

15.11.2004 09:26 Uhr



Geheimes Gutachten

"Badenia hätte die Kunden aufklären müssen"

Tausende Anleger haben von der Bausparkasse finanzierte Schrottimmobiliengekauft. Ein zurückgehaltenes Gutachten weist dem Geldinstitut schwere Versäumnisse bei der Finanzierung und mangelhafte Aufklärung nach.

Von Thomas Öchsner





Schrottimmobilien will keiner kaufen — schon gar nicht überbeuerte.
Foto: ddp

Die Badenia hat das entsprechende Gutachten eines Wirtschaftsprüfers unter Verschluss gehalten, das dem Geldinstitut schwere Versäumnisse bei der Finanzierung sogenannter Schrottimmobilien nachweist.

Anlegerschützer werfen der Badenia nun vor, Öffentlichkeit und Gerichte bewusst hinters Licht geführt zu haben.

Nach Informationen der SZ hat die Staatsanwaltschaft inzwischen auch Geschäftsräume der Badenia durchsucht.

Der Vorstand der Badenia beauftragte am 24. Mai 2002 die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC), das von der Heinen & Biege (H & B) und der „Köllner Gruppe“ vermittelte Kreditgeschäft zu prüfen.

Wohnungen zu überhöhten Preisen

Die beiden Vermittlerfirmen waren darauf spezialisiert, Eigentumswohnungen als steuersparende Kapitalanlage an Kleinanleger zu verkaufen.

In den neunziger Jahren wurden dabei etwa 8400 Wohnungen, teilweise aus dem Bestand der Neuen Heimat, veräußert — häufig mit falschen Versprechungen und zu völlig überhöhten Preisen, wie sich inzwischen herausgestellt hat. Viele der Anleger stehen nun vor dem Ruin.

Die Schwerpunktstaatsanwaltschaft für Wirtschaftsstrafsachen in Mannheim ermittelt deshalb gegen den früheren Badenia-Finanzvorstand wegen Betrugs. In Dortmund wird gegen H & B ebenfalls wegen Betrugs ermittelt.

Bürosdurchsucht

Wie die Staatsanwaltschaft Mannheim der *Süddeutschen Zeitung* bestätigte, haben die Ermittler inzwischen auch am 21. September 2004 die Zentrale der Badenia in Karlsruhe und einige Vermittlerbüros durchsucht.

Die viertgrößte deutsche Bausparkasse selbst hat sich bisher stets auf den Standpunkt gestellt, dass sie mit den umstrittenen Geschäftspraktiken der Vermittler nichts zu tun habe.

Das 77 Seiten lange Gutachten der Wirtschaftsprüfer von PwC ergibt jedoch ein ganz anderes Bild.

In der Untersuchung, die der SZ und dem *Südwestrundfunk* vorliegt, der am Montag in Report Mainz (ARD 21 Uhr) darüber berichtet wird, heißt es: „Die Badenia hat Heinen & Biege zur Überbrückung einer seit 1995 andauernden Liquiditätskrise mehrere Darlehen und sonstige Finanzierungshilfen gewährt. Die Rückführung der Darlehen war vom Absatzerfolg von Heinen & Biege abhängig. Über diesen Interessenkonflikt hätte die Badenia die Kunden aufklären müssen.“

„Nur als Strohmann fungiert“

Die Anleger könnten daher als Schadenersatz von der Badenia, Freistellung von der Rückzahlung der Darlehen und Erstattung der bereits erbrachten Darlehensraten verlangen. Dies betrifft ca. 3300 Darlehensnehmer mit einem Finanzierungsvolumen ursprünglich von etwa 230 Millionen Euro.“

Weiterführen die Gutachter aus: „Heinen & Biege war spätestens ab 1998 von der Badenia finanziell abhängig.“ Die Bausparkasse habe seitdem die Geschäftstätigkeit von H & B derart beeinflusst, „dass Heinen & Biege nur noch als Strohmann fungiert hat. Sie hat dadurch ihre Rolle als Kreditgeberin erheblich überschritten, sodass sie über die Risiken des Erwerbs einer Immobilie hätte aufklären müssen.“

Betroffen sind nach Angabe der Gutachter davon 1150 Darlehensnehmer mit einem Finanzierungsvolumen von etwa 85 Millionen Euro.

„Dramatische Konsequenzen“ möglich

Nach Ansicht von PwC kann dies für die Badenia juristisch dramatische Konsequenzen haben. Zwar habe die Bausparkasse bisher fast alle Prozesse für sich entscheiden können. Hierbei sei aber unter anderem zu berücksichtigen, „dass den Darlehensnehmern nicht die erforderlichen Hintergrundinformationen über das Verhältnis der Badenia zu Heinen & Biege vorlagen“.

PwC hat das Gutachten für den Vorstand im August 2002 fertig gestellt. Die Öffentlichkeit und die Gerichte erfuhren von der Studie jedoch bislang nichts.

Der Vorstandschef der Bausparkasse, Dietrich Schroeder, sagte Ende Oktober der SZ: „Die Badenia hat die Immobilien finanziert, nicht aber vermittelt.“ Am Freitag gab die Badenia zu Fragender SZ keine Stellungnahme ab.

Der frühere Bundesinnenminister, Rechtsanwalt Gerhart Baum, verlangt deshalb den Rücktritt des Vorstands. „Die 2001/2002 neu gebildete Führungscrew der Badenia hat offensichtlich nichts dazugelernt, obwohl sie genau informiert war“, sagte Baum, der zusammen mit dem Düsseldorfer Rechtsanwalt Julius Reiter etwa 300 Badenia-Kunden betreut.

Gutachten sollte ja nicht bekannt werden

Nach Ansicht von Baum hat sich der Badenia-Vorstand offensichtlich darauf verlassen, „dass das Gutachten nicht bekannt wird“.

mehr zum Thema

Rechtsanwälte greifen

Badenia an

"Auf Sorgen und Nöte vieler
Menschen nicht eingegangen"

»

Badenia

Teure Schrottimmoblie statt
Traumwohnung

Schrottimmobilien

Eins zu Null für die Bank

Der Rechtsanwalt fühlt sich nun in seiner Ansicht bestärkt, „dass die Badenia die Wohnungen zurücknehmen und die Geschädigten aus ihren Verpflichtungen entlassen muss“.

Edda Castello, Finanzexpertin der Verbraucherzentrale Hamburg, warf der Bausparkasse vor, „kaltschnäuzig Kunden hinter das Licht geführt und damit viele Verbraucher in finanzielle Not gestürzt zu haben“.

Ansgar Staudinger, Professor für Bürgerliches Recht und Wirtschaftsrecht an der Universität Bielefeld, sagte:

„Zwischendem, was die Führungsebene der Badenia intern wusste und was in den Gerichten als Beweismaterial bislang zur Verfügung stand, besteht offensichtlich ein großer Widerspruch. Das Nichtwissender Anleger und der Gerichte über die enge Zusammenarbeit zwischen der Bausparkasse und dem Vertrieb hat sicherlich dazu geführt, dass die Badenia beziehungsweise der Vertrieb bislang vor Gericht fast immer ungeschoren davonkamen.“

(SZ vom 15.11.2004)