



# Jahresbericht 2016

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird wegen des wirtschaftlichen Ergebnisses auf den 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.

Der Jahresabschluss 2016 ist als solcher mit den Vorjahren nur teilweise vergleichbar. Die finanziellen Auswirkungen des umfangreichen Modernisierungs- und energetischen Sanierungsvorhaben verfälschen, vom Gesamtergebnis her betrachtet, das aus den Vorjahren gewohnte Bild. Vergleichbar sind jedoch die Werte der Immobilienbewirtschaftung. Insofern wird auf die Darstellung der Vergleichszahlen innerhalb des Prüfungsberichts verwiesen.

Die Baumaßnahmen der Jahre 2015 und 2016, die zum Berichtszeitpunkt noch andauern, haben den Wert der Immobilie, des wesentlichen Stiftungsvermögens, erheblich verbessert. Um zu einem realistischen Ansatz zu kommen, haben wir den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertungen, Herrn Dipl.-Ing. Knobloch, mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt. Dieses Wertgutachten führt zu einer erheblichen Erhöhung des Grundstückswertes auf insgesamt TEUR 5.821. Das bedeutet, egal, ob eine Sachwert- oder Ertragswertbetrachtung, dass die Baumaßnahmen in der Wertverbesserung erkennbar und gerechtfertigt sind. Damit wurde erneut dokumentiert, dass der gesetzliche Auftrag an die Stiftungsadministration, das Stiftungsvermögen zu erhalten, erfüllt wurde.

Das Eigenkapital der Stiftung beträgt zum 31.12.2016 TEUR 1.774. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 53,4% der Bilanzsumme. Das Eigenkapital wurde durch das von den Baumaßnahmen verursachte Stiftungsergebnis von TEUR -382 belastet. Der Verlust konnte aus den in den Vorjahren geschaffenen Ergebnissrücklagen ausgeglichen werden, so dass mit ein positiver Mittelvortrag in das Jahr 2017 möglich war. Für den Verlustausgleich brauchten nicht sämtliche Rücklagen verwandt werden. Aus der Rücklage der Vermögensumschichtung, die aus der Veräußerung der Stückländereien Pattensen gebildet wurde, ist für den Verlustausgleich lediglich ein Teilbetrag von TEUR 210 entnommen worden. Mithin stehen aus dieser Rücklage weitere TEUR 190 zur Verfügung, die das Stiftungskapital schützen und für die Finanzierung der im Jahr 2017 noch als Sanierungsfolgen anstehenden Renovierungsarbeiten, insbesondere die Treppenhäuser und die Freiflächen, sowie zur Zahlung der restlichen Baurechnungen und Nebenkosten zur Verfügung stehen. Die freie Rücklage blieb unberührt und konnte geringfügig um EUR 3.033,00 auf EUR 58.480,67 erhöht werden.

Die Stiftung ist im Berichtsjahr immer zahlungsbereit gewesen.

Der Vermietungsstand der Wohnungen ist gut. Wohnungen standen in der Regel im Berichtszeitraum immer nur so lange leer, bis sie renoviert werden konnten. Dem umfangreichen Bauvorhaben geschuldet, gab es in 2016 temporär Leerstände von bis zu 15% des Wohnungsbestandes. Diese Leerstände waren bis zum Jahresende abgebaut. 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. Zum Berichtszeitpunkt war das Kontingent zu 50 % von der LHH ausgeschöpft. Die dieser Regelung zu Grunde liegende Vereinbarung wurde dahingehend abgewandelt, dass die Stiftung 4 Flüchtlingsfrauen mit Kindern aufnehmen wird, wenn Wohnungen in entsprechender Größe frei

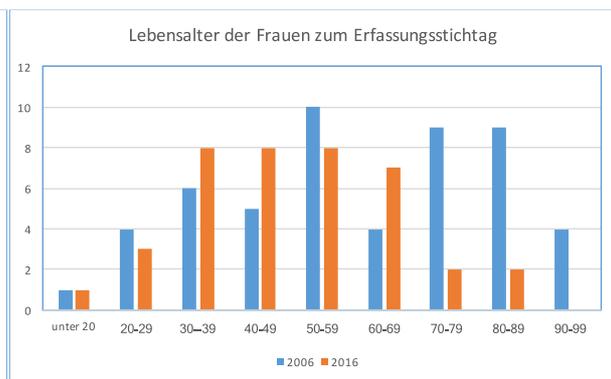
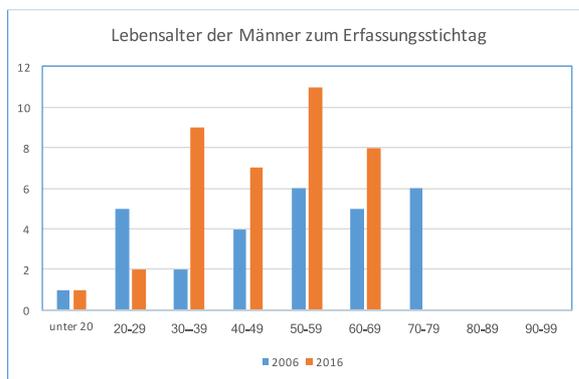
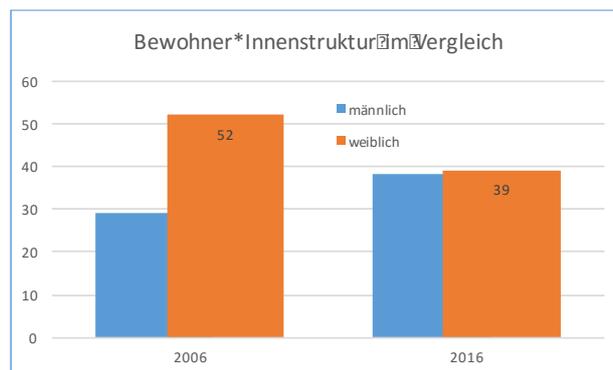


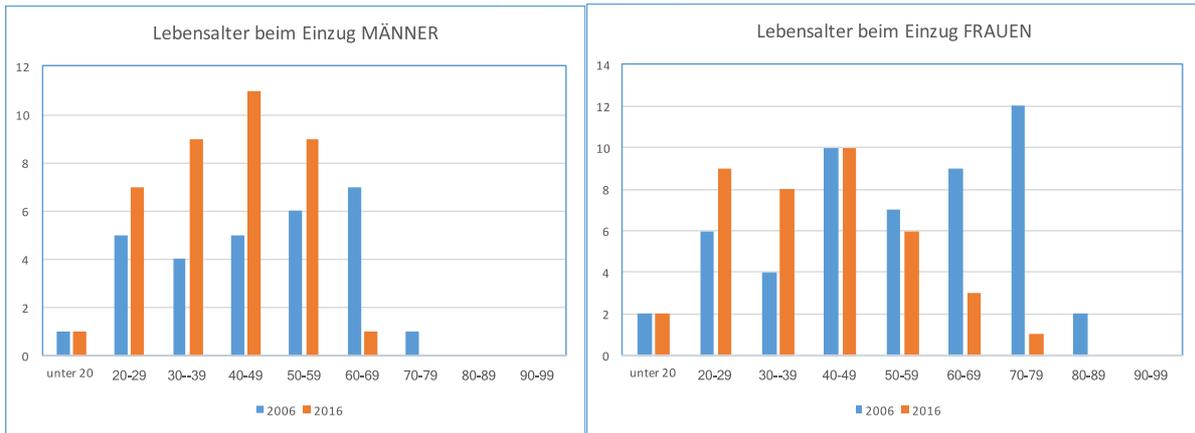
werden. Davon werden die Hälfte auf das Belegungsrecht angerechnet. Die Sozialarbeiterin der Stiftung knüpft ein Netzwerk, um den Frauen und Ihren Kindern ein Optimum an Integrationshilfen zu geben. In die Betreuung der Flüchtlinge werden die Ehrenamtlichen aus dem Projekt „Wohnpaten“ eingebunden.

Mit einer Teilförderung durch die Klosterkammer hat im Berichtsjahr das Projekt „Wohnpaten“ begonnen. Projektziel ist die Gewinnung, die Weiterbildung und der Einsatz Ehrenamtlicher zur Betreuung der Bewohner\*Innen der Stiftung mit besonderen wirtschaftlichen, gesundheitlichen oder sozialen Schwierigkeiten. Das Projekt läuft vom 1.7.2016 bis zum 30.06.2017 und wird von einer Werkstudentin verantwortet, die dieses zum Gegenstand ihrer Bachelorarbeit an der Hochschule Hannover, Fakultät 5, machen wird. Diese Betreuungsleistungen sind z.T. dringend erforderlich, denn es ist ein wachsender Mangel an „Wohnfähigkeit“ zu diagnostizieren. Das macht sich auch in Mängeln bei der Haushaltsführung bemerkbar, für die es in vielen Fällen keine häuslichen Vorbilder gab.

Die Bewohnerstruktur hat sich nicht wesentlich geändert. Die Zahlungsmoral ist höchst unterschiedlich. Den Zahlungsrückständen wird unverzüglich nachgegangen. Die Zahl der Fälle, in denen die Vorsteher rechtlich intervenieren müssen, ist erheblich zurückgegangen. Gleichwohl sind Mietforderungen der Zusammensetzung des Mieterbestandes geschuldet. Es ist nur eine Ausnahme, wenn Mietforderungen tatsächlich eingetrieben werden können.

Es hat im Jahr 2016 ein Vergleich der Bewohner\*Innen der Jahre 2006 und 2016 gegeben, der folgendes Ergebnis hatte:





Das seit 2014 geltende Angebot an Sozialarbeit für die Bewohner\*Innen findet lebhaftere Nachfrage und ist qualitativ wie quantitativ erfolgreich. Die von der Landeshauptstadt Hannover befristet finanzierte halbe Sozialarbeiterstelle hat sich als nicht ausreichend erwiesen. Durch Gelder aus der Prämierung eines Wettbewerbs der Region Hannover, im Rahmen dessen unser Konzept des selbst bestimmten Wohnens prämiert wurde und durch Stiftungsmittel wurde die Stelle auf eine ganze Stelle aufgewertet. Dass die Stelleninhaberin voll ausgelastet ist, zeigt die folgende Grafik der Auswertung aus dem extra für uns als Steuerungsinstrument entwickelten Berichtswesen.



Durch die großzügige Spende eines hannoverschen Bürgers werden wir in der Lage sein, ein Bewegungs- und Begegnungszentrum mit einer Schutzhütte und einigen für den Außenbetrieb geeigneten Sportgeräten zu errichten. Die Auswahl der Sportgeräte erfolgt unter intensiver Beratung der zielgruppenerfahrenen Frau Dr. med. Ursula Lange, die in Hannover das Medizinmobil installiert und geleitet hat, dem Direktor des Instituts für Sportmedizin der Medizinischen Hochschule Hannover, Prof. Dr. med. Uwe Tegtbuhr, und der Vorsitzenden des Seniorenbeirates, Frau Monika Stadtmüller. Diese Geräte sollen nicht nur den Bewohner\*Innen der Stiftung sondern auch denen des uns umgebenden Stadtteils zur Verfügung stehen. Insofern haben wir eine weitere Maßnahme geplant, die die Isolierung unserer Bewohner\*Innen aufzuheben geeignet ist. Aufgrund der



umfangreichen eigenen Leistung in der Sozialarbeit wurde das Kooperationsverhältnis mit der Diakoniestationen gGmbH einvernehmlich im Berichtsjahr beendet. Diese Kooperation ist zu einer Zeit eingegangen worden, als die Stiftung keine eigene Sozialarbeit anbieten konnte.

Zum Berichtszeitpunkt war die Renovierung der Treppenhäuser als letzte Maßnahme am Baukörper abgeschlossen. Durch eine Spende sind wir in der Lage, die uniformen Wände mit Bildern zu dekorieren, die den Hausaufgang individualisieren und gewinnend machen. Die Auswahl der Bilder lag in den Händen der Bewohner\*Innen, angeleitet von unserer Werkstudentin und einem ehrenamtlich Mitarbeitenden.

Die Bewohner\*Innen haben ebenfalls an der Gestaltung der letzten Maßnahme, der Wiederherstellung des Freigeländes, mitgewirkt. Das Konzept ist in enger Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Landschafts- und Gartenbau der Leibnizuniversität entwickelt worden. Auch hier wurde diese konzeptionelle Arbeit zum Gegenstand einer Bachelorarbeit einer an diesem Lehrstuhl Studierenden.

Im Berichtsjahr ist der Zivilprozeß gegen den früheren Stiftungsvorsteher, Detlef Gerberding, mit einem Vergleich beendet worden. Gegenstand des Vergleichs ist jedoch neben laufenden Zahlungen das Stillschweigen seitens der Stiftung. Deshalb sollen diese Hinweise ausreichen.

Das prinzipiell erfolgreiche und erfreuliche Jahr der Stiftung wurde durch Ereignisse im Kreis der Vorsteher beeinträchtigt. Nach fast siebenjährigem intensiven Einsatz für die Stiftung hat Herr Frank Sill, Vorsteher seit dem 1.9.2009, das Kuratorium um seine Entlastung zum 30.04.2016 gebeten. Mit Wirkung vom 1.5.2016 hat der Dipl.-Sozialarbeiter/ Dipl.Sozialpädagoge Jörg Matthaei, ehemaliger Alleinvorstand des Werkheim eV und früheres Vorstandsmitglied der fairKauf eG das Amt des Vorstehers angetreten. Am 07. September 2016 ist Jörg Matthaei plötzlich verstorben. Damit die Stiftung nach Einführung des Vier-Augen-Prinzips durch die neue Satzung seit 2010 handlungsfähig blieb, hat Herr Frank Sill das Amt des Vorstehers dankenswerter Weise für die Zeit vom 08.09.2016 bis 28.02.2017 erneut übernommen. Seit dem 1.3.2017 ist die Managementassistentin Gunda Pollok-Jabbi das weitere Vorstandsmitglied der Stiftung. Mit Frau Pollok-Jabbi konnte die Stiftung eine Vorsteherin für sich gewinnen, die sich in der Stadt Hannover in mehreren politischen Ämtern einen hervorragenden Ruf als engagierte Sozial- und Jugendpolitikerin erarbeitet hat.



Hannover, den 10. April 2017

Die Vorsteher

Reinhold Fahlbusch

Gunda Pollok-Jabbi