



► Nr. VO/2020/08824
öffentlich

Lübeck, 13.03.2020

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:

- 1.201 - Haushalt und Steuerung
- 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Jörg Kaminski (E-Mail: joerg.kaminski@luebeck.de Telefon: 122-2060)

Feststellung des Jahresabschlusses 2011 der Lübecker Wohnstifte

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.04.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.05.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.05.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1) Der als Anlage beigefügte Jahresabschluss 2011 mit einem Jahresüberschuss von 328.291,28 € (laut Ergebnisrechnung) wird gem. § 95 n Abs. 3 GO zur Kenntnis genommen.
- 2) Dieser Überschuss wird in Höhe von 187.801,41 € der Zweckerücklage, ein Betrag von 15.288,93 € der Zweckerücklage Bauerneuerung (gemäß Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH) und in Höhe von 125.200,94 € der Freien Rücklage im Wirtschaftsjahr 2012 zugeführt.
- 3) Die negative Ergebnisrücklage in Höhe von 20.917,23 € wird aufgrund von Korrekturen an der Eröffnungsbilanz gem. § 56 Abs. 2 GemHVO-Doppik zum 31.12.2010 mit der Allgemeinen Rücklage (Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied) verrechnet.

Der beigefügte Prüfbericht des RPA, der im Rechnungsprüfungsausschuss am 12.03.2020 abschließend beraten wurde (VO/2020/08706) wird zur Kenntnis genommen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
2.280.5 - Stiftungsverwaltung	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein- Begründung:

da nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
	GO S-H

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Gemäß der Abgabenordnung (AO) i.V.m. dem zugrunde liegenden GBV mit der GG Trave mbH wurde der Jahresüberschuss den gebildeten Zweckerücklagen (auch der Freien Rücklage) zugeführt. Den hiesigen Beschluss antizipierend wurde dies so auch bereits im sich anschließenden Jahresabschluss 2012 umgesetzt.

Anlagen:

Anlagen:
Stiftung_LW_JA2011
Stiftung_LW_Prüfb_JA2011
Stiftung_LW_Stellungnahme_JA2011

Bürgermeister Jan Lindenau



Stiftung Lübecker Wohnstifte

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>BILANZ</u>	3
II.	<u>ERGEBNISRECHNUNG</u>	4
III.	<u>FINANZRECHNUNG</u>	5
IV.	<u>ANHANG</u>	8
I.	<u>ALLGEMEINE HINWEISE</u>	9
II.	<u>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</u>	10
A.	GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES	10
B.	ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	10
	AKTIVA	12
1	Anlagevermögen	12
1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände	12
1.2	Sachanlagen	12
1.2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	12
1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	12
1.2.3	Infrastrukturvermögen	13
1.2.4	Bauten auf fremden Grund und Boden	13
1.2.5	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	13
1.2.6	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	13
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	13
1.2.8	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	13
1.3	Finanzanlagen	13
2	Umlaufvermögen	13
2.1	Vorräte	13
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
2.3	Wertpapiere des Umlaufvermögens	14
2.4	Liquide Mittel	14
3	Aktive Rechnungsabgrenzung	14
	PASSIVA	14
1	Eigenkapital	15
2	Sonderposten	15
3	Rückstellungen	15
4	Verbindlichkeiten	15
5	Passive Rechnungsabgrenzung	15
	ERGEBNISRECHNUNG	16
1	Erträge	16
2	Aufwendungen	16
3	Jahresergebnis	17
III.	<u>SONSTIGE ANGABEN</u>	18
IV.	<u>STIFTUNGSGREMIEN</u>	18
	<u>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</u>	19
	Anlagenspiegel	20
	Forderungsspiegel	21
	Verbindlichkeitspiegel	22
	Übersicht über die Sondervermögen, etc.	23
V.	<u>LAGEBERICHT</u>	24

Lübecker Wohnstifte, Lübeck

Abschlussbilanz Stiftungen * zum 31.Dezember 2011

Aktiva			Passiva		
Text	Schlusssaldo Vorj...	Schlusssaldo	Schlusssaldo Vorj...	Schlusssaldo	
	(01/10)	(01/11)	(01/10)	(01/11)	
AKTIVA					PASSIVA
1. Anlagevermögen					20 1. Eigenkapital
					200900x 1.01 Stiftungskapital
			338.629,00	338.629,00	
02-09 1.2 Sachanlagen			2.733.191,14	2.733.191,14	2009011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied
02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			678.065,00	678.065,00	2009010 1.02 Freie Rücklage
					2009020 1.03 Zweckrücklage
			1.016.548,24	1.046.908,00	
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					203 1.3 Ergebnisrücklage
			0,00	0,00	
031 1.2.2.3 Wohnbauten	3.478.294,00	3.370.531,00			205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen			30.359,76	328.291,28	
					23 2. Sonderposten
045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	6.830,00	6.533,00			233 2.3 für Beiträge
1.3 Finanzanlagen					25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen
11 1.3.2 Beteiligungen	757.500,00	757.500,00			
13 1.3.4 Ausleihungen					
					289 3.9 Sonstige Rückstellungen
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	400.708,42	379.525,60	20.903,56	20.903,56	
2. Umlaufvermögen					3 4. Verbindlichkeiten
15 2.1 Vorräte					32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen
					32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich
			124.374,84	117.743,28	
					32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt
			1.910.400,99	1.790.789,03	
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
			1.002,48	459,12	
171 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	72.170,41			37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten
179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.249.183,33	2.487.896,87	119.577,43	409.813,88	
					39 5. Passive Rechnungsabgrenzung
			0,00	0,00	
18 2.4 Liquide Mittel	80.536,69	134.932,05			Summe Passiva
19 3. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	255.704,36	6.973.052,44	7.464.793,29	
Summe Aktiva	6.973.052,44	7.464.793,29			
nachrichtlich:					
Summe der übertragenen Ermächtigungen					
für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppik	0,00	0,00			
Summe der übertragenen Ermächtigungen					
für Auszahlungen für Investitionen und -förderungsmaßnahmen nach § 23 (2) GemHVO-Do...	0,00	0,00			
Summe der von der Stiftung					
übernommenen Bürgschaften (Wert zum Bilanzstichtag)	0,00	0,00			

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2011							
9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -							
Ertrags- und Aufwandsarten			Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist	Übertragene Ermächtigungen
			2010	2011	2011	2011	2011
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
40	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
41	2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
42	3	+ sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
43	4	+ öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
441							
442							
446	5	+ privatrechtliche Leistungsentgelte	551.885,29	580.700,00	580.816,16	116,16	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige ordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	= ORDENTLICHE ERTRÄGE	551.885,29	580.700,00	580.816,16	116,16	
50	11	Personalaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
51	12	+ Versorgungsaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52	13	+ Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen	-374.802,35	-424.200,00	-327.159,34	97.040,66	0,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-108.062,00	-108.100,00	-108.060,00	40,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige ordentliche Aufwendungen	-20.803,59	-26.700,00	-27.438,56	-738,56	0,00
	17	= ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN	-503.667,94	-559.000,00	-462.657,90	96.342,10	0,00
	18	= ERGEBNIS DER LAUFENDEN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	48.217,35	21.700,00	118.158,26	96.458,26	0,00
46	19	+ Finanzerträge	74.014,79	77.300,00	119.123,14	41.823,14	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufw.	-91.872,38	-89.300,00	-86.408,01	2.891,99	0,00
	21	= FINANZERGEBNIS	-17.857,59	-12.000,00	32.715,13	44.715,13	0,00
	22	= ORDENTLICHES ERGEBNIS	30.359,76	9.700,00	150.873,39	141.173,39	0,00
49	23	+ außerordentliche Erträge	0,00	0,00	177.417,89	177.417,89	
59	24	- außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	25	= AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS	0,00	0,00	177.417,89	177.417,89	0,00
	26	= JAHRESERGEBNIS	30.359,76	9.700,00	328.291,28	318.591,28	0,00

Nachrichtlich: Interne Leistungsbeziehungen			Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
			2010	2011	2011	2011
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1		3	4	5	6	7
48		Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
58		- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
		ERGEBNIS AUS INTERNEN LEISTUNGSBEZIEHUNGEN	0,00	0,00	0,00	0,00

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2011

9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -

Ein- und Auszahlungsarten			Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist	Übertragene Ermächtigungen
			2010 in EUR	2011 in EUR	2011 in EUR	2011 in EUR	2011 in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
60	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
61	2	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
62	3	sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
63	4	öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
641	5	privatrechtl. Leistungsentgelte					
642							
646			557.136,33	580.700,00	549.413,81	-31.286,19	
648	6	Kostenerstattungen, Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
65	7	sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
66	8	Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen	50.562,81	77.300,00	92.539,49	15.239,49	
	9	Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit	607.699,14	658.000,00	641.953,30	-16.046,70	
70	10	Personalauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	11	Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	12	Ausz. Sach- und Dienstleistungen	-374.334,20	-424.200,00	-89.437,24	334.762,76	0,00
75	13	Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-93.172,07	-89.300,00	-87.723,74	1.576,26	0,00
73	14	Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	sonstige Auszahlungen	0,00	-26.600,00	-47.529,86	-20.929,86	0,00
	16	Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit	-467.506,27	-540.100,00	-224.690,84	315.409,16	0,00
	17	SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	140.192,87	117.900,00	417.262,46	299.362,46	0,00
681	18	Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00	0,00	
682	19	Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00	0,00	
683	20	Einz. Veräuß. v. bew. Anlagev.	0,00	0,00	0,00	0,00	
684	21	Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00	0,00	
685	22	Einz. Abwicklung v. Baumaßn.	0,00	0,00	0,00	0,00	
686	23	Einz. Rückfl. (f. Invest. Dritter)	21.182,82	0,00	405.513,59	405.513,59	
688	24	Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00	0,00	
689	25	sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	26	Einz. a. Investitionstätigkeit	21.182,82	0,00	405.513,59	405.513,59	
781	27	Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
782	28	Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
783	29	Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
784	30	Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
785	31	Ausz. f. Baumaßnahmen	0,00	-200,00	0,00	200,00	0,00
786	32	Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.	-384.330,77	0,00	-641.919,05	-641.919,05	0,00
787	33	sonstige Investitionsauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	Auszahlung Investitionstätigkeit	-384.330,77	-200,00	-641.919,05	-641.719,05	0,00
	35	SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-363.147,95	-200,00	-236.405,46	-236.205,46	0,00
	35a	Einzahl. aus fremden Finanzmitteln	1.340.892,55	0,00	1.177.261,97	1.177.261,97	
	35b	Ausz. aus fremden Finanzmitteln	-976.175,18	0,00	-1.177.480,09	-1.177.480,09	
	35c	SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN	364.717,37	0,00	-218,12	-218,12	
	36	FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG	141.762,29	117.700,00	180.638,88	62.938,88	0,00
692	37	Aufnahme Kred. f. Investitionen	0,00	100,00	0,00	-100,00	
695	38	Einz. a. Rückfl. v. Darlehen aus der Anlage liquider Mittel	0,00	21.100,00	0,00	-21.100,00	
693	39	Aufnahme v. Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	
792	40	Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-123.311,25	-127.400,00	-126.243,52	1.156,48	0,00
795	41	Ausz. a. d. Gewährung v. Darl. z. Anlage liquider Mittel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
793	42	Tilg. v. Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2011
9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -

Ein- und Auszahlungsarten			Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist	Übertragene Ermächtigungen
			2010	2011	2011	2011	2011
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	43	SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-123.311,25	-106.200,00	-126.243,52	-20.043,52	0,00
	44	ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	18.451,04	11.500,00	54.395,36	42.895,36	0,00
	45	Anfangsbestand an Finanzmitteln	62.085,65	0,00	80.536,69	80.536,69	0,00
	46	LIQUIDE MITTEL	80.536,69	11.500,00	134.932,05	123.432,05	0,00
		Nachrichtlich davon:					
		Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik					
		Bestand Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		+ Einzahlungen	1.340.892,55	0,00	1.177.261,97	1.177.261,97	
		- Auszahlungen	-976.175,18	0,00	-1.177.480,09	-1.177.480,09	0,00
		Bestand Haushaltsjahr	364.717,37	0,00	-218,12	-218,12	0,00

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2011
9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -

Nachrichtlich: an das Land abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Krankenhausfinanzierungs- gesetzes (AG-KHG), Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen und Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2010	2011	2011	2011
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	3	4	5	6	7
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00	0,00
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
6841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00	0,00
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00	0,00
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00	0,00
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
7841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00	0,00
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00	0,00
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00	0,00
792..4	Umschuldung	0,00	-100,00	0,00	100,00
792..5	Ordentliche Tilgung	-123.311,25	-127.300,00	-126.243,52	1.056,48
792..6	Außerordentliche Tilgung	0,00	0,00	0,00	0,00

Hansestadt LÜBECK 



Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

Anhang zum Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2011

Haushalt und Steuerung

Januar 2019

I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum 31. Dezember 2011 den zweiten „doppischen“ Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 25.06.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt. Die Eröffnungsbilanz wurde zum 1. Januar 2010 erstellt.

Nach § 95 m Abs. 1 GO i.V.m. § 135 Abs. 2a Nr. 7 GO i.V.m. § 44 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) ist ein Anhang in entsprechender Anwendung der Regelungen nach § 51 GemHVO-Doppik und §§ 43 Abs. 6 Satz 3, § 48 Abs. 4 Satz 3, § 48 Abs. 5 Sätze 2 und 3 sowie § 50 Abs. 1 Satz 2 GemHVO-Doppik ein Teil des doppischen Jahresabschlusses. Neben dem Anhang besteht der Jahresabschluss nach § 95 m Abs. 1 GO aus der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung, den Teilrechnungen und der Bilanz.

Im Anhang sind entsprechend die verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu den Posten der Bilanz und der Ergebnisrechnung anzugeben und so zu erläutern, dass sachverständige Dritte die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit beurteilen können. Die Anwendung von Vereinfachungsregelungen und Schätzungen ist zu beschreiben. Ferner sind die im Verbindlichkeitspiegel auszuweisenden Haftungsverhältnisse sowie alle Sachverhalte, aus denen sich künftig erhebliche finanzielle Verpflichtungen für die „Lübecker Wohnstifte“ ergeben können, zu erläutern. Auch die konkreten Sachverhalte i.S.d. § 51 Abs. 2 GemHVO-Doppik sind anzugeben und zu erläutern. Weiterhin sind dem Anhang nach § 51 Abs. 3 GemHVO-Doppik ein Anlage-, ein Forderungs- und ein Verbindlichkeitspiegel sowie eine Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen und eine Übersicht über verbundene Unternehmen bzw. Beteiligungen beizufügen.

Für die äußere Gestaltung des Anhangs, seinen Aufbau und Umfang bestehen keine besonderen Formvorgaben. Um die Fülle der erforderlichen Informationen in einen direkten Zusammenhang mit den Posten der Bilanz zu stellen, ist jedoch eine entsprechende Strukturierung sinnvoll. Im Anschluss an die allgemeinen Hinweise sowie der Gliederung der Bilanz und der allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden folgt deshalb die Erläuterung der Posten der Bilanz der nach § 48 GemHVO-Doppik vorgegebenen Bilanzgliederung und der Ergebnisrechnung nach § 45 GemHVO-Doppik. Anschließend erfolgen die notwendigen Angaben nach § 51 Abs. 2 und 3 GemHVO-Doppik soweit sie nicht bereits erläutert wurden.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Gliederung der Bilanz

Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach §§ 48 Abs. 1 und 2 GemHVO-Doppik. Posten, die keinen Betrag enthalten, werden nicht ausgewiesen (§ 48 Abs. 3 Satz 3 GemHVO-Doppik).

Auf der Aktivseite werden die Vermögensgegenstände getrennt nach Anlagevermögen und Umlaufvermögen erfasst. Dabei wird das Vermögen mit den zum Bilanzstichtag ermittelten Werten aufgeführt. Die Aktivseite gliedert sich auf der obersten Ebene nach:

- Anlagevermögen
- Umlaufvermögen
- Aktive Rechnungsabgrenzung

Auf der Passivseite wird das Kapital getrennt nach Eigenkapital und Fremdkapital unterschieden.

Die Passivseite zeigt die Herkunft der Mittel, während die Aktivseite die Verwendung der Mittel ausweist.

Die Passivseite gliedert sich auf der obersten Ebene wie folgt:

- Eigenkapital
- Sonderposten
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten
- Passive Rechnungsabgrenzung

Entsprechend § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik wurde die Gliederung der Ergebnisplanung nach § 2 GemHVO-Doppik für die Gliederung der Ergebnisrechnung verwendet. Diese entspricht dem nach den Ausführungsanweisungen vorgegebenem Muster.

Die Gliederung der Finanzrechnung entspricht dem Muster, das nach den rechtlichen Vorschriften erst ab dem 1.1.2013 zu verwenden ist. Hier wurden vom Gesetzgeber drei zusätzliche Zeilen zur Darstellung fremder Finanzmittel eingefügt, so dass der nun ermittelte Liquiditätsbestand mit dem der Bilanz übereinstimmt.

B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz standen Ansatz und Bewertung von Vermögen und Schulden im Mittelpunkt. Dabei ist zu beachten, dass Ansatz- und Bewertungsvorschriften zu unterscheiden sind. Die Ansatzvorschriften legen fest, ob ein Vermögensgegenstand oder eine Schuld dem Grunde nach ausgewiesen werden muss. Die Bewertungsvorschriften regeln, mit welchem Wert der Ansatz erfolgen muss.

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2011 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 und des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 als Grundlage genommen. Für Zwecke der Eröffnungsbilanz fanden die Bewertungsvorgaben der §§ 39 bis 43 und die §§ 44, 48 und 51 GemHVO-Doppik Anwendung. Die besonderen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz in den §§ 54 bis 56 GemHVO-Doppik wurden ebenfalls berücksichtigt.

Darüber hinaus finden ergänzend die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung Anwendung. Die Grundsätze für die Ordnungsmäßigkeit der laufenden Buchführung und Inventur sollen sicherstellen, dass sich sachverständige Dritte in angemessener Zeit einen Überblick über die Aufzeichnung von Buchungsvorfällen und die Aufzeichnung von Vermögens- und Schuldenpositionen verschaffen können und Manipulationsmöglichkeiten verhindert werden.

Entsprechend dem Grundsatz der Vollständigkeit wurden in der Bilanz sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden im wirtschaftlichen Eigentum der „Lübecker Wohnstifte“ wertmäßig erfasst.

Entsprechend § 37 Abs. 1 GemHVO-Doppik wurde vor der Aufstellung des Jahresabschlusses eine Inventur durchgeführt und ein Inventar mit allen Vermögensgegenständen und Schulden aufgestellt. Auf eine körperliche Inventur wurde allerdings aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet.

Von der Verfahrensweise zur erstmaligen Bewertung in der Eröffnungsbilanz und des Jahresabschlusses 2010 wurde grundsätzlich nicht abgewichen. Nach § 56 GemHVO-Doppik können Berichtigungen an der Eröffnungsbilanz noch im fünften auf die Eröffnungsbilanz folgenden Jahresabschluss erfolgen. Dies betrifft Vermögens- oder Schuldwerte soweit sie mit einem zu niedrigen oder zu hohen Wert oder zu Unrecht oder Unrecht nicht angesetzt worden waren.

Die erstmalige Bewertung der Vermögensgegenstände der „Lübecker Wohnstifte“ erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik. § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik schreibt vor, dass hiervon abgewichen werden kann, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. In diesem Fall können den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik seit diesem Zeitpunkt.

Nach § 43 Abs. 4 GemHVO-Doppik können bei Vermögensgegenständen, für die bereits im bisherigen Rechnungswesen der Stiftung Abschreibungen angesetzt worden sind, die Abschreibungen mit unveränderten Abschreibungssätzen fortgeführt werden. Ebenso können gem. § 55 Abs. 5 GemHVO-Doppik die im bisherigen Rechnungswesen ermittelten Wertansätze für Vermögensgegenstände übernommen werden. Bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ wurden bereits seit den 1980er-Jahren Anlagennachweise geführt. Daher wurden sowohl die Werte des bisherigen Anlagennachweises als auch die Abschreibungspläne übernommen.

Der Begriff des Zeitwerts ist kein bestimmter Wert, sondern der unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls sinnvollste Wert. Somit bildet der vorsichtig geschätzte Zeitwert einen übergeordneten Wertbegriff, der dem in § 39 Abs. 1 Nr. 3 GemHVO-Doppik festgeschriebenen Vorsichtsprinzip folgt und der sich aus verschiedenen Wertbegriffen wie dem Verkehrswert, dem Wiederbeschaffungszeitwert oder den Anschaffungs- oder Herstellungskosten ableiten lässt. Sofern Zeitwerte bei der Wertermittlung verändert wurden, wurden diese auf den Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung zurück indiziert.

Aus dem Vorsichtsprinzip ergibt sich auch, dass Vermögensgegenstände eher zu niedrig als zu hoch zu bewerten sind. Nicht realisierte Gewinne zum Stichtag dürfen nicht, aber vorhersehbare Risiken und Verluste müssen berücksichtigt werden (Imparitätsprinzip).

Bei abnutzbaren Vermögensgegenständen wurde der auf den abgelaufenen Nutzungszeitraum entfallende Wertverlust – bei Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer – abgezogen.

Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von abnutzbaren Vermögensgegenständen ist gemäß § 43 Abs. 4 GemHVO-Doppik die vom Innenministerium bekannt gegebene Abschreibungstabelle zu Grunde gelegt worden, soweit nicht die bisherigen Werte fortgeführt wurden.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sinne des § 43 Abs. 6 GemHVO-Doppik sind bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung von Vermögensgegenständen vorgenommen worden, sofern diesem Umstand nicht durch Bildung einer Rückstellung begegnet werden konnte.

Ist ein Vermögensgegenstand vollständig beschrieben, der aber weiterhin genutzt wird, wurde er mit einem Erinnerungswert im Inventar und in der Bilanz dargestellt. Dieser Erinnerungswert beträgt für die „Lübecker Wohnstifte“ grundsätzlich 1,00 €. Abweichende Werte in Vermögensverzeichnissen, die bereits vom Finanzamt anerkannt sind, werden unverändert fortgeführt.

Der Erinnerungswert von 1,00 € wurde auch dann für einen Vermögensgegenstand angesetzt, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten unbekannt sind und der Wiederbeschaffungszeitwert nur mit nicht vertretbarem Aufwand ermittelt werden kann.

Die in der Eröffnungsbilanz für die einzelnen Vermögensgegenstände ermittelten Werte gelten für die künftigen Haushaltsjahre als Anschaffungs- oder Herstellungskosten und stellen somit die wertmäßige Obergrenze dar.

In die Bilanz wurden nur Vermögensgegenstände aufgenommen, bei denen die „Lübecker Wohnstifte“ das wirtschaftliche Eigentum innehat. Wirtschaftliches Eigentum wurde dann angenommen, wenn der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ dauerhaft für die wirtschaftliche Nutzungsdauer Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten zustehen und wenn sie über das Verwertungsrecht verfügt und somit die tatsächliche Verfügungsgewalt ausübt.

Des Weiteren wurden Vermögenswerte und Schulden aus existierenden Geschäftsbesorgungsverträgen bilanziert, die im Namen und für Rechnung der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ausgeführt wurden. Die Stiftung hält Gesellschaftsanteile in Höhe von 7,5 % an dieser Gesellschaft.

Als weiterer Bewertungsgrundsatz wurde ganz überwiegend das Prinzip der Einzelbewertung angewandt. Es besagt, dass Vermögen und Schulden zum Bilanzstichtag einzeln zu bewerten sind.

Davon sind Vermögensgegenstände ausgenommen, die nicht selbständig nutzbar sind und mit anderen Vermögensgegenständen eine Bewertungseinheit bilden.

In begründeten Fällen wurde für Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens zur Vereinfachung der Bewertung eine Festbewertung gem. § 37 Abs. 2 GemHVO-Doppik durchgeführt.

Aktiva

1 Anlagevermögen

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände liegen nicht vor.

1.2 Sachanlagen

1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" ist nicht im Besitz von unbebauten Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten.

1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" besitzt bebaute Grundstücke im Wert von 213.261,00 € (Vorjahr: 213.261,00 €) und Wohnbauten im Wert von 3.157.270,00 € (Vorjahr: 3.265.033,00 €). Diese sind ein Altenpflegeheim und seniorengerechte Wohnungen.

Die Werte wurden den Anlagennachweisen entnommen. Immobilien wurden im Jahresverlauf nicht gekauft und auch nicht verkauft.

1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter diesem Bilanzabschnitt lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen in Höhe von 6.533,00 € (Vorjahr: 6.830,00 €) vorzuweisen.

Hierbei handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt.

1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden

Siehe unter 1.2.2

1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler

Das Vermögen der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" beinhaltet keine Kunstgegenstände oder Kulturdenkmäler.

1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge

Maschinen und technische Anlagen oder Fahrzeuge befinden sich nicht im Eigentum der Stiftung "Lübecker Wohnstifte".

1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat keine Betriebs- und Geschäftsausstattung.

1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat keine Anlagen im Bau.

1.3 Finanzanlagen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 757.500,00 € bewertet. Die gemäß § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik ermittelten Werte für Finanzanlagen gelten gemäß § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik in zukünftigen Haushaltsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 379.525,60 € (Vorjahr: 400.708,42 €) an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH vergeben. Diese wurde planmäßig durch die Gesellschaft bedient. Die Bewertung der Ausleihung erfolgte zum Bilanzstichtag.

2 Umlaufvermögen

2.1 Vorräte

Vorräte liegen bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" nicht vor.

2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Position untergliedert sich insbesondere in öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Forderungen, unter denen wiederum unterschiedliche Forderungsarten angesetzt und abgebildet werden.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden.

Einzelheiten sind dem Forderungsspiegel zu entnehmen (siehe Abschnitt V).

Die „Privatrechtlichen Forderungen aus Dienstleistungen“ sind zum Stichtag in Höhe von 72.170,41 € (Vorjahr: 0,00 €) ausgewiesen.

In der Bilanzposition „Sonstige privatrechtliche Forderungen“ sind ein kurzfristiges Darlehen gegenüber der Hansestadt Lübeck wie im Vorjahr in Höhe von 1.800.000,00 € sowie Forderungen aus der laufenden Geschäftsabwicklung von 646.504,68 € (Vorjahr: 409.047,55 €) enthalten.

Gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bestehen Forderungen in Höhe von 41.392,19 € (Vorjahr: 40.135,78 €), die aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren. Die Gesamthöhe der

sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Bilanzstichtag eine Höhe von 2.487.896,87 € (Vorjahr: 2.249.183,33 €).

Forderungen in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Stiftung "Lübecker Wohnstiftung" verfügte zum Bilanzstichtag über keine Wertpapiere des Umlaufvermögens.

2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstiftung" liegen liquide Mittel in Höh€ von 134.932,05 € (Vorjahr: 80.536,09 €) vor, die von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages verwaltet werden.

3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstiftung" wurde ein Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höh€ von 255.704,36 € gebildet. Dieser ergibt sich aus einer Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftungsverwaltung und dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck zu den Jahren 2010 (177.417,89 €) und 2011 (78.286,47 €). Dieser Posten wird im Jahr 2012 zum Teil aufgelöst werden.

Passiva

1 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Stiftung "Lübecker Wohnstiftung" gliedert sich in die Positionen

- Stiftungskapital,
- Freie Rücklage,
- Zweckrücklage und
- Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag.

Das **Stiftungskapital** ist insgesamt mit einem Betrag von 3.071.820,14 € ausgewiesen. Darin enthalten ist der im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 ermittelte Differenzbetrag zwischen Aktiva und Passiva in Höh€ von 2.733.191,14 €.

Ebenfalls sind in der Bilanzposition „Stiftungskapital“ Buchungen zur Korrektur der Eröffnungsbilanz enthalten. Dieser Bilanzposten enthält ausschließlich Korrekturen an den Werten der Eröffnungsbilanz nach § 56 GemHVO-Doppik. Danach sind Wertberichtigungen ergebnisneutral mit der Ergebnisrücklage zu verrechnen. Mit der Änderung der GemHVO-Doppik zum 01.01.2013 können sogar noch Korrekturen bis zum fünften auf die Eröffnungsbilanz folgenden Jahresabschluss durchgeführt werden.

Die Korrekturerfordernisse betreffen eine Zinsabgrenzung aus dem Wirtschaftsjahr 2009.

Die **Freie Rücklage** beträgt unverändert wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag 678.065,00 €.

Die **Zweckrücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höh€ von 1.046.908,00 € (Vorjahr: 1.016.548,24 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2010 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Zweckrücklage ein Betrag in Höh€ von 30.359,76 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage aufgrund einer Bauerneuerung in Höh€ von 13.312,23 € (Vorjahr: 0,00 €) enthalten. Die Zuführung in Höh€ von 30.359,76 € ergibt sich sowohl aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH als auch aus der Verwendung des Jahresergebnisses 2010. Hierbei ist auch die Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck erforderlich. Die

bisher bilanzierte Bauerneuerungs-Rückstellung wird nach Art. 67 Abs. 3 EG-HGB weitergeführt (s.a. Rückstellungen).

Im Wirtschaftsjahr 2011 konnte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 328.291,28 € erzielen. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Freien Rücklage und der Zweckerücklage zugeführt werden.

2 Sonderposten

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat keine Sonderposten gebildet.

3 Rückstellungen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hatte lediglich eine sonstige Rückstellung gebildet und führt diese unverändert fort. Dahinter verbirgt sich die Bauerneuerungsrückstellung in Höhe von 20.903,56 €, die sich aus der Bilanz der von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschafteten Konten im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge ergibt. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) dürfen Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 2 HGB a.F. nicht mehr in einem Jahresabschluss mit Stichtag nach dem 31.12.2009 gebildet werden. Sie dürfen lediglich erfolgsneutral aufgelöst oder zweckgerecht verbraucht werden. Ein Verbrauch wurde nicht gebucht. (siehe auch Zweckerücklagen).

4 Verbindlichkeiten

Kredite für Investitionen vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 1.790.789,03 € (Vorjahr 1.910.400,99 €). Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 117.743,28 € (Vorjahr: 124.374,84 €).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 459,12 € (Vorjahr: 1.002,48 €), die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (317.264,22 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (74.247,85 €). Ebenfalls sind Zinsabgrenzungen in Höhe von 18.301,81 € enthalten, um die Zinsaufwendungen für das Jahr 2011 richtig erfassen und den Geschäftsjahren zurechnen zu können. Die Gesamthöhe der Sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt 409.813,88 € (Vorjahr: 119.577,43 €).

Verbindlichkeiten in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

5 Passive Rechnungsabgrenzung

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind vor dem Bilanzstichtag eingegangene Einzahlungen auszuweisen, soweit sie anteilig Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" wurden keine passiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Ergebnisrechnung

1 Erträge

Die Erträge bestehen fast ausschließlich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten.

Die Erlöse aus Gewinnausschüttungen (Finanzerträge) liegen deutlich über den kalkulierten Planansätzen. Das ist darin begründet, dass die Gewinnausschüttung der Grundstücksgesellschaft Trave mbH für das Jahr 2011 bereits in 2011 erfasst wurden und nicht nur die Ausschüttung des Gewinnes aus dem Wirtschaftsjahr 2010 berücksichtigt wurde.

Die Außerordentlichen Erträge im Wirtschaftsjahr 2011 ergeben sich auch einer Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftungsverwaltung und dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck. Diese wird auch im Rahmen der aktiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt und im Wirtschaftsjahr 2012 aufgelöst.

	Ergebnis 2010 €	Planansatz 2011 €	Ergebnis 2011 €
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Mieten und Pachten, Erträge Erbbaurecht)	551.885,29	580.700,00	580.816,16
Finanzerträge (Zinsen, Gewinnausschüttungen)	74.014,79	77.300,00	119.123,14
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	177.417,89
Summe	625.900,08	658.000,00	877.357,19

2 Aufwendungen

Der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ entstanden u.a. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und bilanzielle Abschreibungen. Ebenfalls sind Verwaltungskosten (u.a. für Personal) gegenüber der Hansestadt Lübeck und Zinsaufwendungen angefallen. Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat kein eigenes Personal. Sie wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet.

Die Abweichungen zwischen Planansatz und Ergebnis 2011 im Bereich der Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (Unterhaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken, Gebäude und baulichen Anlagen) ergeben sich aus der Rückzahlungsvereinbarung mit dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2011. Hier wurden diese Aufwendungen aufgrund der Bildung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens um rund 78 T€ reduziert.

	Ergebnis 2010 €	Planansatz 2011 €	Ergebnis 2011 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	374.802,35	424.200,00	327.159,34
Bilanzielle Abschreibungen	108.062,00	108.100,00	108.060,00
Sonstige ordentliche Aufwendungen	20.803,59	26.700,00	27.438,56
Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	91.872,38	89.300,00	86.408,01
Summe	595.540,32	648.300,00	549.065,91

3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2011 konnte ein Jahresüberschuss von 328.291,28 € erzielt werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser jeweils anteilig der Freien Rücklage und der Zweckrücklage zugeführt werden.

	Ergebnis 2010 €	Planansatz 2011 €	Ergebnis 2011 €
Jahresergebnis vor Verwendung	30.359,76	9.700,00	328.291,28
Zuführung zur Freien Rücklage	0,00	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	- 17.047,53	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	- 13.312,23	0,00	0,00
Summe	0,00	9.700,00	328.291,28

III. Sonstige Angaben

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ plant und bebucht lediglich ein Produkt, so dass die Teilrechnungen nach § 47 GemHVO-Doppik der beigefügten Ergebnisrechnung bzw. der beigefügten Finanzrechnung entsprechen.

Haushaltsmittel wurden nicht in das Jahr 2012 übertragen, so dass eine entsprechende Aufstellung nach § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik entfällt.

Die Stiftung „Lübeck Wohnstifte“ besitzt im Wirtschaftsjahr 2011 keine eigenen liquiden Mittel (siehe auch. II. Aktiva 2.4 Liquide Mittel, kein selbstverwaltetes Geschäftskonto), stattdessen verwaltet die Hansestadt Lübeck die liquiden Mittel der Stiftung. Ab dem Wirtschaftsjahr 2013 wird dies so umgestellt (Stichtag 01.01.2013), dass jede von der Hansestadt Lübeck verwaltete Stiftung über ein entsprechendes eigenständiges Geschäftskonto verfügt. Die Ein- und Auszahlungen werden bis dahin bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ als Forderung bzw. als Verbindlichkeit gegenüber der Hansestadt Lübeck entsprechend ausgewiesen. Die Bewegungen der liquiden Mittel werden in der Finanzrechnung als Ein- bzw. Auszahlungen fremder Finanzmittel (Zeilen 35 a-c) ausgewiesen.

Eine Übersicht über die Beteiligungen nach § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik liegt bei.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreit und nach § 3 Nr. 6 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, weil Sie ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen und mildtätigen Zwecken im Sinne der §§ 51 ff. AO dient. Ein entsprechender Freistellungsbescheid des Finanzamtes Lübeck vom 14.11.2016 liegt vor.

IV. Stiftungsgremien

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden.

Die Hansestadt Lübeck vertritt die Stiftung vorbehaltlich der Bestimmungen des § 4 in Verbindung mit § 5 der Stiftungssatzung gerichtlich und außergerichtlich. Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von 6 Jahren ernannt. Die Vorstandsmitglieder sollen Bürger der Hansestadt Lübeck, sie dürfen jedoch nicht deren Bedienstete sein. Zur rechtswirksamen Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ genügt die Mitwirkung von zwei Vorstandsmitgliedern.

Lübeck, den 01.02.2019



Jan Lindenau

Bürgermeister der

Hansestadt Lübeck

Anlagen zum Anhang nach § 51 Abs. 3 GemHVO-Doppik

Anlagenspiegel GJ 2011

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten					Abschreibungen				Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres	Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres	Kennzahlen		
		Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand	Anfangsbestand	Zugang, d.h. Abschreibungen im Haushaltsjahr	Abgang, d.h. angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge	Endbestand			Durchschn. Abschreibungssatz	Durchschn. Restbuchwert	
															EUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
01	1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
Summe Immaterielles Vermögen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
1.2 Sachanlagen															
02	1.2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.1.1	Grünflächen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.1.2	Ackerland	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.1.3	Wald, Forsten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.1.4	Sonstige unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
03	1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	4.945.441,00	0,00	0,00	0,00	4.945.441,00	1.467.147,00	107.763,00	0,00	1.574.910,00	3.370.531,00	3.478.294,00	2,2	68,2
	1.2.2.1	Kinder- und Jugendeinrichtungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.2.2	Schulen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.2.3	Wohnbauten	4.945.441,00	0,00	0,00	0,00	4.945.441,00	1.467.147,00	107.763,00	0,00	1.574.910,00	3.370.531,00	3.478.294,00	2,2	68,2
	1.2.2.4	Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
04	1.2.3	Infrastrukturvermögen	14.248,00	0,00	0,00	0,00	14.248,00	7.418,00	297,00	0,00	7.715,00	6.533,00	6.830,00	2,1	45,9
	1.2.3.1	Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.3.2	Brücken und Tunnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.3.3	Gleisanlagen mit Streckenausrüstung u. Sicherheitsanl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.3.4	Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.2.3.5	Straßennetze mit Wegen, Plätzen, Verkehrslenkungsanl.	14.248,00	0,00	0,00	0,00	14.248,00	7.418,00	297,00	0,00	7.715,00	6.533,00	6.830,00	2,1	45,9
	1.2.3.6	Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
05	1.2.4	Bauten auf fremden Grund und Boden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
06	1.2.5	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
07	1.2.6	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
08	1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
09	1.2.8	Geleistete Anzahlungen, Anzahlungen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
Summe Sachanlagevermögen		4.959.689,00	0,00	0,00	0,00	4.959.689,00	1.474.565,00	108.060,00	0,00	1.582.625,00	3.377.064,00	3.485.124,00	2,2	68,1	
1.3 Finanzanlagen															
10	1.3.1	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
11	1.3.2	Beteiligungen	757.500,00	0,00	0,00	0,00	757.500,00	0,00	0,00	0,00	757.500,00	757.500,00	0,0	100,0	
12	1.3.3	Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
13	1.3.4	Ausleihungen	400.708,42	0,00	21.182,42	0,00	379.525,60	0,00	0,00	0,00	379.525,60	400.708,42	0,0	0,0	
	1.3.4.1	Ausleihungen an verb. Unternehmen, Beteilig., SV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	1.3.4.2	Sonstige Ausleihungen	400.708,42	0,00	21.182,42	0,00	379.525,60	0,00	0,00	0,00	379.525,60	400.708,42	0,0	0,0	
14	1.3.5	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
Summe Finanzanlagevermögen		1.158.208,42	0,00	21.182,42	0,00	1.137.025,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.137.025,60	1.158.208,42	0,0	100,0	
Gesamtsumme		6.117.897,42	0,00	21.182,42	0,00	6.096.714,60	1.474.565,00	108.060,00	0,00	1.582.625,00	4.514.089,60	4.643.332,42	1,9	72,3	

FORDERUNGSSPIEGEL 2011

Art der Forderung		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1	2	3	4	5	6	7
161	2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
171	2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	72.170,41	72.170,41	0,00	0,00	0,00
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.487.896,87	2.487.896,87	0,00	0,00	2.249.183,33
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	1 siehe auch § 48 Abs. 3 GemHVO-Doppik					
	2 Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum zwischen dem Abschlussstichtag des Jahresabschlusses und dem letzten Fälligkeitstag der einzelnen Forderung					
	3 Die Ziffern geben an, in welchen Kontengruppen und Kontenarten veranschlagt wird					
	Summe	2.560.067,28	2.560.067,28	0,00	0,00	2.249.183,33

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2011

1	Art der Verbindlichkeit 2	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR 3	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR 7
			bis zu 1 Jahr in EUR 4	1 bis 5 Jahre in EUR 5	mehr als 5 Jahre in EUR 6	
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-1.908.532,31	0,00	0,00	-1.908.532,31	-2.034.775,83
321-	4.2.1 von verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
321-	4.2.2 vom öffentlichen Bereich	-117.743,28	0,00	0,00	-117.743,28	-124.374,84
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-1.790.789,03	0,00	0,00	-1.790.789,03	-1.910.400,99
33	4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
34	4.4 Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35	4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-459,12	-459,12	0,00	0,00	-1.002,48
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-409.813,88	-409.813,88	0,00	0,00	-119.577,43

	1 siehe auch § 48 Abs. 4 GemHVO-Doppik					
	2 Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum zwischen dem Abschlussstichtag des Jahresabschlusses und dem Zeitpunkt					
	des vollständigen Ausgleichs der Verbindlichkeit					
	3 Die Ziffern geben an, in welchen Kontengruppen und Kontenarten veranschlagt wird					
	Summe	-2.318.805,31	-410.273,00	0,00	-1.908.532,31	-2.155.355,74

Übersicht über die Sondervermögen, Zweckverbände, Gesellschaften, Kommunalunternehmen nach § 106 a GO, gemeinsame Kommunalunternehmen nach § 19 b GkZ, andere Anstalten, die von der Gemeinde getragen werden, mit Ausnahme der öffentlich-rechtlichen Sparkassen, Wasser- und Bodenverbände

Name	Stammkapital	Anteil der Gemeinde am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahres- ergebnis ¹
		in TEUR	%	2009 in TEUR	2010 in TEUR	2011 in TEUR	
1	2	3	4	5	6	7	8
III. Gesellschaften							
1) Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH	10.100,00	757,50	7,5 %	45,45	45,45	45,45	746,88

Nachrichtlich:
Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

¹ Jahresergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt

Stiftung Lübecker Wohnstifte Lagebericht und Jahresabschluss 2011

1. Allgemeines

1.1 Geschichtlicher Hintergrund.

Um einer großen Anzahl in Lübeck ansässigen, selbstständigen und mildtätigen Stiftungen einer straffen Zusammenfassung entgegenzuführen und um eine einheitliche und leistungsfähige Verwaltung des in den Stiftungen enthaltenen Vermögens sicher zu stellen, ist im Jahre 1941 die „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ gegründet worden. In dieser Stiftung sind alle Stiftungen, die sich der Unterhaltung mildtätiger Altersheime gewidmet haben, zusammengefasst worden, soweit sie nicht mit Rücksicht auf ihr großes Vermögen eine weitere Selbständigkeit für sich beanspruchen konnten. Die Einzelstiftungen, deren Vermögen überwiegend aus Grundvermögen bestand, existierten zum Teil bereits im 15. Jahrhundert. Die in die Stiftung eingebrachten Wohnstifte und Wohngänge tragen bis heute noch ihre ursprünglichen Namen, die auf die Stifter oder auch auf die Vorsteher hinweisen. Die einzelnen Grundstücke und Gebäude haben sich im Laufe der Zeit unter erheblichen Sanierungsaufwendungen zu Sehenswürdigkeiten der Lübecker Altstadt entwickelt. Da die Stiftung nach geraumer Zeit jedoch nicht mehr in der Lage war, die Mittel für die erforderliche Substanzerhaltung und Instandsetzung aufzubringen, wurde ein Teil des Grundvermögens veräußert bzw. es wurden Erbbaurechte gebildet, wobei der ursprüngliche Zweck der Stiftungen bis heute, wenn auch in leicht abgeänderter Form, erhalten geblieben ist. Durch o.g. Transaktionen war es der Stiftung möglich, neben den bestehenden Objekten ein Altenpflegeheim und sich daran anschließende Altenwohnungen zu erwerben, um dem Stiftungszweck in heutiger, zeitgerechter Form nachzukommen.

1.2 Zweck der Stiftung

Aufgabe der „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ ist unmittelbar und ausschließlich, bedürftige alte Menschen zu unterstützen. Voraussetzung ist die Bedürftigkeit im Sinne der jeweils geltenden steuerlichen Bestimmungen. Sie erfüllt diesen Zweck durch

- a) Vergabe von Wohnungen, an denen sie ein obligatorisches oder dingliches Wohnungsbesetzungsrecht hat,
- b) Schaffung und Unterhaltung von Alteneinrichtungen und anderer sozialer Einrichtungen, die dem Stiftungszweck dienen,
- c) Gewährung von durch Grundpfandrechte abgesicherten Darlehen zum Zwecke der Schaffung und Erhaltung von Alteneinrichtungen, sowie zur Errichtung neuer Altenwohnheime, an denen ihr ein obligatorisches oder dingliches Wohnungsbesetzungsrecht zusteht,
- d) Übernahme von Stammeinlagen gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften, sofern die Kapitalerhöhung unmittelbar zur Erfüllung eines der zu b) und c) genannten Zweck dient.

1.3 Vermögen der Stiftung

Zum Vermögen der Stiftung Lübecker Wohnstifte gehören 8 Grundstücke innerhalb von Lübeck. Auf einem befindet sich ein stiftungseigenes Pflegeheim mit ca. 80 Pflegeplätzen, das von der Hansestadt Lübeck betrieben wird. Die übrigen 7 Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind als Erbbaurechte an 2 Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Auf einem an das Pflegeheim angrenzenden städtischen Grundstück befinden sich 30 stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 20 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 3,4 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Forderungen in Höhe von 2,6 Mio. € und liquiden Mitteln von 134,9 T€. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (757,5 T€) und eine Ausleihung (Hypothenkorderung) in Höhe von 379,5 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diente zur Mitfinanzierung der Errichtung von Altenwohnungen in der Lübecker Innenstadt, Kleine Burgstraße.

1.4 Organe der Stiftung

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden. Die Hansestadt Lübeck vertritt die Stiftung im Regelfall gerichtlich und außergerichtlich.

Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von sechs Jahren ernannt.

Die Stiftung wird vertreten durch den Bürgermeister der Hansestadt Lübeck - 2.280.5 Stiftungsverwaltung.

1.5 Stiftungssatzung

Die „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ wird als **Stiftung des bürgerlichen Rechts** nach dem Stiftungsgesetz - StiG (GVBl. Schl.-H. 2000 Nr. 5 S. 208) und nach der Satzung der Stiftung Lübecker Wohnstifte vom 09.02.1976 (Amtsbl. Schl.-H. /AAz. 1976 S. 134), geführt.

2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

Das Haushalts- und Rechnungswesen der Stiftung wurde erstmalig im Haushaltsjahr 2010 in der Systematik der „Doppelten Buchführung in Konten“ (Doppik) geführt. Sie bedient sich dabei den Regelungsinhalten, Vorgaben und Konzepten der Hansestadt Lübeck zur Umstellung des Haushalts- und Rechnungswesens, soweit diese für Stiftungen anwendbar sind. Grundlage bildet insbesondere die Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik. Sie gilt nach § 58 GemHVO-Doppik für Treuhandvermögen der Gemeinde sinngemäß.

Wesentliche Aufgabe der Doppik ist der Nachweis des periodengerechten Ressourcenverbrauchs mit seiner Folgewirkung auf die Bilanzrelationen und das Eigenkapital. Die bei Privatunternehmen wichtigen Funktionen des Rechnungswesens zur Feststellung des Gewinns und der Bemessung des zu versteuernden Einkommens sind im Stiftungsrecht – soweit es gemeinnützige Stiftungen betrifft – von untergeordneter Bedeutung. Die „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ ist weitgehend steuerbefreit, ein Ansammeln von „Gewinnen“ widerspricht der Pflicht der „zeitnahen Mittelverwendung“ sowie dem grundsätzlichen Thesaurierungs- und Admassierungsverbot im Stiftungssteuerrecht. Relevant sind Aussagen über die Konstanz des Eigenkapitals, das maßgeblich durch die Jahresergebnisse (Ergebnisrechnung) bestimmt wird sowie Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Stiftung im Rahmen der Zweckverfolgung.

Die „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ stellt eine sog. Anstaltsstiftung dar, die ausschließlich operativ arbeitet, d.h. der Stiftungszweck wird nicht über das Ausschütten von Vermögenserträgen erfüllt, sondern durch Einsatz der Vermögenssubstanz selbst sowie durch Dienstleistungen. Zu ihrem Grundbesitz gehört das Pflegeheim Schönböckener Str. 55. Die angeschlossenen betreuten Wohnungen Schönböckener Str. 55a sowie die Wohnhäuser in der „Flendersiedlung“ werden gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet. Die Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von 564 T€ liegen knapp unter den Erwartungen (565 T€). Für die abgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 14,8 T€ vereinnahmt. Für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH erhielt die Stiftung eine Dividende von 6 v.H. auf das eingebrachte Kapital (757,5 T€) in Höhe von 90,9 T€. Das entspricht der Gewinnausschüttung für die Jahre 2010 und 2011, pro Jahr demnach 45,4 T€. In der Planung war hier nur die Ausschüttung von 2010 vorgesehen. Das erwartete Niveau an Zinserträgen (31,9 T€) konnte aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen (28,2 T€) nicht erreicht werden. Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 327,2 T€ verausgabt und lagen damit deutlich unter den Erwartungen (424,2 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen beliefen sich auf 86,4 T€, daneben erfolgten Zahlungen von Tilgungsleistungen in Höhe von 126,2 T€.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sind allerdings im Wirtschaftsjahr 2010 aufgrund einer nicht zutreffenden Pauschalabrechnung zu hoch ausgewiesen. Daraufhin ist im Wirtschaftsjahr 2011 aufgrund einer Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftungsverwaltung und dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten zu den Jahren 2010 (177.417,89 €) und 2011 (78.286,47 €) in Höhe von 255.704,36 € gebildet worden, der im Wirtschaftsjahr 2012 wieder aufgelöst wurde. Im Wirtschaftsjahr 2011 ergeben sich durch die Bildung dieses Aktiven Rechnungsabgrenzungspostens eine Reduzierung der Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen von 78.286,47 € sowie ein außerordentlicher Ertrag von 177.417,89 €. Aufgrund des außerordentlichen Ertrages und der zweifachen Gewinnausschüttung der Grundstücksgesellschaft Trave mbH konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 328.291,28 € erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 der Abgabenordnung anteilig der Freien Rücklage und der Zweckerücklage sowie der Zweckerücklage BER Trave zugeführt werden.

3. Vermögenslage

Das bilanzierte Stiftungskapital der „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ setzt sich aus den Positionen „Stiftungskapital“ von 338,6 T€ und „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ von 2,73 Mio. € zum 31.12.2011 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Grundstockvermögen der Stiftung inklusive der Entwicklung vor der Umstellung auf die doppische Buchführung ab. Das „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ hingegen stellt die rein rechnerische Differenz zwischen der neu ermittelten Aktiv- und der Passivseite der Bilanz dar und bildet die bis dahin erwirtschafteten stillen Reserven ab, die mit den Neubewertungen von Vermögens- und Schuldwerten aufgrund der Überleitung auf die doppische Buchführung offenlegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des Niederstwertprinzips bei der doppischen Bewertung unvermeidbar.

Eine nachträgliche Zuordnung von rein mathematisch ermittelten, aber zum Teil über Jahrhunderte erwirtschafteten, stillen Reserven zu bestimmten Eigenkapitalbestandteilen ist nicht seriös möglich.

Das zu erhaltende Stiftungskapital kann sich daher lediglich auf das Grundstockvermögen beziehen, das unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet wird, und den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht.

Im Wirtschaftsjahr 2011 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungsvermögens ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnismrücklagen im Wirtschaftsjahr 2011 teilweise positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2010 beläuft sich die Freie Rücklage weiterhin wie im Vorjahr auf 678,1 T€ und die Zweckerücklage auf 1,05 Mio. € (Vorjahr: 1,02 Mio. €) zum Bilanzstichtag.

4. Finanzlage

Die Finanzierung der Stiftungsleistungen ist weiterhin gesichert. Evt. Risiken, die die dauernde Leistungsfähigkeit der Stiftung beeinträchtigen, sind derzeit nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar. Die Zahlungsfähigkeit der Stiftung war im Jahr 2011 jederzeit gegeben.


5. Ausblick

Der bis zum 30.06.2019 laufende Mietvertrag für das Pflegeheim Schönböckener Straße 55 wird seitens der Hansestadt Lübeck nicht verlängert. Von den angedachten umfangreichen Modernisierungsplänen wird daher Abstand genommen und nur noch die unbedingt erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt. Zeitgleich mit dem Auslaufen des Mietvertrages für das Pflegeheim ist auch die Abwicklung der angegliederten betreuten Altenwohnungen Schönböckener Straße 55a verbunden. Vor diesem Hintergrund werden gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck Pläne über eine Folgenutzung des stiftungseigenen Grundstückes und des angrenzenden städtischen Erbbaugrundstückes entwickelt.

Damit einhergehend wird auch in Abstimmung mit der Stiftungsaufsicht beim Innenministerium eine Erweiterung des Stiftungszweckes bzw. eine Umwandlung in eine Förderstiftung in Betracht gezogen.

Lübeck, den

01.02.2019



Jan Lindenau
Bürgermeister
der Hansestadt Lübeck



Bericht

über die Prüfung des

Jahresabschlusses 2011

der Stiftung Lübecker Wohnstifte

und des Lageberichts für das

Haushaltsjahr 2011

Rechnungsprüfungsamt

September 2019



Impressum

Herausgeber:

Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister

Rechnungsprüfungsamt

Rechnungsprüferin: Tina Wendt

Layout: Elke Buller



Inhalt:

	Seite
Tabellenverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	IV
1 Vorbemerkungen.....	1
1.1 Vorjahre.....	2
1.2 Haushaltsplanung.....	3
2 Jahresabschluss 2011.....	3
2.1 Bilanz.....	3
2.1.1 Sonstige Ausleihungen.....	4
2.1.2 Privatrechtliche Forderungen.....	4
2.1.3 Sonstige privatrechtliche Forderungen.....	5
2.1.4 Liquide Mittel.....	5
2.1.5 Aktive Rechnungsabgrenzung.....	6
2.1.6 Ausweis des Eigenkapitals.....	6
2.1.6.1 Stiftungskapital.....	7
2.1.6.2 Zweckrücklage.....	8
2.1.6.3 Jahresüberschuss.....	8
2.1.7 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich.....	8
2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt.....	9
2.1.9 Sonstige Verbindlichkeiten.....	9
2.2 Ergebnisrechnung.....	10
2.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte.....	10
2.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	11
2.2.3 Bilanzielle Abschreibungen.....	11
2.2.4 Finanzerträge.....	12
2.2.5 Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen.....	12



2.2.6	Außerordentliche Erträge	13
2.3	Finanzrechnung	13
2.3.1	Rückflüsse und Gewährung von Ausleihungen (für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen Dritter)	13
2.3.2	EZ und AZ aus fremden Finanzmitteln	14
2.3.3	Tilgung von Krediten für Investitionen.....	15
2.4	Anhang.....	15
2.5	Lagebericht.....	15
3	Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung.....	15
4	Schlussbemerkung.....	17



Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen zu der Eröffnungsbilanz und zu dem JA 2010.....	2
Tabelle 2: sonstige privatrechtliche Forderungen	5
Tabelle 3: Zusammensetzung der sonstigen Verbindlichkeiten	9
Tabelle 4: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr 52	11
Tabelle 5: Rücklagenentwicklung.....	16
Tabelle 6: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme	17



Abkürzungsverzeichnis

II. BV	-	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
AO	-	Abgabenordnung
APH	-	Alten- und Pflegeheim
ARAP	-	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
AZ	-	Auszahlung
EB	-	Eröffnungsbilanz
EZ	-	Einzahlung
GemHVO-Doppik	-	Landesverordnung über die Aufstellung und Ausführung eines doppelten Haushaltsplanes der Gemeinden – Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik
GMHL	-	Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck
GO	-	Gemeindeordnung
HL	-	Hansestadt Lübeck
JA	-	Jahresabschluss
KGr	-	Kontengruppe
LW	-	Lübecker Wohnstifte
RPA	-	Rechnungsprüfungsamt
SIE	-	SeniorInnenEinrichtungen
Trave	-	Grundstücksgesellschaft Trave mbH
VV-Abschreibungen	-	Verwaltungsvorschriften über Abschreibungen von abnutzbaren Vermögensgegenständen des Anlagevermögens der Gemeinden
VV-Kontenrahmen	-	Verwaltungsvorschriften über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden



1 Vorbemerkungen

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte ist eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts. Sie wird gemäß § 4 ihrer Satzung von der Hansestadt Lübeck (HL) nach den Vorschriften der Gemeindeordnung (GO) verwaltet. Es handelt sich um Treuhandvermögen im Sinne von § 98 GO, demnach unterliegen die Jahresabschlüsse (JA) der Prüfung durch das RPA.

§ 95n Abs. 1 GO:

In Gemeinden, in denen ein Rechnungsprüfungsamt (RPA) besteht, prüft dieses den JA und den Lagebericht mit allen Unterlagen dahin, ob

1. der Haushaltsplan eingehalten ist,
2. die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch vorschriftsmäßig begründet und belegt worden sind,
3. bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen (EZ) und Auszahlungen (AZ) sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach den geltenden Vorschriften verfahren worden ist,
4. das Vermögen und die Schulden richtig nachgewiesen worden sind,
5. der Anhang zum JA vollständig und richtig ist,
6. der Lagebericht zum JA vollständig und richtig ist.

Das RPA kann die Prüfung nach seinem pflichtgemäßen Ermessen beschränken und auf die Vorlage einzelner Prüfungsunterlagen verzichten.

Im Sinne einer zügigen Prüfung zurückliegender JA hat das RPA von dieser Regelung Gebrauch gemacht. Die nicht geprüften wesentlichen Positionen werden am Ende der Textziffer Bilanz in diesem Bericht aufgelistet.

Prüfungsgegenstand war der JA 2011. Dieser wurde im Februar 2015 vom Bürgermeister unterzeichnet und dem RPA im Mai 2018 zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund von festgestellten Abweichungen zwischen der Finanzbuchhaltungssoftware und dem vorgelegten JA wurde im Februar 2019 ein vom Bürgermeister am 01.02.2019 unterzeichneter geänderter JA vorgelegt. Dieser ist Grundlage dieses Berichts. Die Prüfungsunterlagen wurden während der Prüfung, die hauptsächlich im Juni und Juli 2019 stattfand, bereitgestellt.

Die Stiftung hat mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (Trave) einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Der Geschäftsbesorger verwaltet Wohnungen der Stiftung, er ist für Vermietung und Instandhaltung zuständig und erhält dafür von der Stiftung eine jährliche Verwaltungskostenpauschale. Erwirtschaftete Überschüsse werden an die Stiftung abgeführt. Die Zahlungsströme des Geschäftsbesorgers waren nicht Gegenstand dieser Prüfung.



1.1 Vorjahre

Die Eröffnungsbilanz (EB) zum Stichtag 01.01.2010 wurde am 28.03.2019 und der JA 2010 am 22.03.2018 durch die Bürgerschaft beschlossen.

Wesentliche Prüfungsbemerkungen in den Berichten zur Prüfung der EB und des JA 2010 waren:

Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen zu der Eröffnungsbilanz und zu dem JA 2010

Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
A 1.2.2.3 Wohnbauten	Zwei Anlagen (9600022 und -24) enthalten unzulässigerweise Erhaltungsaufwand und Werte des Bilanzpostens A 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen.	Gemäß Stellungnahme zum JA 2010 sollen Korrekturen im JA 2014 geprüft und ggf. umgesetzt werden.	In Bezug auf eine zwischenzeitliche Anfrage zur Interpretation des § 55 Abs. 5 GemHVO-Doppik wies das Innenministerium hin, dass die Regelung eine Vereinfachung der Vermögensbewertung unter bewusster Inkaufnahme von Abweichungen der bilanzierten Werte bezweckt.
A 1.2.2.3 Wohnbauten	Die Anlagen 9600001-9600021 haben aufgrund eines Fehlers bei einer Umstellung der Abschreibungsmethode überhöhte Restbuchwerte.	Gemäß Stellungnahme zur EB sind entsprechend § 55 Abs.5 GemHVO-Doppik insbesondere nicht die Bewertung, sondern nur die Anzahl der übernommenen Vermögenswerte zu prüfen.	s.o.
A 1.2.2.3 Wohnbauten	Die Anlagen 9600001-9600022 stehen auf Erbbaurechtsgrundstücken und hätten daher in der Position A 1.2.4 Bauten auf fremden Grund ausgewiesen werden müssen.	Gemäß Stellungnahme zum JA 2010 sollen die Korrekturen im JA 2014 geprüft und ggf. umgesetzt werden.	Bis zur Erstellung des Prüfungsberichts erfolgte keine Korrektur.
2010			
P Eigenkapital	Das Eigenkapital wich von der Bilanzgliederung nach § 49 GemHVO-Doppik. Die Kontenart 200 existiert nicht. Die Zweckrücklage und die freie Rücklage sind den Ergebnisrücklagen zuzuordnen.	Die Umgliederung der freien Rücklage und der Zweckrücklage in die Ergebnisrücklage wird von der Verwaltung vorbereitet.	Die Zweckrücklage und die freie Rücklage wurden im JA 2011 weiterhin der Kontenart 200 und nicht der Ergebnisrücklage zugeordnet (siehe Tz. 2.1.6).
P Stiftungskapital	Das Stiftungskapital wurde im JA in Stif-	Es wurde eine Anfrage zur Gliederung des Eigenkapi-	Siehe hierzu Tz. 2.1.6.1



Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
	tungskapital und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied unterteilt. Das RPA bittet um Erläuterung der Aufgliederung des Stiftungskapitals.	tals an die Stiftungsaufsicht gestellt. Die Antwort steht noch aus.	
AZ für die Gewährung von Ausleihungen / Fremde Finanzmittel	Die EZ- und AZ-Konten waren bei der Umgliederung von Bilanzkonten mitbebuht worden und dadurch zu hoch ausgewiesen.	In der Schlussbesprechung zum JA 2010 hat die Verwaltung erklärt, dass derartige Buchungen mittlerweile als Sachbuchungen erfolgen würden.	Die Finanzrechnungskonten wurden 2011 erneut durch Sachbuchungen zu hoch ausgewiesen (siehe Tz. 2.3.2).

1.2 Haushaltsplanung

Der Haushaltsplan für 2011 wurde am 26.05.2011 von der Bürgerschaft beschlossen und bereits im März 2011 dem Innenminister gemeinsam mit dem städtischen Haushalt vorgelegt.

2 Jahresabschluss 2011

Der JA der Stiftung bestand entsprechend § 95m GO aus der Bilanz, der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung und dem Anhang. Ihm ist ein Lagebericht beigelegt.

2.1 Bilanz

Der Eigenkapitalausweis wich von der Bilanzgliederung nach § 48 GemHVO-Doppik ab (siehe hierzu Tz. 2.1.6), ansonsten war die Bilanz formal korrekt. Die Vorjahreswerte stimmten mit der Eröffnungsbilanz überein. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (328.291 EUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (134.932 EUR). Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bilanzposten mit den Anlagen zum Anhang (Anlagen-, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und mit den Zahlen im Finanzbuchhaltungssystem überprüft. Dies ergab keine Beanstandungen.

Folgende weitere wesentliche Posten der Bilanz wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2011 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- Beteiligungen,



- freie Rücklage.

2.1.1 Sonstige Ausleihungen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 13	400.708 EUR	379.526 EUR

Es handelt sich um ein Darlehen an die Trave von ursprünglich 1,38 Mio. DM zur Mitfinanzierung von Altenwohnungen. Gemäß Darlehensvertrag ist eine Verzinsung von 6 % vorgesehen. Wie im Darlehensvertrag festgeschrieben, ist jedoch auf die Zinsen zu verzichten, wenn eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau die Notwendigkeit hierzu nachweist. Da dieser Nachweis erfolgte, war das Darlehen ab 2011 bis 2015 weiterhin zinsfrei. Das Darlehen wurde in 2011 vertragsgemäß mit 3 % (21.182 EUR) getilgt.

2.1.2 Privatrechtliche Forderungen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontenart 171	0 EUR	72.170 EUR

Die privatrechtlichen Forderungen setzten sich im Wesentlichen aus einer Forderung aufgrund einer Mietnachberechnung (29 TEUR) sowie aus der Buchung einer Dividende für 2011 zusammen (45 TEUR).

Für 2011 erfolgte eine Mietnachberechnung aus dem Mietvertrag mit den SeniorInnenEinrichtungen (SIE), woraus sich ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 29 TEUR ergab, welcher in 2012 fällig war und dort auch der entsprechende Zahlungseingang erfolgte. Der Ertrag wurde richtigerweise in 2011 abgebildet, jedoch wurde die entsprechende Forderung nicht als sonstige privatrechtliche Forderung im Rahmen der antizipativen Rechnungsabgrenzung, sondern als privatrechtliche Forderung zum 31.12.2011 ausgewiesen.

Die Dividende 2011 i. H. v. 45 TEUR aus einer Beteiligung wurde, wie unter Tz. 2.2.4 festgestellt, fälschlicherweise vor Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung am 22.08.2012 in dem JA 2011 gebucht. Wäre die Dividende richtigerweise in 2012 gebucht worden, hätte sich keine Forderung ergeben.

Die privatrechtlichen Forderungen wurden somit insgesamt um 74 TEUR zu hoch ausgewiesen.



2.1.3 Sonstige privatrechtliche Forderungen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontenart 179	2.249.183 EUR	2.487.897 EUR

Die sonstigen privatrechtlichen Forderungen setzten sich aus Forderungen gegenüber der HL und Forderungen aus der Geschäftsbesorgung durch die Trave wie folgt zusammen:

Tabelle 2: sonstige privatrechtliche Forderungen

Konto	Bezeichnung	31.12.2010 in EUR	Veränderung in EUR	31.12.2011 in EUR
1791991161	Ford. aus Geschäftsbesorgungsvertrag	40.136	+1.256	41.392
1791991162	Mitbuchrolle aus lfd Forderungen ggü HL	24.717	-20.131	4.586
1791991164	Forderungen aus Darlehen ggü HL -04	1.800.000	0	1.800.000
1791991168	Forderungen aus Darlehen ggü HL -08	384.330	+257.589	641.919
	Summe	2.249.183	238.714	2.487.897

Die Forderungen nahmen in 2011 um 239 TEUR zu, was überwiegend auf die Veränderung von Forderungen aus Darlehen ggü. der HL (Konto 1791991168) zurückzuführen ist. Die Stiftung besaß in 2011 noch kein eigenes Konto und bediente sich des städtischen Bereiches Buchhaltung und Finanzen, der für sie den Zahlungsverkehr über städtische Geschäftskonten abwickelte. Auf Seiten der Stiftung wird dies als Forderung auf dem Konto 1791991168 ausgewiesen. Der Anstieg resultierte hauptsächlich aus Mieterträgen von mtl. 33 TEUR, einer Dividende i. H. v. 45 TEUR aus 2010 und Forderungen aus Zins für ein Festgeld i. H. v. 25 TEUR sowie sonstigen Verbindlichkeiten ggü. der HL i. H. v. 267 TEUR, welche mit den Forderungen ggü. der HL verrechnet wurden.

2.1.4 Liquide Mittel

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 18	80.537 EUR	134.932 EUR

Die Trave verwaltete im Rahmen der Geschäftsbesorgung auch Konten der Lübecker Wohnstifte. Die Zahlen wurden aus der Abrechnung der Trave in das Finanzbuchhaltungssystem der Stiftung übernommen. Das RPA hat die Kontostände anhand von Kontoauszügen bei der Trave überprüft.

Die liquiden Mittel setzten sich aus zwei Festgeldkonten mit insgesamt 95.000 EUR und vier Girokonten mit insgesamt 39.932 EUR zusammen.



Der Anstieg der liquiden Mittel ergab sich hauptsächlich aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss der Trave.

2.1.5 Aktive Rechnungsabgrenzung

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 19	0 EUR	255.704 EUR

Gemäß § 49 Abs. 1 GemHVO-Doppik sind vor dem Abschlussstichtag geleistete AZ als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (ARAP) anzusetzen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Der Einbuchung der ARAP lag eine Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftung LW und dem Bereich Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck (GMHL) zugrunde. Der Bereich GMHL verpflichtete sich 2014 dazu, die Überzahlung der Stiftung für das Jahr 2010 für Sach- und Dienstleistungen (177 TEUR) zurück zu zahlen. Die Zahlung der Stiftung erfolgte für 2010 und nicht für zukünftigen Aufwand, sie war aufgrund der fehlenden Abrechnung durch den Bereich GMHL überhöht. Es handelte sich nicht um einen ARAP nach § 49 Abs. 1 GemHVO-Doppik; die Rückzahlungsverpflichtung hätte als Forderung gegenüber der HL ausgewiesen werden müssen. Der Falschausweis trat bei der Stiftung Vereinigte Testamente ebenfalls auf und wurde mit Belangen der Buchhaltungssoftware begründet. Im Anhang hätte aus Sicht des RPA zumindest ein Hinweis hierauf erfolgen müssen.

Auch in 2011 kam es zu einer Überzahlung der Sach- und Dienstleistungen. Gemäß Vereinbarung waren jedoch für 2011 78 TEUR von der Stiftung zu viel an den Bereich GMHL gezahlt worden. Um den Aufwand für 2011 korrekt abzubilden, wurde hierfür ebenfalls ein ARAP (eigentlich Forderung) gebildet, sodass im Ergebnis am 31.12.2011 256 TEUR als ARAP in der Bilanz ausgewiesen waren.

2.1.6 Ausweis des Eigenkapitals

Die Gliederung des Eigenkapitals entsprach nicht der Gliederung in § 48 GemHVO-Doppik.

Die Kontenart 200 existiert in den VV-Kontenrahmen nicht. Die freie Rücklage und die Zweckrücklage waren der Kontenart 203 Ergebnisrücklage zuzuordnen. Dies wird gemäß Verwaltung vorbereitet.

2.1.6.1 Stiftungskapital

		<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Konto 2009000000	Stiftungskapital	338.629 EUR	338.629 EUR
Konto 2009011/12	Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	2.733.191 EUR	2.733.191 EUR

Stiftungskapital

Beim Stiftungskapital handelt es sich um den Gegenwert des auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesenen Grundstockvermögens.¹ Als Grundstockvermögen wird als das Vermögen bezeichnet, das der Stifter der Stiftung im Rahmen ihrer Gründung zugewendet hat, zzgl. später erfolgter Zustiftungen.

Wie bereits im JA 2010 wurde das Stiftungskapital in das Stiftungskapital im engeren Sinne (338.629 EUR) und das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied (2.733.191 EUR) unterteilt. Gemäß Lagebericht wurde das Stiftungskapital im engeren Sinne mit dem Grundstockvermögen gleichgesetzt. Das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied wurde als rechnerische Differenz zwischen der Aktiv- und Passivseite ausgewiesen.

Das Stiftungskapital im engeren Sinne entsprach dem Kapitalvermögen bei der letzten kameralen Rücklagenaufstellung 2009. Gemäß § 1 der Stiftungssatzung besteht das Vermögen der Stiftung aus einer Beteiligung an dem Stammkapital der Trave und weiteren Liegenschaften. Da der Wert dieses zugewendeten Vermögens nur im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied gespiegelt wird, hat dies zur Folge, dass das Grundstockvermögen nicht vollständig abgebildet wurde.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass entgegen der Beschreibung im Lagebericht, das Stiftungskapital im engeren Sinne nicht das gesamte Grundstockvermögen beinhaltete und somit auch nicht dem Stiftungskapital laut Definition entsprach. Sollte, wie im Lagebericht beschrieben, eine nachträgliche Zuordnung zum Grundstockvermögen oder der entsprechenden Eigenkapitalanteile nicht möglich sein, empfiehlt das RPA auf die Unterteilung gänzlich zu verzichten, da die jetzt vorgenommene Aufteilung keine Aussagekraft bezüglich des Erhalts des Grundstockvermögens bietet.

Die Verwaltung teilte im Rahmen der Stellungnahme zum JA 2012 der Stiftung Kriegsoferdank im April 2019 mit, dass eine abschließende Klärung noch nicht erfolgen konnte. Es wurde eine Anfrage an die Stiftungsaufsicht im Mai 2018 geschickt. Trotz regelmäßiger Anfragen hat die Verwaltung noch keine konkrete Rückmeldung erhalten. Die Verwaltung wird um Stellungnahme gebeten, wie der aktuelle Sachstand ist.

¹ Vgl. Berndt, Rechnungslegung und Prüfung von Stiftungen, 2016, E Rn. 126.



2.1.6.2 Zweckrücklage

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Konto 2009020000	1.016.548 EUR	1.046.908 EUR

Die Zweckrücklage nach § 62 Abgabenordnung (AO) ist für die Erfüllung der steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecke bestimmt. Die Zweckrücklage wurde zum Stichtag mit einem Betrag i. H. v. 1.046.908 EUR ausgewiesen. Die Zweckrücklage unterteilt sich in die Zweckrücklage (1.033.595 EUR) und die Zweckrücklage - Bauerneuerung (13.312 EUR). Die Zuführung zur Zweckrücklage - Bauerneuerung i. H. v. 13.312 EUR aus dem Jahresüberschuss 2010 wurde aus der Abrechnung der Trave entnommen. Diese berechnet sich entsprechend dem Geschäftsbesorgungsvertrag aus 35 % der Mieteinnahmen abzüglich der tatsächlichen Instandhaltungskosten. Die Zuführung zur Zweckrücklage betrug 17.048 EUR. Diese Rücklage wird gemäß Körperschaftssteuererklärung für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes eines Pflegeheims sowie für die Modernisierung der Altenwohnungen gebildet.

2.1.6.3 Jahresüberschuss

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontenart 205	30.360 EUR	328.291 EUR

Die Stiftung hatte das Jahr 2011 mit einem Überschuss von 328 TEUR abgeschlossen. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr war im Wesentlichen auf die Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftung und dem Bereich GMHL zurückzuführen. Zum einen erhöhte die Buchung des außerordentlichen Ertrages aufgrund der fehlenden Abrechnung des Bereichs GMHL für 2010 i. H. v. 177 TEUR den Jahresüberschuss, zum anderen die Reduzierung der Aufwendungen für 2011 i. H. v. 78 TEUR (siehe auch Tz. 2.1.5 ARAP). Hinzu kommt die Verbuchung der Dividende aus 2010 und 2011 in HH-Jahr 2011 (siehe Tz. 2.2.5). In 2010 erfolgte die Buchung der Dividende aus 2009.

2.1.7 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 32-	124.375 EUR	117.743 EUR

In diesem Posten waren zwei Kredite bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein aus 1961 und 1973 für das Alten- und Pflegeheim (APH) Schönböckener Straße ausgewiesen. Diese wurden in 2011 mit 6.632 EUR getilgt, die Zinsen lagen bei durchschnittlich 0,9 %.



Die Kredite wurden im Verbindlichkeitspiegel in der richtigen Spalte (> 5 Jahre Restlaufzeit) gelistet. Die durch die VV-Kontenrahmen vorgegebene Bereichsabgrenzung C (Laufzeit) wird nicht eingehalten.

2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 32-	1.910.401 EUR	1.790.789 EUR

Der Bilanzposten setzte sich aus vier Darlehen für das APH Schönböckener Straße zusammen. Die Kredite wurden 2011 um 119.612 EUR getilgt. Die Zinsen lagen bei durchschnittlich 4,5 %.

Ebenso wie bei den Krediten vom öffentlichen Bereich entsprachen die Kontonummern nicht der Bereichsabgrenzung C für Darlehen mit einer Laufzeit über fünf Jahren. Im Verbindlichkeitspiegel ist die Laufzeit richtig angegeben.

2.1.9 Sonstige Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 37	119.577 EUR	409.814 EUR

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich im JA 2011 der LW wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Zusammensetzung der sonstigen Verbindlichkeiten

Konto	31.12.2010 EUR	Umsatzsaldo EUR	31.12.2011 EUR
3791502200 Zinsabgrenzungen	19.618	-1.316	18.302
3791619161 Geschäftsbesorgungsvertrag Trave	75.731	-1.483	74.248
3791717110 Gegkto. Kred. Debitor	3.425	-3.425	0
3791991162 lfd. Verb. ggü. HL	20.803	296.461	317.264
Summe	119.577	290.237	409.814

Bei den Verbindlichkeiten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Trave i. H. v. 74 TEUR handelte es sich überwiegend um Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter. Die Zahlen wurden korrekt aus der Abrechnung der Trave übernommen.



Die wesentliche Veränderung fand bei den Verbindlichkeiten gegenüber der HL statt. Sie ist durch die Abgrenzung von Aufwendungen an den Bereich GMHL für Bauunterhaltung, Betriebskosten und Bauleitkosten entstanden. Der Aufwand war dem Jahr 2011 zuzuordnen, die Fälligkeit bzw. die Zahlung erfolgte aber erst in 2012. Damit wurde auch in 2012 die Verbindlichkeit wieder aufgelöst. Die HL bilanzierte 2011 eine Forderung gegenüber der Stiftung in gleicher Höhe.

Das RPA empfiehlt, Veränderungen dieser Größenordnung zukünftig im Anhang zu erläutern.

2.2 Ergebnisrechnung

Die Aufstellung entsprach den Vorgaben des § 45 i. V. m. § 2 GemHVO-Doppik. Die Ergebnisrechnung war rechnerisch richtig. Die fortgeschriebenen Planansätze waren richtig dargestellt.

2.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontenarten 441, 442 und 446	551.885 EUR	580.816 EUR

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bestanden großteils (564.328 EUR) aus Mieten (Konto 4411). Diese setzen sich aus Mieteinnahmen für das APH Schönböckener Straße von den SIE i. H. v. 425.189 EUR und aus Einnahmen des Geschäftsbesorgers i. H. v. 139.139 EUR zusammen.

Die Stiftung erhielt für das APH gemäß Mietvertrag mit der SIE einen Mietzins, der sich im Wesentlichen aus den Positionen

Verzinsung und Tilgung	213.083 EUR
Instandhaltungskostenpauschale nach der II. BV	91.909 EUR
Verzinsung der Eigenmittel	54.008 EUR

zusammensetzt.

Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten (KGr 64) betragen 549.414 EUR. Die Differenz zum Ertrag kam u. a. durch eine Mietnachberechnung i. H. v. 29 TEUR zustande.

Ausblick:

Die Bürgerschaft hat am 26.11.2015 beschlossen, dass die HL die Einrichtung Schönböckener Straße nach dem Ende der vertraglichen Mietdauer 2019 nicht weiter betreiben wird. Das Gebäude wurde bereits leergezogen.

2.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 52	-374.802 EUR	-327.159 EUR

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen die folgenden Konten:

Tabelle 4: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr 52

Konto	Bezeichnung	IST in EUR	davon an GMHL in EUR	davon an die Trave in EUR
5211000	Unterhalt. Grundst. / baul.Anl.	38.752	38.752	-
5211001	Unterhaltung der Hochbauten	207.200	185.813	21.387
5241004	Sonst. Bewirtschaftungsk.	80.054	18.722	61.332
	Summe	326.006	243.287	82.719

83 TEUR für Bauunterhaltung und Bewirtschaftungskosten wurden aus der Abrechnung der Trave übernommen. Weitere 225 TEUR für Bauunterhaltung und 19 TEUR für Betriebskosten wurden an den Bereich GMHL gezahlt.

Der Rückgang gegenüber dem Aufwand in 2010 ergibt sich im Wesentlichen aus der Bauunterhaltung. 2010 wurden noch 285 TEUR an den Bereich GMHL gezahlt, wobei dies eine Überzahlung von 177 TEUR beinhaltete. Diese Überzahlung wurde aufgrund einer Rückzahlungsvereinbarung durch Buchung eines außerordentlichen Ertrags in 2011 im Jahresergebnis abgebildet. Für die Bauunterhaltung in 2011 hat die Stiftung zunächst 303 TEUR als Aufwand an den Bereich GMHL verbucht. Allerdings wurde der Aufwand durch Bildung eines ARAP in 2011 um 78 TEUR reduziert, sodass sich tatsächlich ein Aufwand i. H. v. 225 TEUR für Bauunterhaltung in 2011 ergab.

Die AZ für Sach- und Dienstleistungen (KGr 72) betragen 89 TEUR. Die Differenz zum Aufwand kam durch die Abrechnung des Bereichs GMHL zustande. Die AZ der Aufwendungen für 2011 erfolgte jedoch erst im Februar 2012.

2.2.3 Bilanzielle Abschreibungen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 57	-108.062 EUR	-108.060 EUR

Den Hauptanteil an den bilanziellen Abschreibungen machte mit 71.885 EUR die Abschreibung für das APH Schönböckener Straße aus. Die Nutzungsdauer entsprach mit 80 Jahren der VV-Abschreibungen, die Anlage wird planmäßig bis 2042 abgeschrieben.



2.2.4 Finanzerträge

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 46	74.015 EUR	119.123 EUR

Die Finanzerträge setzten sich im Wesentlichen aus Zinsen für ein Festgeld bei der HL (27.616 EUR) und Gewinnausschüttungen aus der Beteiligung an der Trave (90.900 EUR) zusammen.

Im JA wurde die Dividende von der Trave i. H. v. 45.450 EUR für 2010 und 45.450 EUR für 2011 ausgewiesen. Gemäß Kommentar zu § 275 Handelsgesetzbuch entsteht ein aktivierungspflichtiger Gewinnanspruch grundsätzlich erst im Zeitpunkt des Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung. Am 22.08.2011 erfolgte der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Ausschüttung der Dividende 2010. Diese wurde korrekt im JA 2011 verbucht. Gemäß Niederschrift erfolgte der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Ausschüttung der Dividende aus 2011 am 22.08.2012, dementsprechend war der Ertrag dem Wirtschaftsjahr 2012 und nicht 2011 zuzuordnen. Durch den Falschweis wurde auch der Jahresüberschuss 2011 um 45.450 EUR zu hoch ausgewiesen. Die Verwaltung teilte auf Anfrage hierzu mit, dass die Buchung der Ausschüttung 2011 aufgrund der verspäteten Jahresabschlusserstellung im Rahmen eines verlängerten Werterhellungszeitraumes durchgeführt wurde. Aktuell und zukünftig werden entsprechende Gewinnausschüttungen in dem Jahr der Beschlussfassung gebucht.

Das Konto für Zinsen und sonstigen Finanzeinzahlungen (KGr 66) wies zum 31.12.2011 einen Betrag von 92.539 EUR aus. Die Abweichung zum Ertrag ergibt sich im Wesentlichen aus der Dividende 2011 i. H. v. 45 TEUR, welche in 2012 zugeflossen ist sowie aus Zinseinzahlungen aus 2010 i. H. v. 21 TEUR, welche in 2011 eingegangen sind.

2.2.5 Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontengruppe 55	-91.872EUR	-86.408 EUR

Die Stiftung zahlte insgesamt 86.408 EUR Zinsen für Kredite im Zusammenhang mit dem Bau und der Sanierung des APH Schönböckener Straße (siehe Tz. 2.1.7 und Tz. 2.1.8). Die Höhe des Zinsaufwandes steht in einem plausiblen Verhältnis zu den ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Investitionskrediten. Der Aufwand wurde periodengerecht zugeordnet. Der Zinsaufwand passt zu den entsprechenden Zinsauszahlungen (KGr 75).

Die Zinsen werden im Rahmen des Mietvertrages durch die SIE erstattet.



2.2.6 Außerordentliche Erträge

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Kontengruppe 49	0 EUR	177.418 EUR

Außerordentliche Erträge sind Erträge, die außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit anfallen, selten vorkommen und von einiger materieller Bedeutung sind (§ 59 Nr. 6 GemHVO-Doppik).

Die 177 TEUR entstanden aufgrund der Überzahlung der Stiftung an den Bereich GMHL in 2010. Durch die Rückzahlungsvereinbarung in 2014 erfolgte die Buchung eines außerordentlichen Ertrags in 2011 (siehe auch Tz. 2.1.5).

Der außerordentliche Ertrag wurde, wie in den Erläuterungen zu § 45 GemHVO-Doppik gefordert, im Anhang erläutert.

2.3 Finanzrechnung

Die Finanzrechnung war formal und rechnerisch richtig. Der Anfangsbestand der liquiden Mittel wurde korrekt aus dem Jahresabschluss 2010 übernommen. Der Endbestand stimmte mit der Schlussbilanz überein. Die Zahlungen stimmten mit den Veränderungen bei den Investitionskrediten in der Bilanz überein.

2.3.1 Rückflüsse und Gewährung von Ausleihungen (für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen Dritter)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontenart 686	21.183 EUR	405.514 EUR
Kontenart 786	-384.331 EUR	-641.919 EUR

Die EZ auf der Kontoart 686 beruhten zum Großteil (384 TEUR) auf der Umbuchung von Forderungen aus Darlehen gegenüber der HL (Konto 1791991168) auf Forderungen gegenüber der HL (Konto 1791991163) zum Jahresbeginn. Gleichzeitig erfolgte die Buchung von der Kontenart 686 an die Kontenart 772 AZ aus fremden Finanzmitteln.

Die AZ i. H. v. 642 TEUR resultierten aus der erneuten Umbuchung von Forderungen im Rahmen des JA. Für die Darstellung in der Schlussbilanz wurden die Forderungen vom Konto 1791991163 Forderungen aus lfd. Kto. ggü. HL auf das Konto 1791991168 Forderungen aus Darlehen ggü. HL umgebucht. Gleichzeitig erfolgte die Buchung von der Kontenart 672 EZ fremde Finanzmittel (s. u.) an die Kontoart 786 AZ Gewährung von Ausleihungen.



Die Forderungen gegenüber der HL sind in der Bilanz im Umlaufvermögen und nicht als Ausleihungen im Anlagevermögen ausgewiesen. Der Ausweis in der KGr 78 AZ aus Investitionstätigkeit ist daher nicht korrekt. Außerdem sind das Ein- und Auszahlungskonto durch die Bebuchung bei einer Umgliederung im Rahmen des JA, ohne dass dieser tatsächliche Zahlungsströme entsprechen, zu hoch ausgewiesen.

2.3.2 EZ und AZ aus fremden Finanzmitteln

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontenart 672	1.340.893 EUR	1.177.262 EUR
Kontenart 772	-976.175 EUR	-1.177.480 EUR

Unter den Kontenarten 672/772 EZ und AZ aus fremden Finanzmitteln sollen Zahlungen ausgewiesen werden, die als durchlaufende Gelder nach § 14 GemHVO-Doppik über Kassen oder Konten der Stiftung abgewickelt werden. Die Stiftung besaß allerdings keine Geschäftskonten, sondern sie bediente sich des städtischen Bereiches Buchhaltung und Finanzen, der für sie den Zahlungsverkehr über städtische Geschäftskonten abwickelte. Es gab keine EZ und AZ bei der Stiftung, sondern nur Verschiebungen von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der HL.

Durch die Bebuchung der Kontenarten 672 und 772 wurde letztlich die Finanzrechnung ausgeglichen, sodass die liquiden Mittel am Ende der Finanzrechnung nicht durch die Finanzmittelbewegungen bei der HL berührt wurden, sondern allein durch die Bewegungen beim Geschäftsbesorger verändert werden.

Zur Eröffnung des Jahres 2011 wurden die Forderungen gegenüber der HL auf das laufende Konto umgebucht (1791991163 an 179199168). Bei der Buchung wurden auch die Finanzrechnungskonten angesprochen, obwohl es sich um eine reine Sachbuchung ohne Zahlungsmittelfluss handelte (6868100000 an 7720000000), wodurch das Auszahlungskonto um 384 TEUR zu hoch ausgewiesen ist (s. o.).

Zum JA wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten aus laufendem Konto gegenüber der HL gegeneinander verrechnet (3791991163 an 1791991163). Bei der Buchung wurden auch die Finanzrechnungskonten angesprochen, obwohl es sich um eine reine Sachbuchung ohne Zahlungsmittelfluss handelte. Beide Konten sind hierdurch um 268 TEUR zu hoch ausgewiesen.

Ebenfalls im Rahmen des JA wurden die verbliebenen Forderungen für die Schlussbilanz wieder umgebucht (1791991168 an 1791991163) und dabei abermals die Finanzrechnung berührt. Auch hier handelte es sich um eine Sachbuchung, wodurch die Konten 6720000000 und 7868100000 um 642 TEUR zu hoch ausgewiesen sind (s. o.).

Durch auch auf Finanzrechnungskonten gebuchte Sachbuchungen wurden Ein- und Auszahlungskonten zu hoch ausgewiesen.



Der Ausweis fremder Finanzmittel suggeriert, dass zusätzlich durchlaufende Gelder verwaltet wurden. Damit vermittelt die Finanzrechnung nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der Stiftung. Dieser Umstand wurde im Anhang erläutert (§ 51 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO-Doppik).

Mit der Einrichtung von stiftungseigenen Geschäftskonten ab 2013 werden die als fremde Finanzmittel deklarierten Buchungen über städtische Konten entfallen.

2.3.3 Tilgung von Krediten für Investitionen

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Kontenart 792	-123.311 EUR	-126.244 EUR

Die Stiftung tilgte in 2011 insgesamt 126.244 EUR für Kredite für das APH Schönböckener Straße (siehe Tz. 2.1.7 und 2.1.8).

Die Raten werden im Rahmen des Mietvertrages von den SIE erstattet.

2.4 Anhang

Der Anhang steht grundsätzlich im Einklang mit dem übrigen JA. Die Anlagen entsprechen den gesetzlichen Mustern. Auf die Tz. 2.1.5 und 2.1.9 wird verwiesen.

2.5 Lagebericht

Dem JA war ein vom Bürgermeister unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelte ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.

3 Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung der Stiftung LW besteht das Vermögen der Stiftung aus einer Beteiligung am Stammkapital der Trave und weiterem in Liegenschaften, Wertpapieren und Grundpfandrechten angelegtem Vermögen. Gemäß § 4 Abs. 2 des Stiftungsgesetzes ist das der Stiftung zur dauernden und nachhaltigen Erfüllung des Stiftungszwecks zugewandte Vermögen (Stiftungsvermögen²) in seinem Bestand zu erhalten.

² Das Stiftungsvermögen bezeichnet im engeren Sinne das Grundstockvermögen, das der Stiftung durch Stiftungsakt und Vermögensausstattung und spätere Zustiftungen übertragen worden ist. Vgl. SEIFART Handbuch des Stiftungsrechts, 1987, § 10 Rn. 3f.



Im Lagebericht wurde der Vermögenserhalt dadurch belegt, dass sich das Grundstockvermögen als Stiftungskapital nicht verändert hat. Um eine Aussage bezüglich des Erhalts des Stiftungsvermögens zu treffen ist aus Sicht des RPA die Betrachtung allein des Stiftungskapitals nicht ausreichend. Wie bereits unter Tz. 2.1.3.1 dargestellt, bildete das Stiftungsvermögen im engeren Sinne das Grundstockvermögen nicht vollständig ab, dementsprechend kann dies nicht allein als Indikator zum Erhalt des Grundstockvermögens gesehen werden. Es muss somit auch das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied zum Nachweis des Erhalts des Stiftungsvermögens Berücksichtigung finden, in welchem sich das Grundstockvermögen z. B. aus Liegenschaften sowie der Beteiligung zu einem Teil widerspiegelt.

Die Stiftung hatte in 2011 einen Überschuss erwirtschaftet. Stiftungskapital und Stiftungsvermögen aus Bilanzierungsunterschied bleiben konstant, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Stiftungsvermögen nicht geschmälert wurde.

Für gemeinnützige Stiftungen gilt der Grundsatz der zeitnahen Mittelverwendung [§ 55 Abs. 1 Nr. 5 Abgabenordnung (AO)]. Bei der Stiftung LW handelt es sich gemäß Tz. 2 des Lageberichts um eine Anstaltsstiftung, d. h. sie setzt ihr Vermögen (vorwiegend APH und Altenwohnungen) - und nicht wie eine Kapitalstiftung ihre Erträge - unmittelbar zur Verwirklichung des Stiftungszwecks (die Unterstützung bedürftiger alter Menschen u. a. durch die Vergabe von Wohnungen und die Schaffung und Unterhaltung von Alteneinrichtungen) ein. Eine Ausnahme vom Gebot der zeitnahen Mittelverwendung stellt die steuerrechtlich unschädliche Bildung von Rücklagen nach § 62 Abs. 1 AO dar.

Tabelle 5: Rücklagenentwicklung

Jahr	Freie Rücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)				Zweckrücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)			
	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR
2002	104.579	0	36.378	140.957	145.446	0	54.567	200.013
2003	140.957	0	132.117	273.074	200.013	0	198.177	398.190
2004	273.074	0	42.428	315.502	398.190	0	63.643	461.833
2005	315.502	0	57.541	373.043	461.833	0	86.312	548.145
2006	373.043	0	54.472	427.515	548.145	0	81.708	629.853
2007	427.515	0	90.488	518.003	629.853	0	135.733	765.586
2008	518.003	0	66.031	584.034	765.586	0	99.048	864.634
2009	584.034	0	94.031	678.065	864.634	0	151.914	1.016.548
2010	678.065	0	0	678.065	1.016.548	0	0	1.016.548
2011	678.065	0	0	678.065	1.016.548	0	30.360	1.046.908



Entnahmen fanden nicht statt. Es wurde allerdings ein Jahresüberschuss von 328.291 EUR erwirtschaftet. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2011 durch die Bürgerschaft soll dieser für den JA 2012 der freien Rücklage und der Zweckerücklage zugeführt werden.

Die Darstellung der Entwicklung der Rücklage ist pflichtiger Bestandteil des Vorberichts zum Haushaltsplan.³ Die Vorberichte weder zum Haushaltsplan 2011 noch aktuell zum Haushaltsplan 2019 enthalten eine solche Darstellung. Die Entwicklung der Rücklagen ist für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Stiftungen von Bedeutung. Eine Übersicht sollte daher aus Sicht des RPA zukünftig zum Bestandteil des Anhangs oder des Lageberichtes gemacht werden. Das RPA bittet hierzu um Stellungnahme.

4 Schlussbemerkung

Aufgrund eines Falschausweises wurden die privatrechtlichen Forderungen um 74 TEUR zu hoch ausgewiesen (2.1.2). Zudem wurden die ARAPs um 256 TEUR zu hoch und Forderungen entsprechend zu niedrig ausgewiesen (siehe 2.1.5).

Mit dieser Einschränkung vermittelt der JA ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung Lübecker Wohnstifte.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens und der satzungsgemäßen Verwendung der Stiftungsmittel hat keine Einwendungen ergeben.

Die wesentlichen Punkte des Berichts sind am 06.09.2019 mit der Abteilung Bilanzen und der Stiftungsverwaltung besprochen worden.

Eine Stellungnahme der Verwaltung wird zu folgenden Textziffern erbeten:

Tabelle 6: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme

Tz.	Bezeichnung	Seite
2.1.6.1	Stiftungskapital	7
3	Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung	15

Unabhängig davon wird anheimgestellt, sich darüber hinausgehend zu äußern.

Lübeck, 18.09.2019

14.905.07.13-2011

twe/bu


Dr. Katja Schur


Tina Wendt

³ Vgl. VV-Produktrahmen, Tz. 4.1 Stiftungen.



Anlage:

Jahresabschluss 2011 der Stiftung Lübecker Wohnstifte mit Lagebericht

Zeichen: DS/KS

1.140 – Rechnungsprüfungsamt
über

1.000 – Bürgermeister
1.101 - Bürgermeisterkanzlei

Stellungnahme zum Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Stiftung Lübecker Wohnstifte zum 31.12.2011

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat mit Schreiben vom 18.09.2019 seinen Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 vorgelegt. Darin ist es insgesamt der Ansicht, dass mit zwei Einschränkungen der Jahresabschluss 2011 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung Lübecker Wohnstifte widerspiegelt. Dies hat aber keine Auswirkung auf die Gültigkeit des aufgestellten Abschlusses.

Das RPA stellt dar, dass Forderungen zu hoch ausgewiesen sind.

Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass Buchungssachverhalte, die das Jahr 2011 betreffen, aber erst nach dem Werterhellungszeitraum hätten gebucht werden dürfen, bereits im Jahr 2011 erfasst sind. Dies resultiert aus erheblichen Verzögerungen nach der Umstellung auf die Doppik. Konkret betrifft dieses eine Dividende (45 TEUR) und eine Mietnachberechnung (29 TEUR).

Ebenfalls stellt das RPA fest, dass anstelle von Rechnungsabgrenzungsposten eine Forderung hätte gebildet werden müssen. Diese Forderung resultiert aus einer Überzahlung an das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck, die mit einer Rückzahlungsvereinbarung im Jahre 2014 geregelt wurde. Dieser Posten ist bereits im Wirtschaftsjahr 2012 wieder aufgelöst worden.

Ebenfalls bittet das Rechnungsprüfungsamt mit dem Prüfbericht 2011 um Stellungnahme insbesondere zu folgenden Punkten:

2.1.6.1 Stiftungskapital

Das Rechnungsprüfungsamt merkt an, dass die Verwaltung im Rahmen der Stellungnahme zum Jahresabschluss 2012 der Stiftung Kriegsoferdank mitteilte, dass zu diesem Thema auch dort noch keine abschließende Klärung erfolgen konnte. Es handelt sich um ein alle Stiftungen betreffendes systematisches Thema. Bereits im Mai 2018 wurde eine entsprechende Anfrage an die Stiftungsaufsicht des Landes Schleswig-Holstein als übergeordneter Fachbehörde geschickt. Trotz regelmäßiger Nachfragen seitdem hat die Verwaltung noch keine konkrete Rückmeldung hierzu erhalten.

Daher bleibt der Rechtsrahmen sowohl für die Verwaltung als auch das Rechnungsprüfungsamt weiterhin eigenständig interpretationsfähig und letztendlich somit „offen“.

Die Verwaltung wird weiterhin mit der Stiftungsaufsicht in Kontakt bleiben, um eine Klarstellung auch zu weiteren Sachverhalten zu erhalten.

3 Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung

Das Rechnungsprüfungsamt hat festgestellt, dass im Lagebericht der Vermögenserhalt dadurch belegt ist, dass sich das Grundstockvermögen als Stiftungskapital nicht verändert hat. Um eine Aussage bezüglich des Erhalts des Stiftungsvermögens zu treffen, ist aus Sicht des RPA die Betrachtung allein des Stiftungskapitals nicht ausreichend, sondern es sollte auch das „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ zum Nachweis Berücksichtigung finden.

Die Verwaltung kann hierzu mitteilen, dass zwischenzeitlich bereits eine ergänzende Formulierung zum Thema Stiftungskapital für zukünftige Jahresabschlüsse (insbesondere dann im Lagebericht) mit dem RPA abgestimmt ist. Ebenfalls sieht die Verwaltung den Sachverhalt so, dass sich das zu erhaltende Stiftungskapital lediglich auf das Grundstockvermögen beziehen kann, das der bisherige Ausweis in der Bilanz den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht. Eine weitergehende Formulierung u.a. zum „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ setzt eine Klärung der Thematik „Stiftungskapital“ durch die Stiftungsaufsicht voraus (siehe 2.1.6.1).

Das Rechnungsprüfungsamt teilt mit, dass die Darstellung der Entwicklung der Rücklage ein pflichtiger Bestandteil des Vorberichtes zum Haushaltsplan ist. Die Vorberichte weder zum Haushaltsplan 2011, noch aktuell zum Haushaltsplan 2019 enthalten eine solche Darstellung. Das RPA empfiehlt, eine Übersicht zukünftig zum Bestandteil des Anhangs oder Lagebericht zu machen, da die Entwicklung der Rücklagen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Stiftungen von Bedeutung ist. Das Rechnungsprüfungsamt bittet hierzu um Stellungnahme.

Die Verwaltung stellt in dem vorgelegten Jahresabschluss die Entwicklung der Rücklagen im Vergleich zum Vorjahr dar. Durch den Ausweis der freien Rücklage und der Zweckrücklage des Wirtschaftsjahres und des vorausgegangenen Jahres werden die vom Rechnungsprüfungsamt zitierten Anforderungen bereits erfüllt, da die Vorjahresbestände der Rücklagen bereits die Verwendung von Überschüssen des Ergebnisplanes aus Vorjahren abbilden. Darüber hinaus stellt die Verwaltung dem RPA im Rahmen der Prüfung freiwillig einen Rücklagenspiegel zur Verfügung. Dieser ist wie auch eine Ergänzung im Lagebericht nicht als Pflichtbestandteil zum Jahresabschluss vorgegeben.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Lindenau
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck