



Jahresbericht 2013

Die Johann Jobst Wagenersche Stiftung kann auf ein ruhiges Jahr zurückblicken. Deshalb wird, was das wirtschaftliche Ergebnis anbetrifft, zur Vermeidung von Wiederholungen auf den beiliegenden Prüfungsbericht verwiesen. Die Buchhaltung und die Lohnabrechnungen sind erneut von der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft GEHRKE ECON GmbH erstellt worden. Den Jahresabschluss erstellte erstmals der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Dipl.-Kfm. Rüdiger Bartsch, Hindenburgstraße 12, 30175 Hannover. Dieses Wirtschaftsprüfungsbüro hat ab 1.1.2014 auch die laufende Buchhaltung, die Lohnabrechnung und den Zahlungsverkehr übernommen. Grund für diesen Wechsel ist der Mangel an Individualität in einem großen WP-Unternehmen. Eine kleine Stiftung bedarf gerade wegen der besonderen Situation der Johann Jobst Wagenerschen Stiftung besonderer Aufmerksamkeit auf allen Ebenen des Dienstleisters für das Rechnungs- und Berichtswesen.

Erneut ist mit dem Jahresabschluss 2013 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 erforderliche Inflationsausgleich sind. Aufgrund dessen wurden alle Rücklagenpositionen und Gewinnvorträge mit Ausnahme der freien Ergebnisrücklage in der gebundenen Ergebnisrücklage zur Erhaltung des Gebäudes in Höhe von 103.000€ zusammengefasst.

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 Berichtsjahr hat es im Vergleich zu den Vorjahren erheblich weniger Mieterwechsel gegeben. Dieser Umstand ist nicht nur der Tatsache geschuldet, dass sich die Mieterinnen und Mieter im Großen und Ganzen sehr wohl fühlen. Es macht sich auch der erhebliche Mangel an kleinen bezahlbaren Wohnungen in der Stadt Hannover bemerkbar, die zu einem Mangel an Alternativen führen.

Aus Kostengründen werden die Renovierungen üblicherweise fast ausnahmslos vom eigenen Handwerker gemacht. Dieser eigene Handwerker ist jedoch seit Juni 2012 durch einen Unfall mit erheblichen Folgeschäden ausgefallen und war bis zum Zeitpunkt der Abfassung des Berichts noch nicht wieder arbeitsfähig. Diese Vakanz wurde ausgeglichen, indem mit der Verwaltungsmitarbeiterin eine Ausweitung des Arbeitsumfangs auf eine volle Stelle für die Zeit der Vakanz vereinbart wurde. Das führt im Vergleich zu höheren Kosten, da die Mitarbeiterin nicht alle Renovierungsarbeiten durchführen kann und weiterhin Handwerker beschäftigt werden müssen. Dieses fällt nicht so sehr ins Gewicht, da die Renovierungsaufwendungen in den Wohnungen aufgrund der geringeren Zahl an Mieterwechseln erheblich zurückgegangen sind.

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 nach einem Wechsel des



Rechtsanwaltsbüros weiter verfolgt; das gerichtliche Mahnverfahren gegen Herrn Gerberding ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen; dieses ist außerhalb der Einflussosphäre der Vorsteher der Stiftung. Bedauerlicherweise ist nach dem Wechsel durch den plötzlichen Tod des Anwalts eine Verzögerung eingetreten. Die Fortführung des Büros und damit unseres Mandats ist jedoch sichergestellt.

Die bauliche Situation hat sich durch die gestiegenen Renovierungsaufwendungen insgesamt in den Wohnungen verbessert. Das im letzten Jahresbericht angesprochene Gutachten eines Architekturbüros liegt inzwischen vor. Nach diesem Gutachten sind circa 3 Millionen € erforderlich, um die Baulichkeiten in einen den aktuellen Anforderungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Zum Berichtszeitpunkt war jedoch die Detailplanung der Maßnahmen noch nicht abgeschlossen, so dass eine Abgabe der annähernd genauen Baukosten noch nicht möglich ist.

Die Stiftung wird aus eigenen Mitteln nicht in der Lage sein, diese Aufwendungen zu finanzieren. Gespräche mit Politik und Verwaltung zur Problemlösung wurden erfolgreich fortgesetzt. Es ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Kuratoriums – eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Hannover unterschriftsreif, nach der die Stiftung der Landeshauptstadt Hannover – analog der Regelung im sog. „Sozialen Wohnungsbau“ an der Hälfte des Bestandes, 40 Wohnungen, ein Belegungsrecht für 10 Jahre ab Erstbelegung einräumt und dafür einen Gegenwert in Höhe von ca. 145.000€ erhält. Eine weitere Summe in Höhe von 55.000€ wurde von der Landeshauptstadt Hannover aus einem Investitionsfonds in Aussicht gestellt.

Erste Recherchen in Fachkreisen haben ergeben, dass für die 85.000 qm Pachtland in der Gemarkung Arnum ein Preis von 40.000€ pro Hektar erzielt werden kann. Dadurch und durch die im ersten Absatz erwähnte zweckgebundene Rücklage für die Instandsetzung des Gebäudes kann von einem Eigenkapitalanteil von ca. 25 % des Gesamtvolumens ausgegangen werden. Die vergleichende Kalkulation hat ergeben, dass die Ersparnis von Zinsaufwendungen durch den infolge des Verkaufs der Ackerfläche höheren Eigenkapitalanteils erheblich größer ist als die Pachteinnahme, die erzielt werden könnte, wenn man die Flächen behalten könnte. Da die Ackerflächen als Restvermögen aus dem Fideikommiss nur mittelbar dem Stiftungszweck (es gehört nicht zum ungeschmälert zu erhaltenden Stiftungsvermögen) dienen und „totes Kapital“ sind, steigt der Wert des Stiftungsvermögens, wenn durch den Einsatz des Verkaufserlöses die Mittel in die Wertverbesserung der Stiftungshäuser investiert werden.

Durch Zuwahl ist der Architekt Dipl.-Ing. Peter Zimmerman Mitglied des Kuratoriums geworden. Sein Sachverstand ist wertvoll bei der Durchführung der Baumaßnahme und in der sachkundigen Begleitung der Vorsteher unverzichtbar.

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 und Rathlosen“ zu sorgen.

Wir wissen, dass die wenigsten Bewohnerinnen und Bewohner in der Lage sind, das staatliche Hilfesystem richtig für sich zu nutzen. Deshalb haben wir mit der Landeshauptstadt Hannover einen Vertrag über die „mobile Wohnbegleitung“ abgeschlossen. Diese wird durch die ansässige Diakoniestation vorgenommen. Damit soll jedoch in erster Linie Wohnungslosigkeit in Folge von Leistungsstörungen aus dem Mietvertrag vermieden werden. Die dadurch entstehenden Kosten werden innerhalb eines vereinbarten Rahmens von der Landeshauptstadt Hannover zu 50 % erstattet.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates und der Kommunalaufsicht wird 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 wollen wir eine halbe Sozialarbeiterstelle finanzieren, 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.

Zum Ende des Jahres hat ein hannoverscher Bürger, der der Stiftung durch Spenden und Zustiftungen bereits 25.000€ zugewendet hat, erneut einen Betrag von 5.000€ gestiftet. Dadurch war die Stiftung in der Lage, den Fahrradabstellplatz zu entrümpeln, zu verfestigen, zu beleuchten und die Abstellgelegenheiten zu ergänzen. Die Arbeiten wurden an die Neue Arbeit gGmbH vergeben. Andere gemeinnützige Unternehmen, die angefragt waren, konnten Arbeiten in diesem Umfang nicht leisten.

Hannover, den 31. März 2014

Die Vorsteher

Reinhold Fahlbusch

Frank Sill