo-Raider wollen keine Hypothekenadministration machen und die Leute dort wohnen lassen. Sie brauchen leere, mit wenig Aufwand aufgewertete Häuser um Gewinn zu machen. Je mehr Abschlag die Raider beim Hypo-Kauf herausholen, desto einfacher geht ihr Spiel zum Gewinn.

Frage ist, ob die Politik diese Zustände, wie sie in Europa schon als Problem existieren, in der Schweiz zulassen will oder nicht und ob das jetzige Gesetzeswerk reicht, um fundamentale Bereiche der Schweizer Lebensqualität in der Wohnsituation genügend zu schützen.

Auch im Ausland haben sich die Bürger auf das Versprechen der renommierten Hausbanken solche Transaktionen nicht zu tätigen und auf die soziale Verantwortung der Banken verlassen - bis eben kürzlich - mit fatalen Folgen für ihre Wohnsituation und ihre Finanzen.

Zweifellos ist eine stabile Wirtschafts- und Wohnsituation auch für die Banken, Versicherungen etc. etc. auf mittlere bis lange Frist besser, als diese kurzfristigen durch Hypothekenverkauf vergoldeten, massiven Flurschäden mit Verunsicherung der Bevölkerung, die sich wie Heuschreckenplagen alle paar Jahre kaum hat sich der Immobilienmarkt wieder etwas erholt, repetieren. Diese Übertreibung des Kapitalismus braucht die Schweiz nicht - Ruhe und Stabilität in diesem Bereich sind wohl mehr wert, als ein paar steuerfreie Gewinne ins Ausland mit Flurschaden in der Schweiz. Die Globalisierung in den Finanzbewegungen hat ihre Chancen - aber wie hier auch zu grosse Risiken. Das hat nichts mehr mit sinnvollem Marktmechanismus zu tun. Diese Folgen werfen für die Schweiz nur kostenintensive Probleme auf, während andere im Ausland gratis die Gewinne einnehmen. Vom Problem der Geldwäscherei bei solchen Transaktionen ist dabei noch nicht gesprochen worden.

Der Initiant lädt die Räte ein, über diese Problematik nachzudenken und zu befinden.

Zürich, 15. Januar 2008

Freundliche Grüsse
Sandro Bassola