



Jahresbericht 2015

Durch die im April 2015 begonnenen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen blickt die Johann Jobst Wagenerische Stiftung auf ein außerordentliches Jahr in der Stiftungsgeschichte zurück.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir wegen des Berichts über den wirtschaftlichen Verlauf und dessen Ergebnis auf den beiliegenden Prüfungsbericht. Die Buchhaltung und die Lohnabrechnungen sowie den Jahresabschluss erstellte wie im Vorjahr der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Dipl.-Kfm. Rüdiger Bartsch. Durch die Ausgliederung dieser für den wirtschaftlichen betrieblichen Kernbereich zentralen Funktion ist es auch einer kleinen und nicht finanzkräftigen Stiftung möglich, zu überschaubaren Kosten vom Sachverstand externer Fachleute zu profitieren und die Sicherheit zu haben, dass eine unabhängige Institution Mitverantwortung für Rechnungswesen, Jahresabschluss und Steuern übernimmt. Die Zusammenarbeit in diesem wichtigen Kernbereich der Stiftungsverwaltung war konstruktiv, angenehm und von hoher Sachkompetenz geprägt.

Erneut ist mit dem Jahresabschluss 2015 ein Vergleich zum Vorjahr möglich. Insofern wird auf die Darstellung der Vergleichszahlen innerhalb des Prüfungsberichts verwiesen. Bei weiterhin gleichem Bilanzansatz der Immobilie haben sich stille Reserven gebildet, die höher als der zur Erhaltung des Stiftungsvermögens erforderliche Inflationsausgleich sind. Dazu kommt die Dotierung der freien Ergebnismrücklage mit zusätzlich 5.213,71€ Das entspricht etwas mehr als 0,3 % des Stiftungskapitals und stellt für sich allein genommen schon den Ausgleich der Inflationsrate 2015 dar. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der für europäische Zwecke berechnete „Harmonisierte Verbraucherpreisindex“ für Deutschland im Jahr 2015 gegenüber 2014 voraussichtlich um 0,3 % gestiegen. Die im Jahresabschluss 2013 erstmals gebildete gebundene Ergebnismrücklage zur Erhaltung des Gebäudes in Höhe von 103.000 € wurde um 400.000€ aus dem Buchgewinn als Folge der Veräußerung des Grundstücks in Pattensen erhöht; die freien überschüssigen Mittel sind, ebenfalls wie die vorerwähnte Rücklage, zur Mitfinanzierung der umfangreichen Kosten der anstehenden Modernisierung und energetischen Sanierung der Stiftungsgebäude eingepplant.

Die Stiftung war im Berichtszeitraum immer zahlungsfähig.

Der Vermietungsstand der Wohnungen ist generell gut. Wohnungen standen, mit Ausnahme von baubedingten Leerständen, im Berichtszeitraum immer nur so lange leer, bis sie renoviert werden konnten.

Die Bewohnerstruktur hat sich nicht wesentlich geändert. Die Zahlungsmoral ist nach wie vor 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 Zuweisungen aufgrund der Vereinbarungen über das Belegrecht der Landeshauptstadt Hannover haben die Zahlungsmoral nicht signifikant verändert. Es ist jedoch im Berichts- und im laufenden Jahr, weil sich ein Mietverhältnis aufgrund der individuellen Krankheitslage des Mieters negativ entwickelt hat und eine gerichtlich angeordnete Räumung im März 2016 vollzogen werden musste, ein Schaden in Höhe von ca. 10.000€ entstanden. Das entspricht allein ca. 25 % der Reparaturaufwendungen eines Jahres. Im laufenden Jahr sind deshalb Gespräche mit der Landeshauptstadt Hannover aufgenommen worden, um dem



Problem des Mangels an Wohnfähigkeit besser, weil klientenzentrierter und nachhaltiger, begegnen zu können. Dem soll auch das Projekt „Wohnpaten“ dienen, das im Jahr 2016 umgesetzt werden soll. Im Rahmen dieses Programms sollen ehrenamtlich Mitarbeitende gewonnen werden, den neuen Bewohner*Innen den (Wieder)-Einstieg in eine individuelle Wohnumgebung in den Gebäuden der Stiftung zu erleichtern bzw. zu ermöglichen.

Im Vorbericht wurde über die Zivilklage gegen den früheren Vorsteher Gerberding berichtet. Der Prozesstermin ist für Juni 2016 terminiert worden. Die Klage wurde pflichtgemäß erhoben; finanzieller Ausgleich für die Stiftung kann im Augenblick nicht erwartet werden. Um jedoch die Ansprüche der Stiftung für die Zukunft zu sichern, soll die Forderung tituliert werden.

Nach Beratung und Beschluss im Kuratorium und mit intensiver Begleitung durch das Kuratoriumsmitglied, Architekt Dipl.-Ing. Peter Zimmermann, wurden vom Kuratorium in den Jahren 2014 und 2015 Maßnahmen in Höhe von knapp 2,6 Mio. € beschlossen. Diese wurden im Mai 2015 begonnen und sind zum Berichtszeitpunkt im April 2016 fast abgeschlossen. Aufgrund der gründlichen Planung des uns begleitenden Lindener Baukontor wurden die kalkulierten Kosten nur dann überschritten, wenn ihnen auch zusätzliche Leistungen gegenüberstanden. Das war in erster Linie bei den Gewerken Zimmermann, Dachdecker, Maler und Steinmetz der Fall und - insbesondere beim Steinmetz - in erster Linie dem Alter der Gebäude geschuldet. Soweit aufgrund des Alters der Gebäude möglich, wurden sie baulich und energetisch in einen modernen Zustand versetzt. Es ist zu erwarten, dass sich zum Teil auch die laufenden Reparaturaufwendungen durch diese Maßnahme reduzieren werden. Bedingt durch die Baumaßnahme und die Baufahrzeuge ist der Stiftungsgarten ruiniert worden. Die Notwendigkeit der Schaffung einer Feuerwehrezufahrt wird das Gelände zum Teil verändern. Es ist beabsichtigt, eine ökologisch hochwertige Neubepflanzung unter Einbeziehung der Bewohner*Innen vorzunehmen. Die Bepflanzung setzt das Bemühen um einen ökologischen Leuchtturm fort, das mit dem Einbau von Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler in die neue Wand- und Dachisolierung begonnen hat.

Im Berichtsjahr hat sich die Zusammenarbeit mit der in der Stiftung angesiedelten Diakoniestation weiter entwickelt. Durch gemeinsame Bemühungen wurde das Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner wesentlich verbessert.

Durch Beschluss des Kuratoriums vom April 2015 ist die von der Landeshauptstadt Hannover geförderte halbe Stelle für Sozialarbeit aus Stiftungsmitteln in eine ganze Stelle umgewandelt worden. Die individuellen Problemlagen der Bewohner*Innen sind derart vielschichtig und vielfältig, dass ihnen mit nur einer halben Personalstelle nicht Rechnung getragen wird. Durch die erfolgreiche Teilnahme an einer Ausschreibung der Region Hannover wurden Mittel generiert, die zur Mitfinanzierung der Stellenaufstockung herangezogen werden. Das Vermögen des Stifters sollte denRathlosen... Personen bürgerlichen Standes auf hiesiger Neustadt ... dienen. Um dieses Ziel auch regional zu erreichen, haben die Vorsteher erfolgversprechende Gespräche mit der Landeshauptstadt Hannover mit dem Ziel aufgenommen, die sozialpädagogischen Leistungen der Stiftung auch der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Hannover, den 27. April 2016

Die Vorsteher

Reinhold Fahlbusch

Frank Sill