

# **Optimierung/Neuausrichtung Stiftungsmanagement der Stadt Krefeld**

**- Vorlage aus der Sitzung des Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 23. November 2011-**

## **A. Ausgangssituation**

Grundlage für die in diesem Bericht skizzierten Maßnahmen sind der Prüfbericht Nr. 02/2010 „Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens“ des Fachbereiches 14 - Rechnungsprüfung, die nachfolgenden Beratungen im Rechnungsprüfungsausschuss sowie die ergänzenden Berichterstattungen der Verwaltung gegenüber der Kommunalaufsicht Bezirksregierung Düsseldorf.

Die in dem Zusammenhang ausgetauschten Informationen führten im Fachbereich 21 – Finanzservice und Liegenschaften – zu einer umfänglichen Betriebsanalyse mit konzeptioneller Grundlagenarbeit und Prioritätensetzung.

## **B. Zielsetzungen/Maßnahmenportfolio**

1. **Eine Neubesetzung der verantwortlichen Sachbearbeiterfunktion im Stiftungsmanagement ist zum 01.08.2011 erfolgt, nachdem die bisherige Stelle fluktuationsbedingt frei geworden ist. Grundlage für die nachfolgende Stellenneubesetzung/Personalauswahl war dabei ein überarbeitetes zeitgemäßes Anforderungsprofil für die Stelle, das auch der Bezirksregierung Düsseldorf zur Verfügung gestellt wurde. Bei der Fixierung des Aufgabeninhaltes wurden Erkenntnisse aus mehreren kommunalen Stiftungsverwaltungen mit berücksichtigt, die dort bereits seit Jahren an einer innovativen Weiterentwicklung ihrer unabhängigen Stiftungen arbeiten (z.B. Münster, Stuttgart und Bamberg).**
2. **Neben umfassender Einarbeitung in das Sachgebiet durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Zentraler Finanzservice und Liegenschaften wird die Mitarbeiterin im Februar 2012 einen Zertifizierungslehrgang zum/zur Stiftungsmanager/-in der „Deutschen Stiftungsakademie“ in Berlin besuchen, um durch diese Maßnahme der Personalentwicklung zusätzliches know how aufzubauen und die bisherigen Krefelder Aktivitäten zu ergänzen.**
3. **Im Bereich der Objektverwaltung führte die Schwachstellenanalyse zu dem Ergebnis, dass es sinnvoll sei, die 4 Teilfunktionen**
  - **Wohnungsverwaltung**
  - **Objektbewirtschaftung**
  - **Mietbuchhaltung und**
  - **Finanzbuchhaltung**

**für das Stiftungsobjekt Uerdinger Str. 2 – 8 über einen Verwaltervertrag mit der Krefelder BauGmbH zu regeln. Der Kontrakt trat zum 01.03.2011 in Kraft und wird seitdem zur Zufriedenheit Aller praktiziert. Für die Zukunft dürfte damit auch eine vollständige, zeitnahe und an den üblichen Qualitätsstandards orientierte Miet- und Betriebskostenabrechnung einschließlich des Zahlungsinkassos gewährleistet sein.**

4. **Gleiches ist für die vier weiteren Stiftungsobjekte**
  - **Westwall 60**
  - **Hammerschmidtstr. 29**
  - **Nauenweg 161**
  - **Hüttenallee 150**

**in Vorbereitung. Nach momentanem Abstimmungsstand wird ein Kontraktabschluss zum 01.01.2012 auf der Basis des unter Ziffer 3. genannten Vertragsmodells angestrebt.**

5. **Unabhängig von vorgenannten administrativen Wohnungsverwaltungstätigkeiten** blieb zu entscheiden, wie zukünftig der technische Support für die 5 Stiftungsobjekte professionell sichergestellt werden kann. Insbesondere war zu klären, durch wen die Verkehrssicherungspflicht ausgeübt wird, da das im Fachbereich 21 organisatorisch angesiedelte Stiftungsmanagement mangels technischer Ausrichtung nicht in der Lage ist, die Verantwortung für „Dach und Fach“ zu übernehmen. Die Verwaltung hat sich hier für eine – auch aus Mietersicht – wünschenswerte „Lösung aus einer Hand“ entschieden, d.h. zum 01.09.2011 wurden die gesamten vorgenannten Objekte bezüglich der **Bauunterhaltung/Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht** in einen schon bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der **Krefelder BauGmbH** aufgenommen.
6. **Im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen** wurden seit Anfang 2011 **Prüfungen zu der Frage** durchgeführt, ob die **Verkäufe** der Objekte „Hammer-schmidtstr. 29“ und „Nauenweg 161“ im Hinblick auf die zu erzielenden Erträge der Vermietung vorzuziehen seien. Hierzu wurden entsprechende Wertgutachten erstellt und ausgewertet sowie intensive Verkaufsbemühungen gestartet. Da allerdings der z. Zt. zu erzielende Verkehrswert bei beiden Objekten deutlich unter dem Bilanzwert liegt, wurde von einem Verkauf Abstand genommen, der ohnehin unter den Entscheidungsvorbehalt des Rates fallen würde (§ 41 Abs. 1 Buchstabe n GO NRW).
7. **Stattdessen werden die Vermietungsbemühungen** für einzelne in den o.a. Stiftungsobjekten z.Zt. leerstehende Wohnungen intensiviert und die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen in allen Stiftungsobjekten, die von der Bau-GmbH festgestellt wurden, in Kürze durchgeführt. Dem vorausgegangen waren Objekt-/Wohnungsbesichtigungen und Zustandsanalysen im Zeitraum August – Oktober 2011. Danach ist ab 2012 wieder eine deutliche und nachhaltige Ertragssteigerung zugunsten der Stiftungen zu erwarten.
8. **Als notwendig angesehen wurde im Rahmen der Betriebsanalyse auch die Ergänzung des bestehenden Objektversicherungsschutzes** für die Stiftungsobjekte. Während bislang nur eine Versicherung gegen das Risiko „Feuer/Brandschäden“ existierte, werden künftig auch die Wagnisse „Leitungswasserschaden“ und „Sturm/Hagelschäden“ in den Versicherungsschutz mit einbezogen. Die Versicherungsabschlüsse zum 01.12.2012 sind in Vorbereitung.
9. **Im Rahmen des künftigen Stiftungsmarketings** wird der **Internetauftritt** der rechtlich unselbständigen Stiftungen z.Zt. komplett überarbeitet. In einem Verzeichnis werden alle von der Stadt verwalteten unselbständigen Stiftungen und Nachlässe mit ihren Zwecken vorgestellt. Einen ersten Einblick vermittelt die Internetseite „[www.krefeld.de/fb21/Stiftungen](http://www.krefeld.de/fb21/Stiftungen)“, die im September 2011 erstmals konzipiert wurde. Ein ergänzender **Flyer** sowie **PR-Maßnahmen** sind in Vorbereitung, um in der Zukunft auch neue Interessenten für die Anlage von Vermögen im Stiftungsmanagement der Stadt Krefeld zu gewinnen. Insbesondere in Zeiten knapper Kassen kommt diesem bürgerschaftlichen Engagement nach der Auffassung der Verwaltung eine immer größer werdende Bedeutung zu, um aus Erträgen des kommunalen Stiftungsmanagements zusätzliche zu den im Haushalt vorgesehenen freiwilligen sozial- und jugendpolitischen Maßnahmen zu fördern.
10. **In Arbeit ist auch ein Konzept zur Professionalisierung und Neuausrichtung der Ausschüttungspolitik für die Stiftungserträge.** Es zielt darauf ab, im Benehmen zwischen Fachverwaltungen und Stiftungsmanagement die Ausschüttung der Stiftungserträge im Sinne des tatsächlichen Stifterwillens sowie der heutigen

Lebenswirklichkeit weiterzuentwickeln. Vorgesehen sind regelmäßige Kontakte mit den Fachverwaltungen, um die Ausschüttung der Stiftungserträge unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze zu realisieren.

11. In Zusammenhang mit der Ausschüttungspolitik wurde juristisch im Sommer 2011 geprüft, welche **kleineren Nachlässe**, die nur noch über ein niedriges Restkapital verfügen, komplett für ihren Stiftungszweck zur Auszahlung gelangen können und damit aufgelöst werden. Diese Möglichkeit wurde im Grundsatz bejaht, wobei die einmalige Auszahlung auch einer stiftungs-ökonomischen Zielsetzung dienen soll, da bei jährlichen Erträgen im jeweils ein- und zweistelligen EUR-Betragsbereich die Verwaltungsaufwendungen in keiner vernünftigen Relation mehr zum auszuschüttenden Ertrag stehen. Danach ist beabsichtigt, in den Testamentsangelegenheiten „Küppers“ und „Kowalski“ sowie im Falle der Erbeinsetzung „Lentzen“ die Zuwendungen im Sinne des Erbzweckes und in Absprache mit den Fachverwaltungen einzusetzen. Dabei wird selbstverständlich sichergestellt, dass alle testamentarischen Auflagen vollinhaltlich erfüllt wurden.
12. Neben der Ausschüttungspolitik erarbeitet das Stiftungsmanagement auch ein Konzept zur **Anlagestrategie** für langfristig gebundenes Stiftungskapital bzw. nicht kurzfristig benötigte Stiftungserträge. Hierzu zählt auch der beabsichtigte Einsatz eines modernen Datenbanksystems für die Zinsermittlungen im Rahmen der Prüfung verschiedener Anlageoptionen.
13. Eine rechtliche Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Möglichkeit besteht, die der Stadt Krefeld im Rahmen ihrer Treuhänderfunktion im Bereich Stiftungsverwaltung/-management entstehenden Aufwendungen nicht mehr – wie bisher – zu Lasten des Allgemeinen Haushaltes der Stadt Krefeld zu verrechnen, sondern – im Rahmen einer sogenannten „**Internen Leistungsverrechnung**“ in einem anteiligen Verhältnis aus den Erträgen der Stiftungen zu refinanzieren. Über diese Absicht, die erstmals ab dem Haushaltsjahr 2011 praktiziert werden soll, wurde die Bezirksregierung Düsseldorf informiert.
14. Eine regelmäßige Berichterstattung an den Finanz- und Beteiligungsausschuss des Rates der Stadt Krefeld (**Stiftungsbericht**) über den jeweiligen finanziellen status quo aller unselbständigen kommunalen Stiftungen sowie die Verwendung der Erträge ist ab dem Jahr 2012 fortlaufend geplant.
15. **Aktuell anstehende Einzelthemen:**

- **Nachlass Frau Dr. Eva Brües**

Aus dem Nachlass von Frau Dr. Brües ist die Stadt Krefeld Eigentümerin des Hauses Gutenbergstr. 21 geworden, das zu einem „Niederrheinischen Literaturhaus“ umgestaltet und langfristig für diesen Zweck erhalten werden soll. Das Stiftungsmanagement des Fachbereiches 21 hat die entsprechenden Objektverkäufe in Köln und in Au bereits abgeschlossen und die notwendigen Entscheidungen (Ratsbeschlüsse) herbeigeführt. Die Verkaufserlöse sind kurzfristig angelegt. Über eine längerfristige Anlage bleibt unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsentwicklung noch zu entscheiden. Aus diesen Zinserträgen soll der Betrieb des „Niederrheinischen Literaturhauses“ sichergestellt werden. Die Umbaumaßnahme selbst wird aus anderen Mitteln aus dem o. a. Nachlass bestritten.

- **Nachlass Gehlenstiftung**

**Aus diesem Nachlass fließen Erträge an die Zoo Krefeld gGmbH für die Erneuerung und Erweiterung von Tiergehegen sowie den Ankauf von Tieren. Grundlage dieser Erträge ist das Gebäude Uerdinger Str. 2 – 8, das gewerblich vermietet ist. In regelmäßigen Abstimmungsrunden (14.04.2011, 18.07.2011, 06.12.2011) mit der Geschäftsführung der Zoo Krefeld gGmbH, des Zoofreunde Krefeld e.V., sowie dem Testamentsvollstrecker der Familie Gehlen und der verwaltenden Krefelder Bau-GmbH wurde/wird unter Leitung des Fachbereiches 21/Stiftungsmanagement über den Einsatz der Stiftungsmittel und die Priorisierung der baulichen Instandhaltungsmaßnahmen am Objekt zeitnah und bedarfsorientiert entschieden. Dabei stehen notwendige Unterhaltungsmaßnahmen am Gebäude derzeit im Vordergrund, damit der Instandsetzungsstau aufgelöst, solvente Mieter gehalten sowie zukünftig wieder regelmäßige Erträge für den Stiftungszweck erwirtschaftet werden können.**

### **C. Fazit/Ausblick**

**Die vorstehend skizzierten Maßnahmen stehen im Kontext zu der von der Verwaltungsleitung Mitte 2010 in Auftrag gegebenen Neuausrichtung des Fachbereiches 21 – Finanzservice und Liegenschaften –. Sie sind ein wesentlicher Baustein im Rahmen des Veränderungsmanagements für diesen Funktionsbereich der Verwaltung. Die Verwaltung geht davon aus, dass die bereits ergriffenen Maßnahmen sowie die in der Planung befindlichen Optimierungen zu einer nachhaltigen Professionalisierung des Stiftungsmanagements führen. Insbesondere durch das ab 2012 unter B./12 skizzierte (jährliche) Berichtswesen gegenüber dem Finanz- und Beteiligungsausschuss des Rates der Stadt Krefeld wird eine zeitnahe Beratung der Angelegenheiten des Stiftungsmanagements sichergestellt, so dass Steuerungsentscheidungen frühzeitig initiiert und unter Beteiligung des Rates kontrolliert werden.**