



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

1. Entwicklung der Stiftung

Die Johann Jobst Wagener'sche Stiftung, hat jahrzehntelang gute Arbeit im Verborgenen geleistet. Durch Fehlhandlungen eines nur kurzfristig tätigen Vorstehers zu Lasten der Stiftung ist diese mit negativem Vorzeichen im Jahr 2009 in das Licht der Öffentlichkeit gezerrt worden. Nach der Abberufung dieses Vorstehers seitens der Stiftungsbehörde hat sich der frühere Vorsteher, August Kasten, dessen Familie in ununterbrochener Folge seit 101 Jahren einen Vorsteher stellte, vorübergehend bereiterklärt, als Vorsteher mit der besonderen Zuständigkeit für die Verwaltung der Stiftung, zusammen mit dem am 01.09.2009 bestellten Vorsteher, Frank Sill, zu verhindern, dass aus den Turbulenzen um die Stiftung eine dauernde Schiefelage wird. Das ist gelungen.

Zum 01. April 2010 wird die Stiftung vom Dipl.-Sozialpädagogen Frank Sill und dem zu diesem Termin von der Stiftungsaufsicht bestellten Dipl.-Bankbetriebswirt Reinhold Fahlbusch geleitet. Dieser bringt weitreichende Erfahrungen in den Bereichen Unternehmensführung, Finanzen, Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit mit. Die Berufs- und Lebenserfahrungen beider Vorsteher decken die Leitungsbedürfnisse der Stiftung vollständig ab und ergänzen sich.

Die Vervollständigung des Vorstandes wurde durch gezielte Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere gute Pressekontakte und eine in allen relevanten Kreisen sowie der Presse sehr beachteten Auftaktveranstaltung in der der Stiftung traditionell verbundenen Neustädter Kirche im Juni 2010 begleitet. Dadurch ist es gelungen, das Vorzeichen der öffentlichen Wahrnehmung der Stiftung ins Positive zu verändern, die Aufmerksamkeit für die Stiftung und deren Belange zu erhalten und zum Teil die Bereitschaft zu wecken, der Stiftung bei der Durchführung ihrer Aufgaben finanziell oder durch Sachleistungen zu unterstützen.

Weiterentwicklung der Stiftungsverwaltung

Stiftungen als auf Langfristigkeit ausgerichtete Vermögensmassen bieten durch die Pflege tradierter Abläufe ein Bild der Vertrautheit und Verlässlichkeit. Das machte sich im Jahr 2009 bedauerlicherweise dadurch bemerkbar, dass ein Vorsteher über einen längeren Zeitraum unbemerkt Stiftungsmittel zu eigenen Gunsten verwenden konnte. Deshalb war es einer der ersten Maßnahmen im Berichtszeitraum, die Geschäftsstelle und deren Abläufe neu zu ordnen und technisch wie organisatorisch zu modernisieren. Wesentliches Kriterium dabei war die Einführung und strikte Beachtung des Vieraugenprinzips, insbesondere im Auftragswesen, Zahlungsverkehr, der Verwaltung der Geldbestände und dem Abschluss die Stiftung verpflichtender Vereinbarungen.

Damit im Zusammenhang steht die Auslagerung des gesamten Rechnungswesens incl. Zahlungsverkehr an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gehrke ECON in Isernhagen-Kirchhorst. Dadurch ist die Durchführung von Buchhaltung und Zahlungsverkehr in der Entstehung neutralisiert und weitgehend automatisiert, unterliegt aber durch geeignete neue Arbeitsabläufe der Mitwirkung und Kontrolle durch die Leitung der Stiftung. An dieser Stelle wird dem Vieraugenprinzip durch Einschaltung einer externen Stelle Rechnung getragen. Mit der Auslagerung des Rechnungswesens ist verbunden, dass die Jahresabschlüsse nunmehr nach den strengen Regeln der steuerberatenden Berufe erstellt und testiert werden und sehr transparent sind.

Die Johann Jobst Wagener'sche Stiftung ist eine gemeinnützige Stiftung privaten Rechts. Das mit der Gemeinnützigkeit verbundene Steuerprivileg, diese Auffassung vertreten die Vorsteher, hat die Verpflichtung zu größtmöglicher Transparenz zur Folge. Das beinhaltet das Recht der Gesellschaft, die auf die Steuererhebung bei dieser Stiftung verzichtet, in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stiftung Einblick zu erhalten. Dem trägt nicht nur dieser Bericht und die Absicht, die Stiftungszahlen auch im Internet zu veröffentlichen, Rechnung. Voraussetzung ist auch, dass das Zahlenwerk, das über die wirtschaftlichen Verhältnisse Auskunft gibt, nach den Regeln der steuerberatenden Berufe erarbeitet worden ist. Dass mit der Auslagerung des Rechnungswesens auch die Einführung der kaufmännischen Buchführung verbunden war, soll hier nur der Vollständigkeit wegen erwähnt werden.

Erwähnt werden muss an dieser Stelle jedoch die Uneigennützigkeit des Hauses Gehrke ECON. Die Leistungen der Buchführung und des Jahresabschlusses werden als Spende für die Stiftung erbracht. Die Vorsteher sind dafür diesem Unternehmen, insbesondere Herrn Ulrich Gehrke, sehr dankbar.



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

Weiterentwicklung der rechtlichen Verfassung

Die rechtliche Basis der Stiftung ist das Testament des Johann Jobst Wagener aus dem Jahr 1784. In diesem werden erste Regeln für die Vorsteher aufgestellt. Mit Errichtung der Stiftung gab es Handlungsrichtlinien für die Vorsteher durch die „Instruktionen für die Verwalter der Wagenerschen Armenstiftung“ vom 9. April 1853 durch die Abteilung II des königlichen Amtsgerichts der Residenzstadt Hannover. Im Jahr 1961 wurde eine auf die Mindestanforderungen reduzierte Satzung verfasst, die 1981 geringfügig überarbeitet wurde.

In allen Regelwerken ist das Vertrauen in die persönliche Zuverlässigkeit und fachliche Eignung der Vorsteher regelbestimmender Faktor. Das damit verbundene Alleinvertretungsrecht (teilweise jahrweise wechselnd) eines Vorstehers hat sich durch die Ereignisse des Jahres 2009 als mangelhaft erwiesen und passt nicht mehr in die heutige Zeit und ist unverträglich mit der Corporate Governance in Nonprofit-Unternehmen.

Deshalb haben die Stiftungsvorsteher neben der Führung der Tagesgeschäfte und unter sachkundiger Mitwirkung des Hauses GehrkeECON im Dialog mit der Stiftungsstelle der Landeshauptstadt Hannover, der Regierungsvertretung Hannover des Nieders. Innenministeriums und dem Finanzamt Hannover Nord als erste Maßnahme der Stiftung eine neue Satzung gegeben, die im November 2010 aufsichtsbehördlich genehmigt worden ist. Ein Abdruck dieser Satzung ist diesem Bericht beigelegt.

Das Alleinvertretungsrecht eines Vorstehers ist durch die kollegiale gemeinschaftliche Vertretung abgelöst worden. Für in Ausnahmefällen notwendige Alleinvertretungen sind Regeln geschaffen worden. Mit dem Stiftungskuratorium wurde ein zweites Organ der Stiftung eingerichtet. Die Aufgaben des Kuratoriums bestehen in der Auswahl, Beratung und Überwachung des Vorstandes.

Durch die gemeinschaftliche Vertretung der Vorsteher und die Einrichtung eines weiteren Organs der Stiftung ist das Vieraugenprinzip auch Bestandteil des Rechtsrahmens der Stiftung worden. Man kann kriminelle Handlungen nie ausschließen; durch die neue Satzung sind sie jedoch erschwert worden

Mit der Einrichtung des Kuratoriums wurde aber noch ein weiterer Zweck verfolgt:

Die Stiftungsgebäude befinden sich an der Grenze des Stadtteils Calenberger Neustadt zu Linden quasi innerhalb eines Gewerbekomplexes. Diese Randlage hat Isolierung zur Folge. Alle Bewohner leben in der Situation wirtschaftlicher Schwäche. Mehr als die Hälfte von Ihnen sind aufgrund zusätzlicher Mangelsituationen unter rechtlicher und/oder therapeutischer Betreuung. Über die soziale Situation kann mangels ausreichender Bestimmbarkeit keine genaue Aussage getroffen werden. Jedoch ist der Eindruck berechtigt, dass bei der Mehrzahl der Bewohner von sozial schwierigen Verhältnissen gesprochen werden kann. Die Bindung der Sitze im Kuratorium an Kirchen, Bildungsträger, Wohlfahrtsverbände, Wirtschaftskreise und kommunale Stellen soll die Stadtgesellschaft zur Stiftung und die Stiftung in die Stadtgesellschaft bringen. Ziel ist, die mehrschichtige Isolierung aufzubrechen, um die Lebensumstände der Bewohner zu verbessern.

Generell ist Erlangung, Beachtung und Erhalt der Gemeinnützigkeit ein schwieriges Thema. Eine besondere Schwierigkeit bei der Stiftung entsteht dadurch, dass nicht nur Einnahmen aus Vermietung der Stiftungswohnungen erwirtschaftet werden. Die Einnahmen aus Vermietung für Stiftungszwecke nicht nutzbarer Grundstücke und aus der Bereitstellung von Giebelflächen zu Werbezwecken haben steuerrechtlichen Klärungsbedarf zur Folge. Diese Klärungen sind im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Abstimmung der neuen Satzung erfolgt. Hierbei hat sich Frau Emilia-Susanne Block-Gruppe aus dem Hause Gehrke ECON als Sachverständige für Rechtsfragen der Gemeinnützigkeit Verdienste und den herzlichen Dank der Vorsteher erworben.

Eine Satzung ist das Grundgesetz einer Stiftung. Darin sind generelle Regelungen festgehalten. Das Tagesgeschäft und organisatorische Regeln können nicht Gegenstand einer Satzung sein. Deshalb haben die Vorsteher für ihre gemeinsame Arbeit eine Geschäftsordnung erarbeitet und durch unterschriftliche Anerkennung in Kraft gesetzt. Auch diese Geschäftsordnung ist diesem Bericht beigelegt. Damit verbunden ist eine durch Vorstandsbeschluss festgelegte Verteilung der Aufgaben der jeweiligen Vorsteher und der Stiftungsverwaltung. Eine Geschäftsordnung für das Kuratorium ist von den Vorstehern ebenfalls erarbeitet worden. Dieses ist aber nur ein Vorschlag für die Diskussion im Kuratorium, das zum Berichtszeitpunkt gerade erst konstituiert hat.

Die Vorsteher haben diese Regeln nicht nur für den Augenblick und nicht nur unter dem Eindruck der Ereignisse im Jahr 2009 geschaffen. Es ist ihre Absicht gewesen, den Rechtsrahmen der Stiftung auf die Anforderungen der Gegenwart mit bindender Wirkung für die Zukunft zu schaffen.



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

Weitere Rechtsfragen

Nach sich verstetigendem Verdacht auf Betrugshandlungen zu Lasten der Stiftung durch einen früheren Vorsteher hat der dann neu bzw. erneut etablierte Vorstand neben der aktiven Mitarbeit bei der Sachaufklärung Strafanzeige gegen den früheren Vorsteher gestellt. Da es sich bei den in Rede stehenden Taten um Officialdelikte handelt, wurde von der Staatsanwaltschaft Hannover die Verfolgung der Anzeige der Stiftung eingestellt und anstatt dessen die Taten von Amts wegen verfolgt. Am 20.10.2009 hat die Staatsanwaltschaft Hannover unter dem Aktenzeichen 5231 Js 78347/09 Anklage erhoben. In erster Instanz ist der ehem. Vorsteher im April 2011 zu einer Gefängnisstrafe von 15 Monaten ohne Bewährungsstrafe verurteilt worden. Dagegen wurden seitens der Verteidigung Rechtsmittel eingelegt. Unabhängig von der strafrechtlichen Ahndung stellt sich für die Stiftung die Frage nach der zivilrechtlichen Verfolgung der Stiftungsansprüche gegenüber dem früheren Stiftungsvorsteher. Der Vorstand hat auf Anraten der die Stiftung in dieser Angelegenheit begleitenden Anwälte beschlossen, die Frage nach der zivilrechtlichen Verfolgung erst nach Rechtskraft des Urteils zu beantworten. Abgesehen davon stellt sich außerdem die Frage nach dem Erfolg der zivilrechtlichen Verfolgung einer Person im Zustand der Privatinsolvenz und wahrscheinlich auch auf Dauer ohne Arbeitseinkommen. Dabei spielen bei der knappen Finanzlage der Stiftung auch Kostengesichtspunkte eine Rolle. Es wird zu bewerten sein, ob es sinnvoll ist, Geld für Rechtsansprüche auszugeben, die mit großer Wahrscheinlichkeit niemals realisiert werden können. Eine kostenmäßig günstigere Durchsetzung der zivilrechtlichen Ansprüche in einem Adhäsionsverfahren zum Strafverfahren ist nach anwaltlichem Rat nicht angezeigt und wurde deshalb nicht weiter verfolgt. Gleichwohl wurde bereits zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung eine Rechtsanwältin mit einschlägigen juristischen Erfahrungen beauftragt, die Interessen der Stiftung gegen G. und seine beiden Mittäter, die geständig sind, zivilrechtlich zu verfolgen, die Forderungen zu titulieren und ggf. zu vollstrecken.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Stiftungsverwaltung kam es zu einer fristgerechten Lösung eines Arbeitsverhältnisses durch Kündigung seitens der Stiftung. Dagegen wurde, wie heute üblich, Klage erhoben. Streitig ist im Wesentlichen die Bezahlung seitens der Klägerin behaupteter Mehrarbeit. Das wird vom Stiftungsvorstand bestritten. Wegen des schwebenden Verfahrens verbieten sich nähere Informationen in dieser Sache; das Prozessrisiko erscheint nach Information durch den begleitenden Fachanwalt für Arbeitsrecht dem Vorstand überschaubar und ggf. in einer Größenordnung, die die Bildung einer Rückstellung im Jahresabschluss nicht in voller Höhe des strittigen Betrages erfordert. Auf Anraten des Wirtschaftsprüfers wurde eine Rückstellung in Höhe von etwa 50 % des Maximalrisikos gebildet.

Weiterentwicklung des Leistungsangebots der Stiftung

Nach testamentarischer Bestimmung des Johann Jobst Wagener soll, wenn seine Familie in absteigender Linie ausgestorben sein sollte, das Vermögen den „Armen, Kranken, Nothleidenden und Rathlosen“ dienen. Mit der Zahlung von Legaten und der Bereitstellung von Wohnraum für diejenigen, die am freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben, wurde dieser Vorgabe in der Vergangenheit Rechnung getragen. Ein besonderes Angebot für die „Rathlosen“, also Beratung und Betreuung jenseits von Armut, Wohnungslosigkeit und somatischer Erkrankung, für die ohnehin die gesetzliche Krankenversicherung zuständig ist, hat es, wenn, dann nur vorübergehend, nicht gegeben.

Dem Vorstand ist es wichtig, in Zeiten, in denen Abwesenheit von Geld durch staatliche Grundsicherung nicht zur Existenzbedrohung führt und der Wohnungsmarkt ein zumindest ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage zeigt, den Bewohnern der Stiftungshäuser Rat und Hilfe in vielen persönlichen und sozialen Schwierigkeiten zuteilwerden zu lassen. Es ist gelungen, mit den Diakoniestationen gGmbH des evangelisch-lutherischen Stadtkirchenverbandes Hannover dafür einen Partner zu gewinnen.

Durch die Zusammenarbeit der Diakoniestationen Hannover gGmbH und der Johann-Jobst-Wagenerschen Stiftung soll der Bedarf der Mieter vor Ort im Besonderen und der der Quartiersbewohner des Umfeldes der Stiftung im Allgemeinen sichergestellt werden. Dieses durch eine Präsenz der Diakoniestationen in der Wohnanlage.

Durch die Anwesenheit wird ein Beratungs- und Versorgungsangebot sukzessive aufgebaut.

Die gemeinsame Arbeit wird durch abgestimmte gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit präsentiert und erweitert.

Die Diakoniestationen erhalten mehr Präsenz in der Calenberger Neustadt und unterstützen die Stiftung bei der Erhaltung der Lebensqualität in der Wohnanlage.

Die eigene Wohnung steht für vieles, was ein Leben lebenswert macht. Besonders stark wird dieses Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden, wenn zu der allgemeinen Lebenssituation ein Hilfebedarf kommt, der selbständig nicht



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

mehr zu decken ist. Dafür gelten folgende Regeln, Maßnahmen und Ziele in der Zusammenarbeit der Stiftung mit der Diakoniestation:

- Hilfe bei Bedarf
- Wahlfreiheit der Dienstleistungen
- Keine Betreuungspauschale, sondern nur individuell erbrachte Leistungen werden abgerechnet
- Kontakt, Geselligkeit
- Begegnung der Generationen und Kulturen
- Leben in einer Gemeinschaft und einer hilfsbereiten Nachbarschaft
- Förderung der Nachbarschaftshilfe und der Vernetzung
- Soziale Bindungen und Sicherheit im Alltag
- Bezahlbare Dienstleistungen
- Möglichkeit und Raum für nachbarschaftliches und ehrenamtliches Engagement

Allgemeines Ziel des Projektes ist es also, integratives Wohnen von jungen und alten Menschen, von Menschen mit und ohne Behinderung, von Menschen mit und ohne Hilfebedarf und für Menschen, die gerne in einer Gemeinschaft leben, zu schaffen. Durch die frühzeitige Unterstützung sollen präventive Wirkungen erreicht werden und die Selbsthilfefähigkeit der pflegebedürftigen Menschen und ihres sozialen Umfeldes gestärkt werden. Dies alles trägt zum Erhalt der Selbstbestimmung und der Individualität bei.

Ein nächtlicher Hilfebedarf kann über die Bereitschaftsnummer der Diakoniestationen gedeckt werden.

Die Stiftung hat den Diakoniestationen zu diesem Zweck eine fachmännisch renovierte Wohnung durchschnittlicher Größe zur Verfügung gestellt. Der laufende finanzielle Gegenwert, den die Stiftung zum Ausgleich dafür leistet, dass die Diakoniestation sich nunmehr institutionell um die „Kranken und Rathlosen“ der Stiftung kümmert, besteht darin, dass die Diakoniestationen lediglich die verbrauchsabhängigen Nebenkosten der Wohnung tragen. Zur Finanzierung der Renovierungskosten hat es einen nennenswerten Zuschuss des Bezirksrats Hannover-Mitte/Calenberger Neustadt gegeben.

Mit einer Diakoniestation dieser Art nach dem sog. „Bielefelder Modell“ haben die Diakoniestationen gGmbH und die Stiftung gemeinsam auf Neuland betreten. Die Zielsetzung der Betreuung der Stiftungsbewohner und der Quartiersbewohner im fußläufigen Umfeld ist eine weitere Maßnahme zur Aufhebung der Isolierung der Stiftung von der sie umgebenden Stadtgesellschaft.

2. Wirtschaftliche Lage der Stiftung

Vermögens- und Finanzlage

Bericht der Vorsteher über die generelle Finanzlage

Die zum Zeitpunkt des Amtsantritts noch unübersichtliche Höhe des Schadens durch den Betrug und um sich einen Überblick über Bestand und Risiken der Liegenschaft zu verschaffen, haben wir Vorsteher die Architekten Friedrich Baller und Jürgen Dumschat gewinnen können, die ehrenamtlich ermittelt haben, welche Renovierungsrisiken drohen. Das niederschmetternde Ergebnis haben die Vorsteher bereits kurzfristig nach der Amtsübernahme im August 2010 in einem Bericht zusammengefasst, der noch heute aktuell ist und deshalb an dieser Stelle abgedruckt wird:

Stellungnahme der Vorsteher zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Stiftung

Status quo

Laufendes Geschäft

Der finanzielle Aderlass durch das kriminelle Handeln des einen Vorstehers im vergangenen Jahr ist schmerzlich, jedoch nicht das größte Problem.

Die Übersicht nach den ersten vier Monaten des laufenden Rechnungsjahres zeigt, dass die augenblicklichen Einnahmen ausreichen, um unter Schwankungen die laufenden Ausgaben einschließlich gelegentlicher angemessener Reparaturen und Renovierungen beim Mieterwechsel zu finanzieren.

Mit der Versagung der Plakatwerbung durch die Denkmalspflege ab 1.7. 2010 fehlen die Mittel, um den variabel zu tilgenden Kredit bei der Commerzbank, aufgenommen zur Finanzierung der letzten Fassadenrenovierung zur Straßenseite, weiter zu tilgen. Die Tilgung der übrigen Fremdmittel aus den Fassaden-Renovierungsmaßnahmen zur Hofseite dürfte aus den laufenden Einnahmen zu bewerkstelligen sein.

Finanzielle Reserven in Form von Kontoguthaben sind nicht vorhanden



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

Die Höhe der Mieten beträgt z.Zt. incl. Nebenkosten ohne Heizung, Warmwasser und Strom, jedoch einschließlich einer Hausratsversicherung zum Schutz der minimalen Habe der Mieter 4,35 € pro m². Dieser Satz liegt erheblich unter den Sätzen, die von den Grundsicherungsbehörden für Bedarfsgemeinschaften toleriert werden.

Werterhaltung des Stiftungsvermögens

Sehr viele Wohnungen werden von den Mietern nicht gepflegt; die Folge sind teilweise nicht unerhebliche Renovierungskosten beim Mieterwechsel.

In der Vergangenheit wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips nur die Erneuerungen vorgenommen, die mit den vorhandenen Mitteln bezahlbar waren. Die erforderlichen Fassadenrenovierungen zur Süd- und Ostseite (ohne energetische Maßnahmen) sind aus Krediten finanziert worden, die die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stiftung erschöpft haben.

Dem zu Folge hat sich ein Investitionsstau aufgebaut, der im ersten Schritt mit ca. 700.000 € nach Schätzung des die Stiftung begleitenden Architekten beziffert werden muss. Darin sind erhebliche energetische Maßnahmen enthalten, die bei der anstehenden Sanierung des Verputzes der West- und Nordseite durchgeführt werden müssen. Zusammen mit der mittelfristig fälligen Sanierung des Daches (einschließlich Dämmung der obersten Geschoßdecke), das sich zum Teil noch im Originalzustand von 1895 befindet, werden insgesamt Ausgaben von mindestens 1.200.000 € schätzungsweise anfallen. Der Stiftung fehlen (siehe oben unter aiii) die finanziellen Ressourcen, um Kredite in derartiger Höhe in angemessener Zeit zu tilgen und mit Zinsen bedienen zu können.

Wenn es nicht gelingt, diese Finanzmittel zu beschaffen, wird dieses Baudenkmal in relativ überschaubarem Zeitraum verrotten. Außerdem wird die laufende Finanzsituation beeinträchtigt werden, denn bei sich verschlechterndem Zustand der Wohnungen wird die Nachfrage der Mieter zurückgehen. Bei gleichbleibenden oder steigenden Kosten wird das zu Dauerverlusten führen.

Gespräche mit hochrangigen Vertretern der örtlichen Sparkasse und Volksbank haben die Ansicht der Vorsteher bestätigt, dass die Stiftung die Fähigkeit verloren hat, sich mit weiteren Krediten zu finanzieren.

Maßnahmenkatalog

Laufendes Geschäft

Die Mieten sind im Rahmen der geltenden Bestimmungen anzuheben. Diese lassen jedoch, bezogen auf die Durchschnittsmiete, nur eine Anhebung um ~ 0,85€ pro m² mtl. zu. Das könnte die Einnahmen pro Jahr um ca. 10.000 € erhöhen. Ein Teil dieses Geldes könnte einer Instandsetzungsrücklage für die Dachsanierung zugeführt werden, der Rest ist für die Tilgung des nicht mehr durch die Einnahmen aus Giebelwerbung zu tilgenden Kredites erforderlich.

Die Verwaltungsnebenkosten müssen von der Kaltmiete abgetrennt werden, damit Kostensteigerungen im Bereich der Nebenkosten nicht allein von der Stiftung getragen werden müssen.

Werterhaltung des Stiftungsvermögens

Abgesehen davon, dass das Ergebnis nicht zufriedenstellend wäre, verbietet es die Klugheit in finanziellen Dingen, die letzten Reserven der Stiftung, 8,5 Ha verpachtetes Ackerland in Pattensen und ~ 1.600 m² an die Üstra vermietetes Gelände zu verkaufen. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten kann dieses nicht empfohlen werden.

Es ist notwendig, Mittel von Stiftungen und Körperschaften (Klosterkammer) als Eigenkapital für die anstehenden Baumaßnahmen zu akquirieren. In diesem Zusammenhang sind auch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen zu nennen. Es sei erinnert, dass die grundlegende Sanierung der Grundrisse aus 1895 (zur Wiedererlangung der Vermietbarkeit) in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts vollumfänglich aus öffentlichen Mitteln finanziert worden sind. Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass offensichtlich viele oder alle Stiftungen keine Mittel an andere Stiftungen geben. Um diesen Nachteil der Rechtsform auszugleichen, müsste eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Betriebsgesellschaft mit Instandhaltungsverpflichtung der Stiftung gegründet werden. Die Aktivitäten der eigentlichen Stiftung würden sich auf die Rolle der Holding reduzieren, jedoch über die Aufsichtsorgane und personengleiche Besetzung der GmbH-Geschäftsführung mit den Stiftungsvorstehern ungehinderten Einfluss auf das Tagesgeschäft haben.

Es wird sich die Aufnahme von Fremdmitteln nicht vermeiden lassen, soweit möglich, sind Kredite öffentlicher Förderbanken einzuplanen. Es ist jedoch aktuell festzustellen, dass sich gerade für die Stiftung im Augenblick die Förderrichtlinien verschlechtern so dass die Kreditmittel der Förderbanken, insbesondere der Kreditanstalt für Wiederaufbau, wenn überhaupt nur unwesentlich günstiger als die Kapitalmarktmittel ortansässiger Kreditinstitute sind. Jedoch ist die Prüfung an dieser Stelle noch nicht abgeschlossen.

Mit den von drei Seiten hervorragend sichtbaren Giebelflächen zur Südseite verfügt die Stiftung an ihren Gebäuden über ein nicht zu unterschätzendes Asset, wenn man dieses mit normalen wirtschaftlichen Maßstäben misst. Die Vermietung dieser Flächen würde den Mittelzufluss generieren, der zur Erlangung der Kreditfähigkeit der Stiftung unabdingbar ist. Es ist die Absicht der Stiftungsvorsteher, als Vertreter einer lokalen Wohlfahrtseinrichtung mit lokalen Wirtschaftsunternehmen eine langfristige Partnerschaft in der exklusiven Vermietung der Werbefläche einzugehen.

Mit den Stadtwerken Hannover sind Gespräche über die Anmietung der Werbefläche. so weit vorangeschritten, dass der Vertragsvorschlag der Stiftung den Juristen der Stadtwerke zur Prüfung vorliegt. Die technischen und gestalterischen Voraussetzungen zur Anbringung von Werbung sind noch nicht konzipiert worden. Es handelt sich hier um die östliche der beiden Giebelflächen.

Für die westliche der beiden Giebelflächen muss noch ein Partner gesucht werden. Wegen des lokalen Bezugs würden sich die Sparkasse, die VGH oder die ÜSTRA anbieten.

In diesem Zusammenhang gibt es ein nicht zu unterschätzendes Problem. Das gesamte Ensemble an der Glocksee ist ein Baudenkmal. Gespräche mit der Denkmalspflege haben ergeben, dass keine Schwierigkeiten bestehen, Werbung zu gestatten, sofern Plakate beispielsweise während Baumaßnahmen ein Gerüst abdecken. Weil traditionell beide Giebelflächen durch entsprechende Bemalung immer Werbeflächen waren, war die grundsätzliche Aussage der lokalen Denkmalspflege, dass dieses auch in Zukunft genehmigt werden könnte. Die Kreditwürdigkeit der Stiftung entsteht jedoch nur, wenn mit Werbepartner langfristige Verträge abgeschlossen werden können. Das setzt voraus, dass die Werbepartner unter dem Aspekt moderner Kundenkommunikation in der Lage sein müssen, die werblichen Aussagen in Abständen zu verändern. Ist dieses nicht möglich, ist eine Werbefläche für gewerbliche lokale Partner nicht attraktiv und kein Anreiz, einen Vertrag über einen erforderlichen langen Zeitraum abzuschließen. Nach augenblicklich bekannten Aussagen sind wechselnde Werbemedien für die Denkmalspflege nicht genehmigungsfähig.

An dieser Stelle entscheidet es sich, ob es gelingt, der Stadt nicht nur ein Baudenkmal sondern vielmehr eine gut funktionierende und ausgelastete Armenstiftung zu erhalten oder beides aus formalen Gründen verkommen zu lassen

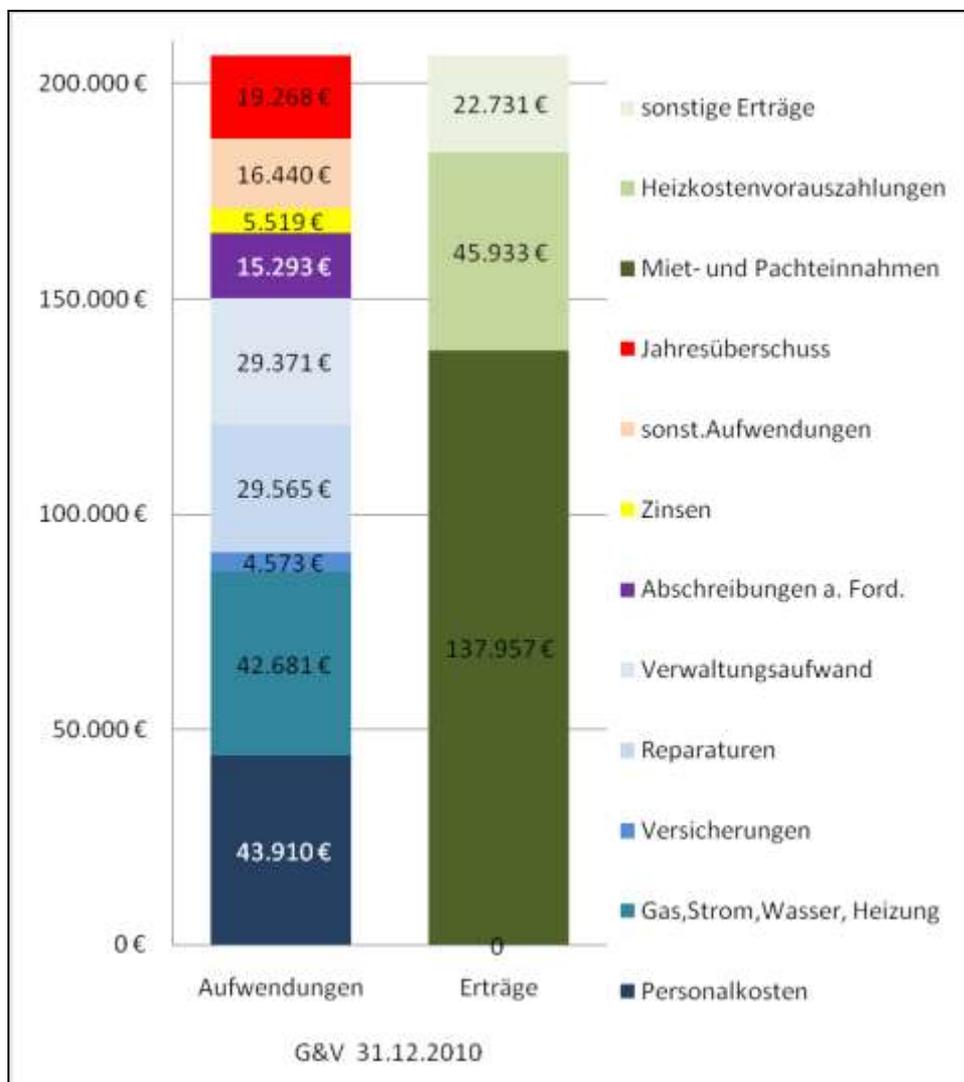


JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

Bilanz und Gewinn- und Verlust-Rechnung per 31.12.2010

Ertragslage der Stiftung

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2010 der Stiftung zeichnet ein Bild der Knappheit der Verhältnisse. Zwar ist das Jahresergebnis 2010 durch die außerordentlichen Abschreibungen auf Forderungen in starkem Maße negativ beeinflusst, dafür sind die Reparaturen im Berichtsjahr in wesentlich geringerem Ausmaß wie im Durchschnitt der Vorjahre [50.344€] angefallen. Zusätzlich wurde das Ergebnis 2010 günstig durch den Berichtszeitraum von April bis Dezember beeinflusst. In diesem verkürzten Berichts-Zeitraum ist witterungsbedingt der Anteil der Aufwendungen für Heizenergie und Beleuchtung an den Gesamtaufwendungen im Verhältnis wesentlich geringer als im Gesamtjahr, während die den Heizenergiekosten dagegen stehenden Einnahmen ratierlich monatlich gleichbleibend zufließen. Weil das Jahr 2010 das Jahr der Umstellung vom abweichenden Geschäftsjahr (1.4.-31-3.) auf das Kalenderjahr ist, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich. Der totale Vergleich mit den Vorjahren ist auch deshalb für 2010 nicht möglich, weil in diesem Jahr die Umstellung von der kameralistischen Einnahmen-Ausgaben-Überschussrechnung auf die kaufmännische Buchhaltung vollzogen worden ist.



Diese grafische Darstellung macht deutlich, dass die Stiftung im Rumpfgeschäftsjahr 1.4.-31.12.2010 ohne die „Sonstigen Erträge“, im wesentlichen Spenden, keinen Überschuss erzielt hätte. Die die Investitions- und Kreditfähigkeit beeinflussende schwache Ertragskraft der Stiftung bis zum Berichtszeitpunkt ist augenfällig. Deshalb ist es wichtig, durch an Anpassung der Mieten unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Bewohner und



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

durch Vermietung der Giebelflächen zum

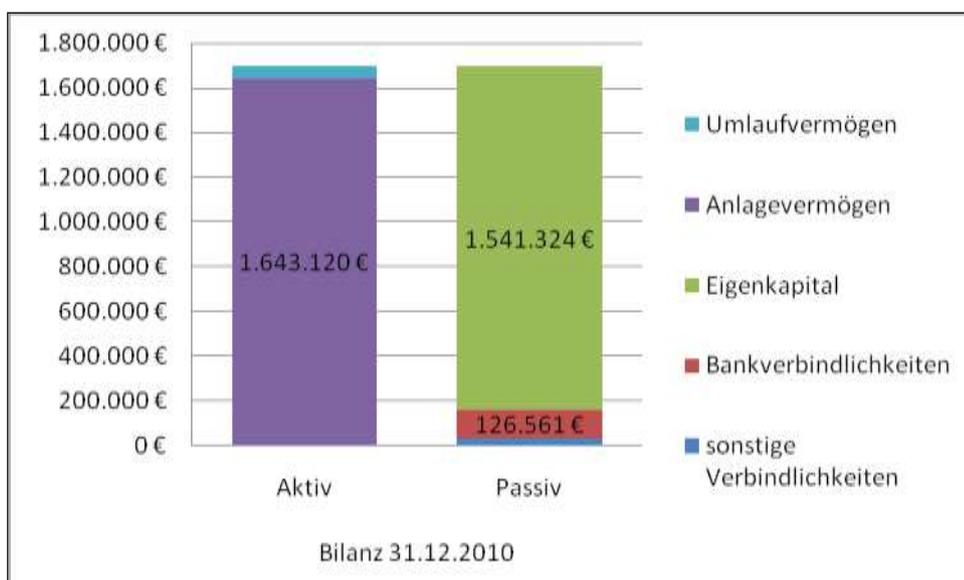
Werbezwecken – darüber ist an anderer Stelle ausführlich berichtet worden – das Blatt zu wenden.

Abschreibungen auf Forderungen

Zum Beginn des Berichtszeitraumes bestanden Forderungen aus Mietverhältnissen in Höhe von 13.293,43€, zum Jahresende sind Forderungen aus Mietverhältnissen mit 7.968,93 € ausgewiesen. Davon entfallen 7.180,58€ auf Forderungen an ehemalige Mieter. Zur Zeit laufen Bemühungen, diese Forderungen im Wege des gerichtlichen Mahnverfahrens zu titulieren. Zusammen mit den Forderungen in Höhe von 5.147,93 € an den früheren Vorsteher Detlef Gerberding, die als zweifelhaft angesehen werden, wurden zweifelhafte Forderungen an ehemalige Mieter in Höhe von 10.112,32 € wertberichtigt.

Die wirtschaftlich und teilweise zusätzlich sozial und gesundheitlich prekäre Situation der Bewohner lässt trotz intensiver Bewohnerbetreuung immer wieder Forderungen entstehen. Dazu tragen auch die als Folge von Fehlverhalten, generell aber durch den katastrophalen energetischen Zustand der Gebäude, entstehenden Heizkostennachzahlungen bei. Die regelmäßig knappen finanziellen Verhältnisse der Bewohner lassen einen Ausgleich im Regelfall nicht zu; tradierte Sicherungsmittel wie Vermieterpfandrechte gehen ins Leere. Die Wohnungen sind maximal „gesetzlich eingerichtet“ und das Mobiliar lässt keine die Verfahrenskosten übersteigenden Verwertungserlöse erwarten.

Vermögenslage der Stiftung



Natürlich zeigen die Bilanzrelationen ein außerordentlich positives Bild. Das Anlagevermögen ist überwiegend mit Eigenkapital, außerdem zu einem kleinen Teil mit langfristig zur Verfügung stehendem Fremdkapital finanziert. Dieses Ergebnis darf nicht darüber täuschen, dass die positiven Bilanzrelationen nur dann relevant sind, wenn die Stiftung liquidiert würde. Über die Struktur des Eigenkapitals informieren die Anlagen 2 und 3 zu diesem Bericht.

Aus dem günstigen Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital kann nur dann zur Beseitigung des Investitionsstaus zusätzlicher Beleihungsspielraum entstehen, wenn die Ertragslage die Amortisierung weiterer Kredite zur Finanzierung des Investitionsstaus gestattet. Das ist z.Zt. nicht der Fall, so schön die Bilanz aussieht. Ohne zusätzliche laufende Erträge oder kapitalersetzende zweckgebundene Zustiftungen oder ungebundene Spenden ist eine Lösung der drängenden Probleme nicht möglich.

Eine Anreicherung der laufenden Überschüsse durch Zinsen oder sonstige Kapitalerträge ist unter den augenblicklichen Verhältnissen nicht gegeben; dieses würde einen hohen Anteil des Geldvermögens am Gesamtvermögen voraussetzen, tatsächlich steht der Stiftung dafür nur ein Kapital von 20.000 € zur Verfügung.

Spenden und Zustiftungen

Die Scham über das Fehlverhalten eines Parteimitgliedes, so konnte bei der Auftaktveranstaltung am 11.06.2010 vom Überbringer der guten Nachricht berichtet werden, hat ein prominentes Ehepaar aus Hannover einen Betrag von 15.000€ gespendet. Von zwei Privatpersonen konnten Geldspenden in Höhe von 200€ und 2.500€ (zweckge-



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

bunden) vereinnahmt werden. Auf die Spende des Wirtschaftsprüfungsunternehmens ist bereits an anderer Stelle hingewiesen worden. Zum Jahresende hat ein im Ruhestand lebender hannoverscher Unternehmer eine Zustiftung zum Stiftungskapital in Höhe von 20.000€ vorgenommen. Spender und Zustifter haben gebeten, von einer öffentlichen Erwähnung Abstand zu nehmen. Deshalb beschränkt sich der Vorstand im Rahmen dieses Jahresberichts auf diese Informationen. Die Namen der Zustifter und Spender jedoch selbstverständlich den Akten der Stiftung zu entnehmen. Die Vorsteher danken jedoch, auch im Namen der Bewohner, für diese großzügigen Zuwendungen. Ohne diese Spenden und Zustiftung wäre die Finanzlage der Stiftung sehr ernst.

Liquiditätslage der Stiftung

Die Stiftung war im Berichtszeitraum jederzeit zahlungsbreit. Das wird durch die folgende Grafik belegt. Von besonderer Beachtung ist jedoch die Kurve der Liquidität ohne Einbeziehung von Spenden und Zustiftungen (gepunktete Linie), mithin die Liquiditätsbewegungen, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben. Damit kann belegt werden, dass die Stiftung die laufenden Ausgaben zwar aus den laufenden Einnahmen finanzieren kann, zur Reservbildung z.Zt. jedoch nicht in der Lage ist. Diese Aussage gilt jedoch nur dann, wenn keinerlei größere Reparaturen oder Renovierungen anstehen. Dieses ist meistens der Fall, wenn entweder durch morbides Material oder durch Bewohnerfehlverhalten Schäden entstanden sind oder Bewohner ausziehen und dann im Regelfall die gesamte Wohnung zu sanieren ist. Die Notwendigkeit der Sanierung ergibt sich nicht nur durch unsachgemäßes Bewohnerverhalten. Ursache ist auch der Verfall der vor ca. 40 Jahren bei der inneren Neugestaltung der Stiftungsgebäude eingebauten Bauteile

Jedoch ist festzustellen, dass durch die Spenden und Zustiftungen des vergangenen Jahres in etwa eine Liquidität vorhanden ist, wie sie wahrscheinlich ohne die Betrügereien vorhanden gewesen wäre. Dieses ist aber differenziert zu betrachten. Die Zustiftung aus dem Monat Dezember 2010, die als Stiftungskapital ungeschmälert zu erhalten ist, ist in diesem Sinne nicht als Liquiditätszugang wirksam. Die Mittel sind jedoch dauerhaft anzulegen, so dass sie zur Finanzierung anstehender Ausgaben nur in Höhe der aus diesem Kapital anfallenden Erträge nutzbar sind.



Die Liquiditätsentwicklung wird durch Tilgungsverpflichtungen beeinträchtigt. Zu deren Finanzierung (siehe Finanzbericht) wurden in den letzten Jahren die Einnahmen aus der Posterwerbung an der Giebelseite des Hauses 1 herangezogen. Nach Versagung der Erlaubnis durch die Denkmalspflege ab 1.7.2010 stehen diese Mittel nicht mehr zur Verfügung und sind aus dem laufenden Betrieb zu erwirtschaften. Weil Absetzungen für Abnutzung aufgrund des Alters der Gebäude nicht mehr vorgenommen werden, ist der aus der Buchhaltung ausgewiesene Überschuss zwar nach Handelsrecht richtig. Um sich der gegenwärtigen Liquiditätslage annähern zu können, sind jedoch auch die geleisteten Darlehenstilgungen zu berücksichtigen.



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

Die langfristigen Verbindlichkeiten der Stiftung haben sich im Berichtszeitraum von 148.058,84 € auf 126.560,64 vermindert. Darin ist eine einmalige Sondertilgung in Höhe von 8.187,05 zur vollständigen Rückzahlung eines teuren Darlehens bei Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist enthalten.

Liegenschaften der Stiftung

Johann Jobst Wagener hat dem vom ihm errichteten Fideikommiss (fidei commissum, „der Treue Anvertrautes“) ein großes und gut strukturiertes Vermögen übertragen. Ein Fideikommiss ist ein durch Stiftungsakt geschaffenes unveräußerliches und unteilbares, einer bestimmten Erbfolge unterliegendes Vermögen, das üblicherweise auch nicht belastet werden durfte. Im Wesentlichen nach spanischem Vorbild ausgebildet, verbreitete es sich nach dem 30jährigen Krieg auch im römisch-deutschen Reich. Die Umwandlung in eine Stiftung bürgerlichen Rechts nach dem Aussterben der Nachkommenschaft in direkter Linie hat die Möglichkeit geschaffen, die Unveräußerbarkeit der übertragenen Vermögenswerte zu überwinden und durch Strukturveränderung des Vermögens dieses in wirtschaftlicher Hinsicht und im Hinblick auf die Verfolgung des Stiftungszwecks zu optimieren. Zur Finanzierung des in den Jahren 1895 bis 1897 errichteten Stiftungsgebäudes Theodor-Krüger-Str. 3 wurde nicht benötigtes Acker- und Gartenland, überwiegend von der Glocksee in Richtung Linden an der Ihme gelegen, sowie Obligationen und Anteile an bergrechtlichen Gewerkschaften (Kuxe) veräußert.

Stiftungsgelände

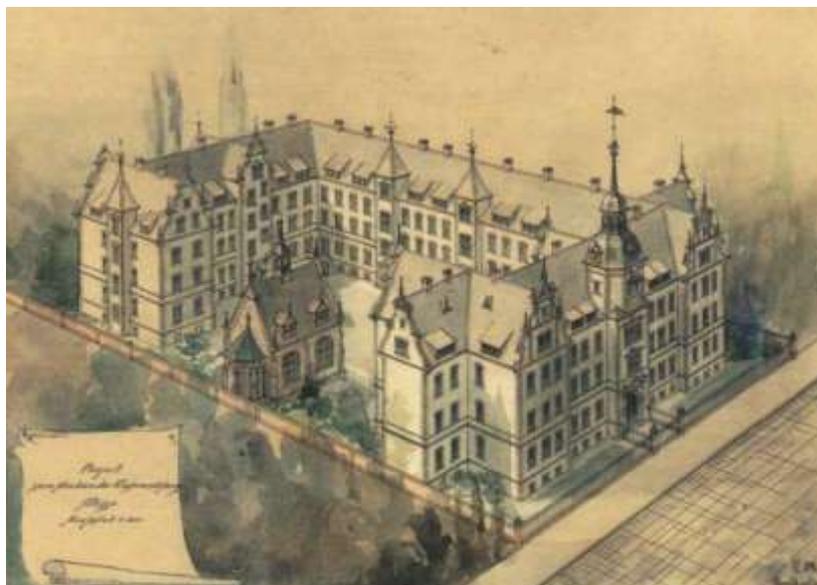
In den ersten Jahren ist die Stiftung ihrer Aufgabe durch die Zahlung von Legaten als Barleistung zur Finanzierung des Lebensunterhalts der bedürftigen Personen nachgekommen.

Für den Antrag der Stiftungsvorsteher an den Magistrat der Stadt Hannover, das Stiftungsgebäude errichten zu dürfen, gab es gravierende Gründe, die eine Veränderung der Stiftungspolitik einleiteten:

„ In Berücksichtigung jedoch, dass trotz dieser Unterstützungen, die Empfänger sehr viel doch gezwungen sind, in ganz erbärmlichen Wohnungen zuzubringen und solche sehr hoch zu bezahlen, ist die Verwaltung zu der Überzeugung gekommen, dass sie nicht besser im Sinne des Testamentes handeln kann, als wenn sie Sorge trägt, den Empfängern eine gesunde ordentliche Wohnung zu schaffen; denn nach dessen Bestimmung soll den Armen und Bedürftigen nicht nur Unterstützung sondern auch Aufhülfe zuteil werden.“

Den damaligen Vorstehern Falkenhagen und Staffehl gebührt noch heute Dank. Nicht nur dass sie den unbequemen Weg gegangen sind, eine Änderung der Stiftungspolitik vor dem Hintergrund der Verwerfungen am Wohnungsmarkt als Folge der Industrialisierung durchzusetzen. Durch die Verlagerung des Stiftungsvermögens auf den Immobilienbesitz konnte es überdies durch zwei Weltkriege, die Hyperinflation 1922/1923 und die Währungsreform 1948 vor der Vernichtung bewahrt werden.

Durch die Stukturveränderungen im Inneren der Gebäude und den Anschluss an das Fernwärmesystem wurde die Vermietungsattraktivität wieder hergestellt. Sie hat sich bis heute erhalten; längere Leerstände sind nicht zu vermeiden. Lage, Zuschnitt und Preis der Wohnungen sind auch 40 Jahre nach der Umgestaltung noch den Marktanforderungen entsprechend.





JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

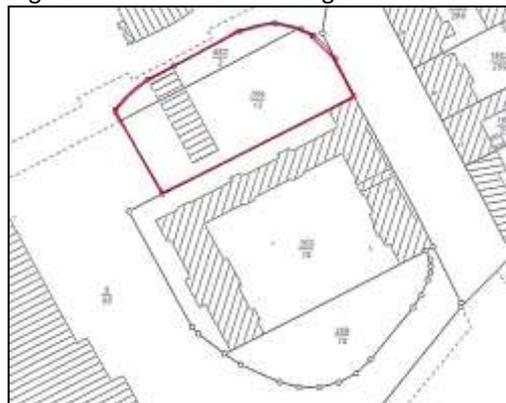
Der Vergleich der Ansichtszeichnung des Architekten mit der aktuellen Gebäudeansicht zeigt, dass die in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeteile sowie die „Stiftskapelle“ nur zum Teil, kleiner oder nicht errichtet worden sind. Der Turm über dem Zugang zum Stiftungsgelände ist im Kriege zerstört worden; ansonsten befinden sich die Gebäude äußerlich noch im ursprünglichen Bauzustand.



So attraktiv für das Stadtbild und das Empfinden der Bewohner die Originalität des Baukörpers ist, so nachteilig wirkt es sich beim Zusammentreffen sich vertuernder Heizungsenergie mit kleinem und zurückgehendem bzw. stagnierenden Einkommen aus. Der Komfort der Fernheizung und die vergleichsweise dünnen Wände des Baukörpers sowie die Morbidität des Verputzes, gerade an den Wetterseiten, sind eine tragische Mischung. Auf die drängenden Probleme wurde bereits unter TZ 6.1 in der Stellungnahme der Vorsteher zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Stiftung hingewiesen. Besonders bedauerlich ist, dass eine zunehmende Zahl von Bewohnern inzwischen nicht oder zu wenig heizt, um einer be- und gefürchteten Nachzahlung der Heizkosten vorzubeugen. Neben der Lösung des Problems fehlender energetischer Sanierung wird es ein wichtiger Ansatzpunkt der Bemühungen „unserer“ Diakoniestation sein, durch Aufklärung die Bewohner vor Fehlverhalten zu bewahren.

Mietvertrag ÜSTRA

Seit dem Jahr 1912 ist eine Fläche von ca. 1.600 qm, die nicht für Zwecke des Stiftungsgebäudes erforderlich ist, der ÜSTRA für deren betriebliche Zwecke vermietet worden. Zunächst handelte es sich um eine Fläche am südlichen Rand des Stiftungsgeländes. Durch einen Grundstückstausch wurde diese Fläche zu Gunsten eines gleich großen Geländes an der nördlichen Grundstücksgrenze (rote Umrandung) an die ÜSTRA übertragen. Mit dem Jahr 2011 wurde nach 99jähriger Partnerschaft der sich immer wieder verlängernde Vertrag nunmehr fest auf eine Dauer von weiteren 99 Jahren bis zum Jahr 2110 abgeschlossen. Damit verbunden war ein großzügiges Entgegenkommen der ÜSTRA bei der Neuformulierung des Mietpreises. Infolge dessen kann seitens der Stiftung der Zwangsläufigkeit totaler Wohnungsrenovierungen beim Mieterwechsel etwas entspannter entgegengesehen werden; mit der Mehreinnahme sind ungefähr 4-5 Totalrenovierungen von Wohnungen möglich.





JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

Die Vermietung der Flächen an die ÜSTRA ist zwangsläufig. Der Grundstücksabschnitt wird für Stiftungszwecke nicht benötigt und er streckt sich in das ihn umgebende Gelände der ÜSTRA hinein. Dieses Grundstück ist anders nicht wirtschaftlich nutzbar. Dadurch entsteht unter dem Aspekt der Durchsetzbarkeit von Marktmacht für die Stiftung eine ungünstige Situation. Die bürgerschaftliche Verantwortung der ÜSTRA hat diesen Nachteil jedoch aufgewogen. Dafür sind die Stiftungsvorsteher dem Vorstand der ÜSTRA, insbesondere Herrn Lindenberg, dankbar.

Mietverträge Giebelfläche

Wie bereits im Finanzbericht der Vorsteher ausgeführt, ist die dauerhafte Vermietung der beiden exponierten Giebelflächen der Erfolgsfaktor für die finanzielle Gesundheit der Stiftung. Insofern wird auf die Ausführungen unter 6.1. über die finanzielle Situation der Stiftung verwiesen.

Landwirtschaftliche Fläche Pattensen

Zum Stiftungsvermögen gehört eine landwirtschaftliche Nutzfläche [Grundbuch von Pattensen, Blatt 4363, Flur 17, Flurstück 21] mit einer Größe von 86.042 m². Diese Fläche ist seit dem Jahr 1888 der Familie von Reden in Reden, jetzt Mauritz von Reden, verpachtet. Bedauerlicherweise wurde in den zurückliegenden Jahrzehnten versäumt, den Pachtzins zu aktuellen Konditionen durchzusetzen. Die jetzt amtierenden Stiftungsvorsteher haben die Marktsituation geprüft und festgestellt, dass eine Steigerung des Pachtzinses um ca. 80% den aktuellen Marktgegebenheiten entsprechen würde. Der augenblicklich laufende Pachtvertrag ist jedoch mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2016 ausgestattet, die Indexklausel kaum oder nur marginal wirksam. Bei Ablauf des Pachtvertrages wird die Marktposition der Stiftung stark sein; gute landwirtschaftliche Flächen (hier 75/100 Bodenpunkte) sind gefragt, vor allem dann, wenn sie zusammenhängen und verkehrsmäßig so gut erschlossen sind wie die der Stiftung gehörenden Flächen.

3. Gebäudeunterhaltung

Wenn Mieter wechseln ist die Renovierung der Wohnung selbstverständlich. Sofern es sich um Räumungen oder Schönheitsreparaturen handelt, werden diese von einem halbtags beschäftigten Mitarbeiter ausgeführt. Facharbeiten werden an teilweise langjährig mit der Stiftung zusammenarbeitende Fachfirmen vergeben. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der Stiftung. Die finanziellen Verhältnisse der Bewohner lassen eine Rücklagenbildung für solche Fälle nicht zu.

Bedauerlicherweise gibt es immer wieder Anlässe zu spontanen Interventionen. Einerseits sind viele Baumaterialien 40 Jahre nach der letzten Sanierung inzwischen morbide (z.B. Fugen in den gefliesten Duschen der Bädern), andererseits kommt es immer wieder zu Fehlverhalten der Bewohner. Das hat in den meisten Fällen Wasserschäden zur Folge. Bei einem Objekt mit Holzbalkendecken führt das regelmäßig zu Problemen in mindestens zwei Wohnungen, die zu renovieren sind. Aus der Erfahrung der Vergangenheit kann festgehalten werden, dass diese Reparaturmaßnahmen aus den Vermietungsüberschüssen finanzierbar waren, diese jedoch auch aufzehrten; eine Rücklagenbildung für solche Fälle war in der Vergangenheit nicht möglich. Ein gewisser Ausgleich besteht in Entschädigungszahlungen der Versicherer, die sich diese Leistung jedoch mit schadensfallabhängigen heftigen Prämienaufschlägen vergüten lassen. Um das Inventar der Bewohner zu schützen, wurden Hausratsversicherungen seitens der Stiftung für alle Mieter abgeschlossen; die Prämien werden von der Stiftung aus den Mieten bezahlt.

Energetische Sanierung und Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz

Die energetische Situation entspricht dem Stand von 1897. Eine Ausnahme sind die ausnahmslos eingebauten Fenster mit Doppelverglasung, die z.T. jedoch auch schon 40 Jahre alt sind und dem heutigen Standard keineswegs entsprechen. Die nicht isolierten Wände führen bei dicht schließenden Fenstern zu einer Verlagerung des Taupunktes und damit zu Schimmelbildung innerhalb der Wohnungen, wenn die Mieter nicht regelmäßig heizen und diszipliniert sowie sachgerecht lüften. Daran mangelt es vielfach.

Eine zeitgerechte Dämmung ist an den Schmuckfassaden der Süd- und Ostseite nicht möglich und an den Wetterseiten nach Westen und Norden dringend geboten. An diesen Seiten ist nicht nur die Farbe ausgewaschen; der Putz ist schadhaft und fällt stellenweise von der Fassade. Die großen Giebelflächen sind völlig ungedämmt; gleiches gilt für die obersten Geschossdecken und alle Dachflächen.

Bereits kurz nach Amtsantritt konnten die Vorsteher die hannoverschen Architekten Friedrich Baller und Jürgen Dumschat gewinnen, eine erste Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen vorzunehmen. Darin waren die Kosten für die Dämmung der obersten Geschossdecken und die Sanierung/Dämmung der Dachflächen nicht enthalten; diese werden mit weiteren 500.000 € veranschlagt.



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

Eine besondere Brisanz ergibt sich aus dem Zustand vieler Schornsteine, die z.T. als absturzgefährdet anzusehen sind.

Nach ersten überschlägigen Schätzungen fallen in etwa folgende Kosten an:

Baumaßnahme	Kostenschätzung
Energetische Sanierung Fassade	550.000 €
Sanierung der Bausubstanz	150.000 €
Dämmung oberste Geschossdecke, Dämmung und Sanierung Dachflächen	500.000 €
GESAMTKOSTEN	1.200.000 €

Eine schlechte Umgebung zieht nach unten

Dass alle Bewohner der Stiftung arm sind und wahrscheinlich mehr als die Hälfte davon an somatischen, psychischen und psychosomatischen Krankheiten leiden, ist schlimm genug. Bedauerlicherweise wird dieser Zustand verstärkt, wenn die Umgebung durch den Mangel an Geld in suboptimalem Zustand ist.

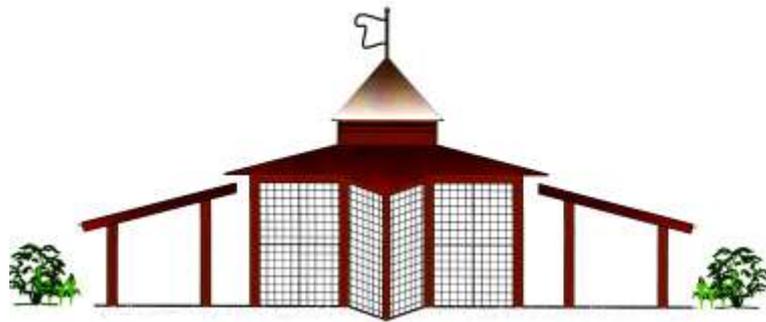
In einen besonders desolaten Zustand haben sich beim Amtsantritt der Vorsteher die Tordurchfahrt und die Beleuchtungskörper im Freigelände und in den Häusern befunden. Abgesehen davon, dass Mängel in der Beleuchtung und –zwar dürtig isolierte und nicht stromführende– aus der Erde ragende Kabelenden eine Sicherheitsgefährdung darstellen, machen fehlende Abdeckungen der Beleuchtungskörper den Eindruck eines heruntergekommenen Wohnquartiers komplett. Aus diesem Grund haben die Vorsteher die Beseitigung dieses Missstandes auf der Prioritätenliste an eine der vorderen Stellen gesetzt. Besonderes Augenmerk erhielt die Renovierung des Tordurchganges an der Theodor-Krüger-Straße, durch die alle Bewohner und Besucher die Stiftungsgebäude betreten müssen. Die Beseitigung der Wasserschäden im Gewölbe und die Isolierung und Verfestigung des Maluntergrundes war eine Spende der NEUE ARBEIT gGmbH, einem Handwerksunternehmen, dass zu Lasten des eigenen Gewinns zu Arbeitsmarktbedingungen Langzeitarbeitslose qualifiziert, um deren Chancen am Arbeitsmarkt zu vergrößern. Dieses Unternehmen sammelt in einer „Soziallotterie“ Mittel, um damit Handwerkerleistungen für gemeinnützige Einrichtungen ohne Weiterberechnung der Kosten durchführen zu können.

Nachdem diese Vorarbeiten als Grundlage für eine Renovierung hat dieses Unternehmen ein faires und fachlich anspruchsvolles Angebot vorgelegt und die Auftrag erhalten. Der Malermeister und Restaurator Hans-Werner Wendt, der schon bei der Ausgestaltung des Sozialkaufhauses „fairKauf“ in der Innenstadt außerordentliche Gestaltungskraft zeigte, hat den Tordurchgang, an dem sich Generationen „versucht“ haben, im Stil der Malerei der Gründerzeit gestaltet und damit den ursprünglichen Zustand wieder hergestellt.

Eine weitere Maßnahme war die Beauftragung des Burgdorfer Unternehmens Drescher, die Wegeflächen neu zu beleuchten; die Vorsteher konnten es nicht verantworten, die teilweise alten und gebrechlichen Bewohner der Stiftungsgebäude diese Wege gehen zu lassen, die z.T. durch Baumwurzeln ohnehin zu Stolperstellen werden. Dafür ist die Finanzierung noch nicht gesichert; die geschätzten Kosten von 8.000 € kann die Stiftung z.Zt. nicht aufbringen.



In die gleiche Richtung geht der Wiederaufbau des Fahrradunterstandes. Das Fahrrad ist für viele Bewohner ein wesentliches Fortbewegungsmittel und Vermögensteil. Vor einigen Jahren musste ein Fahrradunterstand wegen Baufälligkeit abgerissen werden. Die Vorsteher haben beschlossen, einen Teil des Geldes, das der Stiftung mit der Spende über 15.000 € zugeflossen ist, zu verwenden, um dem Missstand abzuwenden, dass die Räder der Bewohner Wind und Wetter ausgesetzt sind und dadurch Schaden nehmen. Die Konstruktion ist nicht nur darauf ausgelegt, die Räder unterzustellen. Es sind auch Freiflächen vorgesehen, auf denen Reparatur- und Pflegearbeiten oder die Pflege sozialer Kontakte möglich sind. Die Architekten Baller & Dumschat haben ehrenamtlich einen Entwurf angefertigt, der – so die bereits getroffene Verabredung – im Rahmen der Ausbildungsmaßnahmen der in diesem Projekt sehr engagierten Berufsbildenden Schulen 3 und 6 von diesen in Kooperation unter Einbeziehung der technischen Ausstattung ortansässiger Handwerksbetriebe umgesetzt werden soll. Die Vorarbeiten dazu sind in vollem Gange; ein Termin der Fertigstellung ist noch nicht zu nennen, da es schwierig ist, Handwerksbetriebe mit ausreichend sozialer Einstellung zu finden, die bereit sind, ihren Abrichtplatz für die vorbereitenden Arbeiten zur Verfügung zu stellen. Eine Unterstützung über die Berufsvertretungen stößt auf unerwartete Schwierigkeiten.



Ansicht Fahrradunterstand, Entwurf Architekt Friedrich Baller

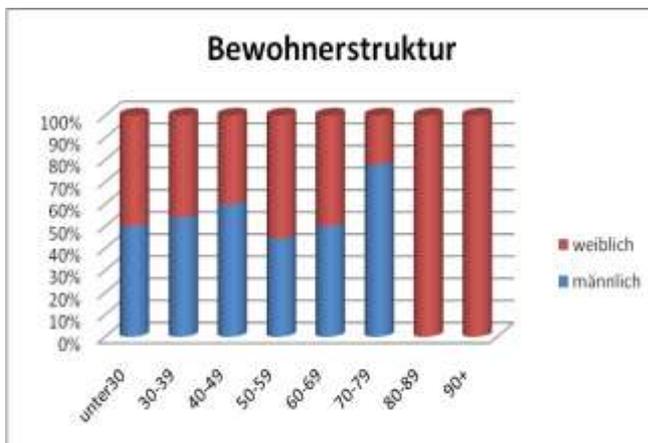
4. Entwicklung der Mietverhältnisse

Allgemeine Aussagen zur Vermietung und den Bewohnern

Die Stiftung wendet sich besonders folgenden Zielgruppen zu:

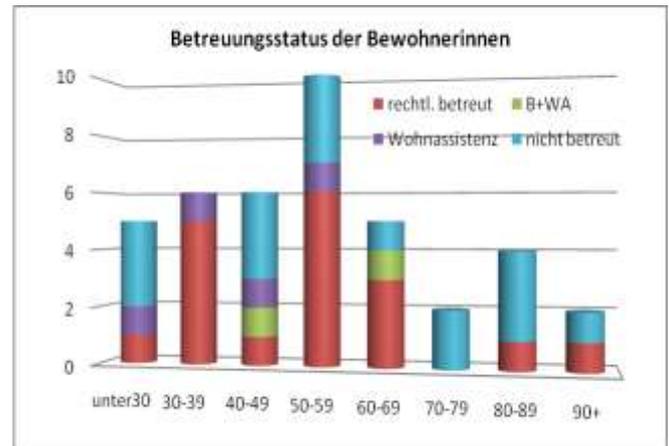
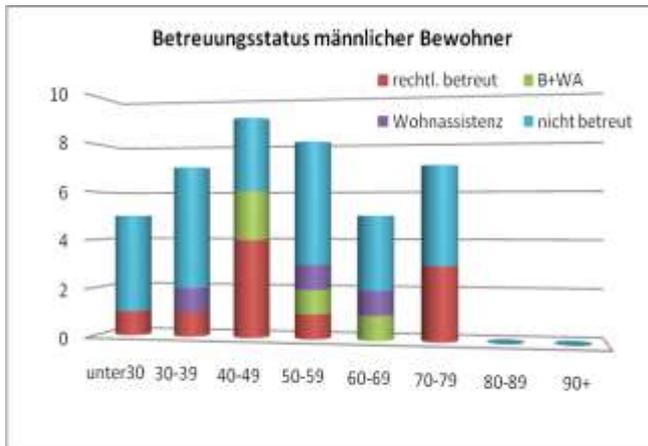
- allein stehende Erwachsene
- ältere Menschen
- Menschen mit Migrationshintergrund
- psychisch Kranke mit und ohne Berufsbetreuung (B) bzw. Wohnassistenz (WA).

Das Einkommen darf nicht mehr als tausend Euro betragen. Das neue Konzept der Vermietung sieht soziale Ausgewogenheit vor. Alle Zielgruppen stehen im ausgeglichenen und angemessenen Verhältnis zueinander, um Konflikte und soziale Spannungen so gering wie möglich zu halten. Das aktuelle Durchschnittsalter aller Bewohnerinnen und Bewohner beträgt knapp 55 Jahre.





JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG



Besondere Probleme der Vermietung

Es gibt kein generelles Vermietungsproblem. Menschen mit Schwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt sind willkommen; sie zu versorgen, ist Erfüllung des Stiftungszwecks. Jedoch ist allgemeine Erfahrung, dass wirtschaftliche Schwierigkeiten, vielfach einhergehend mit gesundheitlichen Problemen, zu Veränderungen der Persönlichkeit und des Sozialverhaltens führen. Dieses hat vielfach eine Veränderung der Prioritäten zur Folge mit dem Ergebnis, dass die Erfüllung mietvertraglicher Pflichten nicht mehr an höherer Stelle steht. Da alle Mietverhältnisse Menschen in finanzieller Armut betreffen, tendieren bei Zahlungsunwilligkeit die Möglichkeiten der Stiftung, das vorenthaltene Geld wieder hereinzubekommen, gegen NULL; das Einkommen überschreitet die Pfändungsfreigrenzen nicht; die Bewohner sind „gesetzlich eingerichtet“, die eventuellen Erlöse aus Pfandverwertung bei Ausübung des Vermieterpfandrechts beim Auszug decken nicht einmal die Verfahrenskosten.

Die Erfüllung des Stiftungszwecks kollidiert mit dem Mietrecht sowie den allgemeinen gesellschaftlichen Bemühungen, Menschen zu fördern, so dass ihnen die Teilhabe, insbesondere am Arbeitsmarkt, und damit die Finanzierung des Lebensunterhalts durch eigene Arbeitsleistungen, möglich wird.

Wenn Bewohner durch eigene Anstrengung und/oder Förderung eine Position am Arbeitsmarkt erreichen oder verbessern, ist das meistens mit der Erzielung eines Einkommens verbunden, das die Vermietung einer Wohnung im Stiftungsgebäude ausschließt. Eigentlich müsste die Stiftung das Mietverhältnis unter Hinweis auf diese Tatsache aufkündigen und die Wohnung für den nächste Person in wirtschaftlich prekärer Situation frei machen. Der Mensch, der sich zur Verbesserung seiner wirtschaftlichen Situation angestrengt hat, wird dafür bestraft. Hier wird der Konflikt des Stiftungsziels mit dem allseitigen gesellschaftlichen Bemühen und dem Mietrecht deutlich, denn das Mietrecht würde einer Kündigung des Mietverhältnisses entgegenstehen, die ihre Ursache nicht im Fehlverhalten des Mieters oder im berechtigten Eigenbedarf des Vermieters hat.

Anpassung des Mietzinses

Die Erfüllung des Stiftungszwecks ist eine der Aufgaben der Vorsteher. Bei deren Erledigung ist eine weitere Aufgabe zu beachten: die Erhaltung des Stiftungsvermögens. Dazu zählt nicht nur der Verzicht auf Spekulation mit dem Vermögen oder die ständige Durchführung unabweisbarer Instandsetzungsmaßnahmen. Bei steigenden Kosten würde das Stiftungsvermögen in seiner Substanz angegriffen, wenn die steigenden Kosten nicht auch durch steigende Erlöse finanziert werden. In der Zeit vom 1.4. 2002 bis zum 31.03.2009 hat die Stiftung einen durchschnittlichen Jahresüberschuss von 1.619 € erwirtschaftet, das sind lediglich 0,7 % der durchschnittlichen Gesamteinnahmen. Man kann das positiv einfärben: die Stiftung hat kostendeckend gearbeitet und damit die Mieten niedrig gehalten. Damit verschließt man die Augen vor der Wirklichkeit. Wären nicht in der Vergangenheit Einnahmen aus Giebelwerbung, die jetzt von der Denkmalspflege untersagt worden ist, gewesen, wären laufende Verluste ausgewiesen worden. Hätte man in der Vergangenheit laufend die Reparaturen, die zum heutigen zum Investitionsstau führten – zu denen damals wie heute das Geld fehlt – vorgenommen, hätten sich die Verluste erheblich vergrößert. Dieses Dilemma haben bereits unsere Vorgänger im Amt erkannt und im Herbst 2007 eine allgemeine Mieterhöhung vorgenommen. Diese führte zu einer Verbesserung des Betriebsergebnisses 2008 zu 2007 um 10T€. Im Herbst 2010 haben daher die Vorsteher ein Mieterhöhungsverlangen zum 1.2. 2011 im gesetzlich zulässigen Rahmen durchgeführt. Die Soll-Mieten steigen damit um 0,84€ pro m² mtl. und liegen



JOHANN JOBST WAGENER'SCHE STIFTUNG

weit unter den Sätzen, die im Rahmen der Grundsicherung finanziert werden. Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass darin bereits alle Nebenkosten, einschließlich einer Hausratsversicherung, enthalten sind. Lediglich die Kosten für Strom und Heizung sind von den Bewohnern separat zu bezahlen.

Anpassung der Mietverträge

Die Landschaft der in den Akten enthaltenen Mietverträge ist vielfältig und birgt durch die Heterogenität der Vertragsverhältnisse nicht zu übersehende rechtliche Risiken. Allein in ca. 20 % aller Fälle sind keine oder den rechtlichen Ansprüchen ungenügende Verträge vorhanden. In den übrigen 80 % der Fälle sind 11 unterschiedliche Varianten des Einheitsmietvertrages im Einsatz. Die zur Risikominimierung der Stiftung bei der Einkommenssituation der Bewohner notwendige offene Zession der Ansprüche an die Träger der Grundsicherung wird erst seit dem Sommer 2010 Bestandteil der Mietverträge. Die Erarbeitung eines für alle Bewohner einheitlichen und deren Belange berücksichtigenden Mietvertrages ist unter Einschaltung eines Fachanwalts inzwischen abgeschlossen.

5. Aktueller Ausblick

Von entscheidender Bedeutung für das Leben der Stiftung ist – den knappen finanziellen Verhältnissen Rechnung tragend – immer der Blick auf das Verhältnis von Einnahmen und Ausgaben. Mit Stand vom 30. April 2011 kann folgendes Bild gezeichnet werden:

Bezeichnung	Auswertung per 30.05.2011	Relative Anteile
Umsatzerlöse	114.224 €	98,9%
Sonst.betriebl.Erlöse	1.297 €	1,1%
Betriebl. Rohertrag	115.521 €	100,0%
Personalkosten	17.059 €	14,8%
Raumkosten	33.254 €	28,8%
Betriebl. Steuern	799 €	0,7%
Versich./Beiträge	2.477 €	2,1%
Werbe-/Reisekosten	618 €	0,5%
Reparatur/Instandh.	25.191 €	21,8%
Sonstige Kosten	8.795 €	7,6%
Gesamtkosten	88.193 €	76,3%
Neutrales Ergebnis	2.447 €	2,1%
Vorläufiges Ergebnis	24.881 €	21,5%

Signifikant ist die Summe der Reparaturen mit 25.191 € nach 29.564 € im Berichtszeitraum 1.4.-31.12.2010. In dieser Zeit betrug der Anteil der Reparaturen 16% der Einnahmen. Gleichwohl ist der Anstieg im bisher verbuchten Zeitraum 1.1.-30.-05.2011 auf 21,8 % unerfreulich aber nicht untypisch. Die Reparaturaufwendungen haben sich im Zeitraum 2002 – 2009 auf 23 % der Einnahmen belaufen. Zum Berichtszeitpunkt sind noch 5 Wohnungen als Folge bevorstehenden Mieterwechsels zu renovieren; ein Absinken der Renovierungsquote ist also nicht zu erwarten. Das vorläufige Ergebnis ist fragil vor dem Hintergrund, dass zum Berichtszeitpunkt das Ergebnis der Heizkostenabrechnung noch aussteht und keine Aussage getroffen werden kann, ob die Rückerstattungen oder die Nachzahlungen überwiegen und, wenn die Nachzahlungen dominieren, ob diese in allen Fällen durchsetzbar sind.

Hannover, den 03. Juli 2011

Johann Jobst Wagener'sche Stiftung

Die Vorsteher

Reinhold Fahlbusch

Frank Sill