

Beschlussvorlage

Der Stiftungsrat möge beschließen, dass die Stiftung ein Gebäude auf dem vorhandenen Grundstück in Friedeburg zur Weitervermietung an die meracon gGmbH errichtet.

Das aktuell von der meracon genutzte Gebäude in Friedeburg für die Kinder- und Jugendwohngruppe ist stark abgängig und genügt im aktuellen Zustand nicht mehr den Mindeststandards der Jugendhilfe.

Das Vorhaben wurde von Hermann im Stiftungsrat erstmalig im Juni 2018 vorgestellt und im Dezember 2018 so diskutiert, dass der Bau durch die Stiftung erfolgen soll.

Konkretisierte und aktualisierte Planungen führen nun aktuell zu einer Investitionssumme von ca. € 1,65 Mio. Darin enthalten sind bislang an den Architekten geflossene Mittel in Höhe von ca. € 75.000,00 sowie die Kaufkosten des Grundstücks von ca. € 105.000,00.

Das Haus soll im KfW Effizienzstatus 40 errichtet werden, wodurch von der KfW ca. € 300.000,00 an Zuschuss zu erwarten sind, die restliche Bausumme in Höhe von ca. 1,35 Mio. muss finanziert werden. Wir müssen davon ausgehen, dass nicht der gesamte Betrag durch Bankkredite erbracht werden kann. Somit ist die Einbringung von Eigenkapital notwendig. Über dessen Höhe kann die Bank erst eine Aussage treffen, wenn nach Vorliegen einer detaillierten Entwurfsplanung durch den Architekten die Immobilienabteilung der Bank auch anhand „weicher“ Faktoren, wie Lage des Hauses, Umfeldanalyse, Verkehrsanbindung etc. die Möglichkeit der Weiterverwertung des Objektes jenseits einer Nutzung durch die Jugendhilfe eingeschätzt hat. Hierfür muss nach derzeitigem Kenntnisstand ein Kapitalbedarf von mindestens € 400.000,00 bis € 500.000,00 eingeplant werden.

Erläuterungen:

1. Die Stiftung verfügt nicht über die Mittel, das Eigenkapital selbst aufzubringen.
2. Damit bietet sich für die einzelnen TGs die Möglichkeit der Stiftung Mittel zur Verfügung zu stellen, die dann zu den Konditionen verzinst werden sollen, zu denen auch der Bankkredit gewährt wird. Dadurch haben die Investoren die Möglichkeit eine positive Rendite zu erzielen, während die Haltung von Cash derzeit mit einem Verwahrgeld von minus 0,5% belegt wird.
3. Die Annahme zur etwaigen Höhe des aufzubringenden Kapitals orientiert sich an den entsprechenden Beträgen beim Bau der Kiwo in Aurich.
4. Die meracon wird den aktuellen Planungsstand und die zu erwartende Bausumme mit den Kostenträger erörtern, damit die Refinanzierung über das Entgelt gegeben ist.