



stern

© stern, Nr. 9/2004 vom 19. Februar 2004, Seite 158-163

wirtschaft

„Wie soll ich da noch leben können?“

Tausende gutgläubiger Kunden der Bausparkasse Badenia haben sich SCHROTTIMMOBILIEN andrehen lassen - und sind nun ruiniert. Manche nahmen sich sogar das Leben. In den Aufsichts- und Beratungsgremien der an den miesen Geschäften beteiligten Firmen sitzen auch Politiker aus Union und SPD

Von **RAINER NÜBEL** und **HANS PETER SCHÜTZ**

Den Demonstranten war das Betreten der Marbacher Straße in Oggersheim verboten. Denn dort wohnt, in einem hoch ummauerten Flachbungalow, Dr. Helmut Kohl, Altkanzler, Aufsichtsrat beim Finanzkonzern AMB Generali und sich zuweilen über das Recht stellend. Dessen Ruhe geht dem Oggersheimer Ordnungsamt über das Demonstrationsrecht.

So mussten sich die Demonstranten am vergangenen Wochenende auf dem Schillerplatz drängen, knapp einen Kilometer vom Hause Kohls entfernt. Das ersparte dem Altkanzler die Lektüre bitterer Spruchbänder. Auf einem stand zu lesen: „Sklaverei in Deutschland. Auch durch ‚Ihre‘ AMB Generali, Herr Dr. Kohl!“ Ein Hilferuf von Menschen, die sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen wollten, einen Albtraum erlebten und manchmal mit dem Leben bezahlten.

WIE ZUM BEISPIEL HARALD HEMPEL. Er bekam wie Hunderte andere Klein- und Mittelverdiener von der Bausparkasse Badenia und deren Vermittler Heinen & Biege Schrottimmobiliengedreht - mit dem völlig unhaltbaren Versprechen, der Kauf finanziere sich wie von selbst.

Der Müllwerker Hempel aus Lünen bei Dortmund verdiente netto 2447 Mark, als er sich 1996 von einem Vertreter des Büros Heinen & Biege beschwatzen ließ, in Wuppertal eine überbeuerte Wohnung zu kaufen: knappe 22 Quadratmeter für 108000 Mark. Hempel finanzierte den Kauf mit zwei Bausparverträgen der Badenia, die über die L-Bank, heute unter Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) firmierend, vorfinanziert wurden.

Bald schon erwiesen sich die Versprechungen des Vermittlers als falsch. Der Müllwerker rutschte in die roten Zahlen. „Die Schulden stiegen stetig an, der Druck auf Harald wurde immer größer“, sagt heute sein Bruder Hasso. Am 13. März 2002 war Hempel spurlos verschwunden. 13 Tage später fand ein Spaziergänger seine Leiche - im Datteln-Hamm-Kanal. Er wurde 44 Jahre alt.

Im Abschiedsbrief an seine Familie steht, dass er nicht mehr leben wolle. „Die Schulden waren ihm über den Kopf gewachsen, er wusste nicht mehr ein noch aus“, sagt sein Bruder.

Im September 2003 erhängte sich der Aldi-Filialleiter Bernd M.-W. In seinem Abschiedsbrief stand: „Ich kann es nicht mehr ertragen, so versagt zu haben...“ Auch er ein Badenia-Opfer, das man mit anfänglich nur 150 Mark monatlicher Belastung zum Kauf eines Apartments verlockt hatte. Fünf Jahre später sollte er 1500 Mark bezahlen, der Offenbarungseid drohte.



DIE BADENIA hat seit Anfang der 90er Jahre über die Heinen & Biege-Gruppe (inzwischen pleite) gut 5000 Wohnungen verkauft; weitere 3400 Wohnungen drehte sie über die „Köllner Gruppe“ Klein- und Mittelverdienern als Steuersparanlagen an. Das Gesamtfinanzierungsvolumen: mehr als eine Milliarde Mark.

Oft wurden die Kunden von skrupellosen Verkäufern zur Unterschrift verführt. Ihnen wurde vorgegaukelt, die Schulden würden sich dank Steuerersparnissen und Mieteinnahmen wie von selbst tilgen. Provisionen bis zur halben Höhe des Kaufpreises wurden in der Finanzierung versteckt. Der Wirtschaftsermittler und Sprecher der Aktionsgemeinschaft „Heinen & Biege, Badenia“ Medard Fuchsgruber, sagt: „Diese Schrottimmobilien waren viel zu teuer. Die versprochenen Mieteinnahmen fielen häufig aus, die Steuerersparnis ebenso, da die gering verdienenden Käufer ohnehin kaum Steuern bezahlten. Der Badenia-Skandal hat für alle Bausparkassen und den Finanzplatz Deutschland großen Schaden angerichtet.“

Die Demonstranten von Oggersheim hätten auch an anderen Orten protestieren können. Etwa in der Marburger Finkenstraße, wo Ex-Kanzleramtsminister Friedrich Bohl lebt. Denn in den Aufsichts- und Beratungsgremien der an den ruinösen Geschäften beteiligten Firmen sitzen bis zum heutigen Tage zahlreiche Politiker aus Union und SPD.

Die Badenia, die so viele Kleinverdiener ins Unglück gestürzt hat, ist eine Tochter der Aachener und Münchner Beteiligungs AG. Heute kurz: AMB Generali. Im AMB-Aufsichtsrat sitzt Helmut Kohl. Der AMB-Konzern wiederum ist ebenfalls mit 50 Prozent minus zehn Aktien an der Deutschen Vermögensberatung AG (DVAG) beteiligt.

Die Sache hat politisches System. Die DVAG, an deren Spitze Kohl-Freund Reinfried Pohl sitzt, ist ein Nest ehemaliger CDU/CSU-Prominenz: Im Vorstand amtiert Friedrich Bohl, Kanzleramtsminister in der Ära Kohl. Dem DVAG-Aufsichtsrat gehört Ex-Bundesfinanzminister Theo Waigel (CSU) an. Altkanzler Kohl wiederum ist Vorsitzender des DVAG-Beirats, in dem sich die ehemaligen CDU-Ministerpräsidenten Walter Wallmann und Bernhard Vogel, der ehemalige Kohl-Berater Horst Teltschik sowie der ehemalige CDU-Politiker Egon Klepsch drängeln. Zeitweise war auch Kohls ehemaliger Sprecher Friedhelm Ost als Generalbevollmächtigter bei der DVAG aktiv. Bei so viel ehemaligen Schwarzen dürfen die Roten nicht fehlen: Genossin Anke Fuchs, ehemals Bundesfamilienministerin, und Karl Starzacher, ehemals hessischer SPD-Finanzminister, sind ebenfalls Beiräte.

AMB-Aufsichtsrat Kohl und alle anderen Politiker, die unterm Dach des AMB-Konzerns eine Funktion ausüben, haben nun - zumindest moralisch - ein Problem: Denn die DVAG macht Geschäfte mit dem Vertrieb von Badenia-Produkten, obwohl sie ihre Kunden vor deren Risiken eigentlich warnen könnte.

ZWAR BESTREITET BOHL, dass die DVAG dubiose Immobiliengeschäfte getätigt habe. Und die Badenia erklärt auf Anfrage: „Die DVAG hat zu keiner Zeit für uns Finanzierungsvermittlungen vorgenommen, die mit den Vermittlungen des Heinen & Biege-Vertriebs vergleichbar gewesen wären.“ Was jedoch bei der Badenia alles schief lief, kann bei der DVAG nicht unbekannt geblieben sein, denn ein Sohn von DVAG-Mehrheitsaktionär Pohl sitzt seit 1993 im Aufsichtsrat der Bausparkasse. Und ein hochrangiger Badenia-Mitarbeiter versichert gegenüber dem *stern*, dass auch DVAG-Mitarbeiter das gefährliche Badenia-Modell mit den vorausfinanzierten, hintereinander geschalteten Bausparverträgen verkauften und ihre Kunden dabei Darlehensanträge blanko unterschreiben ließen. Inzwischen vermittelte die DVAG der Badenia rund 50 Prozent ihres gesamten Geschäfts. „Die Badenia ist voll abhängig von der DVAG.“ Aufsichtsrat Theo Waigel widerspricht den Vorwürfen energisch. „Als Beirat und Aufsichtsrat der DVAG habe ich erfahren, dass Reinfried Pohl es immer abgelehnt hat, im grauen Finanzmarkt tätig zu werden.“

Eine Konzernschwester der Badenia ist wiederum die Allwo, seit Ende der 80er Jahre im Besitz von Schrottimmobilien aus dem ehemaligen Bestand der Neuen Heimat. Badenia verscherbelte die Immobilien zu grotesk überhöhten Preisen in Kooperation mit den Drückerkolonnen der Firma Heinen & Biege an Klein- und Mittelverdiener.

So ergibt sich eine bizarre Kontinuität. Zu Zeiten der Neuen Heimat wurden brave Gewerkschafter über den Tisch gezogen. Danach kaufte sich AMB über die Allwo in die Skandal-Erbschaft der Neuen Heimat ein - und unter Mithilfe der Badenia wurden erneut kleine Leute um die Hoffnung ärmer gemacht, im Alter vor Armut sicher sein zu können.



Bis heute war kein Protest der Aufsichts- und Beiräte mit CDU-, CSU- oder SPD-Parteibüchern zu hören. De facto könnten eher Filz und Komplizenschaft der Fall gewesen sein. Sind dank ihrer nach wie vor funktionierenden politischen Drähte im Bundestag bisher alle Versuche abgeübelt worden, in diesem Bereich mehr Schutz der Anleger bei Immobiliengeschäften zu erreichen? Sicher ist: Nirgendwo in der EU ist es um den Verbraucherschutz im Finanzmarkt so bescheiden bestellt wie in der Bundesrepublik.

„Ich wollte etwas für meine Rente tun“

Auch Helga Schubert* tat im Sommer 1996, was ihr die Politik dringend nahe legte. „Ich wollte etwas für meine Altersvorsorge machen.“ Verlockend erschien der Krankenschwester mit 2400 Mark netto das Angebot, das ihr ein „Drücker“ von Heinen & Biege machte. So kaufte sie die Hälfte einer Einzimmerwohnung mit 34,15 Quadratmeter für die Gesamtsumme von 107000 Mark. Helga Schubert hat kein Eigenkapital. „Kein Problem“, sagte der Vermittler. Der Kauf wird finanziert über zwei Bausparverträge der Badenia, die wiederum von der BfG Bank (heute als SEB AG firmierend) vorfinanziert wurden. Anfangs zahlt die Leipzigerin 293 Mark, dann liegen die Mieteinnahmen deutlich unter der versprochenen Höhe, schließlich kommt gar keine Miete mehr.

Heute ist aus der Hoffnung auf ein gesichertes Alter ein Überlebenskampf geworden. Ihre Verpflichtungen aus dem Wohnungskauf betragen mittlerweile 340 Euro. Ab 1. April wird sie arbeitslos sein. „Dann bekomme ich 735 Euro Arbeitslosengeld.“ Jetzt sieht ihre Lebensrechnung wie folgt aus: null Mieteinnahmen aus der gekauften halben Wohnung, 354 Euro Miete für die eigene Zwei-Zimmer-Wohnung, dazu Nebenkosten für Strom und Wasser. 340 Euro für die Badenia. Macht zusammen 810 Euro. „Wie soll ich da noch leben können?“, fragt die Frau.

Als Helga Schuberts Bausparverträge mit der Badenia von der BfG Bank vorfinanziert wurden, wusste der Vorstand der ehemaligen Gewerkschaftsbank bereits, dass man ein Rad in einem höchst fragwürdigen Geschäftssystem war. Denn der BfG-Bank-Direktor Norbert Slaski hatte „in tiefer Sorge“ BfG-Vorstand Karl-Heinz Hülsmann auf die „besondere Problematik“ der gemeinsam mit der Badenia praktizierten Geschäfte hingewiesen. Es könne nicht übersehen werden, so Slaski, „dass die Gestaltung der Kauf- und Baudarlehenverträge ... nicht rechtens sein kann.“ Die von der BfG finanzierten Verträge würden „bei einer gutachtlichen Würdigung als sittenwidrig bzw. juristisch nicht haltbar beurteilt“.

*Name von der Redaktion geändert

„Das Verfahren ist nicht vertretbar“

Beim berüchtigten Badenia-Bausparmodell wurde die sonst übliche mehrjährige Ansparphase durch ein Vor- ausdarlehen ersetzt. Dieses Darlehen sollte dann durch Bausparverträge getilgt werden. Bei der Masse des Geschäfts bediente sich die Badenia seit Mitte der 90er Jahre unter anderem der BfG-Bank und der L-Bank, die in vielen Fällen diese Vorausfinanzierung vornahmen. Damit wurden diese Banken Teil des Systems, das Hunderte von Wohnungskäufern in den Ruin trieb. Im Falle der BfG-Bank lag das Kredit-Gesamtvolumen laut Bankdirektor Slaski bei zwei Milliarden Mark.

Sowohl die BfG-Bank als auch die L-Bank finanzierten bis Ende der 90er Jahre die Geschäfte mit der Badenia. Bei vielen Wohnungskäufern wurden die Kreditverträge mittlerweile von der Badenia übernommen. Angst vor der Mitverantwortung am Badenia-Desaster?

Die LBBW erklärte auf Anfrage, falls ihre Kunden in eine Notlage geraten seien, so sei dies zu bedauern. Vor Gericht sei ihr jedoch bestätigt worden, dass sie in keinem Fall ihre Aufklärungs- und Beratungspflicht verletzt habe.

Auch bei amtlichen Stellen ist die Badenia immer wieder auffällig geworden. So nahm die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche ihr Geschäftsgebaren im Auftrag des Bundesaufsichtsamts für das Kreditwesen unter die Lupe. Das Ergebnis: Die Kreditgewährung der Badenia an die Heinen & Biege-Gruppe sei „als insgesamt nicht ordnungsgemäß zu bewerten“. Die Art der finanzierten Objekte und deren „überhöhte Kaufpreise“ seien dem Vorstand bekannt gewesen. „Das angewendete Verfahren“, so die Prüfer, „ist nicht vertretbar“.



Zwar feuerte daraufhin die Badenia ihren Finanzvorstand Elmar Agostini und ihren Vorstandsvorsitzenden Karlheinz Henge. Anlass zu großzügigerem Umgang mit den hereingelegten Kunden sah sie jedoch nicht. Der neue Vorstandsvorsitzende Dietrich Schroeder hat angeblich Vergleichsgespräche mit den „Sklassen der Badenia“ (so die Geschädigten) gestoppt.

Vorwürfe gegen die Badenia beschäftigen zurzeit gleich mehrere Behörden. Bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) liegt die Beschwerde vor, „ein großer Teil“ der Badenia-Vertreter vermittelten Darlehen ohne den dafür vorgeschriebenen Gewerbeschein nach Paragraph 34 c der Gewerbeordnung. Zudem drehen die „Drücker“ ihre riskanten Finanzierungen bevorzugt Ausländern an, indem sie deren geringe Deutschkenntnisse ausnutzen. Die Vorwürfe haben Absender mit Gewicht: den früheren Bundesinnenminister Gerhart Baum und den Düsseldorfer Rechtsanwalt Julius Reiter, die mehrere hundert Geschädigte vertreten.

Die Staatsanwaltschaft Karlsruhe ermittelt gegen Verantwortliche der Badenia wegen des Verdachts auf Betrug. Gleichzeitig prüft die Staatsanwaltschaft Dortmund, ob sie Ermittlungen gegen die Badenia wegen des Verdachts auf Prozessbetrug eröffnet.

Zwar rühmt sich die Bausparkasse, noch keinen Prozess gegen einen Käufer ihrer Schrottimmobiliën verloren zu haben. Das könnte sich jetzt ändern. Denn der frühere Heinen & Biege-Justiziar Jürgen Lahrmann räumte in der TV-Sendung „Report“ ein, dass er die „Drücker“ vor ihrem Zeugenauftritt bei Badenia-Prozessen in Rollenspielen so trainiert hat, dass sie „richtig“ aussagten. Die prozessentscheidende Frage war: Hatte man die Kleinanleger umfassend über die Risiken der Finanzierung ihrer Wohnungen aufgeklärt? Daher trimmte man die Verkäufer dahin, dass sie vor Gericht nicht die Wahrheit sagten, sondern Aussagen abliefern, die „diese arglistige Täuschung nicht erkennen ließen“. Damit die Badenia-Vermittler auch parierten, drohte ihnen Lahrmann mit Regressansprüchen der Bausparkasse.

Die Methode ist - mindestens - Anstiftung zur Falschaussage. Sie fand, so Lahrmann, auf ausdrücklichen Wunsch der Badenia statt. Für den Strafrechtler Prof. Günter Kohlmann stellt sich darüber hinaus auch die Frage nach Prozessbetrug. „Hier ist meines Erachtens flächendeckend alles getan worden, um die Ansprüche geschädigter Kunden generell abzuwenden.“ Der Badenia-Vorstandschef Dietrich Schroeder behauptet, es habe keine Zeugenbeeinflussungen gegeben. Dem widerspricht allerdings auch der frühere Heinen & Biege-Geschäftsführer Andreas Mertens. Frage an Mertens: Sind Zeugen instruiert worden? Antwort: „So ist es.“

ORGANISierter PROZESSBETRUG in der deutschen Finanzbranche, um schadensträchtige Prozesse wegen gezielter Falschberatung und unseriöser Finanzierung abzuwehren? Für die Geschädigten steht das längst außer Frage. Ein erster Hilferuf an Helmut Kohl auf der AMB-Generali-Hauptversammlung im Mai vergangenen Jahres verhallte jedoch ohne Echo.

Damals rief das Badenia-Opfer Klaus-Thomas Schulz, der bei der Bausparkasse 89000 Euro Schulden hat für eine Wohnung, die gerade mal 30000 Euro wert ist, dem Altkanzler zu: „Helfen Sie den ruinierten Kunden, damit sie endlich wieder eine Lebensperspektive haben.“

Ratgeber

Badenia-Geschädigte können sich an folgende Organisationen wenden:
Aktionsgemeinschaft Heinen & Biege, Badenia:
kostenlose Servicenummer 0800/4 32 10 07, www.badenia-opfer.de
Initiative der Badenia-Geschädigten:
www.ig-aachen.de
Bund der Kapitalanleger:
www.bund-der-kapitalanleger.de
Schutzvereinigung für Verbraucher und Dienstleistungsnnehmer:
www.s-vd.de