

29 Sep
2015

Altlast aus der Ära Schaidinger

Zulasten der Mieter, zugunsten eines Investors: Stadt schlug Wohnungsschnäppchen aus

Von Stefan Aigner in Nachrichten

128 GBW-Wohnungen hätte die Stadt Regensburg Ende 2013 kaufen können. Doch mit der Begründung „nicht wirtschaftlich“ wurde auf das Vorkaufsrecht verzichtet. Der Käufer hat nun binnen zwei Jahren fette Gewinne gemacht und die Mieten wurden deutlich erhöht. Am Mittwoch bringen die Linken das Thema in den Stadtrat. Protokoll einer dubiosen Entscheidung.



Grüner Innenhof, renovierte Fassade, neue Fenster und Dächer: für die Stadt Regensburg „nicht wirtschaftlich“, ein privater Investor machte innerhalb eines Jahres über 60 Prozent Rendite. Foto: as

Es liest sich wie ein Exempel für die Vernichtung von preisgünstigem Wohnraum, was die Linken in einer Vorlage für die Stadtratssitzung am Mittwoch zur Diskussion stellen. Eine dubiose Rolle dabei spielt das frühere Stadtoberhaupt. Doch von Anfang an.

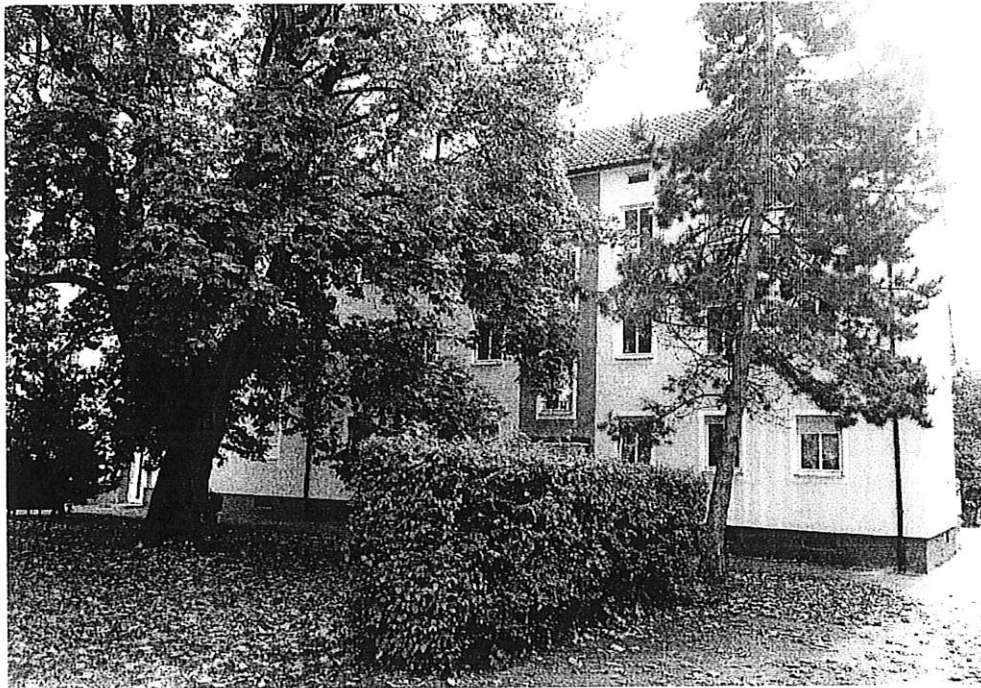
Im Jahr 2013 verkaufte die Bayerische Landesbank ihre Wohnungsbaugesellschaft GBW und damit rund 32.000 Wohnungen an ein privates Konsortium unter Führung des Augsburger Immobilienkonzerns Patrizia. Der Verkauf war eine Spätfolge der Milliardenpleite der BayernLB und wäre nicht unbedingt notwendig gewesen. Die Behauptung der Bayerischen Staatsregierung etwa, dass es EU-Vorgaben wären, die den Verkauf zwingend notwendig gemacht hätten, stellte sich im Nachhinein als falsch heraus.

Sozialcharta: Sonderregelungen contra Kommunen

Etwas mehr als 1.400 dieser Wohnungen befinden sich in Regensburg und Ende 2013 hätte die Stadt die Möglichkeit gehabt, 128 von ihnen zu kaufen und damit nicht nur preisgünstigen, sondern auch hochwertigen Wohnraum für sich zu sichern.

In der Sozialcharta, die mit dem Patrizia-Konzern vereinbart wurde, war den Kommunen ein Vorkaufsrecht für die früheren GBW-Wohnungen eingeräumt worden. Und als bei der Patrizia ein Interessent für die 128 Wohnungen in der Hermann-Geib-Straße vorstellig wurde und ein Angebot abgab, wurde auch die damalige Stadtspitze unter Oberbürgermeister Hans Schaidinger informiert.

Die Bedingungen, die laut Sozialcharta vorgesehen sind, um das Vorkaufsrecht wahrnehmen zu können, lesen sich nicht eben besonders kommunenfreundlich. Die übliche Frist von zwei Monaten, um über die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts zu entscheiden, wurde durch diese Sozialcharta auf einen Monat verkürzt. Das Gebot der Stadt Regensburg hätte zudem fünf Prozent über jenem des privaten Kaufinteressenten liegen müssen.



Doch trotz alledem wäre es wohl kein schlechter Kauf für die Stadt gewesen. Die 128 Wohnungen hätte die Stadt für 9,5 Millionen Euro bekommen – ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 1.471 Euro, ein durchschnittlicher Wohnungspreis von 74.000 Euro. Die entsprechenden Gebäude waren erst wenige Jahre zuvor saniert worden, haben eine neue, wärmedämmte Fassade, neue Fenster und Dächer. Sie liegen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, haben schöne, begrünte Innenhöfe.

Warum also entschied der Stadtrat am 12. Dezember 2013 in nichtöffentlicher Sitzung mehrheitlich, die Wohnungen nicht zu kaufen?

Kaum Informationen für den Stadtrat: Selbst die Adressen fehlten

Es könnte zum Beispiel daran liegen, dass die Stadträte zu diesem Zeitpunkt nicht einmal wussten, um welche Wohnungen es sich handelt. Der Punkt war kurzfristig auf die Tagesordnung genommen worden. Abgesehen von den Fraktionsvorsitzenden bekamen die Stadträte nicht einmal eine Beschlussvorlage, sondern lediglich ein Blatt mit der Aufschrift „Grundstücksverkauf GBW, hier Nichtausübung des Vorkaufsrechts“. Die fraktionslosen Stadträte von Linken, ÖDP und Piratin Ewa Schwiarskott blieben damit komplett von jedweder Information abgeschnitten. Doch selbst in der eineinhalbseitigen Vorlage an die Fraktionsvorsitzenden finden sich weder die Adressen besagter Wohnungen, noch Quadratmeterzahlen, geschweige denn eine ernstzunehmende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.



Informierten sie die Stadträte korrekt: Hans Schaidinger (li.) und Wirtschaftsreferent Daminger. Foto: Archiv

In der Sitzung habe es aber, das bestätigen uns mehrere Teilnehmer, die ausdrückliche Empfehlung von Oberbürgermeister Schaidinger und Wirtschaftsreferent Dieter Daminger gegeben, die Wohnungen nicht zu kaufen. Das Ganze sei nicht wirtschaftlich, habe es geheißten. Die Wohnungen seien in schlechtem Zustand. Von dem Geld könne man 200 weitaus bessere Wohnungen bauen. Und so beschloss der Stadtrat mehrheitlich, das Vorkaufsrecht nicht wahrzunehmen.

Beschwerde: Regierung braucht 15 Monate, um zu entscheiden

Beschwerden der Linken gegen die Rechtmäßigkeit des Beschlusses – unter anderem wegen mangelhafter Information des Stadtrats – blieben erfolglos. Die Regierung der Oberpfalz ließ sich mit einer Entscheidung über die Beschwerde über ein Jahr – satte 15 Monate – Zeit, um sie schließlich am 2. März 2015 als unbegründet zurückzuweisen. Ein in dieser Form einmaliger Vorgang.

Oberbürgermeister Hans Schaidinger, der die Entscheidung zum Nichtkauf federführend zu verantworten hat, war zu diesem Zeitpunkt schon seit einem Jahr nicht mehr im Amt und die Tonbänder der fraglichen Sitzung, anhand derer eventuelle Falschinformationen an den Stadtrat hätten belegt werden können – es gibt keine schriftlichen Wortlautprotokolle von Stadtratssitzungen – waren schon gelöscht.

Käufer machte über 60 Prozent Rendite

Die Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits größtenteils zum zweiten Mal verkauft. Im Januar 2014 hatte zunächst der Münchner Immobilieninvestor Domicil für rund neun Millionen Euro zugeschlagen und schon kurz darauf mit dem Weiterverkauf begonnen. Und während Domicil selbst rund 1.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt hatte, wurden beim Weiterverkauf Preis um die 2.300 Euro erzielt – eine Rendite von über 60 Prozent.

Domicil hingegen warb beim Verkauf mit „hohen Renditen“, „attraktiver Lage“ und der baulichen Qualität. Ganz ohne Renovierungsarbeiten, ganz ohne zusätzliche Investitionen in die Wohnungen, die sich doch – das hatte man dem Stadtrat erzählt – angeblich in so schlechtem Zustand befunden haben sollen und deren

Kauf – auch das wurden den Stadträten erzählt – nicht wirtschaftlich gewesen wäre. Irgendwer: Domicil oder die damalige Verwaltungsspitze unter Ägide von Hans Schaidinger scheint es mit der Wahrheit nicht all zu genau genommen zu haben.

Mieten stiegen von 5,80 auf 9,40 Euro

Neben den hohen Renditen, die Domicil mit freundlicher Unterstützung dieser Verwaltungsspitze einfahren konnte, ergaben sich natürlich negative Auswirkungen für die Mieter. Aus einem Mietvertrag der unserer Redaktion vorliegt geht hervor: Bewohner, die im Jahr 2012 noch 5,80 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter bezahlt hatten, kamen Anfang 2015 bereits auf 8,40 Euro und erst kürzlich – im Juli – flatterte den Mietern eine neuerliche Erhöhung ins Haus: Nun liegt der Quadratmeterpreis bei rund 9,30 Euro.

Ob für die folgenschwere Entscheidung, das Vorkaufsrecht nicht wahrzunehmen, jemand zur Rechenschaft gezogen werden kann, ist fraglich. Doch bei der Stadtratssitzung am morgigen Mittwoch wollen die Linken, dass man diesen Sachverhalt wenigstens öffentlich zur Kenntnis nimmt. Sie haben **eine detaillierte Vorlage** eingebracht, die als letzter Tagesordnungspunkt diskutiert werden soll.

In **einem weiteren Antrag** fordern sie die Stadtverwaltung auf, zu prüfen, ob von den verbliebenen GBW-Wohnungen, die sich noch in Eigentum der Patrizia befinden, welche durch die Stadt gekauft werden können. Denn das Vorkaufsrecht, das Kommunen in der GBW-Sozialcharta eingeräumt wird, läuft zum Mai 2016 aus. Dann wird Regensburg kaum noch eine solche Gelegenheit haben, mietpreisgünstigen Wohnraum zu kaufen und damit zu sichern wie sie Ende 2013 dagewesen wäre, aber schlicht ausgeschlagen wurde – aus welchen Motiven auch immer.

erich

30. September 2015 um 03:12 | #

„Zum Wohle des Volkes“ läuft in der Politik in diesem Land schon lange nichts mehr, eigentlich müsste es lauten „Zum Wohle meiner Geldschatulle bzw. meiner Bagage“.

Hier ein Beispiel:

Die schwarz-gelbe Bundesregierung (Stand 2010) hat seit ihrem Amtsantritt 13 beamtete Staatssekretäre und 15 Abteilungsleiter in den einstweiligen Ruhestand versetzt.

Jeder hat bis zu drei Jahre lang Anspruch auf fast 72 % des Gehaltes: ein Ex-Staatssekretär rd. 8000 Euro/Monat, ein Ex-Abteilungsleiter rd. 6500 Euro. Kosten der 28 Pensionierungen: rd. 2,4 Mio. Euro/Jahr.

Union und SPD wollen in den vierzehn Ministerien sowie im Kanzleramt insgesamt 33 Parlamentarische Staatssekretäre oder Staatsminister ernennen. Das ist eine Rekordzahl, die vorher nur einmal im Jahr 1990 unmittelbar nach der Wiedervereinigung erreicht wurde. Nach Berechnungen des Steuerzahlerbundes kostet ein Parlamentarischer Staatssekretär inklusive seiner Ausstattung mit Personal, Büro und Dienstwagen die Bürger rund 500 000 Euro im Jahr. Rund 18.100 Euro bekommt ein parlamentarischer Staatssekretär monatlich.

Andreas

30. September 2015 um 08:06 | #

Man sollte doch mal recherchieren, an wen da Parteispenden geflossen sind und wer da mit wem „freundschaftliche Kontakte“ pflegt.

Ute Ringerer

30. September 2015 um 08:22 | #

Die Steuergelder sind schon aufgebraucht, damit hat es Regensburg endlich geschafft mit dem Jahnstadion ins Schwarzbuch d. Steuerzahlerbundes (Handelsblatt Bild7)zu gelangen. Darauf ein dreifaches:

Olé, Olé, Olé

<http://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/schwarzbuch-2015-so-verschwendet-der-staat-das-geld/12387464.html>

Eduardo

30. September 2015 um 08:36 | #

Es ist allgemein bekannt, dass in den Reihen des CSB heftigste Diskussionen wegen des Ankauf durch Stadt kam. Eine ehem. Stadträtin meinte gar wörtlich: Wir kaufen doch den Schrott nicht. Dennoch stimmten zwei der drei CSB Räte für den Ankauf. Für die Stadt kam damals eine Wohnung auf ca. 74000 Euro; ein Schnäppchen. Beide großen Parteien stimmten dagegen, sowohl Herr Wolbergs als auch der Herr Schlegl waren dabei. Und der blitzgescheite Herr Hartl auch!

Lothgaßler

30. September 2015 um 11:12 | #

Was soll einem da zu Schaidinger noch einfallen, seine Doppelgesichtigkeit bei Immobiliengeschäften war ja bekannt? Ab sofort und auch nach seinem Tode keinerlei Ehrungen mehr und sein Portrait tieferhängen! Der Preis für die Wohnungen (1.700 Euro je qm) klingt heute wie damals lächerlich gering. Leider werden die Umstände und Beweggründe für diese Entscheidung keinen der Verantwortlichen mehr in Erklärungsnot bringen. Das wird ausgesessen und totgeschwiegen. Alle Stadträte müssen gleichermaßen informiert werden, sonst ist Gemauschel (eine Fehleinschätzung wars meiner Meinung nach nicht) weiterhin möglich. Die Stadträte in CSU und SPD müssen sich zudem auch mal trauen gegen den Strich ihrer Gockel und Leithennen zu agieren und mangelnden Informationsfluss als Vertrauensbruch brandmarken. Die öffentlich zur Schau getragene Sorge um bezahlbaren Wohnraum (insbesondere der Politiker aus den immerzu regierenden Parteien CSU und/ oder spd) ist geheuchelt, denn insgeheim platzen die Regierenden vor Stolz, wenn die Immobilienpreise durch die Decke gehen. Schließlich ist das ein Indikator für eine Boomtown, und jeder Politiker will behaupten können zum Boom beigetragen zu haben (auch wenn das ohnehin nie stimmt).

blauäugig

30. September 2015 um 13:01 | #

Genauso erstaunlich wie das Stillhalten des damaligen SPD-Fraktionsvorsitzenden finde ich allerdings, dass das Vorkaufsrecht zu diesem Schnäppchenpreis stattfinden hätte können. Bedeutet dies doch auch, dass es so gut wie keinen anderen privaten Investor gab, der Interesse am Objekt hatte. Hatte denn Patrizia so gar kein Interesse an einem höheren Verkaufserlös?

Ja, so sans

1. Oktober 2015 um 08:28 | #

Da haben der Alt-OB und sein Spezl und Intimus beste Arbeit zum Wohle dieser Stadt geleistet. Interessant wäre es zu wissen, wer hinter der Immobiliengruppe DOMICIL steht. Vielleicht würde dadurch das Rätsel aufgelöst.