

# Schaidinger sagt Stunden als Zeuge aus

**JUSTIZ** Die Stadtbau schloss mit einer Fonds-Gesellschaft ein umstrittenes Vertragskonstrukt, das nun platzt. Es geht um 14 Millionen und Erinnerungslücken.

VON MARION VON BOESELAGER UND HEINZ KLEIN, MZ

**REGENSBURG.** In dem Zivilprozess vor dem Landgericht Regensburg geht es um viel Geld, ein raffiniertes Konstrukt aus fünf Verträgen, das als „Gesamtkunstwerk“ gepriesen wurde, aber auf rechtlich tönernen Füßen steht, und eine Berliner Immobilienfonds-Gesellschaft, die nun einen Darlehensvertrag gekündigt hat. Die große Frage ist: Behalten die anderen Verträge Gültigkeit?

Ein Münchner Experte für die Optimierung steuerlicher Abschreibungen hatte der Stadtbau und ihrem damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden und ehemaligen OB Hans Schaidinger ein Nießbrauch-Modell vorgeschlagen. Einer der Vorteile: Auf diese Weise ließen sich schnell und ohne Belastung der Stadtbau-Bilanzen rund 800 in die Jahre gekommene Wohnungen sanieren. Doch 2016 kündigten die Berliner den Darlehensvertrag.

Dadurch ist für die Stadtbau das komplette Vertragswerk unwirksam geworden. Die Berliner Partner, die als Gegenleistung für die von ihr geleisteten Sanierungsarbeiten bis 2049 die Netto-Mieten aller Wohnungen erhalten sollten, pochen als Kläger weiter auf Zahlung durch die Stadtbau. Alternativ wollen sie eine hohe Ablösesumme. Nach Angaben der Justizpressestelle entrichtete die Stadtbau davon bereits 24 Millionen Euro. Doch die Berliner Partner wollen nochmals 14 Millionen. Denn inzwischen seien auch die Mieten gestiegen.

Die Frage der Richterin, ob eine gütliche Einigung möglich sei, verneinten die Parteien. Daraufhin bat Dr. Mühlbauer als ersten Zeugen den früheren OB Hans Schaidinger und damaligen Stadtbau-Aufsichtsratschef in den Zeugenstand.

## Berliner Firma sollte es richten

Bei der Feststellung seiner Personalien gab Hans Schaidinger als Beruf „Pensionär“ an. Dann schilderte er die Hintergründe des Millionen-Deals aus seiner Sicht. 1996 hatte er sein Amt als Vorsitzender des Stadtbau-Aufsichtsrats angetreten. „Die Stadtbau hatte damals gut 600 Wohnungen“, erläuterte er. „Zwei Drittel davon waren unsaniert und problematisch hinsichtlich ihrer Marktgängigkeit.“ „Die Klagen aus der Mieterschaft über die mangelhaften Zustände der Wohnungen nahmen zu.“

Die Stadtbau sei „wirtschaftlich zu einem so großen Kraftakt, die Wohnungen selbst zu sanieren, nicht in der Lage gewesen“, sagte der Alt-OB. Sie sanierte pro Jahr maximal 70 bis 90 Wohnungen aus eigener Kraft. „Viel mehr ging nicht.“ Also musste eine andere Lösung her.

„Da kam das Angebot der Berliner Fondsgesellschaft gerade recht“, so Schaidinger. Sie habe „ein Paket aus einem Guss“ versprochen, das drei Bedingungen erfüllt: Die Stadtbau sollte Ansprechpartnerin für die Mieter bleiben. Die Lösung sollte

**Stadtbau-Chef Joachim Becker hofft auf eine Güterelegung.**

Foto: Klein



Ex-OB Hans Schaidinger schilderte die Hintergründe des Millionen-Deals aus seiner Sicht.

Foto: TVA

## DARUM GEHT ES IN DEM PROZESS

► **In den Jahren 1999/2000** wollte die Stadtbau 108 ihrer Häuser mit rund 800 Wohn- und einigen Gewerbeeinheiten sanieren lassen. Dazu schloss sie mit der Berliner Immobiliengesellschaft – der Klägerin im aktuellen Zivilprozess – einen Nießbrauch- und Verwaltervertrag. Darin verpflichteten sich die Berli-

ner Vertragspartner, die Sanierungen durchzuführen. Im Gegenzug wurde ihr ein Nießbrauch eingeräumt. Der Immobiliengesellschaft sollten bis 2049 die Netto-Mieten der sanierten Objekte zufließen – monatlich bis zu 200 000 Euro. Die Stadtbau übernahm gegen Entgelt die Verwaltung der Objekte.

► **Zur Finanzierung der Sanierung** nahm die Stadtbau einen Kredit von 61,5 Millionen DM, also circa 31,5 Millionen Euro, auf und reichte ihn an die Berliner Gesellschaft aus, mit einer vertraglich festgelegten Laufzeit bis 2023. Doch 2016 kündigte die Immobiliengesellschaft den Darlehensvertrag vorzei-

tig, da sich das Zinsniveau vergünstigt hatte. Sie zahlte das restliche Geld zurück. Für die Stadtbau war damit auch die Vertragsgrundlage für die übrigen Verträge entfallen. Doch die Immobiliengesellschaft geht davon aus, dass die Mietzahlungen weiter an sie fließen oder eine Ablösesumme gezahlt wird.

bessere Standards in den Wohnungen schaffen, wie etwa Zentralheizung, ohne zu hohen Mietsprüngen zu führen. Drittens sollte die Lösung kostengünstig sein.

Nach mehreren Aufsichtsratssitzungen stimmte das Gremium den Verträgen zu.

Da die Stadtbau an einen günstigen Kommunalkredit kam, so Schaidinger, „wurde das Paket noch um die Beistellung einer Finanzierung ergänzt“. Er habe das Vertragswerk stets so verstanden, „dass die Verträge hinsichtlich

ihrer Wirksamkeit nicht auseinander gerissen werden dürfen. Das ganze Konstrukt war wie die Statik eines Hauses. Wenn Sie da einen entscheidenden Stein heraus nehmen, fällt alles zusammen“, so Schaidinger. Die Laufzeit des Darlehensvertrages war seiner Erinnerung nach mehrere Jahrzehnte fest. Die Zinsbindung sollte flexibel sein. Günstigere Zinsen sollten „an die Berliner Gesellschaft durchgereicht werden“.

## Erinnerungslücken bei Ex-OB

Richterin Dr. Mühlbauer hielt Schaidinger indes vor, dass im Vertrag eine Zinslaufzeit bis 2023 mit festen Konditionen (6,5 Prozent Zinsen) bis zum Ende fixiert sei. Schaidinger meinte dazu, dass dies seiner Erinnerung widerspräche. Die Richterin stellte weiter fest, dass die in dem Vertrag festgelegte lange Laufzeit „rechtlich unwirksam sei“. Dr. Mühlbauer: „Der

Gesetzgeber sagt: Darlehen können nach zehn Jahren gekündigt werden.“

Die Richterin äußerte den Verdacht, dass die Stadtbau vielleicht durchaus an ihr langfristig zufließenden hohen Zinsen interessiert war. Schließlich habe die städtische Tochter 2007 bei der Bayern LB das alte Darlehen teilweise refinanziert – zu weit günstigeren Zinsen von 4,63 Prozent. Diese Vorteile seien aber nicht an die Berliner Partner durchgereicht worden. Von all dem will Schaidinger jedoch nichts gewusst haben oder sich nicht mehr daran erinnern. „Meine Erwartung war, dass die Stadtbau-Geschäftsführung den Geist der Verhandlungen umsetzt und die Konditionen durchreicht.“ Nach dreistündiger Zeugeneinvernahme wurde Schaidinger entlassen. Auf sein Zeugengeld verzichtete er. „Ich habe keine Auslagen“, sagte der ehemalige Aufsichtsratsboss. Der Prozess wird fortgesetzt.