

# Süddeutsche Zeitung

vom 26. November 2002

---

**Wenn Eigentumswohnungen zum Alptraum werden: „Mich traf fast der Schlag“**

## **In den Ruin getrickt**

**Ein Düsseldorfer verklagt eine Bausparkasse, weil sie der verlängerte Arm einer dubiosen Vermittlungsgesellschaft gewesen sein soll**

Von Ralf Daute

**Düsseldorf** - Als der Vermittler nach erfolgreichem Vertragsabschluss noch ein Glas Sekt spendierte, war die Welt für Klaus-Thomas Schulz noch in Ordnung. „Ich war davon überzeugt, etwas für meine Zukunft getan zu haben“, erinnert sich der 31 Jahre alte Arbeiter. Das war vor sechs Jahren, Schulz verdiente gerade etwas Geld und war auf den Vorschlag eines seiner Arbeitskollegen eingegangen: „Willst Du nicht auch Steuern sparen?“ Schulz gehört nun eigentlich nicht zu den Menschen, die auf die Idee kämen, größere Risiken einzugehen - lieber zu festen Zinssätzen sparen und dann irgendwann ein eigenes Häuschen kaufen. Heute verflucht er deswegen den Tag, an dem er das Glas Sekt ausgegeben bekam. Heute gehört dem Mann aus Niedersachsen nämlich ein Appartement in einem nordrhein-westfälischen Studentenwohnheim, das er am liebsten sofort wieder verkaufen würde - wenn er denn einen Interessenten für die 28 Quadratmeter am Stadtrand von Aachen fände. Heute sitzt Schulz auf einem Berg von Schulden und sagt mit bitterer Stimme: „Ich bin reingelegt worden.“

Nun könnte Herr Schulz ein trauriger Einzelfall sein. Einer jener Menschen, denen die Gier den Verstand vernebelt hat und die sich jetzt, nachdem alles den Berg hinunter gegangen ist, irgendwie schadlos halten wollen. Doch der Fall ist anders gelagert. Der Düsseldorfer Rechtsanwalt Julius F. Reiter, der sich auf Kapitalanlagerecht spezialisiert hat, gewinnt ihm sogar politische Dimensionen ab: „Bei der Geldanlage stimmen die Rahmenbedingungen einfach nicht. Der Staat schützt nicht ausreichend vor betrügerischen Vermittlungen.“ Während jeder Bäcker einen Meisterbrief verweisen müsse, um Brötchen zu verkaufen, benötige jemand, der für Millionen von Euro Immobilien verkaufe, nicht einmal eine Ausbildung. Auch eine Berufshaftpflichtversicherung die den Schadenersatz bei Beratungsfehlern gewährleistet, müssen Vermittler nicht abschließen. Reiter ist sicher: „Da entstehen riesige volkswirtschaftliche Schäden.“

Möglicherweise ist es der Fall von Schulz, der Bewegung in die Rechtslage bringt. Denn Anwalt Reiter, dessen Kanzlei „Reiter & Kollegen“ den Niedersachsen und zahlreiche andere Geschädigte vertritt, geht nicht gegen die ohnehin zahlungsunfähigen Vermittler der Wohnungen vor. Im Fall Schulz handelte es sich um die Vertriebsgesellschaft „Heinen & Biege“, die längst in Konkurs gegangen ist. Reiter hat vielmehr Klage eingereicht gegen diejenigen, die das überaus windige Modell der Finanzvermittler überhaupt erst möglich machten. Die Immobilien-Kunden von „Heinen & Biege“ erhielten nämlich fast ausnahmslos ihr Geld von der Badenia-Bausparkasse aus Karlsruhe. Die trat als Darlehensgeber auf - und profitierte damit kräftig von den Abschlüssen, die die umtriebigen Verkäufer machten.

Der Dortmunder Vertriebstrupp von „Heinen & Biege“ beackerte seine Kundschaft mit beträchtlichem Erfolg. In den 90er Jahren vertrauten mehrere tausend Menschen in Deutschland den Versprechungen der Vermittler und kauften sich Eigentumswohnungen oder sogar nur Anteile davon, alles im Vertrauen auf die Zusagen der Vermittler, ein paar Mark Steuern zu sparen und die Immobilie in einigen Jahren Gewinn bringend verkaufen zu können. Die Kundschaft, die in der Regel nicht mehr als 2800 Mark netto verdiente, bekam dafür Appartements in Studentenwohnheimen oder Immobilien aus den Beständen der Pleite gegangenen Neuen Heimat. Das waren meist triste und normalerweise kaum zu verkaufende Wohnsilos, zum Beispiel die am Hartkortweg im westfälischen Schwelm. „Schrott- Immobilien“, sagt Reiter. Doch in den ersten Monaten und Jahren nach dem Vertragsabschluss schöpften die meisten Käufer noch keinen Verdacht, da ein „Mietpool“ von „Heinen & Biege“

regelmäßig Ausschüttungen an die Eigentümer leistete. Schulz etwa bekam im ersten Jahr dank seiner Immobilie in dem Aachener Studentenwohnheim vom Finanzamt 10000 Mark Steuern erstattet. „Das fing gut an“, erinnert er sich. Was die Käufer nicht wussten, war die Tatsache, dass die Badenia den Mietpool erst durch Darlehen am Leben erhielt und so Mieteinnahmen vortäuschte. Zwei Jahre später floss die Miete nur noch sporadisch, und ab August 2000 blieben die Zahlungen komplett aus - die aber waren ein Eckpfeiler des Finanzierungsmodells.

### **Schock im Badezimmer**

Schulz beschloss, selbst nach dem Rechten zu sehen und besichtigte die „hochwertige Immobilie“, wie sie in Prospekten angepriesen wurde. „Mich traf fast der Schlag. Die Wohnungen waren in einem miserablen Zustand, die Badezimmer völlig herunter gekommen.“ In den Werbeschreiben der Finanzvermittler wurden sie noch so beschrieben: „Letztlich lädt das Bad zum längeren Verweilen ein: Mit großem Waschtisch, geräumiger Einbaudusche mit Abtrennung, Klosett und einer modernen Ausstattungsserie lassen Möblierung und Ausstattung keine Wünsche offen.“ Fast hätte man vergessen können, dass es sich lediglich um eine Nasszelle in einem Mini-Appartement handelte.

Die Anwohner in der Nachbarschaft des Studentenwohnheims verspotteten die Apartmentsiedlung wegen ihres Zustandes schon lange als „Klein Chicago“. Von den 255 Wohneinheiten sind 98 niemals fertig geworden, in den restlichen 157 Apartments gab es immer wieder Leerstände.

Die Hausverwaltung schien überfordert und wechselte mehrere Male. Schließlich entschied Schulz mit einigen anderen Eigentümern: „Wir nehmen die Sache selbst in die Hand.“ Er beteiligte sich an Renovierungen, säuberte eigenhändig Treppenhäuser und strich Wohnungen und Flure. Und er fand sogar neue Mieter für die Anlage. Damit ist Schulz besser dran als viele andere Kunden von „Heinen & Biege“ - und doch fordert er von der Badenia-Bausparkasse, den Kauf und die dazu gehörige Finanzierung komplett rückgängig zu machen. Denn die derzeitigen Mieteinnahmen reichen gerade mal aus, um Renovierungen und Restschulden einer Pleite gegangenen Zwischengesellschaft zu bezahlen. Gleichzeitig stottert er noch bis zum Jahre 2027 seinen Kredit ab. Für Schulz eine große Belastung: Er ist gerade Vater geworden und will seiner Familie materielle Sicherheit bieten.

Wie sehr beim Verkauf der Immobilien getrickt wurde, weiß Schulz, weil er neben der Arbeit im Wohnheim zu recherchieren begann. Er entdeckte Dokumente, die einen überteuerten Kaufpreis belegen. Er fand heraus, dass die Vermittler vom Verkaufspreis der 151000 Mark teuren Wohnung mehr als 40 000 Mark an Provisionen einstrichen. Auch die Darlehen selbst, die mit Bausparverträgen verbunden wurden, stehen in der Kritik. „Die Immobilienkäufer hätten bei einer normalen Sparkasse nie ein Darlehen bekommen. Dazu waren sie finanziell zu schwach“, sagt Anwalt Reiter. Normalerweise sind solche Immobilien nach zwanzig Jahren abbezahlt, bei den umstrittenen Badenia-Finanzierungen waren es in der Regel 35 bis 40 Jahre, ein Kunde sollte sogar 56 Jahre lang für eine Wohnung Raten überweisen. Reiter: „In einem Fall war die Badenia-Finanzierung rund 85000 Euro teurer als ein normales Darlehen.“ Das Fazit des Juristen: „Ein ausgesprochen ungünstiges Finanzierungsmodell, einfach unsolide.“ Verzweifelte Anleger haben schon Demonstrationen vor der Badenia-Zentrale in Karlsruhe abgehalten. Klaus-Thomas Schulz hat das finanzielle Desaster auf seine Adressaufkleber drucken lassen: „Badenia - wir machen Ihren Alptraum wahr.“

### **Kreatives Schönrechnen**

Die Badenia-Bausparkasse weist sämtliche Anschuldigungen zurück. „Im Kern geht es darum, dass sich die subjektiven Erwartungen der betreffenden Kunden nicht erfüllt haben, und daher der Kunde am liebsten das Rad zurückdrehen und seine Kaufentscheidung rückgängig machen möchte“, sagt ein Sprecher. Dies jedoch sei mit der geltenden Rechtslage nicht vereinbar. Und weiter: „Die Kaufentscheidung und Festlegung des Kaufpreises war und ist Sache von Käufer und Verkäufer. Wir waren weder als Verkäufer noch als Anlageberater oder Anlagevermittler, sondern ausschließlich als Kreditgeber tätig.“ Wirklich? Nicht nur Anwalt Reiter hält den Vertrieb im Rückblick für den „verlängerten Arm“ der Bausparkasse. Es besteht nämlich der Verdacht, dass die Badenia dank ihrer Dortmunder Vermittler an mehr als 5000 Vertragsabschlüssen kräftig verdiente. Jurist Reiter und seine Mitstreiter haben inzwischen zahlreiche interne Dokumente ans Tageslicht befördert, die die Verquickung der Vertriebsgesellschaft mit der Bausparkasse belegen. So gab ein Badenia-Vorstandsmitglied dem „Heinen & Biege“-Gesellschafter Uwe Heinen in einem Brief Hinweise, wie mit der geringen Eigenka-

pitaldeckung der Kunden umzugehen sei. „Lieber Herr Heinen“, heißt es da, „in immer wiederkehrenden Schreiben habe ich Ihnen zu verdeutlichen versucht, dass die Werbung mit Aussagen wie ‚ohne Eigenkapital‘ nicht zulässig ist, da wir stets auf mindestens 5 Prozent Eigenkapitaleinsatz, wie immer dargestellt wird, bestehen.“

„Wie immer dargestellt wird“ - für Rechtsanwalt Reiter sind solche Formeln verklausulierte Aufforderungen zum kreativen Umgang mit der finanziellen Situation der Kunden. In einem anderen Brief fordert die Badenia die Vermittler auf, von bestimmten „liquiditätsfördernden Verfahrensweisen“ Abstand zu nehmen. Die Vermittler hatten nämlich die Investitionszulage, die die Finanzämter den Kunden auszahlen, dazu genutzt, andere Kredite zu tilgen und so deren tatsächliche Finanzlage zu schönern. Und schon damals, im Oktober 1999, schwante offenbar den Verantwortlichen in Karlsruhe, dass die goldenen Zeiten der Kooperation mit „Heinen & Biege“ bald vorbei sein würden: „Wir erwarten, dass dieses Geschäft zunehmend rechtlichen Angriffen ausgesetzt sein wird und erheblichen Rückstellungsbedarf auf unserer Seite erfordert.“

Die Einschätzung sollte sich als richtig erweisen. Der frühere Bundesinnenminister Gerhart Baum, der nun als Rechtsanwalt in Kooperation mit Reiter Geschädigte vertritt und den Fall voran bringt, wandte sich noch vor kurzem an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Bonner Bundesbehörde kannte die Badenia-Fälle bereits und antwortete, dass von ihr durchgeführte „Eingriffe“ in der Zwischenzeit zu „Konsequenzen“ bei der Badenia geführt hätten. Welche dies seien, dürfe jedoch aus Gründen der Schweigepflicht nicht mitgeteilt werden. „Die Masche ist gestoppt“, glaubt Reiter. Das ist der gute Teil der Nachricht. Der schlechte: Wegen der Verschwiegenheit der Behörde bleibt der Verbraucherschutz auf der Strecke. Die genauen Umstände der „Eingriffe“ der Bundesanstalt könnten nämlich auch nützliche Informationen für die Verfahren der Badenia-Anleger enthalten. Jetzt soll Finanzminister Eichel eingreifen und die Schweigepflicht der Bundesbehörde in derartigen Fällen aufheben. Reiters Wunsch: „Es muss endlich Chancengleichheit zwischen Anlegern und Banken herrschen.“

© Süddeutsche Zeitung vom 26.11.2002