



## Jahresbericht 2011

Die Johann Jobst Wagensche Stiftung kann auf ein Jahr zurückblicken, das man als normal bezeichnen kann. Deshalb kann – gerade bei Fragestellungen von grundsätzlicher Bedeutung – auf den Jahresbericht 2010 verwiesen werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird, was die wirtschaftliche Situation der Stiftung anbetrifft, auf den beiliegenden Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Gehrke ECON verwiesen. Dadurch, dass das Jahr 2010 vom 1.4. bis 31.12. ein Rumpfgeschäftsjahr gewesen ist, kann aus dem Inhalt des Berichts eine Vergleichbarkeit beider Jahre nicht hergeleitet werden. Das wird sich mit dem Bericht per 31.12.2012 ändern.

Der Vermietungsstand der Wohnungen darf als vorzüglich bezeichnet werden. Wohnungen standen im Berichtszeitraum immer nur so lange leer, bis sie renoviert werden konnten. Aus Kostengründen werden die Renovierungen fast ausnahmslos vom eigenen Handwerker gemacht, dessen Kapazitäten bei einer halben Stelle naturgemäß begrenzt sind. Es ist jedoch erheblich wirtschaftlicher, mit einer Neuvermietung unter Umständen 2-3 Monate zu warten, als die Renovierungsarbeiten von einer am Markt tätigen Firma vornehmen zu lassen. Der Mietausfall und die Lohnkosten betragen zusammen genommen im Regelfall nur etwa 30% der Kosten, die für eine Fremdfirma aufzuwenden wären.

Wenn in den früheren Jahren in der Stiftung arme alte Frauen überwiegend die MieterInnen stellten, hat sich das Alter verschoben; vermehrt jüngere Leute beiderlei Geschlechts wohnen in der Stiftung, zum Teil im Zustand rechtlicher Betreuung und unter Umständen mit zusätzlicher Wohnassistenz. Die Bewohnerstruktur hat sich gegenüber dem Vorjahr, in dem wir im Detail darüber berichteten, nicht wesentlich geändert.

Die Zahlungsmoral ist unterschiedlich, die Reaktionszeit von Vorstehern und Verwaltung bei Mietrückständen sind jedoch kürzer geworden. 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 und einbringlich. Dieses ist jedoch durch das Bemühen der Titulierung zu belegen, bevor die Forderungen endgültig abgeschlossen werden.

Im Berichtsjahr musste ein Betrag von ca. 11.000 €, davon waren aus dem Vorjahr bereits 7.500 € zurückgestellt worden, aufgrund eines verlorenen Arbeitsgerichtsprozesses an eine frühere Mitarbeitende im Wesentlichen als Überstundenvergütung für mehrere Jahre gezahlt werden. Wesentlicher Beweis war die Bestätigung der Überstunden durch ein früheres Vorstandsmitglied, die bei dem anderen früheren Vorsteher Zweifel weckte. Da die Beweislage gegen die Stiftung gerichtet war, musste das Urteil in erster Instanz akzeptiert werden. Die Kosten für die zweite Instanz wären unvertretbar und die Prozessaussichten ungewiss gewesen. In dieser Sache haben sich die Vorsteher nicht nur fachanwaltlich sondern auch vom Stiftungskuratorium beraten lassen. Die unsichere Beweislage ist auch darauf zurückzuführen, dass nach den alten Statuten ein Vorstandsmitglied allein vertretungsberechtigt war und es weder ein Vieraugenprinzip, eine gemeinschaftliche Vertretung noch eine Kompetenzregelung gegeben hat. Dieses Problem ist für Gegenwart und Zukunft durch die neue

**Ansprechpartner**  
**Reinhold Fahlbusch**  
Bankdirektor i.R.  
Stiftungsvorsteher  
Telefon: 0151/ 401 400 51  
reinhold.fahlbusch@jjwst.de

**Geschäftsstelle**  
Theodor-Krüger-Str. 3  
30167 Hannover  
Telefon: 0511/ 156 24  
Fax: 0511/ 700 33 277

**Bürozeiten:**  
Di, Do 10.00- 11.00 Uhr  
Mi 17.00- 18.00 Uhr  
**Vorstand:**  
Mo 11.00- 12.00 Uhr

**Bankverbindung:**  
Dresdener Bank Hannover  
Konto: 761 013 000, BLZ: 250 800 20  
Vorsteher: Reinhold Fahlbusch, Frank Sill  
Stiftungsaufsicht: Landeshauptstadt  
Hannover, Sachgebiet 42.05

Stiftungssatzung, eine Geschäftsordnung für die Vorsteher und eine Kompetenzregelung gelöst worden.

Nachdem die 3. Instanz die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Hannover nicht zugelassen hat, wurde das strafrechtliche Urteil gegen den früheren Stiftungsvorsteher Gerberding rechtskräftig. Die zivilrechtlichen Ansprüche der Stiftung gegen die Herren Gerberding, Fahrtmann und Westphal, letztere hatten gegen Strafbefehl gestanden, werden zur Zeit unter Zuhilfenahme einer Anwältin verfolgt; das gerichtliche Mahnverfahren ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Die bauliche Situation hat sich trotz gestiegener Renovierungsaufwendungen nicht wesentlich verbessert, zumal ein Teil der Renovierungsaufwendungen für Brandschutzmaßnahmen aufgewendet wurde. Diese Brandschutzmaßnahmen, insbesondere die F90-Verkleidung der Elt- und Heizungsrohre in allen Treppenhäusern und die Ersatzanpflanzungen für die gefälltten drei Nadelbäume, die der Feuerwehr mit Drehleiter den Weg versperrt hätten, sind noch nicht abgeschlossen und werden die Ertragsrechnung 2012 und ggf. 2013 belasten.

Das grundsätzliche Bauproblem, der desolate energetische Zustand, über den im letzten Jahresbericht ausführlich berichtet wurde, fordert einen längeren Atem. In Zusammenarbeit mit der Klimaschutzagentur und Pro Klima wird z.Zt. ein Gutachten erstellt, mit dessen Hilfe Art, Umfang und Kosten der Baumaßnahmen beschrieben werden sollen. Erst danach können die Bemühungen um die Finanzierung einsetzen und dieses erst dann, wenn mit der Denkmalspflege eine Einigung über die kommerzielle Nutzung der Giebelflächen erzielt worden ist. Gleichwohl haben inzwischen erste persönliche Gespräche in der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Berlin stattgefunden.

Wenn man davon absieht, dass im Prinzip die Erträge gerade ausreichen, um die laufenden Aufwendungen zu finanzieren, so ist zumindest dieses gegeben; das war in der Vergangenheit nicht immer der Fall. Die Stiftung war im Berichtszeitraum immer zahlungsfähig. In bescheidenem Umfang konnten erste Reservepositionen aufgebaut werden, die jedoch vor dem Hintergrund der notwendigen Restrukturierungsmaßnahmen weniger als ein „Tropfen auf dem heißen Stein“ sind. Die moderaten Mieterhöhungen, die im gesetzlichen gezogenen Rahmen stattgefunden haben, sind bis auf wenige Ausnahmen, bei denen wir den Weg der gerichtlichen Auseinandersetzung gehen, akzeptiert worden.

Im Berichtsjahr hat die Zusammenarbeit mit der in der Stiftung angesiedelten Diakoniestation begonnen. Davon können wir nur Gutes berichten. Gemeinsam haben wir das Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner merklich verbessert.

Hannover, den 16. Juli 2012

**Johann Jobst Wagensche Stiftung**

Die Vorsteher

Reinhold Fahlbusch

Frank Sill