

# STUTTGARTER ZEITUNG

online

---

Wirtschaft

<http://www.stuttgarter-zeitung.de>

Bitte benutzen Sie die Druckfunktion Ihres  
Browsers, um diese Seite zu drucken.

Zum Original-Artikel [\*\*\*]

Artikel aus der  
Stuttgarter Zeitung  
vom 25.10.2004

←← zurück

## **"Spielräume bis an die allerletzte Grenze ausgeschöpft"**

### **Staatsanwaltschaft wertet brisante Briefwechsel zwischen Badenia und umstrittenen Immobilienvermittlern aus**

Hunderte von Kleinanlegern fühlen sich durch Finanzierungsgeschäfte der Badenia in den Ruin getrieben. Jetzt verdächtigt die Staatsanwaltschaft frühere Manager der Bausparkasse des Betrugs. Der Fall hat eine jahrelange Vorgeschichte.

Von Meinrad Heck, Karlsruhe

Als die ersten Klagen auf den Tisch flatterten, ahnte der Mann, was auf ihn und seine Bausparkasse zukommen könnte. "Wir haben es mit einer äußerst gefährlichen Konstellation zu tun", schrieb im Februar 1999 der damalige Badenia-Finanzvorstand, Elmar Agostini, den Immobilienvermittlern der Heinen & Biege GmbH (HBG). Jahrelang waren die Geschäfte gelaufen wie geschmiert. HBG vermittelte Kleinanlegern Wohnungen aus dem Bestand der früheren Neuen Heimat, die Badenia finanzierte. Gut betucht waren die Kunden allesamt nicht. Und das sollte ihnen zum Verhängnis werden.

HBG lockte die Kleinanleger mit dem Versprechen, die monatlichen Raten würden sich durch Steuerersparnis und Mieteinnahmen quasi von selbst tragen. Bis den Anlegern klar wurde, dass sie wegen ihres geringen Einkommens gar nicht so viel Steuern sparen konnten wie versprochen, war es zu spät. Als dann auch noch die zugesagten Mieten ausblieben, saßen die Kunden in der Schuldenfalle. Denn die Monatsraten liefen weiter. Das Finanzierungsmodell der Badenia, so der Vorwurf von Rechtsanwälten, habe die einkommensschwachen Wohnungsbesitzer erst recht in den Ruin getrieben. Denn sie kauften Immobilien ohne Eigenkapital. Das fehlende eigene Geld wurde ersetzt durch ein Vorausdarlehen einer Bank, und dieser Kredit musste mit zwei hintereinander geschalteten Bausparverträgen der Badenia abgetragen werden.

Über Monate zog sich Ende der neunziger Jahre der Briefwechsel zwischen Badenia und den umstrittenen Immobilienvermittlern hin. Heute sind diese Papiere hochbrisant, weil sie Grundlage eines staatsanwaltschaftlichen Betrugsstrafverfahrens sind.

Ende der neunziger Jahre hatte der später ausgeschiedene Badenia-Finanzvorstand der HBG immer wieder versichert,

es gebe "Spielräume, die ich bis an die allerletzte Grenze ausgeschöpft habe". Dabei war es um die Festlegung des jeweiligen Wohnungswerts und damit um die Höhe der Finanzierung gegangen. Die Immobilienvermittler hatten diesen Wert - inklusive ihrer eigenen Provision - so hoch angesetzt, dass der Badenia-Mann einräumen musste, er habe "laufend größte Schwierigkeiten, dies noch den Wirtschaftsprüfern zu verkaufen". Der Deal war an der "absoluten Schwelle des Machbaren". Höchste Zeit, erklärte Agostini in dem Schriftstück vom März 1998, dass "wir nun endlich auf den Pfad der Tugend kommen". Knapp ein Jahr später gab es immer noch eine Flut von Beschwerden. Ihre Monatsraten stiegen wegen der Zinsbelastung immer mehr. Nur diese Zinsen und vor allem versteckte Provisionen wurden damit bedient. Und bisweilen versuchten Agostini und die Immobilienvermittler, derlei kritische Fälle aus der Welt zu schaffen. Wenn etwa identische Beschwerden vermuten ließen, "dass sich dahinter ein wie auch immer aussehender Berater verbirgt", schlug der Badenia-Mann vor, den Kunden aufzusuchen und "durch Aussetzung einer Prämie zu bewegen, diesen Hintermann ausfindig zu machen".

Im Mai 2001 schalteten sich dann Beamte des Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen in den Fall ein. Sie beauftragten die Wirtschaftsprüfer Deloitte & Touche, sowohl die umstrittene Heinen & Biege GmbH als auch die Badenia unter die Lupe zu nehmen. Heraus kam ein vernichtendes Urteil über die strittigen Geschäftspraktiken.

Die Prüfer kamen zu dem Schluss, dass der Badenia-Vorstand bei den von Anlegern später als Schrottimmobilien kritisierten Wohnungen "von überhöhten Kaufpreisen gewusst" habe, sie kritisierten "insbesondere den Verzicht auf die Einholung ordnungsgemäßer Verkehrswertgutachten", und sie warfen der Badenia "regelmäßig eine unzulässige Überschreitung der Beleihungsgrenze" vor. Schlussendlich hatte Deutschlands viertgrößte Bausparkasse nach Überzeugung von Deloitte & Touche "toleriert", dass die Immobilienvermittler "in unzulässiger Weise das Kredit- und Garantiegeschäft durchführten".

Heinen & Biege waren am Ende Pleite gegangen. Das Insolvenzverfahren wurde im September 2003 "mangels kostendeckender Masse" eingestellt. Die Verantwortlichen blieben unter neuem Firmennamen in der Immobilienbranche. Elmar Agostini schied im Mai 2001 aus dem Vorstand der Badenia aus.

Auf Anfrage begrüßte er das gegen ihn laufende Betrugsverfahren, weil "man dann die Dinge klar stellen kann." Der Wertverfall mancher Immobilien seinerzeit sei "nicht vorzusehen gewesen". Er habe damals versucht, mit einem Stab von Mitarbeitern Härtefälle zu regeln, damit "die Leute wieder auf die Beine kommen".

Neben dem Betrugsverfahren gibt es seit einigen Monaten auch den Vorwurf des Prozessbetrugs. Zur Vorbereitung auf Schadenersatzprozesse seien Immobilienvermittler nach einem Bericht des "Handelsblatts" "darauf getrimmt worden, so auszusagen, dass Beratungsfehler und arglistige Täuschung nicht nachgewiesen werden konnten".

Die Bausparkasse bestreitet die Vorwürfe energisch. Tatsächlich sei "in einer Vielzahl von Zivilverfahren rechtskräftig festgestellt worden, dass gegen die Badenia aus den Immobilienverkäufen keine Ansprüche hergeleitet werden können". Solche Äußerungen empfindet Klaus Schüller als puren Hohn. Seine Tochter hatte sich vergangenen Monat das Leben genommen, nachdem ihr ein Badenia-Zwangsvollstreckungsbescheid über 70 000 Euro zugegangen war. "Es kann nicht sein", wettet der Vater, "dass ein junger Mensch mit einer einzigen Unterschrift sein ganzes Leben ruiniert".

25.10.2004 - aktualisiert: 25.10.2004, 06:15 Uhr

 nach oben

---

© 2004 Stuttgarter Zeitung online | Impressum | Leserbrief schreiben

**URL dieser Druckversion:**

<http://www.stuttgarter-zeitung.de/stz/page/detail.php/819313>

**Original-Artikel:**

<http://www.stuttgarter-zeitung.de/stz/page/detail.php/819313> 