

Grundsätze des SOS-Kinderdorf e.V. im Umgang mit übertragenen Immobilien

Der SOS-Kinderdorf e.V. ist Eigentümer der Häuser in den SOS-Kinderdörfern und Dorfgemeinschaften sowie von Immobilien, die für seine pädagogische Arbeit genutzt werden. Aus Erbschaften oder Schenkungen gehen dem SOS-Kinderdorf e.V. jedes Jahr weitere Immobilien als Alleineigentum oder Miteigentum zu, die sich hinsichtlich Lage, Größe, Vermietung und Zustand sehr unterscheiden.

Der SOS-Kinderdorfverein kauft selbst keine Immobilien zur wirtschaftlichen Verwertung an. Nur die Großzügigkeit von Gebern und Erblässern eröffnet ihm überhaupt die Möglichkeit, Immobilien zur Mittelgenerierung für den Vereinszweck zu nutzen.

Immobilien, die für Zwecke der Jugendhilfe genutzt werden können, verbleiben im Eigentum des Vereins, sofern es keine anderen Vorgaben des Gebers gibt. Immobilien, bei denen keine besonderen Auflagen des Gebers zu beachten sind, bei denen der SOS-Kinderdorfverein nur untergeordneter Miterbe ist oder die nicht durch SOS-Einrichtungen genutzt werden können, werden verkauft, um durch den Erlös die satzungsgemäße Arbeit mitzufinanzieren. Immobilien, die der Geber mit besonderen Auflagen versehen hat oder deren Verkauf aus anderen Gründen nicht sinnvoll erscheint, werden, nach Prüfung durch einen unabhängigen Sachverständigen, in das Anlagevermögen des Vereins übernommen. Dabei muss die Nutzung einer Immobilie immer der Vereinssatzung entsprechen und damit der Kinder- und Jugendhilfe zu Gute kommen. In der Satzung des SOS-Kinderdorf e.V. ist festgelegt, dass Spenden für „die Förderung, Verbreitung und praktische Verwirklichung des Kinderdorfgedankens durch ein Sozialwerk, das der Betreuung von schutzbedürftigen Kindern und Jugendlichen in familienähnlicher Gemeinschaft dient“, einzusetzen sind.

Im Umgang mit übertragenen Immobilien steht der SOS-Kinderdorfverein in einer mehrfachen Verantwortung: gegenüber dem Nachlassgeber oder Schenker, gegenüber den satzungsgemäßen Vereinszielen der Kinder- und Jugendhilfe und auch gegenüber den Mietern der Immobilie. Um dieser Verantwortung im Sinne der Werte und Grundsätze des SOS-Kinderdorf e.V. nachzukommen, sind die folgenden Prinzipien maßgeblich.

Transparenz

Die Schenker oder potentiellen Nachlassgeber, die sich an den SOS-Kinderdorfverein wenden, werden über den Umgang des Vereins mit Immobilien allgemein und auch über die mögliche Verwendung des konkret zgedachten Gebäudes informiert. Wenn keine Möglichkeit besteht, die Wünsche oder Auflagen des Gebers zu erfüllen, wird die Immobilie nicht vom Verein übernommen.

Die Mieter eines übernommenen Gebäudes werden so zeitnah wie möglich in einem persönlichen Anschreiben mit einem Gesprächsangebot über den Eigentümerwechsel, die Wünsche des Gebers und die weiteren Planungen informiert. Die notwendigen Renovierungsmaßnahmen werden mit den Mietern besprochen, Hinweise und Anregungen so weit wie möglich aufgenommen, die finanziellen Konsequenzen rechtzeitig erläutert, die persönliche Situation der Mieter berücksichtigt und Vereinbarungen für die Bauzeit getroffen.

Respekt

Die Wünsche der Erblässer oder Schenker werden ernst genommen und mit Umsicht und Sorgfalt umgesetzt. Jeder Einzelfall wird individuell behandelt. Dazu zählen insbesondere die Verfügungen, die der Geber hinsichtlich einzelner Mieter oder sonstiger Partner im Zusammenhang mit der Immobilie getroffen hat.

Der SOS-Kinderdorfverein setzt sich für ein gutes Miteinander mit den Mietern in der Hausgemeinschaft ein. Die bestehenden Mietverhältnisse werden respektiert und möglichst langfristig fortgeführt. Mieterhöhungen bei langjährigen bestehenden Mietern werden sorgfältig abgewogen und finden ihre Obergrenze im gesetzlich zulässigen Rahmen. Individuelle Situationen der Mieter werden berücksichtigt. Mieterhöhungen zum Werterhalt des Hauses, werden den Mietern – wenn möglich, auch in einem persönlichen Gespräch – ausführlich erläutert. Um dem satzungsgemäßen Vereinszweck gerecht zu werden und Mittel für die Kinder- und Jugendhilfe generieren zu können, müssen bei einem Mieterwechsel ortsübliche Mieten angestrebt werden.

Diskretion

Sämtliche Informationen, die im Zusammenhang mit dem Übergang der Immobilie an den Verein im Kontakt mit Angehörigen oder anderen Vertragspartnern zutage treten, werden streng vertraulich behandelt. Informationen, die der SOS-Kinderdorf e.V. vom Erblasser oder Schenker über den Zustand des Gebäudes, die bestehenden Mietverhältnisse oder besondere Belastungen erhält, werden ebenfalls mit der gebührenden Vertraulichkeit behandelt.

Ebenfalls der Vertraulichkeit unterliegen alle Informationen, die der SOS Kinderdorf e.V. von den Mietern zu ihrer persönlichen Lebenssituation, zu den Verhältnissen im Haus, zu ihren weiteren Perspektiven oder zu ihren Wünschen zur Vertragsgestaltung erhält.

Sorgfalt und Verlässlichkeit

Um die Immobilie unabhängig zu bewerten und über die notwendigen Maßnahmen sachangemessen entscheiden zu können, wird ein Sachverständigengutachten eingeholt. Der SOS-Kinderdorfverein übernimmt für die übergebenen Immobilien Verantwortung und sorgt für die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie einen guten baulichen Zustand der Gebäude, die der Verein langfristig im Bestand halten möchte.

Als Hausverwaltung werden verlässliche Partner beauftragt, die den Umgang mit den Mietern im Sinne der Grundsätze des SOS-Kinderdorfvereins wahrnehmen. Für die Hausverwaltungen gilt ein konkreter Anforderungskatalog, der Standards für den Umgang mit den Mietern festlegt. Den Mietern wird ein unabhängiger Ansprechpartner in der Geschäftsstelle des SOS-Kinderdorf e.V. benannt. Vereinbarungen mit den Mietern werden auf Wunsch persönlich erläutert, schriftlich getroffen und verlässlich eingehalten.

Nachhaltigkeit

Die Immobilien sind ein Bestandteil der nachhaltigen Finanzierung der Projekte des SOS-Kinderdorf e.V. im In- und Ausland. Wird die Immobilie vermietet, achtet der SOS-Kinderdorfverein auf einen guten baulichen Zustand des Gebäudes. Die Mietpreise sollen nicht über dem ortsüblichen Preis liegen. Wohnungen werden dabei gerne langfristig und bevorzugt an Familien mit Kindern vermietet.

Qualitätssicherung

Der SOS-Kinderdorf e.V. erstellt einen jährlichen Bericht über die Immobilien im Eigenbestand. Eine unabhängige Zertifizierungsstelle überprüft in einem Audit regelmäßig die Einhaltung der Regeln.

Der SOS-Kinderdorf e.V.:

SOS-Kinderdorf bietet Kindern in Not ein Zuhause und hilft dabei, die soziale Situation benachteiligter junger Menschen und Familien zu verbessern. In SOS-Kinderdörfern wachsen Kinder, deren leibliche Eltern sich aus verschiedenen Gründen nicht um sie kümmern können, in einem familiären Umfeld auf. Sie erhalten Schutz und Geborgenheit und damit das Rüstzeug für ein selbstbestimmtes Leben. Der SOS-Kinderdorfverein begleitet Mütter, Väter oder Familien und ihre Kinder von Anfang an in Mütter- und Familienzentren. Er bietet Frühförderung in seinen Kinder- und Begegnungseinrichtungen. Jugendlichen steht er zur Seite mit offenen Angeboten, bietet ihnen aber auch ein Zuhause in Jugendwohngemeinschaften sowie Perspektiven in Berufsbildenden Einrichtungen. Ebenso gehören zum SOS-Kinderdorf e.V. die Dorfgemeinschaften für Menschen mit geistigen und seelischen Beeinträchtigungen. In Deutschland helfen in 38 Einrichtungen insgesamt über 3.900 Mitarbeiter. Der Verein erreicht und unterstützt mit seinen Angeboten rund 100.000 Kinder, Jugendliche und Familien in erschwerten Lebenslagen. Darüber hinaus finanziert der deutsche SOS-Kinderdorfverein 122 SOS-Einrichtungen in 37 Ländern weltweit.