

# „Badenia hat unsere Tochter in den Tod getrieben“

Mehr als 8.000 Kunden der Bausparkasse fielen offenbar auf Schrottimmobilien und ein zweifelhaftes Finanzierungskonzept herein. Aus Verzweiflung nahm sich Anja Schüller das Leben



Anja Schüller konnte die Schuldenlast nicht mehr ertragen, sie starb im Alter von 28 Jahren.

Foto: privat

Zumeist war es das selbe Schema: Vermittler verkauften marode Immobilien zu überhöhten Preisen an Geringverdiener ohne Eigenkapital. Die Finanzierung übernahm die Badenia und somit gerieten etliche Kunden in die Schuldenfalle. Vier Betroffene begingen sogar Selbstmord, eine von ihnen war Anja Schüller.

17. September 2004. Den Tag werden Heimgart und Klaus Schüller nie vergessen. Heimgart Schüller bekam einen Brief. „Sag Vati, dass er mich nach Hause holen soll“, schrieb Anja Schüller. Der Wohnungsschlüssel der

28-jährigen Tochter klebte an dem Brief. Als die Eltern ankamen, lag Anja tot im Bett, neben ihr eine tödliche Infusion. Auf dem Tisch vor ihr der Zwangsvollstreckungsbescheid der Badenia von über 70.000 Euro.

Die Ermittlungen der Würzburger Kriminalpolizei ergaben später: „Als Grund für den Suizid dürfte der Eingang eines Pfändungsbeschlusses über 70.046,99 €, resultierend aus einem Immobilienerwerb in Chemnitz, der über die Deutsche Bausparkasse Badenia AG finanziert worden war, zu sehen sein.“ (Schlussvermerk der Kripo-Inspektion vom 31. Oktober 2004)

## Wohnung als Altersvorsorge

Rückblick: 1996 war Anja Schüller mit 20 Jahren von Thüringen nach Würzburg gezogen, um dort ihr eigenständiges Leben zu führen. Drei Jahre später wollte sie mit dem Kauf einer Wohnung in Chemnitz und mit Hilfe der Bausparkasse Badenia für ihr späteres Leben vorsorgen. Die Vertriebler der Firma Domax überredeten die damals 23-Jährige: Niedrige Rückzahlungsraten, Steuervorteile und Einnahmen durch Mieten stellten sie in Aussicht. Anja Schüller unterschrieb zwei Badenia-Bausparverträge über die Summe von 70.000 Euro, ganz ohne Eigen- ▶

kapital. Anfangs waren die Kreditraten gering. Später musste die Krankenschwester mehr als 300 Euro monatlich bezahlen, Mietzahlungen blieben aus, von ihrem Gehalt blieb kaum etwas übrig. Im Juni 2004 musste Anja Schüller eine eidesstattliche Versicherung abgeben. Die Badenia forderte Zinsrückstände ein, Anja Schüller bezahlte nicht. Lohnpfändung und Offenbarungseid standen der Krankenschwester bevor, ihr Arbeitgeber wurde informiert. Die 28-Jährige konnte die Last nicht mehr ertragen. „Anja hatte gerade ihre Abschlussprüfungen zur Fachkrankenschwester in Anästhesie und Pflege geschrieben“, erzählt ihr Vater. Die letzte Zeit vor dem Tod, sie läuft in Klaus Schüller wie ein Film ab, immer wieder. „Sie wollte nach der Abschlussprüfung Urlaub machen. Zu ihrem Geburtstag im Sommer hatte ihr meine Frau wie immer eine Himbertorte gebacken.“ In ihrem Abschiedsbrief an ihre geliebten Eltern schrieb Anja Schüller: „Mal gewinnt man, mal verliert man. Ich habe nicht mehr die Kraft zu kämpfen, um irgendwann einmal zu gewinnen.“ Unmittelbar vor dem Selbstmord hat Anja Schüller die ganze Nacht geweint, wie ihre Nachbarn berichteten.

Anja Schüller war gutgläubig und hat den Verkäufern vertraut. „Anja hat bis dahin erst einen einzigen Vertrag in ihrem Leben unterschrieben, ihren Mietvertrag. Die Vermittler haben sie nicht aufgeklärt, dass sie knapp 35 Jahre lang für die Plattenbauwohnung in Chemnitz bezahlen hätte müssen. Das waren Betrüger“, sagt der Vater. „Wir werfen der Badenia vor, dass sie unsere Tochter Anja in den Tod getrieben hat!“, so der 54-Jährige. Er und seine Frau wussten von dem Bausparvertrag, und versuchten mit ihren bescheidenen Mitteln so gut es ging auszuhelfen. „Es war nicht nur die finanzielle, auch

die psychische Belastung. Anja war sehr stolz, empfand die Schulden als Schmach.“ Klaus Schüller glaubt, dass der Auslöser für den Selbstmord der Vollstreckungsbescheid und schließlich die Mitteilung der Badenia an Anjas Arbeitgeber waren.

### Ermittlungen gegen Badenia

Mehr als 8.000 Badenia-Kunden ließen sich in den 90er Jahren auf den Kauf der Immobilien und das zweifelhafte Finanzierungskonzept ein. Der Schaden für die Anleger soll sich auf über 300 Millionen Euro belaufen. Die Ermittlungen laufen gegen zwei ehemalige Führungskräfte der Badenia. Es handelt sich um den ehemaligen Finanzvorstand Elmar Agostini und einen ehemaligen Abteilungsleiter. „Es geht unter anderem um Immobilienobjekte, die den erhobenen Preis nicht wert waren“, sagt Christa Arnold von der Staatsanwaltschaft Mannheim. Der Verdacht bestehe, dass minderwertiger Wohnraum an Geringverdiener veräußert wurde, wobei die Käufer mit der unwahren Behauptung, es handele sich um eine besonders günstige Finanzierung, zum Vertragsschluss bewogen wurden, so die Staatsanwaltschaft.

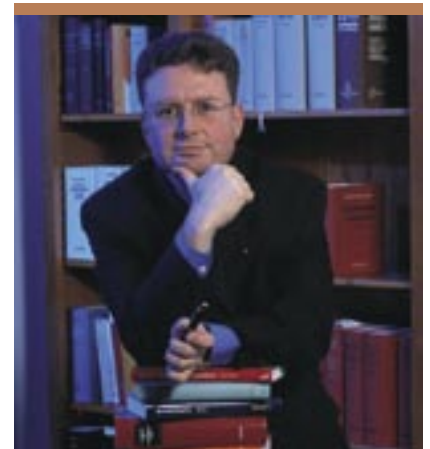
Zwar räumte der jetzige Vorstandsvorsitzende der Badenia, Dietrich Schroeder, ein, es seien Fehler gemacht worden. Doch sein Statement mag für die geprellten Anleger wie der reine Hohn klingen: „Da wenden die Leute ein, der Vermittler hat damals gesagt, brauchst dich nicht darum kümmern, brauchst auch kein Geld zu haben, das regelt sich alles von selber. Und lass 20 Jahre rumgehen, dann gehört dir die Hütte, und du hast 'ne prima Altersversorgung. Und dann frage ich mich immer: wer ist so blauäugig, denn wenn das zuträfe, dann kann er sich die ganze Bundesrepublik kaufen.“

„Solch ein Ausspruch zeigt die Ver-

antwortungslosigkeit des Badenia-vorstands“, sagt Rechtsanwalt Julius Reiter, dessen Kanzlei 300 geschädigte Badenia-Anleger vertritt. „Indem Schroeder die getäuschten Kunden als blauäugig bezeichnet, verhöhnt er die Opfer und rechtfertigt die unseriösen Verkaufsmethoden der Täter.“ Zur Finanzierungsweise der Badenia sagt Reiter: „Bei einer anderen Bank hätten die Käufer mit einer schwachen Bonität und einem monatlichen Einkommen zwischen damals 2.300 und 2.800 Mark keinen derartigen Kredit wie bei der Badenia bekommen.“

### Badenia vs. Anwaltskanzlei

Anja Schüller gehörte seit 2003 zur Klientel der Düsseldorfer Kanzlei „Reiter & Kollegen“. Zwar kommunizierten Kanzlei und Badenia über einen Vergleich zwischen Anja Schüller und der Badenia, zustande kam er aber nicht. Die Badenia wirft „Reiter & Kollegen“ vor, die Verhandlungen blockiert



Seine Kanzlei vertrat Anja Schüller: Rechtsanwalt Julius Reiter

zu haben, was die Kanzlei als absurd betrachtet. Nun streiten die beiden Parteien vor Gericht. Per Gericht gab es bis dato zwei einstweilige Verfügungen: Die Kanzlei darf nun nicht mehr behaupten, dass die Badenia die Vollstreckung durchgeführt habe, ohne die

Düsseldorfer Kanzlei darüber informiert zu haben. Andererseits darf die Badenia nicht mehr behaupten, dass die Kanzlei ein Vergleichsangebot der Badenia nicht an Anja Schüller weitergeleitet habe.

Anja Schüllers Eltern bezeichnen die Vorwürfe des Badenia-Vorstandes gegen die Anwaltskanzlei als „reines Ablenkungsmanöver“. Nachdem sie sich die Unterlagen der Kanzlei angesehen haben, kommen sie zum Schluss: „Die Vorwürfe betrachten wir als völlig haltlos und schamlos dazu. Die Badenia und nicht die Anwälte sind für das faule Geschäft mit Anja verantwortlich.“ Über die Vergleichsverhandlungen berichtet Klaus Schüller empört: „Die Badenia wollte sogar bis zum Schluss noch daran verdienen, indem sie einen Vergleichsbetrag von 15.000 Euro haben wollte. Dies hätte bedeutet, dass Anja dieses Geld zusätzlich zu den bereits abbezahlten 22.000 Euro Darlehensraten gezahlt hätte. Außerdem wäre der Wohnungserlös an die Badenia gegangen.“

Badenia finanzierte die Immobilien, die Schwesterfirma Allwo lieferte sie. Verkauft wurden sie hauptsächlich durch die Vermittler der mittlerweile insolventen Firma Heinen & Biege (H&B). Anja Schüller wurde die Wohnung von deren Nachfolge-Firma Domax angedreht – auch diese Firma ist schon länger insolvent. Die Vermittlerfirma war darauf ausgerichtet, Eigentumswohnungen, die zum Teil aus dem Bestand der Neuen Heimat stammten, als steuersparende Kapitalanlage an Kleinanleger zu verkaufen. „Bei den veräußerten Wohnungen handelt es sich überwiegend buchstäblich um Schrott. Marode Plattenbauten aus den 70er-Jahren, die eigentlich mehr abriss- als verkaufswürdig waren“, sagt Medard Fuchsgruber, der Chef der gleichnamigen Wirtschaftsdetektei

und Sprecher der Aktionsgemeinschaft „Heinen & Biege, Badenia“.

### Dubiose Verkäufer

Fuchsgruber: „Strukturvertriebler haben ahnungslose Menschen mit geringem Verdienst angesprochen. Die Verkäufer sprachen dann oft und viel von der Anlage für die Altersvorsorge und dass sie mit solch einer Immobilie eine steuersparende Kapitalanlage und als Mieteinahmequelle erwerben.“

Eine andere Verkaufsmasche lautete „Wohnungseigentum ohne Eigenkapital“, mit der allein 250 Verkäufer von Heinen & Biege den Interessenten die einfache Abwicklung des Wohnungskaufs suggerierten. Die Badenia agierte als Finanziererin im Hintergrund. Die viertgrößte deutsche Bausparkasse lieh den Käufern ohne Eigenkapital das Geld für den Kauf. Dabei ersetzte ein Vorausdarlehen, das durch zwei Bausparverträge getilgt werden sollte, die sonst übliche mehrjährige Ansparphase.

Die „Köllner Unternehmensgruppe“, die ebenfalls für die Badenia Wohnungen vermittelte, bestreitet indes auf Nachfrage unseres Magazins, etwas mit den undurchsichtigen Geschäften zu tun zu haben. „Unser Name taucht auf, weil Heinen und Biege bis 1988 für unser Unternehmen gearbeitet haben“, so der Unternehmenschef Herbert Köllner. Er erklärt: Zwar habe seine Firma Wohnungen verkauft, bei denen 20 Prozent der Finanzierung über die Badenia liefen. Aber: „Bei uns gibt es keine Schrottimmobilen.“ Daran bestehen aber erhebliche Zweifel, denn Gutachten belegen, dass Köllner den gleichen Strukturvertrieb wie Heinen & Biege durchführte.

„Die Wohnungen waren 30 bis 40 Prozent teurer als bei einer üblichen Annuitätenfinanzierung (mit gleich bleibender monatlicher Rückzahlungsrate)“,

so Fuchsgruber. Der jetzige Badenia-Chef, Dietrich Schroeder, räumte bis dato immer nur so viel Schuld ein, wie belegt werden konnte. Fuchsgruber ist fest davon überzeugt, dass die Badenia „vom ersten Tag an nicht die Wahrheit gesagt hat“. Die Karlsruher Bausparkasse habe gepokert, und habe sich gegenüber den Geschädigten arrogant verhalten. „Der Flurschaden ist nicht absehbar“, so Fuchsgruber.

Noch Ende Oktober 2004 äußerte sich Schroeder, gegenüber der „Süddeutschen Zeitung“, die Badenia habe die Immobilien finanziert, nicht aber vermittelt. Kurz darauf tauchten jedoch Dokumente auf, die diese Behauptung in Zweifel ziehen und der Bausparkasse einen Schlag versetzten, von dem sie sich möglicherweise nicht mehr erholt.

### Wirtschaftsprüfergutachten bringt Badenia in Bredouille

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) hatte im Jahr 2002 das von der H & B und der „Köllner Gruppe“ vermittelte Kreditgeschäft zu prüfen. Aus dem Befund („ARD Report Mainz“ berichtete) geht hervor, „dass die Badenia Heinen & Biege zur Überbrückung einer seit 1995 andauernden Liquiditätskrise mehrere Darlehen und sonstige Finanzierungshilfen gewährt hat. Die Rückführung der Darlehen war vom Absatzerfolg von Heinen & Biege abhängig. Über diesen Interessenkonflikt hätte die Badenia aufklären müssen.“ Die Anleger könnten, so PwC, als Schadenersatz von der Badenia die „Freistellung von der Rückzahlung der Darlehen und Erstattung der bereits erbrachten Darlehensraten verlangen. Dies betrifft ca. 3.300 Darlehensnehmer mit einem Finanzierungsvolumen ursprünglich von etwa 230 Millionen Euro.“ Wird es tatsächlich zu Rückabwicklungen

gen (Kredit ausbuchen gegen Rücknahme der Immobilien) kommen, stünde die Badenia vor einem finanziellen Desaster. Für Bausparer der Badenia könnte das bedeuten: Bekommt sie Liquiditätsprobleme, verlängern sich die Fristen für die Zuteilung der Bausparverträge. Und dies dürfte laut Brancheninformationsdienst „Dfi-Report“ eine objektive Verschlechterung der Qualität der Badenia-Bausparprodukte mit sich ziehen. Die PwC-Gutachter ziehen den Schluss, dass „Heinen & Biege spätestens ab 1998 von der Badenia finanziell abhängig war und die Geschäftstätigkeit von Heinen & Biege derart beeinflusst hat.“ Heinen & Biege habe nur noch als Strohhalm fungiert. Somit habe die Badenia ihre

jüngst das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe der Bausparkasse eine empfindliche Niederlage zugefügt (Aktenzeichen: 15 U 4/01 vom 24.11.04). Das OLG Karlsruhe sprach einer Anlegerin fast 12.000 Euro Schadenersatz zu. Das OLG bezichtigt den früheren Badenia-Vorstand Agostini der Beihilfe zum Betrug wegen umstrittener Immobilienfinanzierungen. Agostini war nach Auffassung des Gerichtes in die betrügerischen Immobiliengeschäfte eingeweiht. Für Rechtsanwalt Reiter bedeutet das Urteil einen „Durchbruch in zahlreichen Prozessen geschädigter Anleger gegen die Badenia“. Und weiter: „Mit dem Urteil ist auch die Badenia wegen Beihilfe zum Betrug haftbar.“ Die Badenia Bauspar-

zwischen Badenia und der Vermittlerfirma geht auch aus der freundschaftlichen Korrespondenz zwischen Elmar Agostini und Uwe Heinen (Heinen & Biege) hervor (www. badenia-opfer.de). In einem Schreiben (1998) teilt Agostini Heinen mit, dass sich „offenbar der BGH mit der Frage beschäftigt, ob interne Provisionen ausgezahlt werden müssen oder nicht. Sollte das Urteil für einen Ausweis ‚ausgehen‘, so müssen für unsere Zusammenarbeit dann schon Lösungen erdacht sein, wie verfahren werden kann. Sie wissen ja, Bausparkassen dürfen keine Provisionen finanzieren.“

### Geständnisse

Der frühere Geschäftsführer von H & B, Andreas Mertens, räumte mittlerweile – zum Schrecken der Badenia – ein, dass die H & B-Vermittler in der Regel vorgaben, die Finanzierung einseitig durch die Badenia abzuwickeln. Dass die Vermittler teilweise Provisionsätze von mehr als 20 Prozent des Kaufpreises erhielten und sich somit der Preis für die Anleger entsprechend erhöhte, verschwiegen die Vermittler gegenüber den Anlegern.

Falsche Versprechen, überhöhte Preise: Die Schwerpunktstaatsanwaltschaft für Wirtschaftssachen in Mannheim ermittelt gegen Agostini wegen Betrugs. In Dortmund wird wegen Betrugs gegen H & B ermittelt. Die Vorwürfe gegen die Badenia scheinen kein Ende zu nehmen. So packte auch der ehemalige Justiziar von Heinen & Biege, Jürgen Lahrman, aus. Er hat vor der Polizei gestanden, Vermittler von H & B vor ihrem Zeugenauftritt bei den Badenia-Prozessen trainiert zu haben. Demzufolge sollten die zweiseitigen Verkäufer auf ausdrücklichen Wunsch der Badenia vor Gericht aussagen, dass sie umfassend über die Risiken des Badenia-Modells aufge-



Badenia: Für viele längst kein Institut des Vertrauens mehr

Foto: Pietz

Rolle als Kreditgeberin erheblich überschritten, „so dass sie über die Risiken des Erwerbs einer Immobilie hätte aufklären müssen.“ Betroffen davon sind laut Gutachten 1150 Darlehensnehmer mit einem Finanzierungsvolumen von rund 85 Millionen Euro.

Das PwC-Gutachten für den Badenia-Vorstand gibt es seit August 2002. Die Öffentlichkeit und die Gerichte wussten bis Ende 2004 nichts davon. Bis dato hat die Badenia fast jeden Prozess gegen die Kläger gewonnen. Das könnte sich nun bald ändern. So hat

kasse indes die Revision gegen das OLG-Urteil angekündigt. Die aktuelle „Finanztest“-Ausgabe berichtet über das PwC-Gutachten und das Karlsruher OLG-Urteil. Fazit: „Die Bausparkasse Badenia steht wegen ihrer unseriösen Rolle bei der Immobilienfinanzierung auf der Finanztest-Warnliste.“ Im Verbrauchermagazin „Öko-Test“ (Januar-Ausgabe) belegt die Badenia bei einem Bausparkassen-Test den vorletzten Platz. Der Grund: die schlechte Beratung. Zurück zum PwC-Gutachten: Die enge Verquickung



Diese Grafik erstellte der Student Andreas Leithäuser für einen Vortrag über Schrottimmobilien an der Uni Weimar

klärt hätten. Die Badenia weist dies wiederum zurück und erstattete Strafanzeige gegen Lahrman.

Peter Lischke von der Berliner Verbraucherzentrale bestätigt, dass sich viele Badenia-Kunden betrogen fühlen. „Es ist schon perfide, wenn ein renommiertes Kreditinstitut nicht genau prüft, ob die Kunden in der Lage sind zurückzuzahlen.“ Weiter kritisiert er, dass die Badenia und auch andere bekannte Geldhäuser zum Teil mit dubiosen Vermittlerfirmen arbeiteten. „Die Kunden glauben, wenn solch ein Name hinter der Finanzierung stehe, sei das eine Art Gütesiegel.“

Mit der Badenia tauchen – weit im Hintergrund – viele andere prominente Namen auf. Die Badenia ist eine Tochter der Aachener und Münchener Beteiligungs AG (AMB Generali). Im AMB-Aufsichtsrat sitzt Helmut Kohl. Der AMB-Konzern ist mit 50 Prozent minus zehn Aktien an der Deutschen Vermögensberatung (DVAG) beteiligt, zu deren Aufsichtsrat Theo Waigel gehört. Nicht nur Schwarze, auch Rote sind mit von der Partie. Als Beiräte der DVAG fungieren auch Ex-Familienministerin Anke Fuchs und Karl Starz-

acher, Ex-Finanzminister Hessens.

In einem STERN-Interview bezeichnete Verbraucherschutzministerin Renate Künast (Grüne) den Badenia-Fall als „BSE-Fall im Bankenbereich“. Künast fordert eine neue Aufgabenverteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstaufsicht (BaFin). Die BaFin müsse künftig mehr Verbraucher- und Anlegerschutz betreiben. Künast kündigte an, schärfer gegen unseriöse Immobilienverkäufer und Banken vorzugehen.

### Statement der Badenia

Die Bausparkasse selbst äußerte sich gegenüber unserem Magazin: „Bei den 8000 Immobilien, die wir Ende der 90er Jahre finanziert haben, handelt es sich nicht um so genannte Schrottimmobilien“, so Badenia-Sprecher Rainer Thumann. Lediglich bei 300 gebe es „Probleme“. Er verweist darauf, dass mit der neuen Führungsriege seit gut zwei Jahren eine Kurskorrektur eingeschlagen werde. So wolle man zum Thema Vergleich mit Anlegern eher gesprächsbereit sein als damals. Das Modell, Anlegern auch ohne Eigenkapital eine Wohnung zu finan-

zieren, bezeichnet Thuman als „Sonderfinanzierung“. Auch heute gebe es noch Sonderfinanzierungen. „Wenn der Kunde mit Null Eigenkapital eine Immobilie erwerben möchte, kennt er das Risiko.“ Von einer Mitschuld im Fall Anja Schüller ist bei der Badenia nicht die Rede. Stattdessen wirft sie Schüllers Anwälten vor, Vergleichsverhandlungen blockiert zu haben.

All das bringt dem Ehepaar Schüller seine Tochter nicht mehr zurück. Der Gewerkschafter Klaus Schüller kämpft trotzdem. Für die geprellten Anleger, gegen die Abzocker und die Geldhäuser, die dahinter stehen. Er geht mit seinem Anliegen in die Öffentlichkeit. Der Thüringer erhält seit dem tragischen Ereignis vom 17. September etliche Mails von anderen geschädigten Immobilienanlegern. „Viele schreiben mir, dass sie erst jetzt offen mit ihren Ängsten umgehen, die sie vorher aus Scham und Ehrgefühl für sich behalten haben.“ ■

Gian Hessami

Mehr Info unter:  
[www.anja-schueller.de](http://www.anja-schueller.de)  
[www.immobetrug.de](http://www.immobetrug.de)  
[www.badenia-opfer.de](http://www.badenia-opfer.de)