



Jahresbericht 2014

Die Johann Jobst Wagenerische Stiftung kann auf ein bewegtes Jahr zurückblicken. Was das wirtschaftliche Ergebnis anbetrifft, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den beiliegenden Prüfungsbericht verwiesen. Die Buchhaltung und die Lohnabrechnungen sowie den Jahresabschluss erstellte der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Dipl.-Kfm. Rüdiger Bartsch, Hindenburgstraße 12, 30175 Hannover. Dieses Wirtschaftsprüfungsbüro hat ab 1.1.2014 die laufende Buchhaltung, die Lohnabrechnung und den Zahlungsverkehr übernommen. Eine kleine Stiftung bedarf gerade wegen der besonderen Situation der Johann Jobst Wagenerischen Stiftung besonderer Aufmerksamkeit auf allen Ebenen des Dienstleisters für das Rechnungs- und Berichtswesen. Die Zusammenarbeit in diesem wichtigen Kernbereich der Stiftungsverwaltung war konstruktiv, angenehm und von hoher Sachkompetenz geprägt.

Erneut ist mit dem Jahresabschluss 2014 ein Vergleich zum Vorjahr möglich. Insofern wird auf die Darstellung der Vergleichszahlen innerhalb des Prüfungsberichts verwiesen. Aufgrund der Mieterhöhungen in den Jahren 2011 und 2014 ist der Wert der Immobilie weiter gestiegen. Bei weiterhin gleichem Bilanzansatz haben sich stille Reserven gebildet, die höher als der zur Erhaltung des Stiftungsvermögens erforderliche Inflationsausgleich sind. Dazu kommt die Dotierung der freien Ergebnissrücklage mit zusätzlich 12.536,47€. Das entspricht etwas mehr als 0,8 % des Stiftungskapitals und stellt für sich allein genommen schon den Ausgleich der Inflationsrate 2014 dar. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der für europäische Zwecke berechnete „Harmonisierte Verbraucherpreisindex“ für Deutschland im Jahr 2014 gegenüber 2013 voraussichtlich um 0,8 % gestiegen. Die im Jahresabschluss 2013 erstmals gebildete gebundene Ergebnissrücklage zur Erhaltung des Gebäudes in Höhe von 103.000 € wurde nicht erneut dotiert; die freien überschüssigen Mittel sind, ebenfalls wie die vorerwähnte Rücklage, zur Mitfinanzierung der umfangreichen Kosten der anstehenden Modernisierung und energetischen Sanierung der Stiftungsgebäude eingeplant.

Die Stiftung war im Berichtszeitraum immer zahlungsfähig.

Der Vermietungsstand der Wohnungen ist gut. Wohnungen standen im Berichtszeitraum immer nur so lange leer, bis sie renoviert werden konnten. Im Jahr 2014 hat die Stiftung der Landeshauptstadt Hannover ein auf 10 Jahre befristetes Belegungsrecht für 40 der 80 Wohnungen eingeräumt. Die damit verbundene Abstandszahlung der LHH an die Stiftung wurde dringend zur Aufbringung des für die Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Sanierung erforderlichen Eigenkapitals benötigt.

Die Bewohnerstruktur hat sich nicht wesentlich geändert. Die Zahlungsmoral ist höchst unterschiedlich. Den Zahlungsrückständen wird unverzüglich nachgegangen. Gleichwohl sind Mietforderungen der Zusammensetzung des Mieterbestandes geschuldet. Der Vorstand hat im Berichtsjahr unter Einschaltung eines Fachanwalts erhebliche Anstrengungen unternommen, die laufenden Mietforderungen einzutreiben und die Mietforderungen der Vergangenheit zu titulieren. Die Altschulden sind im Regelfall uneinbringlich. Dieses ist jedoch durch das Bemühen der Titulierung zu belegen, bevor die Forderungen endgültig abgeschrieben werden.

Die zivilrechtlichen Ansprüche der Stiftung gegen die Herren Gerberding, Fahrtmann und Westphal, letztere hatten gegen Strafbefehl gestanden, werden weiter verfolgt; das gerichtliche Mahnverfahren gegen Herrn Gerberding ist zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen; es



wurde pflichtgemäß Klage erhoben; es wird zu einem Urteil kommen, Aussichten auf Zahlungen an die Stiftung dürften nicht bestehen.

Die bauliche Situation hat sich durch die gestiegenen Renovierungsaufwendungen insgesamt in den Wohnungen verbessert. Die im Vorjahresbericht angekündigte Möglichkeit der Förderung aus dem Investitionsfonds der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von 55.000 € ist erfolgt und zweckentsprechend verwendet worden.

Nach Beratung und Beschluss im Kuratorium und mit intensiver Begleitung durch das Kuratoriumsmitglied, Architekt Dipl.-Ing. Peter Zimmermann, wurden Maßnahmen in Höhe von knapp 2,4 Mio. € beschlossen und sind in der Vorbereitung. Die Ausschreibungen wurden nach Genehmigung eines vorgezogenen Maßnahmebeginns eingeleitet; erste Ergebnisse belegen die Seriosität der Kostenschätzungen durch das die Stiftung betreuende Lindener Baukontor.

Zusammen mit der zweckgebundenen Rücklage, der Abstandszahlung für das Belegungsrecht sowie zweier Förderungen von der Klimaschutzagentur und „Pro Klima“ sowie dem Verkauf des Ackerlandes in Pattensen wird die Stiftung auf eine Eigenkapitalquote von wahrscheinlich 35 % des z.Zt. durchgeplanten Bauvolumens kommen. Die Restfinanzierung soll durch ein Darlehen der NBank erfolgen. Der Vorantrag wurde schon positiv beschieden; mit dem gleichen Ergebnis für den Hauptantrag wird bis Anfang Mai 2015 gerechnet.

Anstelle des im letzten Jahresbericht für möglich gehaltenen Verkaufserlöses für die Ackerfläche in Höhe von 40.000 € pro Hektar haben wir – für das Rechnungswesen jedoch erst in 2015 relevant – 75.000 € pro Hektar Erlösen können. Davon wollen wir nur einen, wenngleich den größeren – Teil zur Finanzierung des Bauvorhabens zur Renovierung und energetischen Modernisierung einsetzen. Über die Höhe des verbleibenden Anteils, der durch Zuweisung in die Rücklagen die nachhaltige Finanzkraft der Stiftung sicherstellen soll, kann zum Berichtszeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden.

Die Vorsteher der Stiftung haben den Ehrgeiz, mit den geplanten und ggf. weiteren Maßnahmen den wesentlichen Teil des Stiftungsvermögens, den Gebäudekomplex an der Glocksee, in einen Bauzustand zu versetzen, der möglichst für mehrere Jahrzehnte Ruhe bringen wird. Es ist die Absicht, sich – von den üblichen Erhaltungsreparaturen abgesehen – in der Folge mehr mit der inhaltlichen Gestaltung der Stiftungsarbeit zu beschäftigen.

Vor diesem Hintergrund ist – vorbehaltlich der Beratung und Beschlussfassung im Kuratorium – beabsichtigt, aus dem Mehrerlös und weiteren einzuwerbenden Mitteln folgende Maßnahmen zu planen und durchzuführen:

- Neueindeckung der Dachflächen zur Theodor-Krüger-Straße. Die dort verwendeten Betonsteine haben die materialübliche Lebensdauer inzwischen überschritten. Es ist damit zu rechnen, dass eine Erneuerung in den nächsten Jahren ohnehin ansteht. Bisher hatten wir, der Kosten wegen, diese Maßnahme noch nicht eingeplant.
- Der Brandschutz des Gebäudekomplexes ist ungenügend. In ihrer Verantwortung für die Bewohnerinnen und Bewohner haben die Vorsteher eine erneute Brandschau durch die Berufsfeuerwehr Hannover veranlasst. Bedingt durch die anderen Rahmenbedingungen des Bauens in der Zeit der Errichtung der Gebäude ist das Fehlen eines zweiten Rettungsweges für die meisten Wohnungen festzustellen. Dieser zweite Rettungsweg muss hergestellt werden; beim Brandschutz gibt es keinen Bestandsschutz. Das soll nach den bisherigen Planungen durch Rettung von außen erfolgen. Dafür ist es erforderlich, dass die Feuerwehr mit schwerem Gerät alle Gebäudeteile erreichen kann. Demzufolge müssen im Innen- und Außenbereich Zufahrten geschaffen werden, die eine Last von 40 Tonnen Fahr-



zeuggewicht aushalten. Diese Maßnahmen haben eine anschließende fast totale Neugestaltung unserer Außenanlagen zu Folge.

- In der Zeit der Errichtung der Stiftungsgebäude war es zukunftsweisend, Wohnungen mit Strom zur Beleuchtung und zum Kochen zu versorgen. Heute ist es zukunftsweisend, Wohnungen mit Zugangsleitungen zu modernen Informations- und Kommunikationsmitteln auszustatten, die u.U. auch für Notrufsysteme genutzt werden können. Letzteres ist besonders bei unserer Mieterschaft z.T. von erheblicher Bedeutung.

Die wirtschaftliche Schwäche unserer BewohnerInnen darf sie nicht von moderner Information und Kommunikation trennen; im Gegenteil, hier ist die Schaffung der Möglichkeit zur Teilhabe geboten. Deshalb erwägen wir im Zuge der Baumaßnahmen pro Wohnung die erforderlichen Installationen zusätzlich vorzunehmen.

Im Berichtsjahr hat sich die Zusammenarbeit mit der in der Stiftung angesiedelten Diakoniestation weiter gut entwickelt. Durch gemeinsame Bemühungen wurde das Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner wesentlich verbessert. Das entspricht der Auflage des Stifters in seinem Testament, für die „Kranken“ zu sorgen. Die Leistungen innerhalb unseres Vertrages mit der Landeshauptstadt Hannover zur „mobilen Wohnbegleitung“ werden von der Diakoniestation für die Stiftung erbracht.

Nach Zustimmung des Stadtrates und der Kommunalaufsicht hat die Stiftung eine freie Zuwendung der Landeshauptstadt Hannover für drei Jahre in Höhe von jeweils 30.000 € erhalten. Der fachlich zuständige Sozialausschuss hat einstimmig diese Zuwendung beschlossen. Daraus finanzieren wir seit dem 1.7.2014 eine halbe Sozialarbeiterstelle, welche die Bewohnerinnen und Bewohner in die Lage versetzt, sich im öffentlichen und privaten Hilfesystem zurechtzufinden und die Systeme für sich zu nutzen. Die in fast zwei Drittel aller Fälle vorhandenen rechtlichen Betreuer decken diese Unterstützung aufgrund anderer Aufgabenstellung und –auffassung nicht vollumfänglich ab. Es ist uns gelungen, mit Frau Nele Hinrichs diese Stelle gut zu besetzen, zumal Frau Hinrichs als Rehabilitationspädagogin eine auf unsere Bedarfe passende Zusatzqualifikation mitbringt. Die Erfahrungen der ersten neun Monate haben gezeigt, dass die Bedürfnislage der BewohnerInnen erheblich umfangreicher als befürchtet ist. Es stellt sich heraus, dass eine volle Stelle gerade ausreichen wird. Vorbehaltlich der Zustimmung des Kuratoriums beabsichtigen die Vorsteher, diese Stelle auszuweiten. Damit werden wir den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stiftung gerecht und erfüllen nach 231 Jahren die letzte testamentarische Forderung des Stifters, sein Vermögen auch für die „Rathlosen“ einzusetzen. Es ist ein Konzept kurz vor der Fertigstellung, das eine teilweise Außenfinanzierung der Stelle ermöglichen soll; der Rest muss aus Stiftungsmitteln beigesteuert werden.

Zum Ende des Berichtsjahres hat ein hannoverscher Bürger, der der Stiftung durch Spenden und Zustiftungen bereits 30.000 € zugewendet hat, erneut einen Betrag von 5.000 € gestiftet. Dadurch wird die Stiftung in die Lage versetzt, den im Jahr 2014 hergestellten Fahrradabstellplatz zu überdachen. Die Arbeiten werden unter ehrenamtlicher Überwachung durch das Lindener Baukontor in Kooperation mit der Berufsbildenden Schule 6 von dieser durchgeführt. Dadurch dient diese freundliche bürgerschaftliche Zuwendung nicht nur dem Schutz eines wesentlichen Vermögensteils unserer armen BewohnerInnen sondern hat einen zusätzlichen pädagogischen Nutzen.

Hannover, den 10. April 2015

Die Vorsteher

Reinhold Fahlbusch

Frank Sill