

Anschreiben

Helmut Preller
Kleine Wiese 4, 22159 Hamburg
info@helmut-preller.de
www.fas-schoenberg.com
www.zeitstrahl-verein.de

Offener Brief – Hamburg den 6.7.2015

An den Politiker der SPD Lars Pochnicht mit Sitz in der Bürgerschaft Hamburgs –
An das Aufsichtsratsmitglied Lars Pochnicht der Gartenstadt Hamburg e.G.

Herrn Lars Pochnicht. MdHB
via Bürgerschaftskanzlei
der Hansestadt Hamburg
Schmiedestraße 2

In Kopie an den Vorstand der Gartenstadt Hamburg e.G.
In Kopie an den Aufsichtsrat der Gartenstadt Hamburg e.G.
In Kopie an die Vertreter der Gartenstadt Hamburg e.G.
In Kopie an die Bundes-SPD, Vorstand
In Kopie an die SPD Hamburg, der Bürgermeister und Fraktion der SPD

Zitat Lars Pochnicht: „Auch ich bin bei Abgeordnetenwatch vertreten - Ihre Fragen sind immer willkommen!“ So steht es auf Ihrer SPD-Seite.

Sehr geehrter Herr Pochnicht,

allerdings haben Sie meine dortigen Fragen vom 13. März 2015 bis heute nicht beantwortet. Nach dreieinhalb Monaten Ihres Schweigens, und Ihrem unrühmlichen und unwürdigen Auftritt als Aufsichtsratsmitglied auf der Vertreterversammlung der Gartenstadt Hamburg e.G. am 17.6.2015, erlaube ich mir Ihnen sowohl als SPD-Mitglied und MdHB als auch persönlich, sowie wie zur Kenntnis Ihrer Partei, deren Politik Sie vertreten, diese unbeantworteten Fragen erneut und in ausführlicher Form zu stellen.

Sie haben sich ja schon einmal der Verantwortung einer Beantwortung von Fragen entzogen, als es um die Beantwortung der Frage nach Leerständen in der Gartenstadt Hamburg e.G. ging. Da spielten Sie ihr Mandat in der Bürgerschaft Hamburgs mit Ihrer Funktion als Aufsichtsrat der Gartenstadt Hamburg e.G. gegeneinander aus. Diese Maulkorb-Strategie haben Sie allerdings schon auf der Stadtteilkonferenz Farmsen-Berne am 17.2.14 in Hamburg durchbrochen. Dort berichteten Sie als MdHB sehr wohl über Vorgänge und Kenntnisse im Aufsichtsrat der Gartenstadt Hamburg e.G.

Ich gehe davon aus, dass sie sich als Mandatsträger den im beigefügten Schreiben dargestellten Fakten und Fragen stellen und dazu entsprechend detaillierte und substantielle Antworten geben, wie es sich für einen Volksvertreter und Mitglied in einem Aufsichtsrat gehört.

Diesen Vorgang und die zu Grunde liegenden Fakten und Fragen stelle ich auch den Vertretern und Mitgliedern der Gartenstadt Hamburg e.G., deren Interessen Sie im Aufsichtsrat mit entsprechenden Aufgaben und Pflichten zu vertreten haben, in entsprechender Form zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Helmut Preller
Mitglied der Gartenstadt Hamburg e.G.

Helmut Preller
Kleine Wiese 4
22159 Hamburg

info@helmut-preller.de
www.fas-schoenberg.com
www.zeitstrahl-verein.de

Offener Brief , Hamburg den 6.7.2015

An den Politiker der SPD Lars Pochnicht mit Sitz in der Bürgerschaft Hamburgs –
An das Aufsichtsratsmitglied Lars Pochnicht der Gartenstadt Hamburg e.

via Bürgerschaftskanzlei
der Hansestadt Hamburg
Schmiedestraße 2

via Gartenstadt Hamburg e.G
Berner Allee 31A
22159 Hamburg

In Kopie an den Vorstand der Gartenstadt Hamburg e.G.
In Kopie an den Aufsichtsrat der Gartenstadt Hamburg e.G.
In Kopie an die Vertreter der Gartenstadt Hamburg e.G.
In Kopie an die Bundes-SPD, Vorstand
In Kopie an die SPD Hamburg, der Bürgermeister und Fraktion der SPD

Sehr geehrter Herr Pochnicht,

Am 13. März 2015 – vor mehr als 2 Monaten hab ich Ihnen
die im Anhang dieses Briefes dokumentierten Fragen und Sachverhalte übermittelt.
(s. <https://www.abgeordnetenwatch.de/profile/lars-pochnicht/question/2015-03-13/17027>)
Sie halten es für richtig, seit 2 über Monaten NICHT zu antworten. Sie haben zwar eine Anfrage des
Genossenschaftsmitglieds Henrike Windscheid vor der Landtagswahl in Hamburg 2015 beantwortet,
nach gewonnener Wahl es jedoch bisher vorgezogen, sich nicht zu den an Sie gestellten Fragen zu
äußern. Ich möchte aber nicht, dass Sie sich sowohl Ihrer politischen als auch genossenschaftlichen
Pflichten entziehen.

Aus diesem Grunde erhalten Sie diesen offenen Brief sowohl als Politiker der SPD und
Bürgerschaftsabgeordneter als auch als Mitglied des Aufsichtsrates der Gartenstadt Hamburg e.G. Sie
erhalten diesen Brief-von mir als Mitglied der Gartenstadt Hamburg e.G. - dort seit Geburt, also seit
mehr als 60 Jahren Bewohner als auch seit Mitte der 70er Jahre Mitglied - und Sie erhalten diesen
Brief auch von mir als mündigen Bürger und Künstler, der sich den Auswirkungen sowohl
gesellschaftlichem als auch dem politischem Handeln der „Volksvertreter“ stellt.

Ihre Antwort vom. 28.1.2015 auf die Fragen von Henrike Windscheid v. 15.1.2016 – auf
Abgeordnetenwatch zum Thema Mietpreissteigerungen - geht in keiner Weise auf die gestellten
Fragen, vor allem nach der für eine Genossenschaft besonders fragwürdigen Mietanhebung ohne
Gegenleistung bei Neuvermietung bei der Gartenstadt Hamburg e.G. ein. Das mag für einen Politiker
so üblich sein, als gleichzeitig stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, der einem Mitglied der
Genossenschaft antwortet, disqualifizieren Sie sich damit allerdings für diese Vertrauensstellung.

Auch bedarf es der Richtigstellung einiger Fakten im Unterschied zu Ihren Aussagen, und Ihre

Aussagen werfen zudem weitere Fragen auf, die Sie bitte dringend beantworten möchten:
Festzustellen ist, dass Sie Begrifflichkeiten und Zahlenvergleiche falsch benutzen:
Grundsätzlich: eine Nutzungsgebühr, wie in „Wohn“-Genossenschaften vorgeschrieben, ist KEIN „Mietniveau“- wie von Ihnen bezeichnet. Dies ist, wenn überhaupt, die sog. „ortsübliche Vergleichsmiete“, wie entsprechend vom Gesetzgeber vorgeschrieben nach BGB, und bezieht sich nicht allein auf die Objekte der Gartenstadt Hamburg e.G.

Zitat Lars Pochnicht (LP): „Die Gartenstadt Hamburg e.G. weist zu diesem Ziel für verschiedene Wohnungen oder Quartiere verschiedene sogenannte Nutzungsgebühren, also Mietniveaus, aus... „

RICHTIGSTELLUNG:

Eine Besonderheit im Hamburger Wohnungsspektrum ist die Siedlung Berne der Gartenstadt Hamburg e.G. Hier wird den Nutzern/Mitgliedern lediglich die "nackte" Haus-Hülle und eine Grundversorgung mit Strom, Kohle, Wasser zur Verfügung gestellt - die Eigenleistungen, die das Mitglied zu erbringen hat, liegen nach Aussagen des Vorstands bei einem "Eintrittsgeld" von ca. 30.000 € für entsprechende Modernisierungsmaßnahmen. Das begründet auch die nur scheinbar geringe Nutzungsgebühr, das Nutzungskonzept wird "Dach+Fach" benannt, dazu später.. Ein direkter Vergleich der Nutzungsgebühren aus diesen verschiedenen Vermietungskonzepten verbietet sich also. Da Sie es dennoch tun, ist zu vermuten, dass Sie damit Ihnen genehme, sogenannte „Sachverhalte“ zu stützen versuchen.

Die Nutzungsgebühr der Siedlung Berne liegt flächendeckend nach der letzten Erhöhung 2010 bei 4,49€ (von 4,10€ zuvor: Aussage GSH – Gartenstadt Hamburg v. 1.8.2014) statt bei 4,75€ wie von Ihnen behauptet. Die durchschnittliche Erhöhung lag damit bei 9,5%. Im Zeitraum von 2004 bis 2010 lag diese bei bis zu 33% - wir sprechen hier also von 42,5 % seit 2004. Das ist eine Steigerung von beinahe 50% .

Auf die eigentliche Frage, nämlich die nach der fragwürdigen Mietanhebung von bis zu 25% ohne Gegenleistung bei Neuvermietung und Nutzerwechsel gehen Sie übrigens gar nicht ein. Ich bitte um Ihre Stellungnahme.

RICHTIGSTELLUNG:

Ihre Angaben beziehen sich allerdings nur auf Neuvermietungen. Hier wurde bisher eine sogenannte „Zielnutzungsgebühr“ von 4,75€ angesetzt – wie diese zustande kommt, ist jedoch mysteriös. Sie wird vom Vorstand der GSH mit Zustimmung des Aufsichtsrats, dem Sie angehören, willkürlich und weder nachprüfbar noch nachvollziehbar festgesetzt. Sie soll sich nach Aussagen des Vorstandes angeblich am Mittelwert des entsprechenden Mietenspiegelwertes orientieren, dies ist jedoch nachweislich NICHT der Fall (siehe weiter unten).

FRAGE: Ist Ihnen bekannt, wie diese "Zielnutzungsgebühr“ berechnet wird und mit welchem Ziel?
Wenn ja, bitte ich um nähere Erläuterung.

RICHTIGSTELLUNG:

In einem Klageverfahren der GSH gegen ein Mitglied wurde durch einen Gutachter die Umrechnung der Nutzungsgebühr nach "Dach+Fach" auf den entsprechenden vergleichbaren Wert zum Mietenspiegel einer vergleichbaren Wohnung inkl. Ausstattung angewandt. Nach diesem Verfahren umgerechnet entspricht die „Ziel“-Nutzungsgebühr von 4,75€ einem Wert von 8,20/8,34€, mit „Dämmung“ sogar von 8,55/8,69€. Das ist gut 1,00€ MEHR pro qm als der von Ihnen angegebene Wert des (angeblichen) „durchschnittlichen Mietniveaus“ (welches es so nicht gibt) in/von Hamburg = 7,56€“.

FRAGE: Dies sind gut 13% ÜBER dem sog. „Durchschnittswert“.
Was soll daran noch genossenschaftlich und "deutlich unterhalb" sein?

RICHTIGSTELLUNG:

Das von Ihnen behauptete "durchschnittliche Mietniveau" (Hamburgs) von 7,56€ ist NICHT die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Diese 7,56€ sind ein fiktiver Wert (ohne Grundlage oder Quellenangabe), der bereits abgestraft ist durch die „Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt“ - u.a. veranlasst durch den VNW, dem auch die GSH angehört(!).

Alle „vergleichbaren“ Werte (dh. die Eigenleistungen der Nutzer berücksichtigt) zur Siedlung Berne liegen in dieser Studie ERHEBLICH unter diesem Wert von 7,56€. Die Studie berücksichtigt alle Mieten, dazu gehören auch die Bestandsmieten. Zu Details habe ich mich bei den Machern der Studie persönlich erkundigt. D.h. im Klartext: die "Zielnutzungsgebühr" der Gartenstadt Hamburg e.G. von 4,75€ (= entspricht umgerechnet bis zu 8,96€) liegt jetzt schon ERHEBLICH WEIT MEHR als 1,00€/qm ÜBER vergleichbaren Werten im Hamburger Wohnungsmarkt.

Das von Ihnen angegebene "Mietniveau 7,56€" ist ein völlig irreführender Wert.

Denn im Gegensatz zur Siedlung Berne, in der nach dem Dach+Fach Prinzip den Genossen zur Nutzung gegen Gebühr und Anteilszahlung als Miteigentümer der Genossenschaft, zuzüglich hoher Eigenleistungen (ca. €30.000 lt. Angaben des Vorstands) dem Nutzer eine Wohnung überlassen wird, generiert sich das sog. "durchschnittliche Mietniveau Hamburgs" aus den Zahlen von vermieteten Wohnungen OHNE Eigenleistungen der Mieter – oder? Der Anteil von 540 WEs der Siedlung Berne ist auch in der o.a. Studie des VNW statistisch nicht relevant.

FRAGE: *Warum stellen Sie diese Fakten den Lesern Ihrer Antwort nicht dar?*

Fakt ist: „7,22€“ ist der vergleichbare Mittelwert im Hamburger Mietenspiegel von 2013 (in dem allerdings nur kürzlich ERHÖHTE Mieten, jedoch KEINE BESTANDSMIETEN Berücksichtigung finden). Hier gibt es gesetzlich noch einiges nachzubessern, nicht wahr – oder?

Je nach Berechnungsweise (Ausstattung der Wohnungen/Siedlungshäuser und eingesetzte Höhe der Eigenleistungen der Nutzer) liegt die von Ihnen propagierte „Ziel-Nutzungsgebühr“ um 0,98 bis 1,47€ ÜBER diesem Wert, wenn auch die Eigenleistungen etc. entsprechend eingerechnet und berücksichtigt werden (s. Klageverfahren zur Erhöhung der Nutzungsgebühren) – also bis zu 20% höher als der Vergleichswert. - (Erläuterungen siehe unten/Anhang)

Wie an den oben und nachfolgend genannten Fakten nachgewiesen, führen Sie die Wähler und Bürger Hamburgs, die Sie als Abgeordneter in der Bürgerschaft vertreten – und damit auch die Mitglieder der Genossenschaft Gartenstadt Hamburg e.G. als Aufsichtsrat, hinters Licht - im allgemeinen (nicht juristischen) Sprachgebrauch könnte man dies eine Täuschung bzw. Irreführung nennen - entweder aus Inkompetenz oder vorsätzlich.

Die von Ihnen angegebene Durchschnittsmiete in Hamburg ist weder differenziert noch nachvollziehbar dargestellt. Mindestens eine Quellenangabe gehört sich aber. Vor allem unterschlagen Sie ganz wesentliche Informationen, so dass Ihr Mietenvergleich nicht nur falsch sondern auch tendenziös ist. Man nennt dies „Äpfeln mit Birnen vergleichen“ - für die Geschäftsführung eines Wohnungsunternehmens vielleicht verlockend, und als Politiker mag das üblich sein, als Aufsichtsrat der Genossenschaft ist das jedoch untragbar – sollte das Ergebnis seriös oder vertrauenszerstörend sein, müssen Sie die Äpfel auf das Niveau der Birnen bringen oder umgekehrt.

Der Vorstand der Gartenstadt Hamburg bezieht sich jedoch, wie Sie als Mitglied des Aufsichtsrates wissen, nicht auf eine nicht näher definierte und nachvollziehbare Durchschnittsmiete, sondern auf den Hamburger MIETENSPIEGEL nach BGB, an dessen mittlerem Wert sich die „Zielnutzungsgebühr“ angeblich orientieren soll. Den Nachweis, dass dies tatsächlich bei der Festsetzung derselben umgesetzt wird, können Sie nicht erbringen, wenn Sie alle Parameter (s.o.)

berücksichtigen und bewerten.

Wie es den Anschein hat, kommen Sie, Herr Pochnicht, mit Ihrer Interessensverquickung bzw dem Interessenskonflikt zwischen der Gartenstadt Hamburg e.G. (als Aufsichtsratsmitglied und Kontrollorgan über den Vorstand für die Mitglieder) und der Partei = SPD-Bürgerschafts-abgeordneter nicht so recht klar. - siehe Ihre Äußerungen einerseits a) hier zu den „Mieterhöhungen“ und Nutzungsgebühren (die auch sog. "interner" Art sind) und andererseits b) v. 13.03.2014 zu Leerständen in der GSH:

Zitat Lars Pochnicht: "Der genaue Leerstand einzelner Wohnanlagen in meinem Wahlkreis ist mir in meiner Funktion als Abgeordneter allerdings nicht bekannt. Darüber hinaus ist mir als Aufsichtsratsmitglied der Genossenschaft die Vermietungssituation in der Siedlung Berne durch genossenschaftsinterne Mitteilungen sehr wohl bekannt. Diese internen Informationen sind allerdings nichtöffentlich, so dass ich Ihnen hierzu keine Auskunft geben kann."

Vielleicht sollten Sie wirklich überlegen, eines der beiden Ämter aus den auch von Ihnen erkannten Interessenkonflikten niederzulegen. Die Problematik Ihrer Entscheidungen als SPD-Politiker und Aufsichtsratsmitglied der GSH hinsichtlich des Denkmalschutzes und der GSH steht ja ebenfalls noch aus, was die Vertragsabschlüsse mit der Hansestadt Hamburg betrifft. Nicht dass dies irgendwann als Bumerang entweder auf Sie persönlich oder Ihre Partei, die SPD, einmal zurückkäme.

*In Erwartung Ihrer detaillierten und substantiellen Antworten
verbleibe ich
mit freundlicher Empfehlung,*

*Helmut Preller
Mitglied der Gartenstadt Hamburg e.G.*

Anhang/Anlagen: 4 Seiten

Richtigstellungen sowie Kommentare und Fragen
im Kontext Ihrer Aussagen auf Abgeordnetenwatch:

„Schrift regulär“ - Zitate Lars Pochnicht (LP:) -
„Schrift kursiv“ - *Richtigstellungen und Kommentare etc.*

1.) Antwort von Lars Pochnicht 28.01.2015 auf Abgeordnetenwatch:

LP: Sehr geehrte Frau, Windscheid

vielen Dank für Ihre Frage zum Problem der extremen Mietpreissteigerungen. Wie Sie richtigerweise schreiben, bin ich nicht nur Bürgerschaftsabgeordneter mit dem Schwerpunkt der Stadtentwicklungspolitik sondern auch Aufsichtsratsmitglied der Gartenstadt Hamburg e.G. Wohnungsbaugenossenschaft ...

(falsch = Wohnungsbaugenossenschaft – richtig ist = "Wohnungs-Genossenschaft").

LP: ... konkret stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. *(siehe auch unten letzte Bemerkung)* In beiden Funktionen ist mir die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im Übrigen ein wichtiges, wenn nicht das wichtigste Anliegen. Während die Politik die Entwicklung des Mietniveaus (*Mietniveaus*) in Hamburg nur indirekt, etwa durch Förderung des Wohnungsbaus ...

(diese Art „Förderung ist mehr = Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum durch Abriss und Neubau (Beisp. Elisa-vhw-Genossenschaft) statt entsprechend geförderten SANIEREN von dadurch bezahlbarem Wohnraum.)

LP: ... positiv beeinflussen kann, bestehen für Wohnungsbaugenossenschaften ...

(Wohnungs-(!)genossenschaft bedeutet jedoch: zu allererst das in Ordnung halten was man hat – und zwar von den Einnahmen der Nutzungsgebühren)

LP: ... ganz konkrete Handlungsspielräume, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen - eben weil sie gerade nicht auf den größtmöglichen Gewinn aus sind.

Die Gartenstadt Hamburg e.G. weist zu diesem Ziel für verschiedene Wohnungen oder Quartiere verschiedene sogenannte Nutzungsgebühren, also Mietniveaus, aus ...

("verschiedene" - das muss auch nach dem Genossenschaftsrecht so sein).

LP: Im Bereich der Berner Siedlung liegt diese Nutzungsgebühr flächendeckend bei 4,75 € / qm zzgl. 20 Cent bei vorhandener Wärmedämmung und 15 Cent bei Dachdämmung - insgesamt also maximal 5,10 € / qm.

Diese Aussage ist nachweislich FALSCH:

eine Nutzungsgebühr ist nicht automatisch ein "Mietniveau" (s.o.)

- die durchschnittliche Nutzungsgebühr = flächendeckend - lag NACH der letzten Erhöhung der Nutzungsgebühr in der Siedlung Berne 2010 bei 4,49€ (Aussage GSH 1.8.2014 - hatte sich also nochmal um 9,5% im Durchschnitt von 4,10 € vor 2010 erhöht - seit 2004 lag diese bis 2010 bei bis zu 33% danach also ca. 43%).

Die Angabe von Herrn Pochnicht bezieht sich nur auf die Neuvermietungen und dem Versuch wie z.B. bei der Wärmedämmung durch Einblasdämmung durch eine Anhebung von 0,20ct/qm langfristig die Mitglieder der Genossenschaft über die Investitionskosten hinaus unverhältnismäßig andauernd abzuschöpfen. Auch nicht gerade ein genossenschaftliches Verhalten.

Das Gleiche gilt übrigens auch für sogenannte Modernisierungsmaßnahmen beim Austausch maroder

*Fenster ab 1995. Diese wird durch Vereinnahmung in die Nutzungsgebühr sowohl bei jeder Erhöhung der Nutzungsgebühr mit erhöht als auch bis zum SanktNimmerleinstag abkassiert -
Frage: halten Sie das für "genossenschaftlich" im Sinne des Förderungszweckes einer Genossenschaft für das Einzelmitglied nach §1 Genossenschaftsgesetz?*

LP: Für den etwa 1.000 qm großen Garten wird keine weitere Nutzungsgebühr bzw. Miete erhoben

(was auch nicht zulässig wäre - siehe Nutzungsgebährverträge - und was dem Gründungszweck der Gartenstadt Hamburg e.G. kontrapunktisch widerspräche - im Gegenteil, es werden selbst für Bäume, die der Nutzer nicht gepflanzt hat bei Auszug schon mal "vorsorglich" Fällungs-Kosten, die 1.000,00 € und mehr betragen, für den eventuellen Fall einer Baumfällung nach dem Auszug des Mitglieds in Rechnung gestellt - ist dies eigentlich zulässig?).

LP: ... Dieses Mietniveau liegt sehr deutlich unterhalb des durchschnittlichen Mietniveaus für ganz Hamburg, das in etwa bei 7,56 € liegt. ...

*Dieses angebliche "Mietniveau 7,56€" ist ein völlig irreführender Wert.
Denn im Gegensatz zur Siedlung Berne, die nach dem Dach+Fach Prinzip mit hohen Eigenleistungen der Nutzer den Genossen zur Nutzung gegen Gebühr und Anteilszahlung als Miteigentümer der Genossenschaft überlassen wird, generiert sich das sog. "durchschnittliche Mietniveau Hamburgs" aus den Zahlen von vermieteten Wohnungen OHNE Eigenleistungen -oder?
Der Anteil von 540 WEs der Siedlung Berne ist statistisch nicht relevant.*

Frage: Wie hoch ist dann %tual der Anteil der Siedlung Berne, da es ja außer dieser keine Siedlung mit Eigenleistungen gibt - oder ist die Fritz-Schumacher-Siedlung auch "eingepreist"?

zu Durchschnittsmiete - Mietenspiegel und vergleichbare Nutzungsgebühr:

Zumindest die Rückrechnung auf einen vergleichbaren Wert nach der Methode des Gutachters Nau, die bereits im Landgerichtsurteil/Vergleich Gartenstadt/Preller zitiert wurde, würde zum

*Wert von
€7,56 (Mittelwert Mietniveau Hamburg = Ihre Angabe)*

*ein vergleichbarer (hochgerechnet von der Ziel-Nutzungsgebühr von € 4,75)
liegen zwischen
€ 8,20 bzw
€ 8,34 (dieser Wert berücksichtigt die "Eintrittskarte für eine Siedlungshaushälfte" von ca. € 30.000€ -
Aussage Vorstand Witt GSH am 18.6.2014).*

*Hinzu kommt noch der Dämmzuschlag für Einblasdämmung + Dachdämmung + 0,35 €/qm =
€ 8,55 -
€ 8,69/qm.*

das sind gut 1,00 € ÜBER dem Durchschnittwert oder 13% mehr.

Frage: Was ist daran noch genossenschaftlich und "deutlich unterhalb" – so Ihre Aussage?

*Die von Ihnen angegebene Durchschnittsmiete in Hamburg ist weder differenziert noch nachvollziehbar dargestellt. Mindestens eine Quellenangabe gehört sich aber.
Der Vorstand der Gartenstadt Hamburg bezieht sich jedoch, wie Sie als Mitglied des Aufsichtsrates wissen, nicht auf eine nicht näher definierte und nachvollziehbare Durchschnittsmiete, sondern auf den Hamburger MIETENSPIEGEL nach BGB, an dessen mittleren Wert sich die „Zielnutzungsgebühr“ angeblich orientieren soll. Den Nachweis hierzu können Sie nicht erbringen.*

Dieser Wert des Mietenspiegels beträgt laut letzter Erhebung 2013

€ 7,22

für vergleichbaren Wohnraum (auch wenn die Häuser der Siedlung Berne nicht im Mietenspiegel abgebildet werden). Die Gutachterlichen Verfahren rechnen die fehlenden Merkmale entsprechend ein - die sich dann ergebende vergleichbare Miete (s.o.) würde dann sogar um

€ 0,98 - 1,12 bzw. max. um

€ 1,27 - 1,47 darüber liegen =

bis zu 20%!!! höher als der Mittelwert nach aktuellem Mietenspiegel 2013

LP: ... Falls es im Rahmen von Neuvermietungen zu einer Mietsteigerungen kommt, überschreitet diese nicht die genannte Zielnutzungsgebühr von maximal 5,10 € / qm. Sie gilt in ihrer aktuellen Höhe seit 2010 und wurde seitdem - entgegen hamburgweit rasant steigender Mieten - nicht erhöht. ...

Was heißt „nicht rasant“ und „nicht erhöht“?

Zwischen 2004 und 2010 wurden die Nutzungsgebühren bis zu 33% und mehr erhöht und das obwohl jährlich ein durchschnittlicher Überschuss von 50% = ca. 1 Mio Eur von den Mitgliedern der Siedlung Berne nach Abzug von (allerdings unzureichenden) Instandhaltungsmaßnahmen für die Siedlung erwirtschaftet wurde.

Nehmen wir das Beispiel einer vergleichbaren Genossenschaft, die Fritz-Schumacher-Genossenschaft, so werden dort im Gegensatz zur Siedlung Berne alle Mitglieder gleich behandelt. Sie zahlen alle - egal ob alt oder neu dazugekommen, die gleiche Nutzungsgebühr. Jegliche profitorientierte wohnwirtschaftliche "Trickserei" wird abgelehnt, es zählt allein eine echte, jedes einzelne Mitglied fördernde genossenschaftlicher Solidarität.

Anlage: Anfrage auf Abgeordnetenwatch v. 13.3.2015:

<https://www.abgeordnetenwatch.de/profile/lars-pochnicht/question/2015-03-13/17027>

Herr Pochnicht!

Ihre Antwort v. 28.1.15 auf Frage Henrike Winscheid v. 15.1.15 wirft weitere Fragen auf.

Wie Ihnen in Ihrer Funktion als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Gartenstadt Hamburg bekannt sein dürfte, hat die Genossenschaft mehrere ihrer Mitglieder verklagt, weil diese die letzte Erhöhung der Nutzungsgebühr nicht akzeptiert haben. Auch ich war unter den Verklagten. Ihnen dürfte bekannt sein, dass in meinem Verfahren unter anderem die Berechnung der Nutzungsgebühr im Vergleich zum Mietenspiegel Hamburgs thematisiert wurde.

Die dort angestellten Berechnungen kommen zu einem völlig anderen Ergebnis als Sie es darstellen.

In der Siedlung Berne wird die Nutzung nach dem Dach+Fach Prinzip geregelt – das heißt: die Mitglieder zahlen aus der eigenen Tasche die notwendigen Erschließungen sowie Einbauten von Elektroanlagen, Küchen, Bädern und Heizung. Diese Eigenleistungen haben nach Angaben des Vorstandes eine Höhe von ca. 30.000€ (der aber auch erheblich darüber liegen kann, so setzt das Denkmalschutzamt beispielsweise bis zu 60.000 € an). Rechnet man mit diesen Investitionen der Nutzer auf einen vergleichbaren Miet-Wert gleich ausgestatteter Mietwohnungen hoch (s. Berechnungen im Gerichtsverfahren), dann belaufen sich die tatsächliche Nutzungsgebühren (monatliche Zahlungen plus Eigen-/Vorableistungen der Nutzer) auf 8,20 - 8,69€. Also weit über dem von Ihnen angeführten durchschnittlichem "Mietniveau" Hamburgs - und bis zu 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete von 7,22€.

Frage: *Das alles dürfte Ihnen als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Hamburg e.G. bekannt sein. Wissen Sie als Abgeordneter der Hamburger Bürgerschaft nichts davon - oder wollen Sie nichts davon wissen?*

Frage: *Wie wollen Sie Ihren offensichtlichen Interessenskonflikt zwischen dem Amt als Aufsichtsrat in der Gartenstadt Hamburg, Parteidisziplin (SPD) und als Abgeordneter der Hamburger Bürgerschaft lösen, ohne eines der Ämter niederzulegen?*

(unbeantwortet seit dem 13.3.2015)