

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>Vorlagen-Nr.: BV/819/2009</b>              |                                       |
| <b>Vorlage-Art: Beschlussvorlage</b>          | <b>Datum: 11.06.10</b>                |
| <b>Fachdienst Finanzen und Liegenschaften</b> | <b>Ansprechpartner/in: Herr Jones</b> |

|                        |               |                |
|------------------------|---------------|----------------|
| <b>Beratungsfolge:</b> |               |                |
| <b>Gremium:</b>        | <b>Datum:</b> | <b>Status:</b> |

|   |            |   |
|---|------------|---|
| Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften | 02.02.2009 | Ö |
|---|------------|---|

|                      |            |   |
|----------------------|------------|---|
| Verwaltungsausschuss | 10.02.2009 | N |
|----------------------|------------|---|

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| Rat der Stadt Jever | 19.02.2009 | Ö |
|---------------------|------------|---|

|                          |                         |                       |                        |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Unterschriften:</b>   |                         |                       |                        |
| <br><br><br>             | <br><br><br>            | <br><br><br>          | <br><br><br>           |
| <b>Sachbearbeiter/in</b> | <b>Fachdienstleiter</b> | <b>Mitzeichner/in</b> | <b>Bürgermeisterin</b> |

**Beratungsgegenstand:**

**Stiftung zur finanziellen Unterstützung alter Menschen; Verkaufsbeschluss zum Hausgrundstück Nordergast 17**

**Sachverhalt:**

Die Stadt Jever ist durch Erbfall Eigentümerin des Hausgrundstückes Nordergast 17 geworden. Dieses Hausgrundstück stellte zusammen mit dem vererbten Bar- und Wertpapiervermögen sowie den bereits vorhandenen Stiftungen den Stiftungsbestand der Stiftung für die Versorgung bedürftiger und alter Menschen dar. Im Jahre 2002 erfolgte die satzungsmäßige Zusammenfassung zur Stiftung zur finanziellen Unterstützung alter Menschen sowie zur Förderung der Seniorenarbeit.

Zum Zeitpunkt des Erbfalles bestand für das Hausgrundstück ein lebenslanges Wohnrecht. Die Bewohnerin hatte sich jedoch bereit erklärt, die zweite Wohnung freizugeben, so dass nach entsprechenden Umbauten eine vermietbare zweite Wohnungseinheit entstand. Die Inhaberin des Wohnrechtes ist zwischenzeitlich im Jahre 2008 verstorben.

Die Stadt Jever hat als Verwalterin der Stiftung über die weitere Verwendung des Hausgrundstückes zu befinden. Eine Neuvermietung würde erhebliche Kosten verursachen. In Anbetracht dieser Tatsache wird auf die bereits vorgenommene Schätzkostenaufstellung des Fachdienstes Bauen zurückgegriffen, welche notwendige Unterhaltungsmaßnahmen in Höhe von 42.500,00 € auszeigt. Hierin enthalten sind neben den für eine Neuvermietung

erforderlichen Reparaturen auch die Sanierung der Dacheindeckung des Haupthauses (Siehe Anlage). Weitergehende Kosten für den noch zu erstellenden Energieausweis bzw. den sich daraus evtl. ergebenden weiteren Maßnahmen im energetischen Bereich, erforderliche Arbeiten im Außenbereich und die Überarbeitung bzw. der Anstrich der Putzfassade sind hierin noch nicht enthalten.

Mit Blick auf die notwendigen Investitionen wurde zugleich die Veräußerung des Hausgrundstückes überprüft. Eine Rücksprache mit der Stiftungsaufsicht/Kommunalaufsicht führte zu dem Ergebnis, dass eine Zustimmung der Stiftungsaufsicht notwendig ist, da das Hausgrundstück namentlich in der Stiftungssatzung erwähnt wird. Da ein Verkauf nur zum vollen Wert vorgenommen werden darf, sollte evtl ein Gutachten eingeholt werden. Der Verkauf könnte danach über eine entsprechende Ausschreibung oder über Makler erfolgen.

Zweck der Stiftung ist die finanzielle Unterstützung einkommensschwacher und vermögensloser alter Menschen, die Unterstützung von Altengemeinschaften sowie die Förderung der Gemeinschaft im ehemaligen städtischen Altenheim, dem heutigen „Marianne-Sternberg-Haus“. Sie verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke und verwendet hierfür die gesamten jährlich zur Verfügung stehenden Erträge aus dem Stiftungsvermögen.

Die jährlich erzielten Erträge aus Vermietung, den Zinseinnahmen und den Dividenden werden durch die notwendigen Kosten der Bewirtschaftung und baulichen Unterhaltung des Hausgrundstückes geschmälert. Insbesondere durch die bauliche Unterhaltung kommt es zu Schwankungen innerhalb der jeweiligen Haushaltsjahre. Dies hatte zur Folge, dass der im Haushaltsjahr 2008 vorgesehene Betrag für die Ausgaben zur Erfüllung des Stiftungszweckes wegen einer anstehenden Heizungssanierung gegenüber den Vorjahren nahezu halbiert werden musste. Nur durch die Bereitstellung von zusätzlichen Haushaltsmitteln aus der Erbschaft „Marcus“ konnten Bewilligungen auf dem Niveau der Vorjahre ausgesprochen werden. Im Jahre 2006 konnte die notwendige Herstellung eines Gefälledaches und die Dachrinnensanierung ebenfalls nur mit Genehmigung der Stiftungsaufsicht zum kurzfristigen Eingriff in das Vermögen der Stiftung sichergestellt werden.

Bei Beibehaltung des Eigentums sind zumindest die vorstehenden Investitionen erforderlich um eine Vermietbarkeit der Wohnung herzustellen. Die Finanzierung müsste zudem über den Stiftungsbestand erfolgen, was wiederum eine Genehmigung der Unterschreitung des Stiftungsbestandes erforderlich machen würde. Zudem kann die Mietnachfrage zur Sicherung der Nachhaltigkeit einer Investition nicht hinreichend garantiert werden.

In Anbetracht der notwendigen Investitionen und der weiteren baulichen Unterhaltung wird die Verwaltung beauftragt, den Verkauf der Immobilie vorzubereiten. Die Veräußerung ist mit der Stiftungsaufsicht abzustimmen. Durch die Anlage des erzielten Verkaufserlöses als Festgeldanlage ist von einer höheren Rendite auszugehen, da Aufwendungen für die bauliche Unterhaltung zukünftig entfallen. Weiterhin entfällt der höhere Verwaltungsaufwand für die Unterhaltung, Bewirtschaftung, Vermietung und Nebenkostenabrechnung. Die jährlich für Ausgaben zur Erfüllung des Stiftungszweckes zur Verfügung stehenden Mittel würden keinerlei Schwankungen ausgesetzt sein und ständen kontinuierlich für den Verwendungszweck zur Verfügung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Veranschlagung im Haushalt: ( ) ja (x) nein  
Keine Auswirkung auf den allgemeinen Haushalt der Stadt, da es sich um  
Stiftungsvermögen handelt.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf des zum Stiftungsvermögen der „Stiftung zur finanziellen Unterstützung alter Menschen sowie zur Förderung der Seniorenarbeit“ gehörenden Hausgrundstückes Nordergast 17 vorzubereiten. Die Veräußerung ist mit der Stiftungsaufsicht abzustimmen.*

**Anlagen: Sanierung Nordergast 17**