

Rechtsanwälte monieren enge Verflechtungen zwischen Bausparkasse und Strukturvertrieb im Immobilienbereich

Badenia gerät ins Visier der Bankenaufsicht

Mit einem speziellen Darlehensmodell der Karlsruher Bausparkasse Badenia wollten Wohnungseigentümer ihre Immobilien finanzieren.

Doch die Rechnung ging nicht auf: Erhoffte Mieteinnahmen blieben aus. Die Anwälte der enttäuschten Badenia-Kunden hoffen nun auf die Hilfe der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

BETTINA MÄVERS
HANDELSBLATT, 30.9.2002

DÜSSELDORF. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat aufsichtsrechtliche Maßnahmen gegen die Bausparkasse Badenia AG in Karlsruhe eingeleitet. Dies geht aus einem Schreiben der Behörde an den Rechtsanwalt und früheren Bundesinnenminister Gerhart Baum hervor, das dem Handelsblatt vorliegt. Nähere Einzelheiten nennt die BaFin unter Hinweis auf ihre Schweigepflicht nach dem Kreditwesengesetz nicht Baum, der gemeinsam mit seinem Düsseldorfer Kollegen Julius Reiter etwa 100 Kunden der Badenia vertritt, mag sich mit der Informationspolitik der Bankenaufseher nicht zufrieden geben. Er hat Bundesfinanzminister Hans Eichel in einem Schreiben aufgefordert, gesetzgeberische Maßnahmen einzuleiten, damit die Schweigepflicht der BaFin in „derartigen Fällen“ aufgehoben werden kann. „Es geht mir dabei nicht in erster Linie um die Interessen unserer Mandanten, sondern um den Anlegerschutz insgesamt“, sagt er.

Die Vorgeschichte: Seit Mitte der 90-er Jahre verkaufte vor allem der inzwischen insolvente Strukturvertrieb Heinen & Biege über Drückerkolonnen Wohnungen als Steuersparmodelle an Privatpersonen. Finanziert wurden diese Wohnungen durch Bausparverträge des so genannten Badenia-Modells, die die Mitarbeiter des Strukturvertriebs ebenfalls vermittelten. Das Bausparmodell ist eine Sofortfinanzierung, bei der die sonst übliche mehrjährige Ansparphase durch ein Vorausdarlehen ersetzt wird. Dieses Darlehen wird dann durch Bausparverträge getilgt. Beim Badenia-Modell waren die monatlichen Sparbeiträge in den ersten drei Jahren so niedrig, dass sie durch vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers finanziert werden konnten. Die höhere Belastung in den Folgejahren sollten die Mieteinnahmen tragen, die in einen Mietpool fließen, dem die Badenia-Kunden beitreten mussten. Doch der Pool schüttete nicht genug aus - viele Wohnungen blieben unvermietet.

Um auch Geringverdienern ihr Bausparmodell „aufzudrängen“, vermutet Baum, habe die Badenia die Sparbeiträge abgesenkt und so die Gesamtlaufzeit verlängert, damit die monatliche Belastung erträglich erscheine. Dadurch sei unter anderem das „kollektive Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis“ nach dem Bauspargengesetz gefährdet, schrieb er an die BaFin.

Eine Sprecherin der Aufsichtsbehörde erklärt, zu den aufsichtsrechtlichen Instrumentarien bei Verstößen gegen dieses Gesetz gehöre das Verbot, bestimmte Bausparmodelle weiter zu vertreiben. Außerdem könne überprüft werden, ob die Geschäftsleiter der Bausparkassen zuverlässig seien. Ob die zwischenzeitliche Demission des Badenia-Finanzchefs Karlheinz Henge eine Konsequenz aufsichtsrechtlicher Maßnahmen der BaFin sei, kommentierte die Sprecherin nicht.

Eckhard Röher, Pressesprecher der Badenia, dementiert einen Zusammenhang. Henge habe le-

diglich die Option eines vorzeitigen Ausscheidens wahrgenommen, die von vornherein vertraglich vereinbart war. Röher sind aufsichtsrechtliche Maßnahmen der BaFin „nicht bekannt“. Das Badenia-Modell werde nicht mehr vertrieben, weil sich die Bedingungen auf dem Immobilienmarkt geändert hätten. Gelassen reagiert Röher auf den Vorwurf der Rechtsanwälte Baum und Reiter, es habe enge Verbindungen und gesellschaftsrechtliche Verflechtungen zwischen der Badenia und dem Strukturvertrieb Heinen & Biege gegeben. Die Wohnungsvermittler hätten zwar auch Objekte der Badenia-Schwester Allwo in ihrem Programm gehabt. Auf den Vertrieb habe Badenia allerdings nie einen Einfluss ausgeübt.

Das sieht Rechtsanwalt Julius Reiter anders. Umfangreicher Schriftwechsel belege dies. Eine größere Transparenz aufsichtsrechtlicher Maßnahmen könnte auch in diesem Punkt hilfreich sein, um den Kunden der Badenia zu ihrem Recht zu verhelfen, meint er. Der Grund liegt auf der Hand: Der Bundesgerichtshof hat kürzlich zwar entschieden, dass Immobilienkredite, die „an der Haustür“ abgeschlossen werden, widerrufen werden können. Doch seien Kreditvertrag und das finanzierte Grundstücksgeschäft nicht grundsätzlich als wirtschaftliche Einheit anzusehen. Nur dann wäre die Folge eines Widerrufs, dass der Kreditgeber statt der Darlehenssumme die Immobilie zurücknehmen muss. Dies will Reiter für seine Mandanten erreichen. Sie wurden von der Badenia verklagt, weil sie die Bauspar-Raten nicht mehr zahlen konnten.

© HANDELSBLATT vom 30.09.2002