


KOPIE

Gartenheim.de
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Créateur Immobilier

Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG Hildesheimer Str. 142 30173 Hannover

Niedersächsische Staatskanzlei
z.Hd. Herrn Ministerpräsident Stephan Weil
Planckstraße 2
30169 Hannover

Kontakt : Herr Dr. Haese
Tel. : 0511 / 28 00 4 - 210
FAX : 0511 / 28 00 4 - 999
Email : haese@gartenheim.de
608 0052 120 : 
Datum : 23.09.2015

Geförderter Wohnungsbau in Langenhagen-Godshorn, Lohkamp 11-41

**Wohnungsgenossenschaft
Gartenheim eG**

Hildesheimer Straße 142,
30173 Hannover
Postfach 10300
30005 Hannover

Sprechstunden

Montag
9 - 12 Uhr
14 - 18 Uhr
Dienstag - Freitag
9 - 12 Uhr

**Vorsitzender des
Aufsichtsrates**

Rechtsanwalt
Joachim Bauer

Vorstand

Dr. Gunter Haese
Andrea Messerschmidt
Inform. Betriebsw. (VWA)

Registergericht

Amtsgericht Hannover
Genossenschaftl.
Register Nr. 253

Bankkonten

Sparkasse Hannover
BLZ 250 501 00
KTO 110 0001
IBAN DE 54 2505 0180 0000 1100 001
BIC SPKHDE 33HAN
Hannoversche Volksbank
BLZ 251 900 01
KTO 145 002 00
IBAN DE 88 2519 0000 0001 4500 000
BIC VOHADE 33HAN
Postbank Hannover
BLZ 250 100 30
KTO 25 900 307
IBAN DE 19 2501 0030 0025 3000 007
BIC PBNKDE 33

info@gartenheim.de

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident Weil,

auf diesem ungewöhnlichem Wege erlauben wir uns, Sie auf einen komplexen und gleichsam undurchsichtigen Fall von öffentlicher Wohnraumförderung aufmerksam zu machen, bei dem auch das Land Niedersachsen beteiligt ist. Dieser besagte Vorgang trägt unserer Einschätzung nach in seiner Wurzel Elemente des Betruges und der Korruption und wirkt sich gegen die Genossenschaft bis zum heutigen Tag aus. Offen gesagt sind unsere Möglichkeiten, dieses Problem mit eigenen Anstrengungen zu lösen, erschöpft und wir sehen mittlerweile keinen anderen Ansatzpunkt, als Ihnen dieses Problem direkt vorzutragen. Wir wenden uns an Sie mit der Bitte, uns einen Ansprechpartner zu nennen, an den wir uns vertrauensvoll wenden können.

Ausgangspunkt ist ein Kaufgeschäft aus dem Jahre 1995 zwischen der „damaligen“ Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft GmbH und der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG. Es handelt sich hierbei um eine geförderte Wohnanlage nach §25 und §88 (II. WoBauG) mit 52 Wohnungen in Langenhagen-Godshorn. Die beteiligten Fördergeldgeber waren die Landestreuhandstelle, der Landkreis Hannover und die Stadt Langenhagen.

Wie allgemein bekannt sein dürfte, wurden seinerzeit für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Verhältnis zu heute noch üppige Fördermittel bereitgestellt. Gleichsam darauf spezialisierte Wohnungsunternehmen entwickelten dazu ein passendes optimiertes Geschäftsmodell, dessen Grundlage in einer intensiven Kontaktpflege bestand, um aus diesen Fördertöpfen vor den anderen Mitbewerbern maximale Summen abgreifen zu können, so auch der Reichsbund. Nach erfolgreicher Akquisition von Grundstück und Fördermitteln suchten diese Firmen dann auf direktem Wege weitere Investoren, sprich Käufer, oder noch genauer gesagt, etwas „Dümmere“, denen man das ganze Entwicklungspaket noch vor der eigentlichen Baufertigstellung weiterverkaufen konnte. Dauerhaft „gepflegte“, persönliche Verbindungen in die entsprechenden Förderebenen hinein waren damals ein kapitaler Vorsprung, konnte man durch den frühzeitigen Weiterverkauf, oder elegant gesagt die zeitnahe „Durchreichung“, den Endkunden quasi als eine Art Geldwaschanlage instrumentalisieren. Versicherungen und Genossenschaften

wurden hier für die Projektentwickler als idealer Absatzmarkt identifiziert und entsprechend hofiert, da sie in solchen speziellen Detailfragen nicht allzu gewieft waren und bequeme Bestandserweiterungen auf dem Präsentierteller serviert bekamen. Auf der Erfolgswelle der Hochzinsphase glaubten wir seinerzeit, geschickt gehandelt zu haben.

Unser konkreter Fall ist allerdings an Manipulationstiefe kaum noch zu überbieten. Erst ein aktueller Grundbuchauszug der letzten Wochen durch unseren Rechtsanwalt Herrn brachte uns ein vertieftes Verständnis über die damalige Geschäftsdimension. Wenn Sie uns fragen, warum wir erst jetzt nach 20 Jahren auf die Idee kommen, uns noch einmal die damaligen Kaufunterlagen genauer anzusehen, möchten wir antworten, dass wir aus unserer Sicht sehr „professionell“ über den Tisch gezogen wurden, und dass die oben genannten Fördergeldgeber in irgendeiner Art und Weise involviert sein mussten oder zumindest davon Kenntnis hatten. Dem Vorwurf der damaligen eigenen Unprofessionalität möchten wir die Professionalität eines erfahrenen „Hütchenspielers“ entgegenhalten, als der sich der damalige Reichbundgeschäftsführer Herr herausgestellt hat.

Konkret bedeutet dies Folgendes: Uns wurde das damalige Übernahmengeschäft und die daraus resultierenden Fördergeldverpflichtungen mit einem Zeithorizont von 20, respektive 25 Jahren der Belegrechtsbindung nach §25 und 88 WoBauG verkauft. Dies war uns prinzipiell vertraut, hatten wir doch auch gute Erfahrungen mit der Stadt Hannover in diesem Bereich der Zusammenarbeit mit Belegrechtswohnungen gemacht. Um es erst einmal auf den Punkt zu bringen, müssen wir festhalten, dass wir durch eine bewusst herbeigeführte irreführende Vertragsgestaltung, bei der uns zum Zeitpunkt der Beurkundung wesentliche Teile vorenthalten wurden, uns im Ergebnis ein **zeitlich unbefristetes Wohnungsbelegungsrecht** eingehandelt haben, dessen Tragweite uns erst durch den aktuellen Registerauszug bewusst wurde. Hätten wir damals die vollständigen Unterlagen und die dazu notwendigen Erklärungen vorliegen gehabt, wäre dieses Geschäft nie zustande gekommen. Nebenbei bemerkt erscheint uns auch die Rolle der beteiligten Notare im Nachhinein als fragwürdig.

Warum uns diese Angelegenheit besonders wütend macht, ist die Tatsache, dass sich die Auswirkungen dieses Vorgangs nicht nur bis zum heutigen Tage für die Genossenschaft außerordentlich negativ darstellen, sondern ein vernünftiges Ende noch nicht einmal abzusehen ist. Des Weiteren kann man bei den konkreten Auswirkungen feststellen, dass ebenso der eigentliche Förderzweck des Landes und der anderen Beteiligten zum großen Teil vorsätzlich verfehlt wurde und wird, da wir es obendrein seit 20 Jahren mit einem bürokratisch generierten Dauerleerstand von 10-15% zu tun haben. Wenig lobend erwähnen müssen wir in diesem Zusammenhang die Stadt Langenhagen, die uns durch teilweise hanebüchene, millimetergenaue Rechtsauslegungen und einseitig ausgeweitete Rechtsinterpretationen Knüppel so geschickt zwischen die Beine wirft, dass trotz

unablässiger Bemühungen seitens der Genossenschaft sich dieses eigentlich sehr schöne Wohnungsbauprojekt zu einem wirtschaftlichen „Rohrkrepierer“ entwickelt hat. Wir empfinden dieses versteckte, unaufrichtige Verhalten als eine Art dauerhafte „Vergeltungsaktion“ für irgendwelche damaligen möglichen „Geschäftsbehinderungen“, auf die wir uns in keiner Weise einem Reim machen können.

Wir erlauben uns folgendermaßen zu detaillieren, bzw. zusammenzufassen:

1. Der eigentliche Kaufvorgang wurde seinerzeit durch eine unübersichtliche Zahl von Verträgen, Beurkundungen und Vereinbarungen so raffiniert undurchsichtig, verschachtelt und vieldeutig ausgestaltet, dass dieses „Vertrags-Gesamtkunstwerk“

bis zum heutigen Tage wahrscheinlich niemand richtig verstanden hat. Die Initiative ging hierbei vom Reichsbund aus, eine Mitwirkung anderer Stellen drängt sich allerdings auf.

2. Die Genossenschaft wurde trotz zahlreicher Gesprächs- und Aufklärungsbemühungen systematisch im Dunkeln gelassen. Zahlreiche Gesprächsansätze bei allen beteiligten Institutionen, um die wir im Laufe der Jahre gebeten hatten, wurden stets mit zahlreichen Zeugen durchgeführt, wobei sich eine Melodie unisono bei uns besonders gut eingepägt hat: „Das hören wir jetzt zum ersten Mal! Wir melden uns bei Ihnen.“ Herausgekommen ist bei all diesen Gesprächen nichts!
3. Das Verkaufsgeschäft wurde seinerzeit vom Reichsbund ohne Kenntnis der beteiligten Fördergeldgeber durchgeführt, was vertraglich eigentlich nicht möglich war, da eine umfassende Zustimmung aller Beteiligten zwingend erforderlich war. Das Entsetzen war zu diesem Zeitpunkt groß, insbesondere wenn hier weitere mögliche Verstrickungen im Spiel waren, die den ganzen „Deal“ hätten aufliegen lassen können. Der damalige, mittlerweile verstorbene Stadtdirektor Langenhagens Herr Dr. Rosenzweig fühlte sich unserer Kenntnis nach aufs Übelste vom Reichsbund hintergangen und hat offenbar einen „roten Reiter“ hinterlassen, an dem sich immer noch Generationen von Sachbearbeitern intensiv abarbeiten.
4. Die Verträge und Vereinbarungen sind dergestalt verschachtelt, dass die Stadt Langenhagen mit 6% der Bausumme zwar den geringsten Förderanteil, aber den größten Nutzen dieser Konstruktion hat und im Ergebnis ein zeitlich unbefristetes Wohnungsbelegungsrecht ausüben kann. Bis vor wenigen Wochen wussten wir nicht, dass es so etwas überhaupt gibt. Die notariell aufgelassene zeitliche „Nicht-Begrenzung“, bzw. „Unbegrenzung“ wird zwar durch einen 50-jährigen Zins- und Tilgungsplan in der Wirkung möglicherweise gebremst, aber dies ist im Ergebnis ebenso unbefriedigend.
5. Neben der geschickten Vorenthaltung von Unterlagen und Informationen durch den Reichsbund haben auch der Landkreis Hannover und die Stadt Langenhagen durch nachträglich vorgelegte Zins- und Tilgungspläne ebenso ein nahezu zeitlich unbefristetes Wohnungsbelegungsrecht erwirkt. Die Dauer der beabsichtigten Zins- und Tilgungspläne waren zum Zeitpunkt der Beurkundung für die Genossenschaft nicht erkennbar, die konkreten Unterlagen wurden teilweise erst zwei Jahre später erstellt.
6. Nach Bekanntwerden des Kaufvertrages zwischen dem Reichsbund und Gartenheim muss es wohl bei den Fördergeldgebern amtsseitig große interne Aufregung gegeben haben. Im Ergebnis wurden wir seinerzeit vom Reichsbund dazu gedrängt, die Übernahme aller Förderverpflichtungen „wiederholt“ notariell beurkunden zu lassen. Dies erschien uns seinerzeit als relativ unverdächtig, waren doch alle wesentlichen Details bereits im Kaufvertrag geregelt. Eine erneute Beurkundung war aus unserer Sicht eigentlich überflüssig, zumal sich alles auf Abteilung II im Grundbuch bezog, dessen Inhalt wir aufgrund der Ausführungen der Beteiligten glaubten, gekannt zu haben. Dieser Vorgang ist für uns insofern bemerkenswert, dass doch hier alle Fördergeldgeber dokumentiert haben, dass sie irgendetwas wussten und um etwas bangten, was uns in keiner Weise transparent war. Natürlich ist niemand auf die Idee gekommen, uns im direkten Gespräch aufzuklären, bzw. mit uns direkt Rücksprache zu halten. Möglicherweise ging es

auch um die Befürchtung, dass durch einen potentiellen Weiterverkauf von Gartenheim die Belegrechtsverpflichtungen obsolet werden könnten und dadurch die „windige“ Förderkonstruktion aufzufliegen drohte.

7. Ein großer Teil der von der Stadt Langenhagen „generierten Leerstände“ resultiert aus der Tatsache, dass es eine Diskrepanz zwischen den realen Wohnflächen, den präzise angewendeten Flächenbezugsgrößen der Wohnflächenverordnung und dem ständig sich änderndem Konsumentenverhalten am Markt gibt. Unflexible Sturheit, die auch in diesem Falle irgendwie persönlich motiviert zu sein scheint, führt dann unweigerlich zu immer größer werdenden Schäden. Dieser Umstand wird von der Stadt Langenhagen noch regelrecht überhöht, indem nach einer so raffiniert herbeigeführten Leerstandssituation zusätzlich noch eine mehr oder weniger frei definierte Ausgleichszahlung von Gartenheim verlangt wird, wenn ein Neukunde bereit ist, auch eine etwas größere Wohnung anzumieten, als es in diesem „Hart-Schema“ vorgesehen ist. In nicht seltenen Fällen müssen hier etliche tausend Euro im Voraus bezahlt werden. Das ist nicht nur eine sehr spezielle Form von behördlicher Raubritterei, sondern auch noch ein Schildbürgerstreich par excellence, denn die geplanten und später realisierten Wohnungsgrößen waren seinerzeit schon (millimetergenau) Gegenstand der Anlage des Grundstückkaufvertrages zwischen der Stadt Langenhagen und dem Reichsbund. Gartenheim hatte seinerzeit eine fertige Wohnungsanlage übernommen. Als weiteres Beispiel behördlicher Sabotageanstrengung sei erwähnt, dass man als Wohnungsinteressent üblicher Weise einen sogenannten B-Schein in Langenhagen innerhalb von 24 Stunden bekommt, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. In unserem Falle dauert die Bearbeitung regelmäßig 4-6 Wochen, aber meist immer so lange, bis der Mietinteressent keine Lust mehr hat.
8. Die Wohnungsanlage mit 52 Wohneinheiten wurde damals mit der gleichen Anzahl von Garagen und Stellplätzen gebaut. Übersehen wurde der Umstand, dass die entsprechend berechtigten Personenkreise meist kein Auto besitzen, bzw. nicht im Besitz eines solchen sein dürften. Trotzdem ist der Bau der Garagen und Carports mit gefördert worden. Jahrzehntlang standen wegen dieser Unlösbarkeit teilweise bis zu 60% der Autounterstellplätze leer. Die nebenbei zwangsläufig genierten Mietausfallschäden sind horrend. Letztendlich haben wir die Stellplätze für einen Spottpreis geöffnet, damit zumindest das Wachstum von Unkraut ein wenig gebremst wird.

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident, es ist bekannt, dass Gartenheim an „Klüngel“ und Korruption nie beteiligt war oder irgendwie in diesem Zusammenhang in Erscheinung getreten ist. Ich bin mir sicher, dass wir einen exzellenten Ruf genießen, wir haben Kreativität zum Markenzeichen erhoben und wir bewirtschaften und sanieren unsere Bestände weit über das Maß Anderer. Wir reden nicht groß über Gemeinschaft und Verantwortung, wir machen einfach. Unsere Mieter wohnen dennoch günstig und besonders gut bei uns. Unser ökonomisches Drehmoment ist ausgezeichnet, was mit unserer Eigenkapitalquote von 53% zusammenhängt. Sie werden verstehen, das uns der Fall Langenhagen / Lohkamp außerordentlich quer liegt, zumal wir so eine Art des Umganges mit öffentlichen Institutionen nicht gewohnt sind und wir auch nicht wissen, warum wir uns so etwas überhaupt antun sollten.

Abschließend möchten wir betonen, dass wir hier lediglich versucht haben, einen groben Überblick wieder zu geben. Auf weitere Details möchten wir an dieser Stelle vorerst verzichten. Gegen Windmühlen zu kämpfen erscheint uns langfristig als wenig effizient. Im

bisherigen „Organigramm“ fällt uns niemand mehr ein, bei dem wir nicht schon mal vorstellig geworden sind und der uns neutral genug erscheint. In der Hoffnung auf Ihre geschätzte Unterstützung verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
GARTENHEIM eG

