



► **Nr. VO/2020/09148**  
**öffentlich**

**Lübeck, 05.08.2020**

**Bearbeitung: Yvonne Bretfeld (E-Mail: [yvonne.bretfeld@luebeck.de](mailto:yvonne.bretfeld@luebeck.de) Telefon: 122-7103)**

**Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2014 bis 2016 der  
Stiftung Lübecker Wohnstifte und der zugehörigen Lageberichte**

Beratung, Erörterung und ggf. Empfehlung zum o.a. Bericht im Zuge der Erstbehandlung.



Bericht  
über die Prüfung der  
**Jahresabschlüsse 2014 bis 2016 der  
Stiftung Lübecker Wohnstifte  
und der zugehörigen Lageberichte**

Rechnungsprüfungsamt

Juni 2020



---

Impressum

Herausgeber:

Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister

Rechnungsprüfungsamt

Rechnungsprüferin: Tina Wendt

Layout: Elke Buller



# Inhalt:

	Seite
Tabellenverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	III
1 Vorbemerkungen.....	1
1.1 Vorjahre.....	2
2 Jahresabschluss 2014.....	3
2.1 Bilanz.....	3
2.1.1 Liquide Mittel.....	4
2.1.2 Zweckrücklage.....	4
2.2 Ergebnisrechnung.....	5
2.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte.....	5
2.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	6
2.2.3 Finanzerträge.....	7
2.3 Finanzrechnung.....	7
2.4 Anhang.....	8
2.5 Lagebericht.....	8
3 Jahresabschluss 2015.....	8
3.1 Bilanz.....	8
3.1.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	9
3.1.2 Beteiligung.....	9
3.1.3 Sonstige privatrechtliche Forderungen.....	10
3.1.4 Liquide Mittel.....	10
3.1.5 Rücklagen.....	11
3.1.6 Sonstige Verbindlichkeiten.....	12
3.2 Ergebnisrechnung.....	12
3.3 Finanzrechnung.....	13



---

3.3.1	Einzahlungen aus fremden Finanzmitteln .....	14
3.3.2	Einzahlungen aus Rückflüssen für Investitionen Dritter .....	14
3.3.3	Auszahlungen Erwerb bewegliches Anlagevermögen .....	15
3.4	Anhang.....	15
3.5	Lagebericht.....	15
4	Jahresabschluss 2016 .....	15
4.1	Bilanz.....	15
4.1.1	Wohnbauten.....	16
4.1.2	Sonstige Ausleihungen .....	17
4.1.3	Stiftungskapital.....	18
4.1.4	Jahresüberschuss .....	18
4.1.5	Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen .....	18
4.1.6	Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten.....	19
4.2	Ergebnisrechnung.....	19
4.2.1	Privatrechtliche Leistungsentgelte .....	20
4.2.2	Aufwand für Sach- und Dienstleistungen.....	20
4.2.3	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen.....	21
4.3	Finanzrechnung .....	21
4.3.1	Tilgung von Krediten.....	22
4.4	Anhang.....	22
4.5	Lagebericht.....	22
5	Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung.....	22
6	Zusammenfassung .....	23
Glossar	.....	IV



## Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre .....	2
Tabelle 2: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr. 52 .....	6
Tabelle 3: Zusammensetzung der sonstigen Verbindlichkeiten .....	12
Tabelle 4: Rücklagenentwicklung.....	23
Tabelle 5: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme .....	25

## Abkürzungsverzeichnis

II. BV	–	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
AO	–	Abgabenordnung
APH	–	Alten- und Pflegeheim
AZ	–	Auszahlung
EZ	–	Einzahlung
GBV	–	Geschäftsbesorgungsvertrag
GemHVO-Doppik	–	Landesverordnung über die Aufstellung und Ausführung eines doppelhaushaltsplanerischen Haushaltsplanes der Gemeinden – Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik
GMHL	–	Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck
GO	–	Gemeindeordnung
HH-Jahr	–	Haushaltsjahr
HL	–	Hansestadt Lübeck
JA	–	Jahresabschluss
KGr.	–	Kontengruppe
KOD	–	Stiftung Kriegsoferdank
LW	–	Lübecker Wohnstifte
RPA	–	Rechnungsprüfungsamt
SIE	–	SeniorInnenEinrichtungen
Trave	–	Grundstücksgesellschaft Trave mbH
VV	–	Verwaltungsvorschriften





## 1 Vorbemerkungen

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte (LW) 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 Rechnungsprüfungsamt (RPA).

§ 95n Abs. 1 GO:

In Gemeinden, in denen ein 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 in diesem Bericht aufgelistet.

Prüfungsgegenstand waren die JA der Jahre 2014 bis 2016. Diese wurden dem RPA im November 2019 zur Prüfung vorgelegt und waren Grundlage dieses Berichts. Die Prüfung fand hauptsächlich von Dezember 2019 bis März 2020 statt. Eine Ausfertigung des Berichts erfolgte erst im Juni 2020, da auf Stellungnahmen der Verwaltung zu einzelnen Prüfungspositionen gewartet wurde.

Die Stiftung hat mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (Trave) einen Geschäftsbesorgungsvertrag (GBV) 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.

Die im Prüfbericht in kursiv gedruckten Wörter sind im Glossar am Ende des Prüfungsberichts erklärt.



## 1.1 Vorjahre

Wesentliche Prüfungsbemerkungen in den Berichten zur Eröffnungsbilanz sowie der JA 2010 bis 2013 waren:

Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre

Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
<b>Eröffnungsbilanz</b>			
Wohnbauten	Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten Werte des Bilanzpostens Maschinen, technische Anlagen, Fahrzeuge.	Falsch zugeordnetes Sachanlagevermögen wird bei der Folgeinventur erfasst, den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet und über die korrekte Nutzungsdauer abgeschrieben.	Bisher (Juni 2020) ist keine Korrektur erfolgt.
<b>2010</b>			
Eigenkapital	Das Eigenkapital wich von der Bilanzgliederung nach § 49 GemHVO-Doppik ab. Die Kontenart 200 existiert nicht. Die Zweckrücklage und die freie Rücklage sind den Ergebnismrücklagen zuzuordnen.	Die Stiftungsaufsicht des Landes Schleswig-Holstein wurde zum Umgang mit den Rücklagen um eine Klarstellung gebeten worden. Eine Beantwortung der Frage liegt bislang nicht vor.	Die Zweckrücklage und die freie Rücklage wurden in den JA 2014 bis 2016 weiterhin der Kontenart 200 und nicht der Ergebnismrücklage zugeordnet.
<b>2011</b>			
Stiftungskapital/Erhalt des Grundstockvermögens	Das RPA empfahl die Zusammenfassung von Stiftungskapital i. e. S. und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied.	Es wurde auf die Anfrage an die Stiftungsaufsicht zur Klärung des Sachverhalts verwiesen. Eine Rückmeldung ist hierzu bis zur Erstellung des Prüfungsberichts nicht eingegangen.	Es wurde erneut die Empfehlung ausgesprochen (siehe Tz. 4.1.3).
<b>2012</b>			
Rücklagen	Die Ergebnismrücklage (freie Rücklage und die Zweckrücklage) wurde in 2012 mit 66 % des Stiftungskapitals, und damit höher als in der GemHVO-Doppik geregelt (10 % -25 %), in der Bilanz ausgewiesen.	Zum Umgang mit den Rücklagen ist um eine Klarstellung bei der Stiftungsaufsicht des Landes Schleswig-Holstein gebeten worden sei. Eine Beantwortung der Frage liege bislang nicht vor.	In den JA 2014 bis 2016 betrug die Ergebnismrücklage erneut mehr als 25 % der allgemeinen Rücklage.



Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
<b>2013</b>			
Verbindlichkeiten aus Krediten, Zinsen, Tilgung	Gemäß VV Kontenrahmen wurden die Bereichsabgrenzungen für Verbindlichkeiten aus Krediten, Zinsen und Tilgung ab 2013 geändert.	Eine Umsetzung erfolgt im JA 2017.	In den JA 2014 bis 2016 erfolgte noch der alte Ausweis.

Das RPA bittet um Stellungnahme zu den Wohnbauten, ob eine Prüfung erfolgt ist und mit welchem Ergebnis. Wann soll ggf. eine Umsetzung erfolgen?

## 2 Jahresabschluss 2014

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

### 2.1 Bilanz

Die Gliederung des Eigenkapitals entsprach nicht der Gliederung in § 48 GemHVO-Doppik. Die Kontenart 200 existiert in den Verwaltungsvorschriften (VV) über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden nicht. Die freie Rücklage und die Zweckrücklage waren der Kontenart 203 ErgebnISRücklage zuzuordnen.

In der Bilanz fehlen die aufsummierten Beträge aller werthaltigen Bilanzposten. Das RPA empfiehlt, diese im Sinne einer guten Lesbarkeit anzugeben. Das Schlussaldo wurde entgegen dem Muster mit 01/13 und 01/14 bezeichnet, was irreführend sein kann. Entgegen der Angaben im Anhang werden Zeilen mit 0 EUR ausgewiesen. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (151.893 EUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (1.180.456 EUR). Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bilanzposten mit den Anlagen zum Anhang (Anlagen-, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und mit den Zahlen im Finanzbuchhaltungssystem überprüft. Die Ergebnisrücklage 2014 beträgt 78 % des Stiftungskapitals. Auf die Anmerkung hierzu im Prüfungsbericht Tz. 2.1.2 wird verwiesen.

Folgende wesentliche Posten der Bilanz wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2014 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- Beteiligung,
- sonstige Ausleihungen,



- sonstige privatrechtliche Forderungen,
- Stiftungskapital,
- freie Rücklage,
- Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen und
- sonstige Verbindlichkeiten.

### 2.1.1 Liquide Mittel

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Kontengruppe 18</b>	<b>1.020.712 EUR</b>	<b>1.180.456 EUR</b>

Die liquiden Mittel wurden von der Trave im Rahmen der Geschäftsbesorgung sowie auf einem eigenen Geschäftskonto der Stiftung von der HL verwaltet.

Die Zahlen wurden aus der Jahresabrechnung der Trave in das Finanzbuchhaltungssystem der LW übernommen. Die liquiden Mittel, welche von der Trave verwaltet werden, setzten sich aus einem Festgeldkonto mit 130.000 EUR und vier Girokonten mit insgesamt 9.842 EUR zusammen. Das RPA hat die Kontostände anhand von Kontoauszügen und Saldenbestätigungen bei der Trave überprüft.

Das durch die HL verwaltete Geschäftskonto wies zum 31.12.2014 einen Betrag von 1.040.614 EUR aus. Der Kontostand wurde anhand der Saldenbestätigung geprüft.

### 2.1.2 Zweckrücklage

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Konto 2009020</b>	<b>1.400.849 EUR</b>	<b>1.461.292 EUR</b>

Die Zweckrücklage nach § 62 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung (AO) ist für die Erfüllung der steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecke bestimmt. Die Zweckrücklage wurde zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.461.292 EUR ausgewiesen. Die Zweckrücklage unterteilt sich in die Zweckrücklage (1.413.942 EUR) und die Zweckrücklage - Bauerneuerung (47.350 EUR). Die Zuführung zur Zweckrücklage aus dem Jahresüberschuss 2013 betrug 60.443 EUR. Diese Rücklage wird gemäß Körperschaftssteuererklärung auch in 2014 für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes eines Pflegeheims, Brandschutzmaßnahmen sowie für die Modernisierung der Altenwohnungen gebildet.

Wie bereits unter Tz. 2.1 festgestellt, sind die freie Rücklage und die Zweckrücklage der Ergebnissrücklage zuzuordnen. Gemäß § 25 Abs. 3 GemHVO-Doppik darf die Ergebnissrücklage höchstens 25 % und soll mindestens 10 % der allgemeinen Rücklage betragen. Die Ergebnis-

rücklage (freie Rücklage und die Zweckrücklage) wird in 2014 mit 78 % des Stiftungskapitals, und damit höher als in der GemHVO-Doppik geregelt, in der Bilanz ausgewiesen. Die Regelung in der GemHVO-Doppik deckt sich jedoch nicht mit den Vorschriften des Stiftungssteuerrechts. Die AO sieht hier keine betragsmäßige Begrenzung der Gesamthöhe der Zweckrücklage (unter Berücksichtigung der für die Einzelmaßnahmen notwendigen Mittel) sowie der freien Rücklage.

Die Verwaltung teilte dem RPA in einer Stellungnahme zu einem vorherigen JA mit, dass zum Umgang mit den Rücklagen um eine Klarstellung bei der Stiftungsaufsicht des Landes Schleswig-Holstein gebeten worden sei. Eine Beantwortung der Frage liege bislang nicht vor. Da die Regelungen des Stiftungsrechtes für die Stiftungen zunächst sinnvoller erschienen als die Regelungen der GemHVO-Doppik, die auch für Stiftungen angewandt würden, sei eine Veränderung der Rücklagen bis zur Klarstellung durch die Stiftungsaufsicht zurückgestellt.

## 2.2 Ergebnisrechnung

Die Aufstellung entsprach den Vorgaben des § 45 i. V. m. § 2 GemHVO-Doppik und dem dazugehörigen Muster. Die Ergebnisrechnung war rechnerisch richtig. Die fortgeschriebenen Planansätze waren richtig dargestellt. Die vorgelegte Ergebnisrechnung stimmte mit dem Finanzbuchhaltungssystem überein.

Im Folgenden werden die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung dargestellt. Folgende wesentliche Positionen der Ergebnisrechnung wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2014 nicht systematisch geprüft:

- bilanzielle Abschreibungen,
- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen.

### 2.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>
Kontenarten 441, 442 und 446	542.348 EUR	559.986 EUR

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bestanden großteils (544 TEUR) aus Mieten (Konto 4411). Diese setzten sich aus Mieteinnahmen für das Alten- und Pflegeheim (APH) Schönböckener Straße von den SeniorInnenEinrichtungen (SIE) i. H. v. 393 TEUR und aus Einnahmen des Geschäftsbesorgers (151 TEUR) zusammen.

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



Verzinsung und Tilgung	206.109 EUR
Instandhaltungskostenpauschale nach der II. BV	97.165 EUR
Verzinsung der Eigenmittel	54.008 EUR

zusammensetzt.

Wie bereits in Prüfungsberichten der Stiftung Kriegsoferdank (KOD) festgestellt, wurden die Mieterträge für die Altenwohnungen (151 TEUR) fehlerhaft aus der Abrechnung des Geschäftsbesorgers hergeleitet.<sup>1</sup> Die Mieterträge wurden um 11.280 EUR zu hoch ausgewiesen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die fehlerhafte Herleitung im Saldo keinen Einfluss auf das Jahresergebnis hat, da sich der Aufwand aus Bewirtschaftung auch entsprechend verändern würde (siehe auch Tz. 2.2.2). Nach Aussage der Verwaltung bestehe die Problematik der Herleitung der Erträge und Aufwendungen ab 2017 nicht mehr, da die Trave mit Einführung eines neuen Buchhaltungssystems Erträge und Aufwendungen direkt ausweise.

Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten (Kontengruppe [KGr.] 64) wichen im Wesentlichen nicht von den Erträgen ab.

## 2.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Kontengruppe 52</b>	<b>-239.597 EUR</b>	<b>-247.212 EUR</b>

Bei den Aufwendungen aus Sach- und Dienstleistungen handelte es sich hauptsächlich um die folgenden Konten:

Tabelle 2: 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.	16.260	16.260	-
5211001	Unterhaltung der Hochbauten	127.121	93.055	34.066
5241004	Sonst. Bewirtschaftungsk.	97.641	18.263	79.378
	<b>Summe</b>	<b>241.022</b>	<b>127.578</b>	<b>113.444</b>

113.444 EUR (Vorjahr 142.564 EUR) für Bauunterhaltung und Bewirtschaftungskosten wurden aus der Abrechnung der Trave übernommen. Die Abnahme ergibt sich aufgrund geringerer Aufwendungen bei der Trave durch den Verbrauch der Rückstellung für Bauerneu-

<sup>1</sup> Vgl. Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2012 und 31.12.2013, Tz. 3.2.2, VO/2019/07401 sowie Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2012, Tz. 2.2.1, VO/2019/07831.

erungen i. H. v. 20.903 EUR für werterhaltene Maßnahmen. Die Rückstellung wurde in 2014 vollständig aufgelöst, da diese ab 2015 nicht mehr zulässig war.

Wie bereits in den Prüfberichten der Stiftung KOD festgestellt, wurden die Aufwendungen aus der Abrechnung der Trave anhand der AZ und der Veränderung der Verbindlichkeiten fehlerhaft hergeleitet.<sup>2</sup> Entsprechend der privatrechtlichen Leistungsentgelte wurde auch der Bewirtschaftungsaufwand um 11.280 EUR zu hoch ausgewiesen. Wie bereits vorher angemerkt, hat die fehlerhafte Herleitung im Saldo keinen Einfluss auf das Jahresergebnis, da sich die Erträge aus privatrechtlichen Leistungsentgelten auch entsprechend verändern würden.

Aus dem Konto 5211001 wurden 7.000 EUR von der Stiftungsverwaltung für Gutachten und Projektsteuerung für die APH aufgewendet, die gemäß den Zuordnungsvorschriften der VV-Kontenrahmen den sonstigen Aufwendungen (Kontenart 543) zuzuordnen sind.

Die Höhe der AZ für Sach- und Dienstleistungen (KGr. 72) entsprach den entsprechenden Aufwendungen.

### 2.2.3 Finanzerträge

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>
Kontengruppe 46	9.717 EUR	52.819 EUR

Die Finanzerträge setzten sich im Wesentlichen aus Zinsen für ein Festgeld bei der HL (7.369 EUR) und Gewinnausschüttungen aus der *Beteiligung* an der Trave (45.450 EUR) zusammen. Die Differenz zum Vorjahr ergab sich aus der fehlenden Verbuchung der Gewinnausschüttung in 2013.<sup>3</sup> Die Prüfung dieser Position führte zu keinen Beanstandungen.

Das Konto für Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (KGr. 66) wies zum 31.12.2014 einen Betrag von 55.233 EUR aus und wich somit nicht wesentlich von den dazugehörigen Erträgen ab.

## 2.3 Finanzrechnung

Die fortgeschriebenen Planansätze wurden richtig dargestellt. Der Endbestand der liquiden Mittel der Finanzrechnung stimmte mit der Schlussbilanz überein. Die Finanzrechnung war formal und rechnerisch richtig. Die vorgelegte Finanzrechnung stimmte mit dem Finanzbuchhaltungssystem überein.

---

<sup>2</sup> Vgl. Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2011, Tz. 2.2.2, VO/2019/07401 sowie Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2012, Tz. 2.2.2, VO/2019/07831.

<sup>3</sup> Vgl. Bericht über die Prüfung der JA der Stiftung LW zum 31.12.2012 und 31.12.2013, Tz. 2.2.2 und 3.2.3.



Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten, die Zinsen und sonstigen Finanzeinzahlungen sowie die AZ für Sach- und Dienstleistungen wurden im Rahmen der Prüfung der Ergebnisrechnung mitbetrachtet. Weitere Positionen waren in 2014 kein Prüfungsschwerpunkt.

## **2.4 Anhang**

Der Anhang stand grundsätzlich im Einklang mit dem übrigen JA. Entsprechend des gesetzlichen Musters sind im Verbindlichkeitspiegel auch die nachrichtlichen Angaben aufzunehmen. Diese fehlten in 2014.

Die Abschreibungen im Anlagenspiegel stimmten nicht mit den in der Ergebnisrechnung ausgewiesenen Abschreibungen überein. Auf dem Konto 5711 – bilanzielle Abschreibungen wurde eine Vollverschrottung eines Wohngebäudes in Höhe von 1.206 EUR ausgewiesen, welche nicht im Anlagenspiegel unter den Abschreibungen sondern als Abgang berücksichtigt wurde.

## **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 Jahresabschluss 2015**

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

### **3.1 Bilanz**

Auf die Anmerkungen zum JA 2014 unter Tz. 2.1 wird verwiesen. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (138.320 EUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (3.103.010 EUR). Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bilanzposten mit den Anlagen zum Anhang (Anlagen-, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und mit den Zahlen im Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

Folgende wesentliche Posten der Bilanz wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2015 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- sonstige Ausleihungen,
- Stiftungskapital und
- Kredite vom öffentlichen Bereich und vom privaten Kreditmarkt.

### 3.1.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
Kontengruppe 08	0 EUR	36.328 EUR

In der Bilanz zum JA 2015 wurde Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) in Höhe von 36.328 EUR ausgewiesen (Vorjahr 0 EUR). Die Prüfung der Belege ergab, dass zwei Gas-Schnellkochkessel für ein APH angeschafft wurden. Das RPA bittet um Mitteilung, welche Kriterien zu einer investiven Verbuchung der Schnellkochkessel führten.

Im Anhang wurde fehlerhaft aufgeführt, dass die Stiftung keine BGA besitzt.

Das RPA bittet um Stellungnahme zur BGA. Eine Stellungnahme ist im Rahmen der Prüfung nicht fristgerecht eingegangen.

### 3.1.2 Beteiligung

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
Kontengruppe 11	757.500 EUR	805.223 EUR

Die Stiftung ist mit 7,5 % an der Trave beteiligt. Die Beteiligung wurde in 2015 um 47.728 EUR von 757.500 EUR auf 805.223 erhöht. Im Anhang erfolgte keine Erläuterung zu den Gründen der Erhöhung. Die Verwaltung teilte auf Nachfrage mit, dass dies aufgrund der Erhöhung der Stammeinlage der HL für die Stiftung ebenfalls umgesetzt wurde. Die Auszahlung erfolgte aus dem Konto 7841000. Ein Planansatz war vorhanden.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.



### 3.1.3 Sonstige privatrechtliche Forderungen

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>Kontenart 179</b>	<b>2.062.451 EUR</b>	<b>89.266 EUR</b>

Die sonstigen privatrechtlichen Forderungen nahmen von 2014 nach 2015 um 1.973 TEUR ab. Dies war im Wesentlichen auf die Rückzahlung eines bei der HL angelegten Termingeldes in Höhe von 1.800 TEUR zurückzuführen, welches nun anderweitig angelegt wurde (siehe Tz. 3.1.4).

Die sonstigen privatrechtlichen Forderungen setzten sich in 2015 nunmehr aus Forderungen gegenüber der HL (44.748 EUR) und Forderungen aus der Geschäftsbesorgung durch die Trave (44.508 EUR) zusammen.

Die Forderungen ggü. der HL i. H. v. 45 TEUR stammten gemäß Verwaltung aus einem sonstigen Bargeldbestand von 663 TEUR der Eröffnungsbilanz und damit aus der Überleitung eines ehemaligen VV-Kontos. Sie wurden zu einem Teil in 2016, der Restbetrag in 2017 beglichen.

### 3.1.4 Liquide Mittel

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>Kontengruppe 18</b>	<b>1.180.456 EUR</b>	<b>3.103.010 EUR</b>

Das seit 2012 von der HL verwaltete Konto der Stiftung wies einen Betrag in Höhe von 1.122.753 EUR am 31.12.2015 (Vorjahr 1.040.614 EUR) aus. Zusätzlich wurde in 2015 ein Termingeldkonto für die Stiftung eröffnet, auf welchem nun das zuvor bei der Stadt angelegte Termingeld in Höhe von 1.800.000 EUR angelegt wurde.

Die Bestände der durch die Trave verwalteten Konten wurden aus der Jahresabrechnung der Trave in das Finanzbuchhaltungssystem der LW übernommen. Die liquiden Mittel setzten sich hier aus einem Festgeldkonto mit 110.000 EUR und vier Girokonten mit insgesamt 70.257 EUR (Vorjahr 9.842 EUR) zusammen.

Die Kontobestände wurden mit den Saldenbestätigungen oder Kontoauszügen abgeglichen. Die Prüfung des Bilanzpostens ergab keine Beanstandungen.

### 3.1.5 Rücklagen

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
Konto 2009010 Freie Rücklage	931.629 EUR	990.870 EUR
Konto 2009020 Zweckrücklage	1.461.292 EUR	1.553.944 EUR

Der Jahresüberschuss 2014 (152 TEUR) wurde vollständig der freien und der Zweckrücklage zugeführt. Der dafür gemäß § 95n Abs. 3 GO erforderliche Beschluss der Bürgerschaft lag zum Zeitpunkt der Buchung nicht vor. Der JA 2014 wurde der Bürgerschaft noch nicht vorgelegt.

Wie bereits in den Vorjahren festgestellt, sind die freie Rücklage und die Zweckrücklage der Ergebnissrücklage zuzuordnen. Gemäß § 25 Abs. 3 GemHVO-Doppik darf die Ergebnissrücklage höchstens 25 % und soll mindestens 10 % der allgemeinen Rücklage betragen. Die Ergebnissrücklage (freie Rücklage und die Zweckrücklage) wird in 2015 mit 83 % des Stiftungskapitals, und damit bedeutend höher als in der GemHVO-Doppik geregelt, in der Bilanz ausgewiesen. Auf die Anmerkungen zu 2.1.2 wird verwiesen.

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 AO ist Voraussetzung für die Bildung einer Zweckrücklage in jedem Fall, dass diese erforderlich ist, um die steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecke der Körperschaft nachhaltig erfüllen zu können. Die Zweckrücklage wurde gemäß Körperschaftssteuererklärung für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes und Brandschutzmaßnahmen eines Pflegeheims, sowie für die Modernisierung der Altenwohnungen gebildet.

Im JA 2015 wurde im Anhang unter der Position Aufwendungen auf Seite 18 mitgeteilt, dass die für das Wirtschaftsjahr 2015 vorgesehene Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes im Pflegeheim in Höhe von rund 380 TEUR aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Straße“ zum 30.06.2019 nicht umgesetzt worden ist. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, warum die Zweckrücklage nicht anteilig aufgelöst wurde, da der Zweck weggefallen ist. Gemäß § 55 Abs. 1. Nr. 5 AO wären die Mittel grundsätzlich zeitnah für die Erfüllung des Stiftungszwecks zu verwenden. Die Verwaltung wird hierzu um Stellungnahme gebeten.



### 3.1.6 Sonstige Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
Kontengruppe 37	232.927 EUR	141.576 EUR

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Zusammensetzung der sonstigen Verbindlichkeiten

Konto	31.12.2014 EUR	Veränderung EUR	31.12.2015 EUR
3791502200 Zinsabgrenzungen	11.794	-943	10.851
3791619161 GBV Trave	79.889	-4152	75.737
3791991162 lfd. Verb. ggü. HL	134.813	-83.551	51.262
<b>Summe</b>	<b>226.496</b>	<b>-88.646</b>	<b>137.850</b>

Bei den Verbindlichkeiten aus dem GBV mit der Trave 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 entstand hauptsächlich (78 TEUR) durch AZ von Verbindlichkeiten für Rechnungen ggü. dem Bereich Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck (GMHL) für Bauunterhaltung etc. aus 2013 und 2014. Zudem wurden Personalkosten aus 2012 in 2015 i. H. v. 24 TEUR an die HL erstattet.

Die HL bilanzierte 2015 Forderungen gegenüber der Stiftung in gleicher Höhe.

## 3.2 Ergebnisrechnung

Die Aufstellung entsprach den Vorgaben des § 45 i. V. m. § 2 GemHVO-Doppik und dem dazugehörigen Muster. Die Ergebnisrechnung war rechnerisch richtig. Die fortgeschriebenen Planansätze waren richtig dargestellt. Die vorgelegte Ergebnisrechnung stimmte mit dem Finanzbuchhaltungssystem überein.

Die Stiftung LW erzielte einen Jahresüberschuss von 138.320 EUR (Vorjahr 151.893 EUR), welcher in 2016 jeweils anteilig der Zweckerücklage und der freien Rücklage zugeführt werden soll. Eine detaillierte Prüfung einzelner Positionen der Ergebnisrechnung wurde nicht vorgenommen, da es dort keine wesentlichen Abweichungen zu den Vorjahren gab.

Von 2015 nach 2016 wurden 362 TEUR konsumtive Haushaltsreste übertragen. Gemäß der Erläuterung zu § 23 GemHVO-Doppik ermöglicht eine Übertragung von Aufwendungen nach Absatz 1 im folgenden Jahr zusätzliche Aufwendungen über die Planungen hinaus.

Daher dürfen Aufwendungen grundsätzlich nur übertragen werden, soweit nach den Planungen des Folgejahres ein entsprechender Jahresüberschuss erwartet wird oder eine rechtliche Verpflichtung bereits eingegangen wurde. Gemäß HH-Planung 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 267 TEUR erwartet. Eine Übertragung hätte somit nur in Höhe von 267 TEUR erfolgen dürfen, es sei denn, es hätten entsprechende Verpflichtungen bestanden. Die Stiftungsverwaltung teilte im Rahmen der Prüfung hierzu mit, dass im Haushalt 2015 386 TEUR für die Teilerneuerung des Wasserleitungsnetzes des APH zzgl. Bauleitkosten in Höhe von 53,8 TEUR eingeplant und von der Bürgerschaft beschlossen wurden. Eine rechtliche Verpflichtung wurde bereits eingegangen, da die Maßnahme in 2015 durch das beschlussfassende Gremium genehmigt worden sei. Mit der Maßnahme wurde in 2015 begonnen, eine Weiterführung war in 2016 erforderlich. Im JA 2015 und 2016 hingegen wird im Anhang zur Ergebnisrechnung geschrieben, dass die für das Wirtschaftsjahr 2015 vorgesehene Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes im Pflegeheim in Höhe von rund 380 TEUR aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Straße“ zum 30.06.2019 nicht umgesetzt worden ist. Zudem stellt aus Sicht des RPA ein Bürgerschaftsbeschluss keine rechtliche Verpflichtung im Rahmen des § 23 GemHVO-Doppik dar. Das RPA bittet hierzu um Stellungnahme.<sup>4</sup>

### 3.3 Finanzrechnung

Die fortgeschriebenen Planansätze wurden richtig dargestellt. Der Endbestand der liquiden Mittel stimmte mit der Schlussbilanz überein. Die Finanzrechnung ist formal und rechnerisch richtig. Die vorgelegte Finanzrechnung stimmte mit dem Finanzbuchhaltungssystem überein.

Folgende wesentliche Positionen der Finanzrechnung wurden nicht geprüft:

- privatrechtliche Leistungsentgelte (EZ),
- AZ für Sach- und Dienstleistungen,
- sonstige ordentliche AZ und
- AZ für Zinsen.

---

<sup>4</sup> Vgl. auch Tz. 4.2.



### 3.3.1 Einzahlungen aus fremden Finanzmitteln

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
Kontenart 672	47.353 EUR	175.518 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.

Unter der Kontoart 672 wurde die EZ des GMHL aus der Überzahlung von Bauunterhaltungskosten etc. für 2010 und 2011 in Höhe von 175.518 EUR verbucht.<sup>5</sup> Da es sich hier nicht um EZ aus durchlaufenden Geldern handelt, sondern um eine Erstattung aus einer Überzahlung, wäre aus Sicht des RPA die Buchung unter dem Konto 6599000 EZ für die Rückzahlung von Dritten aus Auszahlungen aus dem Vorjahr geeigneter.

### 3.3.2 Einzahlungen aus Rückflüssen für Investitionen Dritter

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
Kontenart 686 EZ Rückflüsse von Ausleihungen	65.643 EUR	1.821.182 EUR

Die EZ aus Rückflüssen von Ausleihungen stiegen von 2014 nach 2015 um 1.755.539 EUR an. Dies ist hauptsächlich auf die Rückzahlung des bei der HL angelegten Termingeldes in Höhe von 1.800.000 EUR zurückzuführen. Bei dem Termingeld handelte es sich um keine Ausleiherung. Gemäß VV Kontenrahmen sind Ausleihungen, Forderungen die entstehen, wenn Mittel für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen Dritter gewährt werden. Hier handelte es sich um die Anlage eines kurzfristigen Termingeldes und somit um eine Geldanlage. Aus Sicht des RPA findet die Kontenart 695 Rückflüsse von Darlehen (ohne Ausleihungen) aus der Anlage liquider Mittel Anwendung.

Bei den übrigen 21.182 EUR handelte es sich um Rückflüsse aus der Tilgung von einer Ausleiherung an die Trave.

---

<sup>5</sup> Vgl. JA der Stiftung LW zum 31.12.2012 und 31.12.2013, Tz. 2.1.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten.

### 3.3.3 Auszahlungen Erwerb bewegliches Anlagevermögen

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
Kontenart 783	0 EUR	-40.779 EUR

Die AZ aus dem Erwerb für bewegliches Anlagevermögen haben sich aufgrund des Kaufs von zwei Gasschnellkochkesseln erhöht. Auf dem Konto war kein entsprechender Ansatz vorhanden. Die Verwaltung wird hierzu um Stellungnahme gebeten.

### 3.4 Anhang

Der Anhang steht grundsätzlich im Einklang mit dem übrigen JA. Die Anlagen entsprechen den gesetzlichen Mustern. Entsprechend des gesetzlichen Musters sind im Verbindlichkeitenspiegel auch die nachrichtlichen Angaben aufzunehmen. Diese fehlten in 2015.

### 3.5 Lagebericht

Dem JA ist ein vom Bürgermeister am 15.11.2019 unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.

## 4 Jahresabschluss 2016

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

### 4.1 Bilanz

Auf die Anmerkungen zum JA 2014 wird hingewiesen. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (238.515 EUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (3.375.891 EUR). Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bilanzposten mit den Anlagen zum Anhang (Anlagen-, Forderungs- und Verbindlichkeitenspiegel) und mit den Zahlen im Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

Folgende wesentliche Posten der Bilanz wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2016 nicht systematisch geprüft:

- Beteiligungen,
- sonstige Forderungen,



- Rücklagen und
- sonstige Verbindlichkeiten.

#### 4.1.1 Wohnbauten

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontengruppe 13	2.941.895 EUR	2.836.551 EUR

In 2016 wurde gemäß Anhang die erste Folgeinventur durchgeführt. Diese sollte Grundlage für die Prüfung u. a. der Wohnbauten sein. Hierfür wurden die im Zusammenhang mit der Inventur erstellten Dokumente von der Verwaltung angefordert. Dem RPA wurde eine Inventarliste zur Verfügung gestellt. Die Inventarliste wurde mit Stand 31.03.2015 ausgewiesen. Die dort angegebenen Buchwerte stammten hingegen aus 2011 sowie die Buchwerte zum Vorjahr aus 2009.

Auf Nachfrage zur Vorgehensweise bei der Inventur teilte die Verwaltung mit, dass aufgrund der begrenzten personellen Kapazitäten sowie der Arbeitsbelastung anstatt einer körperlichen Inventur, eine Buchinventur stattgefunden habe. Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ist nach § 37 GemHVO-Doppik eine körperliche Inventur alle drei Jahre durchzuführen. In § 38 GemHVO-Doppik sind Inventurvereinfachungen geregelt. Gemäß Abs. 2 bedarf es einer körperlichen Bestandaufnahme der Vermögensgegenstände nicht, soweit durch Anwendung eines den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden anderen Verfahrens gesichert ist, dass der Bestand auch ohne eine körperliche Bestandaufnahme für diesen Zeitpunkt festgestellt werden kann. Gemäß der Anmerkungen zu Abs. 2 sind lückenlose Aufzeichnungen aller Zu- und Abgänge nach Art, Tag und Menge laufend zu erfassen und durch Belege nachweisbar sein. Es ist fraglich, ob diese Abstimmung im Rahmen der Stiftungen taggenau erfolgt und im Anlagenbuchhaltungsprogramm laufend gepflegt wird. Zudem wird in der Kommentierung zum HGB, welches gleichlautend mit der GemHVO-Doppik ist, darauf hingewiesen, dass gleichwohl in regelmäßigen Abständen von z. B. drei Jahren eine zumindest stichprobenweise körperliche Bestandaufnahme des Anlagevermögens durchgeführt werden sollte, um eine Bestätigung der Ergebnisse aufgrund der Buchinventur zu erhalten.<sup>6</sup> Bereits bei der Eröffnungsbilanz hat keine körperliche Inventur stattgefunden.

Zudem wurde durch die Verwaltung mitgeteilt, dass keine Grundbuchauszüge der Grundstücke vorhanden sind (auch nicht zur Erstinventur). Aus Sicht des RPA ist ein Abgleich der Grundstücke mit den Grundbuchauszügen (zumindest bei der erstmaligen Inventur) dringend erforderlich, um die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse festzustellen. Hierzu bittet das RPA um Stellungnahme.

---

<sup>6</sup> Vgl. Beck'scher Bilanzkommentar, Winkeljohann/Philips, § 240, Rn. 6.



Das Arbeitspapier Inventur der HL schreibt den Umgang mit Anlagen ohne Barcodeetiketten vor. Hierfür wird ein Muster-Anlagenbegleitblatt zur Verfügung gestellt. Auf diesem Muster-Anlagenbegleitblatt sind Angaben wie u. a. ein Bild, Beschreibung etc. vorzunehmen. Wird dieses Muster auch bei den Stiftungen verwendet? Im Rahmen der Prüfung wurde beanstandet, dass das Vier-Augen-Prinzip nicht eingehalten worden ist. Die Verwaltung teilte mit, dass dies bei künftigen Inventuren beachtet wird.

Das RPA bittet um Stellungnahme zu den Anmerkungen im Prüfungsbericht zur durchgeführten Folgeinventur. In diesem Zusammenhang bittet das RPA, die Anlagenbegleitblätter (falls vorhanden) vorzulegen sowie mitzuteilen, wann eine körperliche Inventur vorgenommen wird.

Im Rahmen der Prüfung des Bilanzpostens Wohnbauten erfolgte ein Abgleich hinsichtlich der vorhandenen Anlagen zwischen der von der Verwaltung zur Verfügung gestellten Inventarliste und dem Ausweis im Anlagenspiegel. Es wurden keine Abweichungen festgestellt. Die Buchwerte stimmten aufgrund der Angaben zu unterschiedlichen Jahren nicht überein.

Auf die Tz. 1.1 Vorjahre und die dort geforderte Stellungnahme zu den Wohnbauten wird hingewiesen.

#### 4.1.2 Sonstige Ausleihungen

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>Kontengruppe 13</b>	<b>294.794 EUR</b>	<b>270.081 EUR</b>

Es handelt sich um ein Darlehen an die Trave von ursprünglich 1,38 Mio. DM zur Mitfinanzierung von Altenwohnungen aus dem Jahr 1986. 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. Sollte eine Zahlung der Zinsen möglich sein, erfolgt diese jedoch erst, wenn die Zinsen für das von der Stiftung Vereinigte Testamente gewährte Darlehen in voller Höhe von 6 % erbracht werden. In 2016 beträgt der Zinssatz der Stiftung Vereinigte Testamente 3,0 %. Es ist somit nicht absehbar, ob die Stiftung LW mittelfristig Zinsen für das Darlehen erhält.

In 2016 wurde der Tilgungssatz auf 3,5 % erhöht, wodurch sich der Tilgungsbetrag jährlich um 3.530 EUR erhöht hat.



### 4.1.3 Stiftungskapital

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Konto 2009000 Stiftungskapital	338.629 EUR	338.629 EUR
Konto 2009011 Stiftungskapital aus Bilanzierungs- unterschied	2.733.191 EUR	2.733.191 EUR

Wie bereits in den vorherigen JA wurde das *Stiftungskapital* in das Stiftungskapital im engeren Sinne (338.629 EUR) und das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied (2.733.191 EUR) unterteilt. Im JA 2016 wird korrekt dargestellt, dass sich das *Grundstockvermögen* im Stiftungskapital sowie im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied spiegelt.

Das RPA empfiehlt, wie in vorherigen Abschlüssen der Stiftungen, wenn eine nachträgliche Zuordnung zum Grundstockvermögen oder der entsprechenden Eigenkapitalanteile nicht möglich ist, auf die Unterteilung gänzlich zu verzichten, da die jetzt vorgenommene Aufteilung keine Aussagekraft bezüglich des Erhalts des Grundstockvermögens bietet.

### 4.1.4 Jahresüberschuss

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontengruppe 205	138.320 EUR	238.515 EUR

Der Jahresüberschuss ist um 100.194 EUR angestiegen. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen um 95 TEUR zurückgegangen sind (vgl. Tz. 4.2.2).

### 4.1.5 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontengruppe 32-	1.369.988 EUR	1.225.728 EUR
Verbindlichkeiten aus Krediten		
- vom öffentlichen Bereich	89.070 EUR	80.858 EUR
- vom privaten Kreditmarkt	1.280.918 EUR	1.144.870 EUR

Die Verbindlichkeiten aus Krediten nahmen um 144.260 EUR ab. Dies entspricht der in der Finanzrechnung ausgewiesenen Tilgung (vgl. 4.3.1).

Seit dem Haushaltsjahr (HH-Jahr) 2013 gelten die VV über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden vom 08.10.2012. Hiernach findet die Bereichsabgrenzung BCD

Anwendung. Die Kredite von der Investitionsbank Schleswig-Holstein waren im Rahmen der Bereichsabgrenzung B den Kreditinstituten zuzuordnen und somit unter der Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Krediten vom privaten Kreditmarkt einzugliedern. Dieser Ausweis ist nicht korrekt erfolgt. Die Verbindlichkeiten vom privaten Kreditmarkt wurden somit um 81 TEUR zu niedrig und die Verbindlichkeiten vom öffentlichen Bereich zu hoch ausgewiesen.

Bei den Krediten vom öffentlichen und privaten Bereich entsprachen die Kontonummern auch in 2016 nicht der Bereichsabgrenzung C für Darlehen mit einer Laufzeit über fünf Jahren.

Ein Kredit hat noch eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren. Dieser wurde im Verbindlichkeitspiegel in der falschen Spalte aufgeführt.

#### 4.1.6 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontengruppe 33	0 EUR	1.459 EUR

Die Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten betragen zum JA 1.459 EUR. Gemäß Anhang entstanden diese aus einer Kontoüberziehung eines Girokontos. Für den Kassenkredit gab es keine Ermächtigung durch die Haushaltssatzung.

#### 4.2 Ergebnisrechnung

Die Aufstellung entsprach den Vorgaben des § 45 i. V. m. § 2 GemHVO-Doppik und dem dazugehörigen Muster. Die Ergebnisrechnung war rechnerisch richtig. Die fortgeschriebenen Planansätze waren richtig dargestellt. Die vorgelegte Ergebnisrechnung stimmte mit dem Finanzbuchhaltungssystem überein.

Die Stiftung LW erzielte einen Jahresüberschuss von 238.515 EUR (Vorjahr 138.320 EUR), welcher in 2017 jeweils anteilig der Zweckrücklage und der freien Rücklage zugeführt werden soll.

Von 2016 nach 2017 wurden 450 TEUR konsumtive Haushaltsreste übertragen. Auf die Anmerkungen zu Tz. 3.2 wird verwiesen. Gemäß HH-Planung 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 114 TEUR erwartet. Eine Übertragung hätte somit nur in Höhe von 114 TEUR erfolgen dürfen, es sei denn, es hätten entsprechende Verpflichtungen bestanden. Hinsichtlich einer Stellungnahme wird auf Tz. 3.2 verwiesen.

Im Folgenden werden die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung dargestellt. Folgende wesentliche Posten der Ergebnisrechnung wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2016 nicht systematisch geprüft:



- bilanzielle Abschreibungen und
- Finanzerträge.

#### 4.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontenarten 441, 442 und 446	572.643 EUR	565.865 EUR

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bestanden wie bereits in den Vorjahren großteils (548 TEUR) aus Mieten (Konto 4411). Diese setzten sich aus Mieteinnahmen für das APH Schönböckener Straße von den SIE i. H. v. 413 TEUR und aus Einnahmen des Geschäftsbesorgers (135 TEUR) zusammen.

Wie bereits in den JA der Stiftung KOD festgestellt, wurden die Mieterträge fehlerhaft aus der Abrechnung des Geschäftsbesorgers hergeleitet.<sup>7</sup> Die Mieterträge wurden um 7 TEUR zu hoch ausgewiesen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die fehlerhafte Herleitung im Saldo keinen Einfluss auf das Jahresergebnis hat, da sich der Aufwand aus Bewirtschaftung auch entsprechend verändern würde (siehe auch Tz 4.2.1). Nach Aussage der Verwaltung bestehe die Problematik der Herleitung der Erträge und Aufwendungen ab 2017 nicht mehr, da die Trave mit Einführung eines neuen Buchhaltungssystems Erträge und Aufwendungen direkt ausweise.

Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten (KGr. 64) wichen um 18 TEUR von den Erträgen ab. Dies war im Wesentlichen auf eine Mietnachzahlung aus dem Jahr 2014 zurückzuführen.

#### 4.2.2 Aufwand für Sach- und Dienstleistungen

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontengruppe 52	-277.074 EUR	-182.571 EUR

Bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen handelte sich um Kosten für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude der Stiftung.

Der Rückgang gegenüber dem Aufwand aus 2015 ergibt sich hauptsächlich aus geringeren Aufwendungen bei der Bauunterhaltung der Hochbauten beim GMHL

---

<sup>7</sup> Vgl. Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2011, Tz. 2.2.1, VO/2019/07401 sowie Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2012, Tz. 2.2.1, VO/2019/07831.

Der Aufwand für Bewirtschaftung durch die Trave wurde, wie bereits in den vorherigen Prüfberichten der Stiftung KOD festgestellt, aus der Abrechnung der Trave anhand der AZ und der Veränderung der Verbindlichkeiten fehlerhaft hergeleitet.<sup>8</sup> Entsprechend der privatrechtlichen Leistungsentgelte wurde auch der Bewirtschaftungsaufwand um 7 TEUR zu hoch ausgewiesen. Die fehlerhafte Herleitung im Saldo keinen Einfluss auf das Jahresergebnis, da sich die Erträge aus privatrechtlichen Leistungsentgelten auch entsprechend verändern würden.

### 4.2.3 Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontengruppe 55	-64.414 EUR	-58.206 EUR

Die Höhe des Zinsaufwandes steht in einem plausiblen Verhältnis zu den ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Investitionskrediten. Entsprechende Zinsabgrenzungen wurden vorgenommen.

Die Zinsen für das APH werden als Teil der Miete von den SIE erstattet.

Ab dem HH-Jahr 2013 gelten die VV über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden vom 08.10.2012. Hiernach findet für Zinsaufwendungen die Bereichsabgrenzung B Anwendung. Der Zinsaufwand an die Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie an die Kreditanstalt für Wiederaufbau (1.532 EUR) war im Rahmen der Bereichsabgrenzung B den Kreditinstituten zuzuordnen. Dieser Ausweis ist auch in 2016 noch nicht korrekt erfolgt.

Die Höhe der AZ für Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen (KGr. 75) passt unter Berücksichtigung von vorgenommenen Abgrenzungen zu den Zinsaufwendungen.

## 4.3 Finanzrechnung

Die fortgeschriebenen Planansätze sind richtig dargestellt. Der Endbestand der liquiden Mittel stimmt mit der Schlussbilanz überein. Die Finanzrechnung ist formal und rechnerisch richtig. Die vorgelegte Finanzrechnung stimmte mit dem Finanzbuchhaltungssystem überein.

Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten, die AZ für Sach- und Dienstleistungen sowie die Auszahlungen für Zinsen wurden im Rahmen der Prüfung der Ergebnisrechnung mitgeprüft. Weitere Positionen waren in 2016 kein Prüfungsschwerpunkt.

---

<sup>8</sup> Vgl. Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2011, Tz. 2.2.2, VO/2019/07401 sowie Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung KOD zum 31.12.2012, Tz. 2.2.2, VO/2019/07831.



### 4.3.1 Tilgung von Krediten

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>
Kontenart 792	-140.582 EUR	-144.260 EUR

Die Tilgung aus Krediten von Investitionen stieg von 2015 nach 2016 um 4 TEUR an. Der leichte Anstieg ergibt sich aus der Art vieler Darlehen als Annuitätendarlehen.

Wie bereits in den Vorjahren beanstandet, findet gemäß VV über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden vom 08.10.2012 für Tilgungen die Bereichsabgrenzung BCD Anwendung. Diese wurde nicht konsequent eingehalten. Die Tilgung der Kredite der Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau war im Rahmen der Bereichsabgrenzung B in Höhe von 8.212 EUR den Kreditinstituten zuzuordnen. Voraussichtlich erfolgt eine Änderung zum JA 2017.

## 4.4 Anhang

Der Anhang steht grundsätzlich im Einklang mit dem übrigen JA. Die Anlagen entsprachen den gesetzlichen Mustern. Entsprechend des gesetzlichen Musters sind im Verbindlichkeitspiegel auch die nachrichtlichen Angaben aufzunehmen. Diese fehlen in 2016. Im Verbindlichkeitspiegel wurden alle Verbindlichkeiten aus Krediten mit einer Restlaufzeit von mind. fünf Jahren ausgewiesen (vgl. 4.1.5). Ein Kredit war aber unter der Spalte mit einer Restlaufzeit von 1-5 Jahren auszuweisen.

## 4.5 Lagebericht

Dem JA ist ein vom Bürgermeister am 15.11.2019 unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.

## 5 Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung

Das Stiftungsvermögen ist in seinem Bestand zu erhalten (§ 4 Stiftungsgesetz). In den Lageberichten 2014 bis 2016 wurde der Vermögenserhalt dadurch belegt, dass sich das Stiftungskapital nicht verändert hat.

Die Stiftung erwirtschaftete in 2014, 2015 und 2016 einen Überschuss. Stiftungskapital und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied blieben 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 AO). Gemäß Lagebericht handelt es sich bei der Stiftung LW 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 ein. Eine Ausnahme vom Gebot der zeitnahen Mittelverwendung stellt die steuerrechtlich unschädliche Bildung von Rücklagen nach § 62 Abs. 1 AO dar.

Tabelle 4: 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
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
2012	678.065	0	125.201	803.266	1.046.908	0	203.090	1.249.998
2013	803.266	0	88.068	891.334	1.249.998	0	150.851	1.400.849
2014	891.334		40.295	931.629	1.400.849	0	60.443	1.461.292
2015	931.629		59.241	990.870	1.461.292	0	92.652	1.553.944
2016	990.870		50.631	1.041.501	1.553.944	0	87.689	1.641.634

Es wurde jeweils ein Jahresüberschuss in den Jahren 2013 bis 2015 erwirtschaftet. Diese wurden in 2014 bis 2016 den Rücklagen zugeführt. Die Rücklagen entwickelten sich somit positiv. Entnahmen fanden nicht statt. Jedoch ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Zweckrücklagen weiter angespart wurde, obwohl laut Anhang (2015 und 2016) die Trinkwasserversorgungsanlage des APH nicht mehr erneuert werden soll (siehe Tz. 3.1.5). Die Entwicklung der Rücklagen ist für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage einer Stiftung von Bedeutung. Eine Übersicht sollte daher aus Sicht des RPA zukünftig zum Bestandteil des Anhangs oder des Lageberichtes gemacht werden. Allein die Vorjahreswerte sind nicht ausreichend, um eine Entwicklung aufzuzeigen.

## 6 Zusammenfassung

In diesem Prüfungsbericht wurden die Jahresabschlüsse der Jahre 2014 bis 2016 behandelt.



## 2014

Die Stiftung erwirtschaftete 2014 einen Überschuss von 152 TEUR. Die geprüften Positionen im JA 2014 haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

## 2015

Das wesentliche Geschäftsereignis im JA 2015 stellte die Rückzahlung des bei der HL angelegten Termingeldes in Höhe von 1,8 Mio. EUR dar. Die Rückzahlung wurde fehlerhaft unter den EZ aus Rückflüssen von Ausleihungen verbucht.

Zudem wurde in 2015 die EZ des GMHL aus der Überzahlung von Bauunterhaltungskosten etc. für 2010 und 2011 in Höhe von 175.518 EUR fehlerhaft unter der Kontoart 672 (EZ aus fremden Finanzmitteln) verbucht.

Von 2015 nach 2016 wurden konsumtive Haushaltsreste in Höhe von 362 TEUR entgegen § 23 GemHVO-Doppik übertragen.

## 2016

In 2016 wurde die erste Folgeinventur durchgeführt. Anstatt einer körperlichen Inventur fand eine Buchinventur statt. Ein Abgleich der Grundstücke mit Grundbuchauszügen ist bisher nicht erfolgt. Für eine abschließende Beurteilung der durchgeführten Inventur werden weitere Informationen benötigt, welche im Rahmen der Stellungnahme gefordert werden.

Bei den Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen sind 81 TEUR falsch bei denen vom öffentlichen Bereich statt beim privaten Kreditmarkt ausgewiesen.

Von 2016 nach 2017 wurden konsumtive Haushaltsreste in Höhe von 450 TEUR übertragen, obwohl gemäß Planungen des Folgejahres ein entsprechender Jahresüberschuss nicht erwartet wurde. Eine Stellungnahme, ob eine rechtliche Verpflichtung eingegangen wurde, steht jedoch im Rahmen der Stellungnahme zum Prüfungsbericht noch aus.

Unter den oben genannten Einschränkung sowie den noch nicht umgesetzten Prüfungsmerkungen aus Vorjahren (siehe Tz. 1.1) vermitteln die JA 2014, 2015 und 2016 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung LW.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens und der satzungsgemäßen Verwendung der Stiftungsmittel in den Jahren 2014, 2015 und 2016 hat keine Einwendungen ergeben.

Eine Stellungnahme der Verwaltung wird bis zum **31.07.2020** zu folgenden Textziffern erbeten:



Tabelle 5: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme

Tz.	Bezeichnung	Seite
1.1	Vorjahre	2
3.1.1	Betriebs- und Geschäftsausstattung	9
3.1.5	Rücklagen	11
3.2	Ergebnisrechnung	12
3.3.3	Auszahlungen Erwerb bewegliches Anlagevermögen	15
4.1	Bilanz	15

Unabhängig davon wird anheimgestellt, sich darüber hinausgehend zu äußern.

Liegt dem RPA bis zum 31.07.2020 keine Stellungnahme vor, wird der Prüfungsbericht zu den JA 2014, 2015 und 2016 aus alleiniger Sicht im nächsten Rechnungsprüfungsausschuss vorgestellt.

Lübeck, 18.06.2020

14.905.07.13-2014/2015/2016

wt/bu

Dr. Katja Schur

Tina Wendt

Anlage:

Jahresabschlüsse 2014, 2015 und 2016 der  
Stiftung Lübecker Wohnstifte mit Lagebericht



## Glossar

### Beteiligung

Beteiligungen sind Anteile an Unternehmen, die in der Absicht gehalten werden, eine dauerhafte Verbindung zu diesem Unternehmen herzustellen.<sup>9</sup>

### Grundstockvermögen

Das Grundstockvermögen wird als das Vermögen bezeichnet, das der Stifter der Stiftung im Rahmen ihrer Gründung zugewendet hat, zzgl. später erfolgter Zustiftungen.

### Stiftungskapital

Beim Stiftungskapital handelt es sich um den Gegenwert des auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesenen Grundstockvermögens.<sup>10</sup>

---

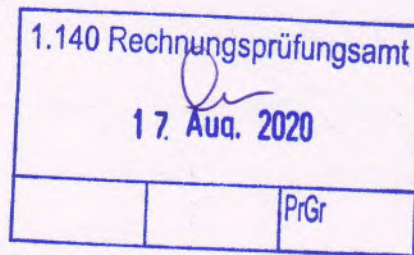
<sup>9</sup> Vgl. VV Kontenrahmen Zuordnungsvorschriften KGr. 11.

<sup>10</sup> Vgl. Berndt, Rechnungslegung und Prüfung von Stiftungen, 2016, E Rn. 126.

1.140 – Rechnungsprüfungsamt  
über

1.000 – Bürgermeister

1.101 - Bürgermeisterkanzlei



### Stellungnahme zum Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse der Stiftung Lübecker Wohnstifte der Jahre 2014 bis 2016

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat mit Schreiben vom 23.06.2020 seinen Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2014 bis 2016 der Stiftung Lübecker Wohnstifte (LW) vorgelegt. Darin ist es insgesamt der Ansicht, dass die Jahresabschlüsse 2014 bis 2016 mit Einschränkungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage widerspiegeln. Dies hat keine Auswirkung auf die Gültigkeit der aufgestellten Abschlüsse.

Das RPA stellt dabei in seiner Zusammenfassung fest, dass folgende Sachverhalte in Bilanz bzw. Finanzrechnung nicht korrekt dargestellt seien:

#### 2015

- die Rückzahlung des bei der Hansestadt Lübeck angelegten Termingeldes in Höhe von 1,8 Mio. €. Die Rückzahlung wäre fehlerhaft unter den Einzahlungen aus Rückflüssen von Ausleihungen gebucht worden.
- die Einzahlung des Gebäudemanagement Hansestadt Lübeck (GMHL) aus der Überzahlung von Bauunterhaltungskosten etc. für 2010 und 2011 in Höhe von 175.518 € wäre fehlerhaft unter der Kontenart 672 (EZ aus fremden Finanzmitteln) verbucht.
- von 2015 bis 2016 wären konsumtive Haushaltsreste in Höhe von 362 T€ entgegen § 23 GemHVO-Doppik übertragen (siehe Tz. 3.2 Ergebnisrechnung) worden.

#### 2016

- in 2016 wurde die erste Folgeinventur durchgeführt. Anstatt einer körperlichen Inventur fand nur eine Buchinventur statt. Ein Abgleich der Grundstücke mit Grundbuchauszügen ist bisher nicht erfolgt (Verweis auf Tz 4.1 Bilanz).
- bei den Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen seien 81 T€ falsch im öffentlichen Bereich statt beim privaten Kreditmarkt ausgewiesen.
- von 2016 nach 2017 wären konsumtive Haushaltsreste von 450 T€ übertragen, obwohl gemäß Planungen des Folgejahres ein entsprechender Jahresüberschuss nicht erwartet wurde (siehe Ausführungen in Tz. 3.2 Ergebnisrechnung).
- noch nicht umgesetzte Prüfungsbemerkungen aus Vorjahren (u.a. Wohnbauten und Darstellung des Eigenkapitals, siehe dazu Ausführungen in Tz. 1.1 Vorjahre):

Das RPA merkt korrekt an, dass die Reduzierung des Festgeldes ein Rückfluss aus einer Geldanlage darstellt und entsprechend über die Kontenart 695 hätte gebucht werden müssen. Die Anlage des Festgeldes bei der Hansestadt endete zum 01.07.2015, sodass diese Problematik bereits in 2016 nicht mehr auftrat.

Nach Auffassung des RPA sind rund 176 T€ (Überzahlung von Bauunterhaltungskosten GMHL) nicht korrekt in der Kontengruppe 672 ausgewiesen. Hier wäre die Darstellung aus Sicht des RPA auf dem Konto 6599000 (EZ für die Rückzahlung von Dritten aus Auszahlungen aus dem Vorjahr) geeigneter gewesen. Dies ist korrekt. Zukünftig wird verstärkt auf die bessere Zuordnung in der Finanzrechnung bereits bei der Buchungserstellung geachtet.

Bei den Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen ist aufgrund der außerordentlichen Tilgung im Wirtschaftsjahr 2017 aus Vereinfachungsgründen keine Umbuchung mehr innerhalb der Bilanz (öffentlicher Bereich zu privater Kreditmarkt) im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgt. Die Verbindlichkeiten vom privaten Kreditmarkt wurden somit im Wirtschaftsjahr 2016 um rund 81 T€ zu niedrig und die Verbindlichkeiten vom öffentlichen Bereich zu hoch ausgewiesen. In der Summe zusammen allerdings 0.- €.

Ebenfalls bittet das RPA mit dem Prüfbericht 2014 bis 2016 um Stellungnahme insbesondere zu folgenden Punkten:

### **1.1 Vorjahre**

Das RPA bittet um Stellungnahme zu den Wohnbauten, ob eine Prüfung erfolgt ist und mit welchem Ergebnis und ggf. wann eine Umsetzung erfolgen soll. Ebenfalls wird auf die noch nicht umgesetzten Prüfbemerkungen aus Vorjahren hingewiesen:

Die Verwaltung kann hierzu mitteilen, dass u.a. zu den Themen (Wohnbauten und Darstellung des Eigenkapitals) noch keine abschließende Klärung mit der Stiftungsaufsicht des Landes erfolgen konnte da es sich hierbei um Auslegungssachverhalte handelt. Im August 2020 ist ein Termin mit der Stiftungsaufsicht vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein im Hause der Stiftungsverwaltung geplant, um u.a. die weiterhin offenen Sachverhalte zu thematisieren und ggf. eine Klarstellung zu erhalten. Daher bleibt der Rechtsrahmen sowohl für die Verwaltung als auch das RPA weiterhin eigenständig interpretationsfähig und letztendlich somit „offen“. Die Verwaltung bleibt bis zu einer ggfs. anderweitigen Rechtskonkretisierung durch das Land bei seinem vorgenommenen Buchungsvorgehen.

### **3.1.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Die Prüfung der Belege ergab, dass zwei Gas-Schnellkochkessel für ein APH der SIE angeschafft wurden. Das Rechnungsprüfungsamt bittet um Mitteilung, welche Kriterien zu einer investiven Buchung dieser Schnellkochkessel führten:

Bei den beiden Gas-Schnellkochkesseln handelt es sich um Vermögensgegenstände mit einem Wert von jeweils ca. 20,4 T€. Die Anschaffungskosten wurden zunächst als Instandhaltungskosten der Pflegeheimküche als Gesamtheit gesehen. Allerdings handelt es sich um einzelne Vermögensgegenstände, sodass diese letztendlich auch einzeln zu inventarisieren waren. Aufgrund der anfänglichen Planung als Instandhaltungskosten wurde kein Planungsansatz auf dem Auszahlungskonto für den Erwerb beweglichen Sachanlagevermögens gebildet. Zukünftig wird verstärkt auf die Notwendigkeit der Einzelinventarisierung bereits in der Haushaltplanung geachtet, soweit dies möglich ist.

Im Anhang wurde fehlerhaft aufgeführt, dass die Stiftung keine BGA besitzt.

Diese Formulierung im Anhang war fehlerhaft und wird im nächst aufzustellenden Geschäftsjahr angepasst.

### 3.1.5 Rücklagen

Im JA 2015 wurde im Anhang unter der Position Aufwendungen auf Seite 18 mitgeteilt, dass die für das Wirtschaftsjahr 2015 vorgesehene Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes im APH in Höhe von rund 380 T€ aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Straße“ zum 30.06.2019 nicht umgesetzt worden ist. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, warum die Zweckerücklage nicht anteilig aufgelöst wurde, da der Zweck weggefallen ist. Gemäß § 55 Abs. 1. Nr. 5 AO wären die Mittel grundsätzlich zeitnah für die Erfüllung des Stiftungszwecks zu verwenden. Die Verwaltung wird hierzu um Stellungnahme gebeten:

Aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe unterliegt nicht nur die Zweckerücklage, sondern die Stiftung selbst einer Neukonzeption. Diese lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht vor, sodass die Buchung zunächst nach der zuvor vorgesehenen Systematik fortgeführt worden ist. Es steht derzeit in Klärung, wie die Erfüllung des Stiftungszweckes durch die Stiftung zukünftig gewährleistet werden kann.

### 3.2 Ergebnisrechnung

Von 2015 nach 2016 wurden 362 T€ konsumtive Haushaltsreste übertragen. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes hätte eine Übertragung nur in Höhe von 267 T€ erfolgen dürfen, es sei denn, es hätten entsprechende Verpflichtungen bestanden. Grund hierfür ist der für das Jahr 2016 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 267 T€:

§ 23 Abs. I GemHVO-Doppik lässt eine Bildung von Haushaltsresten im Bereich der Unterhaltung der Grundstücke, baulichen Anlagen und des sonstigen unbeweglichen Vermögens grundsätzlich zu.

In den Erläuterungen zu § 23 Abs. I GemHVO-Doppik wird diese grundsätzliche Übertragbarkeit von Haushaltsmitteln in das nächste Haushaltsjahr durch die Einschränkung „Daher dürfen Aufwendungen grundsätzlich nur übertragen werden, soweit nach den Planungen des Folgejahres ein entsprechender Jahresüberschuss erwartet wird oder eine rechtliche Verpflichtung bereits eingegangen wurde“ begrenzt.

Letzteres ist bei den übertragenen konsumtiven Haushaltsmitteln der Fall.

Im Haushalt 2015 wurden 386 T€ für die Teilerneuerung des Wasserleitungsnetzes der SIE Schönböckener Straße 55 zzgl. Bauleitkosten in Höhe von 53,8 T€ eingeplant und von der Bürgerschaft im Wirtschaftsplan beschlossen. Die Maßnahme wurde in 2015 begonnen aber nicht vollständig durchgeführt. Damit war die Stiftung hinsichtlich der Verwendung der Haushaltsmittel eine rechtliche Verpflichtung bereits eingegangen. Ob diesbezüglich im Folgejahr auch ein entsprechender Jahresüberschuss in Höhe der übertragenen Mittel erwartet werden konnte, ist daher unerheblich.

Im Bereich der baulichen Unterhaltungen ist es eher die Regel, als die Ausnahme, dass es zu Verzögerungen bei der Umsetzung von Maßnahmen kommt. Insbesondere bei solchen umfangreichen Bauunterhaltungen. Dieses erleben wir in besonderer Weise auch gerade in den Zeiten der Corona –Pandemie, wo die Umstände des Gesundheitsschutzes erfordern, dass derzeit keine Externen (Handwerker, Sachverständige, etc.) die Heime betreten dürfen. Auch hier wird es zu Verschiebung und damit zur Übertragung von Haushaltsmitteln in das Jahr 2021 –unabhängig vom planerischen Jahresergebnis 2021 – kommen.

Grundsätzlich, also auch wenn die Alternative „rechtliche Verpflichtung wurde bereits eingegangen“ nicht greift, wird die RPA-Sicht hier kritisch bewertet.

Das Haushaltsrecht verlangt u.a. in § 10 GemHVO-Doppik „Allgemeine Planungsgrundsätze“ in Verbindung mit § 39 Abs. I Nr. 3 GemHVO-Doppik „Allgemeine Bewertungsgrundsätze“ eine Haushaltsplanung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, so zum Beispiel unter Beachtung des Realisationsprinzips. Diese Vorgabe, Haushalte sehr vorsichtig zu planen, kann dazu führen, dass nach der Haushaltsplanung ein zu erwartendes planerisches Jahresergebnis schlechter ausfällt, als sich das tatsächliche Jahresergebnis darstellen wird.

Wenn dieser Umstand als Grundlage für eine Beurteilung, ob ein Haushaltsrest gebildet werden darf, oder nicht, herangezogen werden soll, kann es im Einzelfall dazukommen, dass Reste nicht gebildet werden, weil planerisch kein entsprechender Jahresüberschuss berechnet werden konnte. Das würde in der Praxis bedeuten, dass Mittel, die ja im laufenden Haushaltsjahr bereits eingeplant und von dem beschlussfassenden Gremium legitimiert wurden, bewusst verfallen müssten, nur weil alleinig auf die unter anderen Gesichtspunkten vorgenommene Haushaltsplanung abgestellt wird.

Dies kann nach Auffassung der Verwaltung vom Gesetzgeber so nicht gewollt gewesen sein.

### **3.3.3 Auszahlungen Erwerb bewegliches Anlagevermögen**

Die Auszahlung aus dem Erwerb für bewegliches Anlagevermögen hat sich aufgrund des Kaufs von zwei Gas-Schnellkochkesseln erhöht. Auf dem Konto war kein entsprechender Ansatz vorhanden. Die Verwaltung wird hierzu um Stellungnahme gebeten:

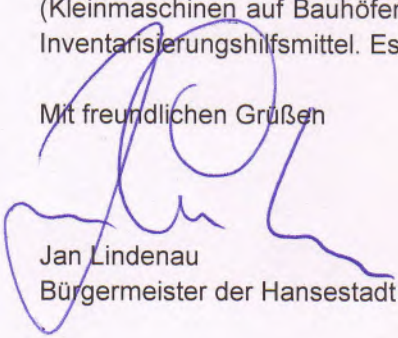
Auf die Ausführungen zum Punkt 3.1.1 – Betriebs- und Geschäftsausstattung wird verwiesen.

## **4.1 Bilanz**

Das RPA bittet um Stellungnahme zu den Anmerkungen im Prüfungsbericht zur durchgeführten Folgeinventur. In diesem Zusammenhang bittet das RPA, die Anlagenbegleitblätter (falls vorhanden) vorzulegen sowie mitzuteilen, wann eine körperliche Inventur vorgenommen wird. Ebenfalls ist aus Sicht des RPA ein Abgleich der Grundstücke mit den Grundbuchauszügen (zumindest bei der erstmaligen Inventur) dringend erforderlich, um die erforderlichen Eigentumsverhältnisse festzustellen. Hierzu bittet das RPA um Stellungnahme.

In Abstimmung mit der gesamtstädtischen Inventurkoordination wurde aufgrund der begrenzten personellen Kapazitäten sowie der Arbeitsbelastung in der Stiftungsverwaltung im Jahr 2016 nur eine Buchinventur durchgeführt. Ein konkreter Zeitraum für die Durchführung der körperlichen Inventur durch die Stiftungsverwaltung ist derzeit nicht absehbar. Eine kostenpflichtige Anforderung von aktuellen Grundbuchauszügen beim Grundbuchamt Lübeck ist im Rahmen der Aufstellung der Eröffnungsbilanz nicht erfolgt und die Grundbuchauszüge liegen somit in den hiesigen Unterlagen nicht vor. Eine kostenauslösende Anforderung von Grundbuchauszügen seitens der Verwaltung ist derzeit auch nicht geplant. Die Inventurliste wurde bei der Buchinventur durch ein:e Mitarbeiter:in bearbeitet und unterzeichnet. Bei künftigen Folgeinventuren wird das Vier-Augenprinzip wieder beachtet. Das sogenannte Anlagenbegleitblatt ist insbesondere für bewegliche Anlagegüter mit oft wechselnden oder schwerzugänglichen Standorten (Kleinmaschinen auf Bauhöfen oder Deckenscheinwerfern im Theater) entwickelt worden und ist lediglich ein Inventarisierungshilfsmittel. Es wird daher nicht verwendet bei Grundstücksrechten o.ä.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Lindenau  
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss

## mit Lagebericht

zum 31. Dezember 2014

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BILANZ</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>FINANZRECHNUNG</b>	<b>7</b>
<b>IV.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>10</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>11</b>
<b>II.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>GLIEDERUNG DER BILANZ</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
	<b>AKTIVA</b>	<b>14</b>
1	Anlagevermögen	14
1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände	14
1.2	Sachanlagen	14
1.2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14
1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14
1.2.3	Infrastrukturvermögen	14
1.2.4	Bauten auf fremden Grund und Boden	14
1.2.5	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	14
1.2.6	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	14
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	14
1.2.8	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	15
1.3	Finanzanlagen	15
2	Umlaufvermögen	15
2.1	Vorräte	15
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15
2.3	Wertpapiere des Umlaufvermögens	15
2.4	Liquide Mittel	15
3	Aktive Rechnungsabgrenzung	15
	<b>PASSIVA</b>	<b>16</b>
1	Eigenkapital	16
2	Sonderposten	16
3	Rückstellungen	16
4	Verbindlichkeiten	17
5	Passive Rechnungsabgrenzung	17
	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>18</b>
1	Erträge	18
2	Aufwendungen	18
3	Jahresergebnis	18
<b>III.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>STIFTUNGSGREMIEN</b>	<b>19</b>
	<b>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</b>	<b>20</b>
	Anlagenspiegel	21
	Forderungsspiegel	22
	Verbindlichkeitspiegel	23
	Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen	24
	Übersicht über die Sondervermögen, etc.	25
<b>V.</b>	<b>LAGEBERICHT</b>	<b>26</b>

## Lübecker Wohnstifte, Lübeck

### Abschlussbilanz Stiftungen \* zum 31. Dezember 2014

Währung in EUR

Aktiva		Passiva		
Text	Schlussaldo Vorj... (01/13)	Schlussaldo (01/14)	Schlussaldo Vorj... (01/13)	Schlussaldo (01/14)
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>	
1. Anlagevermögen			20 1. Eigenkapital	
02-09 1.2. Sachanlagen			200900x 1.01 Stiftungskapital	338.629,00
02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			2009011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	2.733.191,14
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			2009010 1.02 Freie Rücklage	891.333,90
			2009020 1.03 Zweckrücklage	1.400.849,28
031 1.2.2.3 Wohnbauten	3.155.006,00	3.047.244,00	205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	100.737,97
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen			23 2. Sonderposten	
045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrsanlagen	5.939,00	5.642,00	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			285 3.9 Rückstellung, fehlende Rechnungen	0,00
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	337.159,96	315.977,14	289 3.10 Sonstige Rückstellungen	20.903,66
			3 4. Verbindlichkeiten	
2. Umlaufvermögen			32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	
15 2.1 Vorräte			32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich	104.315,01
			32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	1.542.418,20
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.461,81
171 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	1.576,32	0,00	37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	203.576,47
179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.059.523,36	2.062.450,98	39 5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00
			<b>Summe Passiva</b>	<b>7.337.416,34</b>
18 2.4 Liquide Mittel	1.020.711,68	1.180.455,94		<b>7.369.270,06</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.337.416,34</b>	<b>7.369.270,06</b>		
nachrichtlich:				
Summe der übertragenen Ermächtigungen				
für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppik	0,00	2.300,00		
Summe der übertragenen Ermächtigungen				
für Auszahlungen für Investitionen und -förderungsmaßnahmen nach § 23 (2) GemHVO-Do...	0,00	0,00		
Summe der von der Stiftung				

**Lübecker Wohnstift, Lübeck**  
**Abschlussbilanz Stiftungen \* zum 31. Dezember 2014**  
 Währung in EUR

Angefordert von: Sager, Sven

Aktiva	Passiva	
Text	Schlussaldo Vorj... (01/13)	Schlussaldo (01/14)
übernommenen Bürgschaften (Wert zum Bilanzstichtag)	0,00	0,00
	(01/13)	Schlussaldo (01/14)
	(01/13)	(01/14)

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2014							
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
			2013	2014	2014	2014	2014
			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	542.348,24	560.300,00	559.986,03	-313,97	
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	<b>= ORDENTLICHE ERTRÄGE</b>	<b>542.348,24</b>	<b>560.300,00</b>	<b>559.986,03</b>	<b>-313,97</b>	
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	-239.596,88	-271.477,24	-247.211,93	24.265,31	2.300,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-108.059,00	-108.100,00	-108.059,00	41,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	-800,00	0,00	800,00	0,00
54	16	+ sonstige ordentliche Aufwendungen	-28.172,74	-33.222,76	-35.754,67	-2.531,91	0,00
	17	<b>= ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-375.828,62</b>	<b>-413.600,00</b>	<b>-391.025,60</b>	<b>22.574,40</b>	<b>2.300,00</b>
	18	<b>= ERGEBNIS DER LAUFENDEN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>166.519,62</b>	<b>146.700,00</b>	<b>168.960,43</b>	<b>22.260,43</b>	<b>2.300,00</b>
46	19	+ Finanzerträge	9.716,79	54.900,00	52.819,44	-2.080,56	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufw.	-75.498,44	-73.000,00	-69.887,14	3.112,86	0,00
	21	<b>= FINANZERGEBNIS</b>	<b>-65.781,65</b>	<b>-18.100,00</b>	<b>-17.067,70</b>	<b>1.032,30</b>	<b>0,00</b>
	22	<b>= ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>100.737,97</b>	<b>128.600,00</b>	<b>151.892,73</b>	<b>23.292,73</b>	<b>2.300,00</b>
49	23	+ außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
59	24	- außerordentliche Aufwendungen	0,00	-128.600,00	0,00	128.600,00	0,00
	25	<b>= AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>0,00</b>	<b>-128.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128.600,00</b>	<b>0,00</b>
	26	<b>= JAHRESERGEBNIS</b>	<b>100.737,97</b>	<b>0,00</b>	<b>151.892,73</b>	<b>151.892,73</b>	<b>2.300,00</b>

**Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2014**  
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

Nachrichtlich: Erträge und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2013	2014	2014	2014
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
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
	<b>ERGEBNIS AUS INTERNEN LEISTUNGSBEZIEHUNGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2014**  
**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
			2013	2014	2014	2014	2014
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	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			545.352,45	560.300,00	553.691,86	-6.608,14	
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	54.869,30	54.900,00	55.235,57	335,57	
	9	<b>Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>600.221,75</b>	<b>615.200,00</b>	<b>608.927,43</b>	<b>-6.272,57</b>	
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	-170.023,07	-271.477,24	-246.234,55	25.242,69	-2.300,00
75	13	Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-81.537,02	-73.000,00	-70.830,67	2.169,33	0,00
73	14	Transferauszahlungen	0,00	-800,00	0,00	800,00	0,00
74	15	sonstige Auszahlungen	-98,95	-33.222,76	-32.827,50	395,26	0,00
	16	<b>Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-251.659,04</b>	<b>-378.500,00</b>	<b>-349.892,72</b>	<b>28.607,28</b>	<b>-2.300,00</b>
	17	<b>SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>348.562,71</b>	<b>236.700,00</b>	<b>259.034,71</b>	<b>22.334,71</b>	<b>-2.300,00</b>
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)	241.160,80	21.100,00	65.643,07	44.543,07	
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	<b>Einz. a. Investitionstätigkeit</b>	<b>241.160,80</b>	<b>21.100,00</b>	<b>65.643,07</b>	<b>44.543,07</b>	
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.	-44.460,25	0,00	-41.590,66	-41.590,66	0,00
787	33	sonstige Investitionsauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	<b>Auszahlung Investitionstätigkeit</b>	<b>-44.460,25</b>	<b>-200,00</b>	<b>-41.590,66</b>	<b>-41.390,66</b>	<b>0,00</b>
	35	<b>SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>196.700,55</b>	<b>20.900,00</b>	<b>24.052,41</b>	<b>3.152,41</b>	<b>0,00</b>
	35a	Einzahl. aus fremden Finanzmitteln	208.608,64	0,00	47.353,48	47.353,48	
	35b	Ausz. aus fremden Finanzmitteln	-389.415,64	0,00	-34.533,24	-34.533,24	
	35c	<b>SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN</b>	<b>-180.807,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.820,24</b>	<b>12.820,24</b>	
	36	<b>FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG</b>	<b>364.456,26</b>	<b>257.600,00</b>	<b>295.907,36</b>	<b>38.307,36</b>	<b>-2.300,00</b>
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	0,00	0,00	0,00	
693	39	Aufnahme v. Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	
792	40	Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-136.790,75	-138.400,00	-136.163,10	2.236,90	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 2014

## 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
			2013	2014	2014	2014	2014
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	43	SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-136.790,75	-138.300,00	-136.163,10	2.136,90	0,00
	44	ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	227.665,51	119.300,00	159.744,26	40.444,26	-2.300,00
	45	Anfangsbestand an Finanzmitteln	793.046,17	0,00	1.020.711,68	1.020.711,68	0,00
	46	LIQUIDE MITTEL	1.020.711,68	119.300,00	1.180.455,94	1.061.155,94	-2.300,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2014

## 9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -

Nachrichtlich: Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik	in EUR
Bestand Vorjahr	357.343,94
+ Einzahlungen	47.353,48
- Auszahlungen	-34.533,24
Bestand Haushaltsjahr	370.164,18

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
		2013	2014	2014
		in EUR	in EUR	in EUR
1	3	4	5	6
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4	Umschuldung	0,00	-100,00	0,00
792..5	Ordentliche Tilgung	-136.790,75	-138.300,00	-136.163,10
792..6	Außerordentliche Tilgung	0,00	0,00	0,00

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

Oktober 2019

# I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstift" hat zum 31. Dezember 2014 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt.

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 Wohnstift“ 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 - sofern vorhanden - 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 ausgewiesen.

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.

### B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2014 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 und folgende als Grundlagen 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.

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

Auf eine körperliche Inventur wurde allerdings aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet. Eine Inventur (1. Folgeinventur) wurde allerdings im Frühjahr 2016 nachgeholt, brachte aber keine Veränderungen. Die nächste Inventur erfolgt im Wirtschaftsjahr 2019.

Von der Verfahrensweise der erstmaligen Bewertung in der Eröffnungsbilanz wurde nicht abgewichen und erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik.

Nach § 43 Abs. 4 GemHVO-Doppik können bei Vermögensgegenständen, für die bereits im bisherigen Rechnungswesen der Stiftung Abschreibungen angesetzt worden sind, 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 Wohnstiftung“ wurden bereits seit den 1980er-Jahren Anlagennachweise geführt. Daher wurden sowohl die Werte des bisherigen Anlagennachweises als auch die Abschreibungspläne übernommen.

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.

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

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 Wohnstiftung“ das wirtschaftliche Eigentum innehat. Wirtschaftliches Eigentum wurde dann angenommen, wenn der Stiftung „Lübecker Wohnstiftung“ 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 Wohnstiftung“ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ausgeführt wurden. Die Stiftung hält Gesellschaftsanteile in Höhe von 7,5 % an dieser Gesellschaft.

# 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 € und Wohnbauten im Wert von 2.833.983,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 3.047.244,00 € (Vorjahr: 3.155.006,00 €).

Bei den Wohnbauten handelt es sich um ein Altenpflegeheim, das bis zum 30.06.2019 an die Hansestadt Lübeck vermietet ist. Der Mietvertrag ist aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes des Gebäudekomplexes im Wirtschaftsjahr 2019 nicht verlängert worden. In diesem Zusammenhang wird das bis zum 31.08.2060 befristete Erbbaurecht zugunsten der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“, „Schönböckener Str. 55a“ (Altenwohnungen in Lübeck), einvernehmlich vorzeitig zum 30.06.2019 aufgehoben. Hier ist eine Entschädigung zugunsten der Stiftung für den Wert des Erbbaurechtes incl. der baulichen Anlagen vereinbart. Ebenfalls umfasst diese Bilanzposition seniorenerechte Wohnungen, die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet werden.

Bei 19 Anlagen (u.a. Wohngebäude und Altenwohnungen), die unter den Wohnbauten ausgewiesen worden sind und auf fremden Grund stehen, handelt es sich nach Feststellung des Rechnungsprüfungsamtes um Erbbaurechte, die der Bilanzposition 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden zuzuweisen sind. Eine Umbuchung zwischen den Bilanzpositionen, die keine Veränderung der insgesamt bilanzierten Werte zur Folge hat, ist im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgt.

#### 1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter dieser Bilanzposition lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen in Höhe von 5.642,00 € (Vorjahr: 5.939,00 €) 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 zum Bilanzstichtag keine Anlagen im Bau ausgewiesen.

### 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. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 45 T€.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 315.977,14 € (Vorjahr: 337.159,96 €) 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 vollständig ausgeglichen (Vorjahr: 1.576,32 €).

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 2.062.450,98 € (Vorjahr: 2.059.523,38 €). In der Bilanzposition „Sonstige privatrechtliche Forderungen“ sind ein kurzfristiges Darlehen gegenüber der Hansestadt Lübeck in Höhe von 1.800.000,00 € (Vorjahr: 1.800.000,00 €) sowie Forderungen aus der laufenden Geschäftsabwicklung von 219.351,07 € (Vorjahr: 224.636,79 €) enthalten. Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bestehen Forderungen aus Mietverträgen in Höhe von 43.099,91 € (Vorjahr: 34.886,59 €).

### 2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

### 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" liegen zum Bilanzstichtag neben den von der Hansestadt auf Bankkonten der Stadt verwalteten finanziellen Mittel weitere liquide Mittel in Höhe von insgesamt 1.180.455,94 € (Vorjahr: 1.020.711,68 €) vor. Darin enthalten sind ebenfalls „Liquide Mittel“ von 139.842,32 € (Vorjahr: 164.678,75 €), die von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages verwaltet werden (siehe auch III. Sonstige Angaben).

## 3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" wurden zum Bilanzstichtag keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

# Passiva

## 1 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" 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 Höhe 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.

Im Wirtschaftsjahr 2014 konnte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 151.892,73 € erzielen. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2014 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Freien Rücklage und den Zweckrücklagen zugeführt werden.

Die **Freie Rücklage** erhöht sich durch Verwendung des Jahresergebnisses 2013 (nach noch ausstehender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 40.295,19 € auf insgesamt 931.629,09 € (Vorjahr: 891.333,90 €). Der verbleibende Anteil des Jahresergebnisses soll nach Beschlussfassung der Zweckrücklage zugeführt werden.

Die **Zweckrücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.461.292,06 € (Vorjahr: 1.400.849,28 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Zweckrücklage ein Betrag in Höhe von 60.442,78 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition (Zweckrücklage) ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage für Bauerneuerung in Höhe von 47.350,15 € enthalten.

## 2 Sonderposten

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum Bilanzstichtag keine Sonderposten gebildet.

## 3 Rückstellungen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hatte eine Sonstige Rückstellung gebildet. Dahinter verbirgt sich die Bauerneuerungsrückstellung in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 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 von 20.903,56 € wurde im Wirtschaftsjahr 2014 gebucht und entsprechend zum Stichtag vollständig aufgelöst.

Im Wirtschaftsjahr 2014 wurde eine neue Rückstellung für fehlende Rechnung in Höhe von 3.770,00 € zum Bilanzstichtag gebildet

#### 4 Verbindlichkeiten

**Kredite für Investitionen** vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 1.413.382,41 € (Vorjahr 1.542.418,20 €). Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 97.187,70 € (Vorjahr: 104.315,01 €).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 5.368,64 € (Vorjahr: 1.461,81 €), die sich aus der laufenden Geschäftsabwicklung und dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Die Gesamthöhe der Sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag beträgt 232.927,29 € (Vorjahr: 203.576,47 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (141.244,09 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (79.889,14 €). Ebenfalls sind Zinsabgrenzungen in Höhe von 11.794,06 € enthalten, um die Zinsaufwendungen für das Jahr 2014 richtig zu erfassen und den Geschäftsjahren zurechnen zu können.

#### 5 Passive Rechnungsabgrenzung

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

# Ergebnisrechnung

## 1 Erträge

Die Erträge bestehen ausschließlich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten und Finanzerträgen, die sich im Wesentlichen im Rahmen des kalkulierten Haushaltsansatzes bewegen. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist im Wirtschaftsjahr 2014 erfolgt.

	Ergebnis 2013 €	Planansatz 2014 €	Ergebnis 2014 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	542.348,24	560.300,00	559.986,03
Finanzerträge	9.716,79	54.900,00	52.819,44
<b>Summe</b>	<b>552.065,03</b>	<b>615.200,00</b>	<b>612.805,47</b>

## 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. Die Stiftung wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet. Die angefallenen Aufwendungen bewegen sich im Wesentlichen innerhalb der kalkulierten Planansätze.

	Ergebnis 2013 €	Planansatz 2014 €	Ergebnis 2014 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	239.596,88	271.477,24	247.211,93
Bilanzielle Abschreibungen	108.059,00	108.100,00	108.059,00
Transferaufwendungen	0,00	800,00	0,00
Sonst. ordentliche, Aufwendungen	28.172,74	33.222,76	35.754,67
Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	75.498,44	73.000,00	69.887,14
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	128.600,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>451.327,06</b>	<b>615.200,00</b>	<b>460.912,74</b>

## 3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2014 konnte ein Jahresüberschuss von 151.892,73 € erzielt werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser jeweils anteilig der Freien Rücklage und der Zweckrücklagen zugeführt werden.

	Ergebnis 2013 €	Planansatz 2014 €	Ergebnis 2014 €
Jahresergebnis vor Verwendung	100.737,97	0,00	151.892,73
Zuführung zur Freien Rücklage	- 40.295,19	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	- 60.442,78	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>151.892,73</b>

### 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.

In das Wirtschaftsjahr 2015 wurden konsumtive Budgetmittel als Haushaltsausgabereste in Höhe von insgesamt 2.300,00 € übertragen.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ besitzt im Wirtschaftsjahr 2014 nur zum Teil eigene liquide Mittel (siehe auch. II. Aktiva 2.4 Liquide Mittel), stattdessen verwaltet die Hansestadt Lübeck zum Teil die liquiden Mittel der Stiftung. Ab dem 01.01.2013 ist dies so umgestellt, dass die Stiftung „LW“ über ein entsprechendes eigenständiges Geschäftskonto verfügt. Aufgrund der vorhandenen Zinsbindung sind die Festgeldanlagen der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ bei der Hansestadt Lübeck aber erst zum 01.07.2015 entsprechend aufgelöst und auf die Geschäftskonten der Stiftung übertragen worden.

Die Ein- und Auszahlungen der Mittel, die weiterhin von der Hansestadt Lübeck verwaltet werden, 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. 5 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 30.05.2018 liegt vor.

### IV. Stiftungsgremien

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig- Holstein nach § 4 der Stiftungssatzung verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden.

Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ nach § 5 der Stiftungssatzung 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 15.11.2019



Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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

## Anlagenpiegel GJ 2014

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten				Abschreibungen				Restbuchwert				Kennzahlen								
		Anfangsbestand		Zugang		Abgang		Umbuchungen		Endbestand		Zugang, d.h. Abschreibungen im Haushaltsjahr		Abgang, d.h. angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge		Endbestand		Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres		Durchschn. Abschreibungssatz		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.	14	15
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02	1.2	Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
03	1.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	4.945.441,00	0,00	16.943,00	0,00	4.928.498,00	1.790.435,00	106.556,00	15.737,00	1.881.254,00	3.047.244,00	3.155.006,00	2,2	61,8							
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.2.2.3 Wohnbauten	4.945.441,00	0,00	16.943,00	0,00	4.928.498,00	1.790.435,00	106.556,00	15.737,00	1.881.254,00	3.047.244,00	3.155.006,00	2,2	61,8							
		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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
04	1.3	Infrastrukturvermögen	14.248,00	0,00	0,00	0,00	14.248,00	8.309,00	297,00	8.606,00	5.642,00	5.939,00	2,1	39,6								
		1.3.1 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.3.2 Brücken und Tunnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.3.3 Gleisanlagen mit Streckenrüstung u. Sicherheitsanl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.3.4 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.3.5 Straßennetze mit Wegen, Plätzen, Verkehrsanlagen	14.248,00	0,00	0,00	0,00	14.248,00	8.309,00	297,00	8.606,00	5.642,00	5.939,00	2,1	39,6								
		1.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05	1.2	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
06	1.2	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
07	1.2	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
08	1.2	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09	1.2	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Summe Sachanlagevermögen	4.959.689,00	0,00	16.943,00	0,00	4.942.746,00	1.798.744,00	106.853,00	15.737,00	1.889.860,00	3.052.886,00	3.160.945,00	2,2	61,8							
		1.3 Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	1.3	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	1.3	1.3.2 Beteiligungen	757.500,00	0,00	0,00	0,00	757.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	757.500,00	757.500,00	0,0	100,0							
12	1.3	1.3.3 Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	1.3	1.3.4 Ausleihungen	337.159,96	0,00	21.182,82	0,00	315.977,14	0,00	0,00	0,00	315.977,14	337.159,96	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	337.159,96	0,00	21.182,82	0,00	315.977,14	0,00	0,00	0,00	315.977,14	337.159,96	0,0	0,0								
14	1.3	1.3.5 Wertpapiere des Anlagevermögens	1.094.659,96	0,00	21.182,82	0,00	1.073.477,14	0,00	0,00	0,00	1.073.477,14	1.094.659,96	0,0	100,0								
		Summe Finanzanlagevermögen	1.094.659,96	0,00	21.182,82	0,00	1.073.477,14	0,00	0,00	0,00	1.073.477,14	1.094.659,96	0,0	100,0								
		Gesamtsumme	6.054.348,96	0,00	38.125,82	0,00	6.016.223,14	1.798.744,00	106.853,00	15.737,00	1.889.860,00	4.126.363,14	4.255.604,96	1,9	66,8							

## FORDERUNGSSPIEGEL 2014

1 <sup>4</sup>	Art der Forderung <sup>1</sup>	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
	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	0,00	0,00	0,00	0,00	1.576,32
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.062.450,98	2.062.450,98	0,00	0,00	2.059.523,38
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Summe</b>	<b>2.062.450,98</b>	<b>2.062.450,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.061.099,70</b>

<sup>1</sup> siehe auch § 48 Abs. 3  
GemHVO-Doppik

<sup>2</sup> Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum  
zwischen dem Abschlussstichtag des  
Jahresabschlusses und dem letzten  
Fälligkeitstag der einzelnen Forderung

<sup>3</sup> Die Ziffern geben an, in welchen  
Kontengruppen und Kontenarten  
veranschlagt wird

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2014

Art der Verbindlichkeit <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> 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 <sup>4</sup>	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-1.510.570,11	0,00	0,00	-1.510.570,11	-1.646.733,21
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	-97.187,70	0,00	0,00	-97.187,70	-104.315,01
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-1.413.382,41	0,00	0,00	-1.413.382,41	-1.542.418,20
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	-5.368,64	-5.368,64	0,00	0,00	-1.461,81
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-232.927,29	-232.927,29	0,00	0,00	-203.576,47
	<b>Summe</b>	<b>-1.748.866,04</b>	<b>-238.295,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.510.570,11</b>	<b>-1.851.771,49</b>

<sup>1</sup> siehe auch § 48 Abs. 4  
GemHVO-Doppik

<sup>2</sup> Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum  
zwischen dem Abschlussstichtag des  
Jahresabschlusses und dem Zeitpunkt  
des vollständigen Ausgleichs der  
Verbindlichkeit

<sup>3</sup> Die Ziffern geben an, in welchen  
Kontengruppen und Kontenarten  
veranschlagt wird

## Anlage 27, Muster zu § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik

### Übersicht über die übertragenen Haushaltsermächtigungen

#### I. Übersicht über die übertragenen Aufwendungen nach § 23 Abs. 1 GemHVO-Doppik

Produktgruppe/Unterproduktgruppe				
Nummer	Bezeichnung	übertragen auf das neue Haushaltsjahr in EUR	davon gebunden in EUR	davon frei verfügbar in EUR
1	2	3	4	5
573009	Lübecker Wohnstife	2.300,00	2.300,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>2.300,00</b>	<b>2.300,00</b>	<b>0,00</b>

#### II. Übersicht über die übertragenen Auszahlungen nach § 23 Abs. 2 GemHVO-Doppik

Produktgruppe/Unterproduktgruppe				
Nummer	Bezeichnung	übertragen auf das neue Haushaltsjahr in EUR	davon gebunden in EUR	davon frei verfügbar in EUR
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
<b>Summe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**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 am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis <sup>1</sup>	
				2012	2013	2014	Jahr	in TEUR
	in TEUR	in TEUR	%	in TEUR	in TEUR	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	0,00	45,45	2014	2.938,6

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

<sup>1</sup> Jahresergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt. Hierbei handelt es sich um das Jahresergebnis der Grundstücksgesellschaft Trave mbH.

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2014

### 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 Sanierungs- und Instandsetzungsaufwendungen 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 Zwecken 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 19 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 3,05 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Forderungen in Höhe von 2,06 Mio. € und liquiden Mitteln von 1,18 Mio. €, hiervon werden 139,8 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag für die betreuten Altenwohnungen und die Flendersiedlung verwaltet. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (757,5 T€) sowie eine Ausleihung (Hypothekendarlehen) in Höhe von 316,0 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 nach § 4 der Stiftungssatzung 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 nach § 5 der Stiftungssatzung 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 - StfG (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

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 in Lübeck, 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. Das leerstehende Wohnhaus Krummer Weg 18/19 wurde aufgrund des desolaten Gesamtzustandes aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen.

Die Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von 543,8 T€ liegen im Rahmen der Erwartungen (544,4 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 15,7 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 45,5 T€. Die Ausschüttung erfolgte allerdings erst im Wirtschaftsjahr 2015. Das erwartete Niveau an Zinserträgen in Höhe von 9,5 T€ konnte wegen der anhaltenden niedrigen Zinsen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt nicht erreicht werden und liegt nur bei 7,4 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 247,2 T€ verausgabt (Vorjahr: 239,6 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 31,5 T€ erstattet (Vorjahr: 27,7 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 69,9 T€ (Vorjahr: 75,5 T€). An Tilgungsleistungen wurden 136,2 T€ erbracht (Vorjahr: 136,8 T€). Die Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2014 belaufen sich auf einen Wert von insgesamt 1,51 Mio. € (Vorjahr: 1,65 Mio. €).

Es konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 151.892,73 € (Vorjahr: 100.737,97 €) erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 AO anteilig der Freien Rücklage und der Zweckrücklage sowie der Zweckrücklage 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 31.12.2014 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Kapitalvermögen 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 Über-

leitung auf die doppelte Buchführung offengelegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des Niederstwertprinzips bei der doppelten 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 in der Bilanz sowohl im Stiftungskapital als auch im Eigenkapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist, unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet wird und den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht.

Im Wirtschaftsjahr 2014 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnisrücklagen im Wirtschaftsjahr 2014 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2013 beläuft sich die Freie Rücklage auf 931,6 T€ (Vorjahr: 891,3 T€) und die Zweckerücklage auf 1,46 Mio. € (Vorjahr: 1,40 Mio. €) zum Bilanzstichtag.

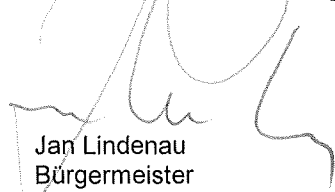
#### **4. Finanzlage**

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 2014 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 15.11.2019



Jan Lindenau  
Bürgermeister  
der Hansestadt Lübeck



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss

## mit Lagebericht

zum 31. Dezember 2015

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BILANZ</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>FINANZRECHNUNG</b>	<b>7</b>
<b>IV.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>10</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>11</b>
<b>II.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>GLIEDERUNG DER BILANZ</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
	<b>AKTIVA</b>	<b>14</b>
	1 Anlagevermögen	14
	1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	14
	1.2 Sachanlagen	14
	1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14
	1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14
	1.2.3 Infrastrukturvermögen	14
	1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden	14
	1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	14
	1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	14
	1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	14
	1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	15
	1.3 Finanzanlagen	15
	2 Umlaufvermögen	15
	2.1 Vorräte	15
	2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15
	2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens	15
	2.4 Liquide Mittel	15
	3 Aktive Rechnungsabgrenzung	16
	<b>PASSIVA</b>	<b>16</b>
	1 Eigenkapital	16
	2 Sonderposten	16
	3 Rückstellungen	16
	4 Verbindlichkeiten	17
	5 Passive Rechnungsabgrenzung	17
	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>18</b>
	1 Erträge	18
	2 Aufwendungen	18
	3 Jahresergebnis	19
<b>III.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>20</b>
<b>IV.</b>	<b>STIFTUNGSGREMIEN</b>	<b>20</b>
	<b>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</b>	<b>21</b>
	Anlagenspiegel	22
	Forderungsspiegel	23
	Verbindlichkeitenspiegel	24
	Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen	25
	Übersicht über die Sondervermögen, etc.	26
<b>V.</b>	<b>LAGEBERICHT</b>	<b>27</b>

## Lübecker Wohnstift, Lübeck

### Abschlussbilanz Stiftungen \* zum 31. Dezember 2015

Währung in EUR

Text	Schlussaldo Vorj... (01/14)	Schlussaldo (01/15)	Schlussaldo Vorj... (01/14)	Schlussaldo (01/15)
<b>Aktiva</b>				
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>	
1. Anlagevermögen			20 1. Eigenkapital	
02-09 1.2. Sachanlagen			200900x 1.01 Stiftungskapital	338.629,00
02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			2009011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	2.733.191,14
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			2009010 1.02 Freie Rücklage	931.629,09
031 1.2.2.3 Wohnbauten	3.047.244,00	2.941.895,00	2009020 1.03 Zweckerücklage	1.461.292,06
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen			205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	151.892,73
045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrsanlagen	5.642,00	5.345,00	23 2. Sonderposten	
08 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	36.328,00	233 2.3 für Beiträge	
1.3 Finanzanlagen			25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen	
11 1.3.2 Beteiligungen	757.500,00	805.228,00		
13 1.3.4 Ausleihungen			285 3.9 Rückstellung, fehlende Rechnungen	3.770,00
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	315.977,14	294.794,32	289 3.10 Sonstige Rückstellungen	0,00
2. Umlaufvermögen			3 4. Verbindlichkeiten	
15 2.1 Vorräte			32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich	97.167,70
171 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	12.041,75	32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	1.413.382,41
179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.062.450,98	89.265,96	35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.368,64
178 2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	481,48	37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	232.927,29
18 2.4 Liquide Mittel	1.180.455,94	3.103.010,37	39 5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.369.270,06</b>	<b>7.288.389,88</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>7.369.270,06</b>
nachrichtlich:				
Summe der übertragenen Ermächtigungen				
für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppik	2.300,00	361.777,00		
Summe der übertragenen Ermächtigungen				
für Auszahlungen für Investitionen und -förderungsmaßnahmen nach § 23 (2) GemHVO-Do...	0,00	0,00		



Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2015							
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
			2014	2015	2015	2015	2015
			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	559.986,03	566.600,00	572.643,13	6.043,13	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige ordentliche Erträge	0,00	0,00	618,88	618,88	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	<b>= ORDENTLICHE ERTRÄGE</b>	<b>559.986,03</b>	<b>566.600,00</b>	<b>573.262,01</b>	<b>6.662,01</b>	
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	-247.211,93	-694.258,00	-277.073,68	417.184,32	361.777,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-108.059,00	-108.100,00	-110.096,83	-1.996,83	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	-100,00	0,00	100,00	0,00
54	16	+ sonstige ordentliche Aufwendungen	-35.754,67	-30.642,00	-29.862,68	779,32	0,00
	17	<b>= ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-391.025,60</b>	<b>-833.100,00</b>	<b>-417.033,19</b>	<b>416.066,81</b>	<b>361.777,00</b>
	18	<b>= ERGEBNIS DER LAUFENDEN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>168.960,43</b>	<b>-266.500,00</b>	<b>156.228,82</b>	<b>422.728,82</b>	<b>361.777,00</b>
46	19	+ Finanzerträge	52.819,44	51.100,00	46.506,05	-4.593,95	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufw.	-69.887,14	-65.800,00	-64.414,38	1.385,62	0,00
	21	<b>= FINANZERGEBNIS</b>	<b>-17.067,70</b>	<b>-14.700,00</b>	<b>-17.908,33</b>	<b>-3.208,33</b>	<b>0,00</b>
	22	<b>= ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>151.892,73</b>	<b>-281.200,00</b>	<b>138.320,49</b>	<b>419.520,49</b>	<b>361.777,00</b>
49	23	+ außerordentliche Erträge	0,00	279.000,00	0,00	-279.000,00	
59	24	- außerordentliche Aufwendungen	0,00	-100,00	0,00	100,00	0,00
	25	<b>= AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>0,00</b>	<b>278.900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-278.900,00</b>	<b>0,00</b>
	26	<b>= JAHRESERGEBNIS</b>	<b>151.892,73</b>	<b>-2.300,00</b>	<b>138.320,49</b>	<b>140.620,49</b>	<b>361.777,00</b>

**Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2015**
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

<b>Nachrichtlich: Erträge und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen</b>		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2014	2015	2015	2015
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
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
	<b>ERGEBNIS AUS INTERNEN LEISTUNGSBEZIEHUNGEN</b>	0,00	0,00	0,00	0,00

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2015**  
**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
			2014	2015	2015	2015	2015
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	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			553.691,86	566.600,00	559.193,07	-7.406,93	
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	55.235,57	51.100,00	48.451,24	-2.648,76	
	9	<b>Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>608.927,43</b>	<b>617.700,00</b>	<b>607.644,31</b>	<b>-10.055,69</b>	
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	-246.234,55	-694.258,00	-327.267,99	366.990,01	-361.777,00
75	13	Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-70.830,67	-65.800,00	-65.357,90	442,10	0,00
73	14	Transferauszahlungen	0,00	-100,00	0,00	100,00	0,00
74	15	sonstige Auszahlungen	-32.827,50	-30.642,00	-53.054,35	-22.412,35	0,00
	16	<b>Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-349.892,72</b>	<b>-790.800,00</b>	<b>-445.680,24</b>	<b>345.119,76</b>	<b>-361.777,00</b>
	17	<b>SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>259.034,71</b>	<b>-173.100,00</b>	<b>161.964,07</b>	<b>335.064,07</b>	<b>-361.777,00</b>
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)	65.643,07	21.100,00	1.821.182,82	1.800.082,82	
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	<b>Einz. a. Investitionstätigkeit</b>	<b>65.643,07</b>	<b>21.100,00</b>	<b>1.821.182,82</b>	<b>1.800.082,82</b>	
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	-40.778,83	-40.778,83	0,00
784	30	Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	0,00	-60.000,00	-47.728,00	12.272,00	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.	-41.590,66	0,00	0,00	0,00	0,00
787	33	sonstige Investitionsauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	<b>Auszahlung Investitionstätigkeit</b>	<b>-41.590,66</b>	<b>-60.200,00</b>	<b>-88.506,83</b>	<b>-28.306,83</b>	<b>0,00</b>
	35	<b>SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>24.052,41</b>	<b>-39.100,00</b>	<b>1.732.675,99</b>	<b>1.771.775,99</b>	<b>0,00</b>
	35a	Einzahl. aus fremden Finanzmitteln	47.353,48	0,00	175.517,73	175.517,73	
	35b	Ausz. aus fremden Finanzmitteln	-34.533,24	0,00	-7.021,25	-7.021,25	
	35c	<b>SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN</b>	<b>12.820,24</b>	<b>0,00</b>	<b>168.496,48</b>	<b>168.496,48</b>	
	36	<b>FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG</b>	<b>295.907,36</b>	<b>-212.200,00</b>	<b>2.063.136,54</b>	<b>2.275.336,54</b>	<b>-361.777,00</b>
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	0,00	0,00	0,00	
693	39	Aufnahme v. Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	
792	40	Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-136.163,10	-141.200,00	-140.582,11	617,89	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 2015

## 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
			2014	2015	2015	2015	2015
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	43	SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-136.163,10	-141.100,00	-140.582,11	517,89	0,00
	44	ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	159.744,26	-353.300,00	1.922.554,43	2.275.854,43	-361.777,00
	45	Anfangsbestand an Finanzmitteln	1.020.711,68	1.180.456,00	1.180.455,94	-0,06	0,00
	46	LIQUIDE MITTEL	1.180.455,94	827.156,00	3.103.010,37	2.275.854,37	-361.777,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2015

## 9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -

Nachrichtlich: Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik	in EUR
Bestand Vorjahr	370.164,18
+ Einzahlungen	175.517,73
- Auszahlungen	-7.021,25
Bestand Haushaltsjahr	538.660,66

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
		2014	2015	2015
		in EUR	in EUR	in EUR
1	3	4	5	6
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	-60.000,00	-47.728,00
7841	Finanzanlagen	0,00	-60.000,00	-47.728,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4	Umschuldung	0,00	-100,00	0,00
792..5	Ordentliche Tilgung	-136.163,10	-141.100,00	-140.582,11
792..6	Außerordentliche Tilgung	0,00	0,00	0,00

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

## I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum 31. Dezember 2015 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt.

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 - sofern vorhanden - 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 ausgewiesen.

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.

### B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2015 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 und folgende als Grundlagen 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.

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

Auf eine körperliche Inventur wurde allerdings aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet. Eine Inventur (1. Folgeinventur) wurde allerdings im Frühjahr 2016 nachgeholt, brachte aber keine Veränderungen. Die nächste Inventur erfolgt im Wirtschaftsjahr 2019.

Von der Verfahrensweise der erstmaligen Bewertung in der Eröffnungsbilanz wurde nicht abgewichen und erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik.

Nach § 43 Abs. 4 GemHVO-Doppik können bei Vermögensgegenständen, für die bereits im bisherigen Rechnungswesen der Stiftung Abschreibungen angesetzt worden sind, 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 Anlagenachweise geführt. Daher wurden sowohl die Werte des bisherigen Anlagenachweises als auch die Abschreibungspläne übernommen.

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.

Ist ein Vermögensgegenstand vollständig abgeschrieben, 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.

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.

# 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 € und Wohnbauten im Wert von 2.728.634,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 2.941.895,00 € (Vorjahr: 3.047.244,00 €).

Bei den Wohnbauten handelt es sich um ein Altenpflegeheim, das bis zum 30.06.2019 an die Hansestadt Lübeck vermietet ist. Der Mietvertrag ist aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes des Gebäudekomplexes im Wirtschaftsjahr 2019 nicht verlängert worden. In diesem Zusammenhang wird das bis zum 31.08.2060 befristete Erbbaurecht zugunsten der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“, „Schönböckener Str. 55a“ (Altenwohnungen in Lübeck) einvernehmlich vorzeitig zum 30.06.2019 aufgehoben. Hier ist eine Entschädigung zugunsten der Stiftung für den Wert des Erbbaurechtes incl. der baulichen Anlagen vereinbart. Ebenfalls umfasst diese Bilanzposition seniorengerechte Wohnungen, die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet werden.

Bei 19 Anlagen (u.a. Wohngebäude und Altenwohnungen), die unter den Wohnbauten ausgewiesen worden sind und auf fremden Grund stehen, handelt es sich nach Feststellung des Rechnungsprüfungsamtes um Erbbaurechte, die der Bilanzposition 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden zuzuweisen sind. Eine Umbuchung zwischen den Bilanzpositionen, die keine Veränderung der insgesamt bilanzierten Werte zur Folge hat, ist im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgt.

#### 1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter dieser Bilanzposition lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen in Höhe von 5.345,00 € (Vorjahr: 5.642,00 €) 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 zum Bilanzstichtag keine Anlagen im Bau ausgewiesen.

### 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 805.228,00 € (Vorjahr: 757.500,00 €) bewertet. Im Wirtschaftsjahr 2015 ist eine Erhöhung des Geschäftsanteils (Stammkapital) in Höhe von 47.728,00 € erfolgt. 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. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 48 T €.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 294.794,32 € (Vorjahr: 315.977,14 €) 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).

Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen bestehen zum Stichtag mit einem Wert von 12.041,75 € (Vorjahr: 0,00 €).

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 89.265,96 € (Vorjahr: 2.062.450,98 €). In dieser Bilanzposition sind Forderungen aus der laufenden Geschäftsabwicklung mit einem Wert von 44.757,74 € (Vorjahr: 219.351,07 €) enthalten. Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bestehen Forderungen aus Mietverträgen in Höhe von 44.508,22 € (Vorjahr: 43.099,91 €). Die kurzfristigen Darlehen gegenüber der Hansestadt Lübeck (1.800.000,00 €) sind im Wirtschaftsjahr 2015 entsprechend beglichen worden.

Bei der Stiftung sind „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 481,48 € (Vorjahr: 0,00 €) zum Stichtag angefallen, die aus der Buchung von debitorischen Kreditoren (Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) resultieren. Damit der Sollsaldo der Kreditoren in der Bilanz richtig und gesondert dargestellt ist, sind die debitorischen Kreditoren unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ auszuweisen.

### 2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

### 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" liegen zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von insgesamt 3.103.010,37 € (Vorjahr: 1.180.455,94 €) vor. Darin enthalten sind sowohl eine Festgeldanlage von 1.800.000,00 € und das laufende Geschäftskonto von 1.122.753,13 € als auch „Liquide Mittel“ von 180.257,24 € (Vorjahr: 139.842,32 €), die von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages verwaltet werden.

### 3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" wurden zum Bilanzstichtag keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

## Passiva

### 1 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" 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 Höhe 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.

Im Wirtschaftsjahr 2015 konnte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 138.320,49 € erzielen. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2015 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Freien Rücklage und den Zweckrücklagen zugeführt werden.

Die **Freie Rücklage** erhöht sich durch Verwendung des Jahresergebnisses 2014 (nach noch ausstehender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 59.240,61 € auf insgesamt 990.869,70 € (Vorjahr: 931.629,09 €). Der verbleibende Anteil des Jahresergebnisses soll nach Beschlussfassung der Zweckrücklage zugeführt werden.

Die **Zweckrücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.553.944,18 € (Vorjahr: 1.461.292,06 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2014 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Zweckrücklage ein anteiliger Betrag in Höhe von 88.860,91 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition (Zweckrücklage) ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage für Bauerneuerung in Höhe von 51.141,36 € enthalten. Die Zuführung in Höhe von insgesamt 92.652,12 € ergibt sich sowohl aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (3.791,21 €) als auch aus der Verwendung des Jahresergebnisses 2014 (88.860,91 €).

### 2 Sonderposten

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum Bilanzstichtag keine Sonderposten gebildet.

### 3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2015 wurde eine Rückstellung für fehlende Rechnung in Höhe von 3.896,60 € (Vorjahr: 3.770,00 €) zum Bilanzstichtag gebildet.

#### 4 Verbindlichkeiten

**Kredite für Investitionen** vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 1.280.917,94 € (Vorjahr 1.413.382,41 €). Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 89.070,06 € (Vorjahr: 97.187,70 €).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 17.974,66 € (Vorjahr: 5.368,64 €), die sich aus der laufenden Geschäftsabwicklung (17.523,23 €) und dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (451,43 €) ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Die Gesamthöhe der Sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag beträgt 141.576,11 € (Vorjahr: 232.927,29 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (52.067,83 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (78.657,74 €). Ebenfalls sind Zinsabgrenzungen in Höhe von 10.850,54 € enthalten, um die Zinsaufwendungen für das Jahr 2015 richtig zu erfassen und den Geschäftsjahren zurechnen zu können.

#### 5 Passive Rechnungsabgrenzung

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

# Ergebnisrechnung

## 1 Erträge

Die Erträge bestehen fast ausschließlich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten und Finanzerträgen, die sich im Wesentlichen im Rahmen des kalkulierten Haushaltsansatzes bewegen. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist im Wirtschaftsjahr 2015 erfolgt. Ebenfalls ist ein sonstiger ordentlicher Ertrag durch den Verbrauch einer Rückstellung für fehlende Rechnungen entstanden.

	Ergebnis 2014 €	Planansatz 2015 €	Ergebnis 2015 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	559.986,03	566.600,00	572.643,13
Sonstige ordentliche Erträge	0,00	0,00	618,88
Finanzerträge	52.819,44	51.100,00	46.506,05
Außerordentliche Erträge	0,00	279.000,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>612.805,47</b>	<b>896.700,00</b>	<b>619.768,06</b>

## 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. Die Stiftung wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet. Die angefallenen Aufwendungen bewegen sich im Wesentlichen innerhalb der kalkulierten Planansätze. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen sogar deutlich unter den berechneten Planzahlen, da eine für das Wirtschaftsjahr 2015 vorgesehene Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes im Pflegeheim in Höhe von rd. 380 T€ aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Straße“ zum 30.06.2019 nicht umgesetzt worden ist.

	Ergebnis 2014 €	Planansatz 2015 €	Ergebnis 2015 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	247.211,93	694.258,00	277.073,68
Bilanzielle Abschreibungen	108.059,00	108.100,00	110.096,83
Transferaufwendungen	0,00	100,00	0,00
Sonst. ordentliche. Aufwendungen	35.754,67	30.642,00	29.862,68
Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	69.887,14	65.800,00	64.414,38
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	100,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>460.912,74</b>	<b>899.000,00</b>	<b>481.447,57</b>

### 3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2015 konnte ein Jahresüberschuss von 138.320,49 € erzielt werden. Nach Feststellung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser jeweils anteilig der Freien Rücklage und den Zweckrücklagen zugeführt werden.

	Ergebnis 2014 €	Planansatz 2015 €	Ergebnis 2015 €
Jahresergebnis vor Verwendung	151.892,73	0,00	138.320,49
Zuführung zur Freien Rücklage	- 59.240,61	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	- 88.860,91	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	- 3.791,21	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>138.320,49</b>

### 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.

In das Wirtschaftsjahr 2016 wurden konsumtive Budgetmittel als Haushaltsausgabereste in Höhe von insgesamt 361.777,00 € übertragen.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ besitzt im Wirtschaftsjahr 2015 nur zum Teil eigene liquide Mittel (siehe auch. II. Aktiva 2.4 Liquide Mittel), stattdessen verwaltet die Hansestadt Lübeck zum Teil die liquiden Mittel der Stiftung. Ab dem 01.01.2013 ist dies so umgestellt, dass die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ über ein entsprechendes eigenständiges Geschäftskonto verfügt. Die Umstellung hat sich aber noch weit in 2013 hinein erstreckt, sodass erst ab 2014 und folgende dies komplett eigenständig in der Stiftung durchgeführt wurde.

Die Ein- und Auszahlungen der Mittel, die weiterhin von der Hansestadt Lübeck verwaltet werden, 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. 5 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 30.05.2018 liegt vor.

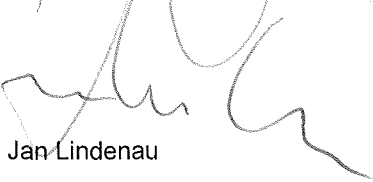
### IV. Stiftungsgremien

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig- Holstein nach § 4 der Stiftungssatzung verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden.

Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ nach § 5 der Stiftungssatzung 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

15. 11. 2019



Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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

## Anlagenpiegel GJ 2015

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten			Abschreibungen			Abgang, d.h. angesammelte Abschreibungen im Haushaltsjahr in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge			Endbestand		Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres		Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres		Kennzahlen													
		Anfangsbestand		Zugang		Umbuchungen		Endbestand		Anfangsbestand		Zugang, d.h. angesammelte Abschreibungen im Haushaltsjahr in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge		Endbestand		Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres		Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres		Durchschm. Abschreibungssatz		Durchschm. Restbuchwert								
		EUR	3	EUR	4	EUR	5	EUR	6	EUR	7	EUR	8	EUR	9	EUR	10	EUR	11	EUR	12	EUR	13	v.H.	14	v.H.	15			
01	1.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
02	1.2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0			
Summe Sachanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0		
03	1.2.1	4.928.498,00	4.928.498,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.881.254,00	105.349,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.986.603,00	2.941.895,00	2.941.895,00	3.047.244,00	0,00	2,1	59,7	0,0	0,0			
1.2.1.1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.1.2 Grünflächen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		4.928.498,00	4.928.498,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.881.254,00	105.349,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.986.603,00	2.941.895,00	2.941.895,00	3.047.244,00	0,00	2,1	59,7	0,0	0,0			
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.2.3 Wohnbauten		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude		4.928.498,00	4.928.498,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.881.254,00	105.349,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.986.603,00	2.941.895,00	2.941.895,00	3.047.244,00	0,00	2,1	59,7	0,0	0,0			
04	1.2.3	14.248,00	14.248,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.606,00	297,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.903,00	5.345,00	5.345,00	5.642,00	0,00	2,1	37,5	0,0	0,0	0,0	0,0		
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenrüstung u. Sicherheitsanl.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.3.5 Straßennetze mit Wegen, Plätzen, Verkehrsanlagen		14.248,00	14.248,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.606,00	297,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.903,00	5.345,00	5.345,00	5.642,00	0,00	2,1	37,5	0,0	0,0			
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
05	1.2.4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.4.1 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
06	1.2.5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.2.5.1 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
07	1.2.6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
1.2.6.1 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	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
08	1.2.7	0,00	40.778,83	40.778,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.450,83	0,00	0,00	0,00	0,00	4.450,83	4.450,83	36.328,00	36.328,00	0,00	0,00	10,9	89,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
1.2.7.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00	40.778,83	40.778,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.450,83	0,00	0,00	0,00	0,00	4.450,83	4.450,83	36.328,00	36.328,00	0,00	0,00	10,9	89,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
09	1.2.8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
1.2.8.1 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	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summe Sachanlagevermögen		4.942.746,00	4.942.746,00	40.778,83	40.778,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.860,00	110.096,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1.999.958,83	2.983.568,00	2.983.568,00	3.052.886,00	0,00	2,2	59,9	0,0	0,0				
1.3 Finanzanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
10	1.3.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
1.3.1.1 Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	1.3.2	757.500,00	757.500,00	47.728,00	47.728,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	805.228,00	805.228,00	757.500,00	0,00	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1.3.2.1 Beteiligungen		757.500,00	757.500,00	47.728,00	47.728,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	805.228,00	805.228,00	757.500,00	0,00	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	1.3.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1.3.3.1 Sondervermögen		0,00	0,00	0,0																										

## FORDERUNGSSPIEGEL 2015

1 <sup>4</sup>	Art der Forderung <sup>1</sup>	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
	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	12.041,75	12.041,75	0,00	0,00	0,00
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	89.265,96	89.265,96	0,00	0,00	2.062.450,98
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	481,48	481,48	0,00	0,00	0,00
	<b>Summe</b>	<b>101.789,19</b>	<b>101.789,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.062.450,98</b>

<sup>1</sup> siehe auch § 48 Abs. 3  
GemHVO-Doppik

<sup>2</sup> Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum  
zwischen dem Abschlussstichtag des  
Jahresabschlusses und dem letzten  
Fälligkeitstag der einzelnen Forderung

<sup>3</sup> Die Ziffern geben an, in welchen  
Kontengruppen und Kontenarten  
veranschlagt wird

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2015

1 <sup>4</sup>	2	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
		3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-1.369.988,00	0,00	0,00	-1.369.988,00	-1.510.570,11
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	-89.070,06	0,00	0,00	-89.070,06	-97.187,70
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-1.280.917,94	0,00	0,00	-1.280.917,94	-1.413.382,41
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	-17.974,66	-17.974,66	0,00	0,00	-5.368,64
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-141.576,11	-141.576,11	0,00	0,00	-232.927,29
	<b>Summe</b>	<b>-1.529.538,77</b>	<b>-159.550,77</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.369.988,00</b>	<b>-1.748.866,04</b>

<sup>1</sup> siehe auch § 48 Abs. 4  
GemHVO-Doppik

<sup>2</sup> Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum  
zwischen dem Abschlussstichtag des  
Jahresabschlusses und dem Zeitpunkt  
des vollständigen Ausgleichs der  
Verbindlichkeit

<sup>3</sup> Die Ziffern geben an, in welchen  
Kontengruppen und Kontenarten  
veranschlagt wird

## Anlage 27, Muster zu § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik

### Übersicht über die übertragenen Haushaltsermächtigungen

#### I. Übersicht über die übertragenen Aufwendungen nach § 23 Abs. 1 GemHVO-Doppik

Produktgruppe/Unterproduktgruppe				
Nummer	Bezeichnung	übertragen auf das neue Haushaltsjahr in EUR	davon gebunden in EUR	davon frei verfügbar in EUR
1	2	3	4	5
573009	Lübecker Wohnstifte	361.777,00	361.777,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>361.777,00</b>	<b>361.777,00</b>	<b>0,00</b>

#### II. Übersicht über die übertragenen Auszahlungen nach § 23 Abs. 2 GemHVO-Doppik

Produktgruppe/Unterproduktgruppe				
Nummer	Bezeichnung	übertragen auf das neue Haushaltsjahr in EUR	davon gebunden in EUR	davon frei verfügbar in EUR
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
<b>Summe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**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 am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis <sup>1</sup>	
				2013	2014	2015	Jahr	in TEUR
	in TEUR	in TEUR	%	in TEUR	in TEUR	in TEUR		
1	2	3	4	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.736,36	805,28	7,5 %	0,00	45,45	45,45	2015	3.553,3

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

<sup>1</sup> Jahresergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt. Hierbei handelt es sich um das Jahresergebnis der Grundstücksgesellschaft Trave mbH.

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2015

### 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 Zwecken 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 angrenzendem städtischen Grundstück befinden sich 30 stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 19 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 2,94 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Forderungen in Höhe von 101,8 T€ und liquiden Mitteln von 3,1 Mio. €, hiervon werden 180,3 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag für die betreuten Altenwohnungen und die Flendersiedlung verwaltet. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (805,2 T€) sowie eine Ausleihung (Hypothekenforderung) in Höhe von 294,8 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 nach § 4 der Stiftungssatzung 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 nach § 5 der Stiftungssatzung 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. JAAz.1976 S. 134), geführt.

## 2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

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 in Lübeck, 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 554,3 T€ liegen leicht über den Erwartungen (549,6 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 17,2 T€ vereinnahmt. Für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH erhielt die Stiftung eine Dividende von 6 v.H. auf das eingebrachte Kapital in Höhe von 805,2 T€ (Vorjahr 757,5 T€) in Höhe von 48,3 T€. Die Ausschüttung erfolgte allerdings erst im Wirtschaftsjahr 2016. Das erwartete Niveau an Zinserträgen in Höhe von 5,7 T€ konnte wegen der anhaltenden niedrigen Zinsen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt nicht annähernd erreicht werden und liegt nur bei 1,1 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 277,1 T€ verausgabt (Vorjahr: 247,2 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 28,0 T€ erstattet (Vorjahr: 31,5 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 64,4 T€ (Vorjahr: 69,9 T€). An Tilgungsleistungen wurden 140,6 T€ erbracht (Vorjahr: 136,2 T€). Die Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2015 belaufen sich auf einen Wert von insgesamt 1,37 Mio. € (Vorjahr: 1,51 Mio. €).

Es konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 138.320,49 € (Vorjahr: 151.892,73 €) erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 AO anteilig der Freien Rücklage und der Zweckrücklage sowie der Zweckrücklage 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 31.12.2015 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Kapitalvermögen 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 offengelegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven

ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des Niederstwertprinzips bei der doppelten 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 in der Bilanz sowohl im Stiftungskapital als auch im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist, unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet wird und den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht.

Im Wirtschaftsjahr 2015 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnissrücklagen im Wirtschaftsjahr 2015 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2014 beläuft sich die Freie Rücklage auf 990,9 T€ (Vorjahr: 931,6 T€) und die Zweckerücklage auf 1,55 Mio. € (Vorjahr: 1,46 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 2015 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 15.11.2019

  
Jan Lindenau  
Bürgermeister  
der Hansestadt Lübeck

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss

## mit Lagebericht

zum 31. Dezember 2016

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

Oktober 2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BILANZ</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>FINANZRECHNUNG</b>	<b>7</b>
<b>IV.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>10</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>11</b>
<b>II.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>GLIEDERUNG DER BILANZ</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
	<b>AKTIVA</b>	<b>14</b>
	1 Anlagevermögen	14
	1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	14
	1.2 Sachanlagen	14
	1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14
	1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14
	1.2.3 Infrastrukturvermögen	14
	1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden	14
	1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	14
	1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	14
	1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	14
	1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	15
	1.3 Finanzanlagen	15
	2 Umlaufvermögen	15
	2.1 Vorräte	15
	2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15
	2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens	15
	2.4 Liquide Mittel	15
	3 Aktive Rechnungsabgrenzung	16
	<b>PASSIVA</b>	<b>16</b>
	1 Eigenkapital	16
	2 Sonderposten	16
	3 Rückstellungen	16
	4 Verbindlichkeiten	16
	5 Passive Rechnungsabgrenzung	17
	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>18</b>
	1 Erträge	18
	2 Aufwendungen	18
	3 Jahresergebnis	19
<b>III.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>STIFTUNGSGREMIEN</b>	<b>19</b>
	<b>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</b>	<b>20</b>
	Anlagenspiegel	21
	Forderungsspiegel	22
	Verbindlichkeitspiegel	23
	Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen	24
	Übersicht über die Sondervermögen, etc.	25
<b>V.</b>	<b>LAGEBERICHT</b>	<b>26</b>

## Lübecker Wohnstifte, Lübeck

### Abschlussbilanz Stiftungen \* zum 31. Dezember 2016

Währung in EUR

Aktiva		Schlusssaldo Vorj... (01/15)	Schlusssaldo (01/16)	Passiva		Schlusssaldo Vorj... (01/15)	Schlusssaldo (01/16)
Text							
<b>AKTIVA</b>							
1. Anlagevermögen				<b>PASSIVA</b>			
	20 1. Eigenkapital			20 1. Eigenkapital		338.629,00	338.629,00
02-09 1.2 Sachanlagen	20090x 1.01 Stiftungskapital			20090x 1.01 Stiftungskapital		2.733.191,14	2.733.191,14
02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	2009010 1.02 Freie Rücklage			2009010 1.02 Freie Rücklage		990.869,70	1.041.500,70
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	2009020 1.03 Zweckrücklage			2009020 1.03 Zweckrücklage		1.553.944,18	1.641.633,67
031 1.2.2.3 Wohnbauten	205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag			205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		138.320,49	238.514,68
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen	23 2. Sonderposten	2.941.895,00	2.836.551,00	23 2. Sonderposten			
045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	233 2.3 für Beiträge	5.345,00	5.048,00	233 2.3 für Beiträge			
08 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen	36.328,00	31.198,00	25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen			
1.3 Finanzanlagen							
11 1.3.2 Beteiligungen		805.228,00	805.228,00				
13 1.3.4 Ausleihungen							
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	285 3.9 Rückstellung, fehlende Rechnungen	294.794,32	270.081,03	285 3.9 Rückstellung, fehlende Rechnungen		3.896,60	0,00
<b>2. Umlaufvermögen</b>							
15 2.1 Vorräte	3 4. Verbindlichkeiten			3 4. Verbindlichkeiten			
	32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen			32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen			
	32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich			32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich		89.070,06	80.857,85
	32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt			32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt		1.280.917,94	1.144.870,24
	33- 4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten			33- 4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten		0,00	1.458,94
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
171 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.041,75	500,00	35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		17.974,66	19.397,09
179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	89.265,96	40.614,80	37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten		141.576,11	125.457,23
178 2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	39 5. Passive Rechnungsabgrenzung	481,48	399,19	39 5. Passive Rechnungsabgrenzung		0,00	0,00
18 2.4 Liquide Mittel	<b>Summe Passiva</b>	3.103.010,37	3.375.890,52	<b>Summe Passiva</b>		7.288.389,88	7.365.510,54
<b>Summe Aktiva</b>		<b>7.288.389,88</b>	<b>7.365.510,54</b>				
nachrichtlich:							
Summe der übertragenen Ermächtigungen							
für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppik		361.777,00	450.355,00				
Summe der übertragenen Ermächtigungen							

**Lübecker Wohnstifte, Lübeck**  
**Abschlussbilanz Stiftungen \* zum 31. Dezember 2016**  
 Währung in EUR

	Aktiva		Passiva	
Text	Schlusssaldo Vorj... (01/15)	Schlusssaldo (01/16)	Schlusssaldo Vorj... (01/15)	Schlusssaldo (01/16)
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		

Selektion: RasterTyp = RWJahre; Periode = 1/2016; Konten ohne Saldo unterdrücken

### Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2016

#### 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
			2015	2016	2016	2016	2016
			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	572.643,13	569.500,00	565.864,64	-3.635,36	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige ordentliche Erträge	618,88	0,00	3.896,60	3.896,60	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	<b>= ORDENTLICHE ERTRÄGE</b>	<b>573.262,01</b>	<b>569.500,00</b>	<b>569.761,24</b>	<b>261,24</b>	
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	-277.073,68	-1.038.639,00	-182.570,66	856.068,34	450.355,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-110.096,83	-109.800,00	-110.771,00	-971,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige ordentliche Aufwendungen	-29.862,68	-31.738,00	-29.597,29	2.140,71	0,00
	17	<b>= ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-417.033,19</b>	<b>-1.180.177,00</b>	<b>-322.938,95</b>	<b>857.238,05</b>	<b>450.355,00</b>
	18	<b>= ERGEBNIS DER LAUFENDEN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>156.228,82</b>	<b>-610.677,00</b>	<b>246.822,29</b>	<b>857.499,29</b>	<b>450.355,00</b>
46	19	+ Finanzerträge	46.506,05	46.300,00	49.897,91	3.597,91	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufw.	-64.414,38	-64.000,00	-58.205,52	5.794,48	0,00
	21	<b>= FINANZERGEBNIS</b>	<b>-17.908,33</b>	<b>-17.700,00</b>	<b>-8.307,61</b>	<b>9.392,39</b>	<b>0,00</b>
	22	<b>= ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>138.320,49</b>	<b>-628.377,00</b>	<b>238.514,68</b>	<b>866.891,68</b>	<b>450.355,00</b>
49	23	+ außerordentliche Erträge	0,00	266.700,00	0,00	-266.700,00	
59	24	- außerordentliche Aufwendungen	0,00	-100,00	0,00	100,00	0,00
	25	<b>= AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>0,00</b>	<b>266.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-266.600,00</b>	<b>0,00</b>
	26	<b>= JAHRESERGEBNIS</b>	<b>138.320,49</b>	<b>-361.777,00</b>	<b>238.514,68</b>	<b>600.291,68</b>	<b>450.355,00</b>

**Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2016**  
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

Nachrichtlich: Erträge und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2015	2016	2016	2016
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
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
	<b>ERGEBNIS AUS INTERNEN LEISTUNGSBEZIEHUNGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2016**  
**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
			2015 in EUR	2016 in EUR	2016 in EUR	2016 in EUR	2016 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			559.193,07	569.500,00	584.202,64	14.702,64	
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	48.451,24	46.300,00	50.195,40	3.895,40	
	9	<b>Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>607.644,31</b>	<b>615.800,00</b>	<b>634.398,04</b>	<b>18.598,04</b>	
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	-327.267,99	-1.038.639,00	-191.958,55	846.680,45	-450.355,00
75	13	Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-65.357,90	-64.000,00	-59.548,24	4.451,76	0,00
73	14	Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	sonstige Auszahlungen	-53.054,35	-31.738,00	-29.374,68	2.363,32	0,00
	16	<b>Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-445.680,24</b>	<b>-1.134.377,00</b>	<b>-280.881,47</b>	<b>853.495,53</b>	<b>-450.355,00</b>
	17	<b>SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>161.964,07</b>	<b>-518.577,00</b>	<b>353.516,57</b>	<b>872.093,57</b>	<b>-450.355,00</b>
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)	1.821.182,82	21.100,00	24.713,29	3.613,29	
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	<b>Einz. a. Investitionstätigkeit</b>	<b>1.821.182,82</b>	<b>21.100,00</b>	<b>24.713,29</b>	<b>3.613,29</b>	
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.	-40.778,83	-54.000,00	0,00	54.000,00	0,00
784	30	Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	-47.728,00	-45.000,00	0,00	45.000,00	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.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
787	33	sonstige Investitionsauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	<b>Auszahlung Investitionstätigkeit</b>	<b>-88.506,83</b>	<b>-99.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.200,00</b>	<b>0,00</b>
	35	<b>SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>1.732.675,99</b>	<b>-78.100,00</b>	<b>24.713,29</b>	<b>102.813,29</b>	<b>0,00</b>
	35a	Einzahl. aus fremden Finanzmitteln	175.517,73	0,00	41.590,66	41.590,66	
	35b	Ausz. aus fremden Finanzmitteln	-7.021,25	0,00	-4.139,40	-4.139,40	
	35c	<b>SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN</b>	<b>168.496,48</b>	<b>0,00</b>	<b>37.451,26</b>	<b>37.451,26</b>	
	36	<b>FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG</b>	<b>2.063.136,54</b>	<b>-596.677,00</b>	<b>415.681,12</b>	<b>1.012.358,12</b>	<b>-450.355,00</b>
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	0,00	0,00	0,00	
693	39	Aufnahme v. Kassenkrediten	0,00	0,00	1.458,94	1.458,94	
792	40	Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-140.582,11	-146.700,00	-144.259,91	2.440,09	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 2016

## 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
			2015	2016	2016	2016	2016
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	43	SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-140.582,11	-146.600,00	-142.800,97	3.799,03	0,00
	44	ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	1.922.554,43	-743.277,00	272.880,15	1.016.157,15	-450.355,00
	45	Anfangsbestand an Finanzmitteln	1.180.455,94	3.103.010,00	3.103.010,37	0,37	0,00
	46	LIQUIDE MITTEL	3.103.010,37	2.359.733,00	3.375.890,52	1.016.157,52	-450.355,00

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2016**
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

Nachrichtlich: Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik	in EUR
Bestand Vorjahr	538.660,66
+ Einzahlungen	41.590,66
- Auszahlungen	-4.139,40
Bestand Haushaltsjahr	576.111,92

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
		2015	2016	2016
		in EUR	in EUR	in EUR
1	3	4	5	6
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	-47.728,00	-45.000,00	0,00
7841	Finanzanlagen	-47.728,00	-45.000,00	0,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4	Umschuldung	0,00	-100,00	0,00
792..5	Ordentliche Tilgung	-140.582,11	-146.600,00	-144.259,91
792..6	Außerordentliche Tilgung	0,00	0,00	0,00

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

# I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum 31. Dezember 2016 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt.

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 - sofern vorhanden - 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 ausgewiesen.

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.

### B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2016 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2010 und folgende als Grundlagen 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.

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

Auf eine körperliche Inventur wurde allerdings aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet. Eine Inventur (1. Folgeinventur) wurde allerdings im Frühjahr 2016 nachgeholt. Es haben sich hierbei keine Änderungen für dieses Wirtschaftsjahr ergeben. Die nächste Inventur erfolgt im Wirtschaftsjahr 2019.

Von der Verfahrensweise der erstmaligen Bewertung in der Eröffnungsbilanz wurde nicht abgewichen und erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik.

Nach § 43 Abs. 4 GemHVO-Doppik können bei Vermögensgegenständen, für die bereits im bisherigen Rechnungswesen der Stiftung Abschreibungen angesetzt worden sind, 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 Anlagen nachweise geführt. Daher wurden sowohl die Werte des bisherigen Anlagen nachweises als auch die Abschreibungspläne übernommen.

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.

Ist ein Vermögensgegenstand vollständig abgeschrieben, 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.

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.

# 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 € und Wohnbauten im Wert von 2.623.290,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 2.836.551,00 € (Vorjahr: 2.941.895,00 €).

Bei den Wohnbauten handelt es sich um ein Altenpflegeheim, das bis zum 30.06.2019 an die Hansestadt Lübeck vermietet ist. Der Mietvertrag ist aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes des Gebäudekomplexes im Wirtschaftsjahr 2019 nicht verlängert worden. In diesem Zusammenhang wird das bis zum 31.08.2060 befristete Erbbaurecht zugunsten der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“, „Schönböckener Str. 55a“ (Altenwohnungen in Lübeck), einvernehmlich vorzeitig zum 30.06.2019 aufgehoben. Hier ist eine Entschädigung zugunsten der Stiftung für den Wert des Erbbaurechtes incl. der baulichen Anlagen vereinbart. Ebenfalls umfasst diese Bilanzposition seniorengerechte Wohnungen, die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet werden.

Bei 19 Anlagen (u.a. Wohngebäude und Altenwohnungen), die unter den Wohnbauten ausgewiesen worden sind und auf fremden Grund stehen, handelt es sich nach Feststellung des Rechnungsprüfungsamtes um Erbbaurechte, die der Bilanzposition 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden zuzuweisen sind. Eine Umbuchung zwischen den Bilanzpositionen, die keine Veränderung der insgesamt bilanzierten Werte zur Folge hat, ist im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgt.

#### 1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter dieser Bilanzposition lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen in Höhe von 5.048,00 € (Vorjahr: 5.345,00 €) 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 zum Bilanzstichtag keine Anlagen im Bau ausgewiesen.

### 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 805.228,00 € bewertet. Im Wirtschaftsjahr 2015 ist eine Erhöhung des Geschäftsanteils (Stammkapital) in Höhe von 47.728,00 € erfolgt. 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. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 48 T €.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 270.081,03 € (Vorjahr: 294.794,32 €) 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).

Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen bestehen zum Stichtag mit einem Wert von 500,00 € (Vorjahr: 12.041,75 €).

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 40.614,80 € (Vorjahr: 89.265,96 €). In dieser Bilanzposition sind Forderungen aus der laufenden Geschäftsabwicklung mit einem Wert von 2.869,59 € (Vorjahr: 44.757,74 €) enthalten. Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bestehen Forderungen aus Mietverträgen in Höhe von 37.745,21 € (Vorjahr: 44.508,22 €).

Bei der Stiftung sind „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 399,19 € (Vorjahr: 481,48 €) zum Stichtag angefallen, die aus einer Forderung gegenüber dem Finanzamt Lübeck resultiert.

### 2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

### 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" liegen zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von insgesamt 3.375.890,52 € (Vorjahr: 3.103.010,37 €) vor. Darin enthalten sind sowohl eine Festgeldanlage von 1.800.000,00 € und das laufende Geschäftskonto von 1.330.520,41 € (Vorjahr: 1.122.753,13 €) als auch „Liquide Mittel“ von 245.370,11 € (Vorjahr: 180.257,24 €), die von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages verwaltet werden.

## 3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" wurden zum Bilanzstichtag keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

# Passiva

## 1 Eigenkapital

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

- Stiftungskapital,
- Freie Rücklage,
- Zweckerücklage 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 Höhe 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.

Im Wirtschaftsjahr 2016 konnte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 238.514,68 € erzielen. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2016 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Freien Rücklage und den Zweckerücklagen zugeführt werden.

Die **Freie Rücklage** erhöht sich durch Verwendung des Jahresergebnisses 2015 (nach noch zu erfolgender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 50.631,00 € auf insgesamt 1.041.500,70 € (Vorjahr: 990.869,70 €). Der verbleibende Anteil des Jahresergebnisses soll nach Beschlussfassung der Zweckerücklage zugeführt werden.

Die **Zweckerücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.641.633,67 € (Vorjahr: 1.553.944,18 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2015 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Zweckerücklage ein anteiliger Betrag in Höhe von 75.946,49 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition (Zweckerücklage) ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckerücklage für Bauerneuerung in Höhe von 62.884,36 € enthalten. Die Zuführung in Höhe von insgesamt 87.689,49 € ergibt sich sowohl aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (11.743,00 €) als auch aus der Verwendung des Jahresergebnisses 2015 (75.946,49 €) Hierbei ist auch die Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck erforderlich.

## 2 Sonderposten

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum Bilanzstichtag keine Sonderposten gebildet.

## 3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2016 musste keine neue Rückstellung für fehlende Rechnungen (Vorjahr: 3.896,60 €) zum Bilanzstichtag gebildet werden.

## 4 Verbindlichkeiten

**Kredite für Investitionen** vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 1.144.870,24 € (Vorjahr 1.280.917,94 €). Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 80.857,85 € (Vorjahr: 89.070,06 €).

Die **Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten** betragen zum Stichtag eine Höhe von 1.458,94 € (Vorjahr: 0,00 €) aufgrund einer Kontoüberziehung eines Geschäftskontos (siehe auch Aktiva 2.4 Liquide Mittel).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 19.397,09 € (Vorjahr: 17.974,66 €), die sich aus der laufenden Geschäftsabwicklung (18.598,79 €) und dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (798,30 €) ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Die Gesamthöhe der Sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag beträgt 125.457,23 € (Vorjahr: 141.576,11 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (40.975,00 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (74.575,22 €). Ebenfalls sind Zinsabgrenzungen in Höhe von 9.907,01 € enthalten, um die Zinsaufwendungen für das Jahr 2016 richtig zu erfassen und den Geschäftsjahren zurechnen zu können.

## **5 Passive Rechnungsabgrenzung**

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

# Ergebnisrechnung

## 1 Erträge

Die Erträge bestehen fast ausschließlich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten und Finanzerträgen, die sich im Wesentlichen im Rahmen des kalkulierten Haushaltsansatzes bewegen. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgt. Ebenfalls ist ein sonstiger ordentlicher Ertrag durch die Auflösung einer Rückstellung für fehlende Rechnungen entstanden.

	Ergebnis 2015 €	Planansatz 2016 €	Ergebnis 2016 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	572.643,13	569.500,00	565.864,64
Sonstige ordentliche Erträge	618,88	0,00	3.896,60
Finanzerträge	46.506,05	46.300,00	49.897,91
Außerordentliche Erträge	0,00	266.700,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>619.768,06</b>	<b>882.500,00</b>	<b>619.659,15</b>

## 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. Die Stiftung wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet. Die angefallenen Aufwendungen bewegen sich im Wesentlichen innerhalb der kalkulierten Planansätze. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen sogar deutlich unter den berechneten Planzahlen, da die im Wirtschaftsjahr 2016 geplante brandschutztechnische Ertüchtigung des Pflegeheimes „Schönböckener Straße“ sowie die bereits schon im Wirtschaftsjahr 2015 vorgesehene Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes vor dem Hintergrund von Überlegungen einer noch zeitlich vor dem 30.06.2019 liegenden Standortaufgabe im Zuge der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen nicht umgesetzt wurden. Für beide Maßnahmen waren Mittel für Aufwendungen für die Unterhaltung von Hochbauten in Höhe von ca. 740 T€ eingeplant.

	Ergebnis 2015 €	Planansatz 2016 €	Ergebnis 2016 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	277.073,68	1.038.639,00	182.570,66
Bilanzielle Abschreibungen	110.096,83	109.800,00	110.771,00
Sonst. ordentliche Aufwendungen	29.862,68	31.738,00	29.597,29
Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	64.414,38	64.000,00	58.205,52
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	100,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>481.447,57</b>	<b>1.244.277,00</b>	<b>381.144,47</b>

### 3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2016 konnte ein Jahresüberschuss von 238.514,68 € erzielt werden. Nach Feststellung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser jeweils anteilig der Freien Rücklage und den Zweckrücklagen zugeführt werden.

	Ergebnis 2015 €	Planansatz 2016 €	Ergebnis 2016 €
Jahresergebnis vor Verwendung	138.320,49	0,00	238.514,68
Zuführung zur Freien Rücklage	- 50.631,00	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	- 75.946,49	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	- 11.743,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>238.514,68</b>

## 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.

In das Wirtschaftsjahr 2017 wurden konsumtive Budgetmittel als Haushaltsausgabereste in Höhe von insgesamt 450.355,00 € übertragen.

Eine Übersicht über die Beteiligungen nach § 51 Abs. 3 Nr. 5 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 30.05.2018 liegt vor.

## IV. Stiftungsgremien

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig- Holstein nach § 4 der Stiftungssatzung verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden.

Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ nach § 5 der Stiftungssatzung 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 15.11.2019

Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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

## Anlagenpiegel GJ 2016

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten				Abschreibungen				Restbuchwert				Kennzahlen												
		Anfangsbestand		Zugang		Abgang		Umbuchungen		Endbestand		Anfangsbestand		Zugang, d.h. Abschreibungen im Haushaltsjahr in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge		Abgang, d.h. angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge		Endbestand		Restbuchwert am Ende des vorangehenden Wirtschaftsjahres		Durchschm. Abschreibungssatz		Durchschm. Restbuchwert		
		EUR	3	EUR	4	EUR	5	EUR	6	EUR	7	EUR	8	EUR	9	EUR	10	EUR	11	EUR	12	EUR	13	v.H.	14	v.H.
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
02	1.2	Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0
	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
03	1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	4.928.498,00	4.928.498,00	0,00	0,00	4.928.498,00	1.986.603,00	105.344,00	105.344,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.091.947,00	2.836.551,00	2.836.551,00	2.836.551,00	2.941.895,00	2.941.895,00	2,1	57,6	57,6
	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
	1.2.2.3	Wohnbauten	4.928.498,00	4.928.498,00	0,00	0,00	4.928.498,00	1.986.603,00	105.344,00	105.344,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.091.947,00	2.836.551,00	2.836.551,00	2.836.551,00	2.941.895,00	2.941.895,00	2,1	57,6	57,6
	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
04	1.2.3	Infrastrukturvermögen	14.248,00	14.248,00	0,00	0,00	14.248,00	8.903,00	297,00	297,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.200,00	5.048,00	5.048,00	5.048,00	5.345,00	5.345,00	2,1	35,4	35,4	
	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
	1.2.3.4	Entwässerungs- und Abwasserbereitungsanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0
	1.2.3.5	Straßennetze mit Wegen, Plätzen, Verkehrskungsanl.	14.248,00	14.248,00	0,00	0,00	14.248,00	8.903,00	297,00	297,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.200,00	5.048,00	5.048,00	5.048,00	5.345,00	5.345,00	2,1	35,4	35,4	
	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
08	1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.778,83	40.778,83	0,00	0,00	40.778,83	4.450,83	5.130,00	5.130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.580,83	31.198,00	31.198,00	31.198,00	36.328,00	36.328,00	12,6	76,5	76,5	
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
		Summe Sachanlagevermögen	4.983.524,83	4.983.524,83	0,00	0,00	4.983.524,83	1.999.956,83	110.771,00	110.771,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.727,83	2.872.797,00	2.872.797,00	2.872.797,00	2.983.568,00	2.983.568,00	2,2	57,6	57,6	
	1.3	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,0	0,0
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
11	1.3.2	Beteiligungen	805.228,00	805.228,00	0,00	0,00	805.228,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	805.228,00	805.228,00	0,0	100,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
13	1.3.4	Ausleihungen	294.794,32	294.794,32	0,00	0,00	270.081,03	0,00	24.713,29	24.713,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270.081,03	294.794,32	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
	1.3.4.2	Sonstige Ausleihungen	294.794,32	294.794,32	0,00	0,00	270.081,03	0,00	24.713,29	24.713,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270.081,03	294.794,32	0,0	0,0	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
		Summe Finanzanlagevermögen	1.100.022,32	1.100.022,32	0,00	0,00	1.075.309,03	0,00	24.713,29	24.713,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.075.309,03	1.100.022,32	1.100.022,32	1.100.022,32	1.100.022,32	1.100.022,32	0,0	100,0	100,0	
		Gesamtsumme	6.083.547,15	6.083.547,15	0,00	0,00	6.083.547,15	1.999.956,83	110.771,00	110.771,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.727,83	2.872.797,00	2.872.797,00	2.872.797,00	2.983.568,00	2.983.568,00	1,9	63,5	63,5	

## FORDERUNGSSPIEGEL 2016

Art der Forderung <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> 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 <sup>4</sup>	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	500,00	500,00	0,00	0,00	12.041,75
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	40.614,80	40.614,80	0,00	0,00	89.265,96
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	399,19	0,00	399,19	0,00	481,48
	<b>Summe</b>	<b>41.513,99</b>	<b>41.114,80</b>	<b>399,19</b>	<b>0,00</b>	<b>101.789,19</b>

<sup>1</sup> siehe auch § 48 Abs. 3  
GemHVO-Doppik

<sup>2</sup> Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum  
zwischen dem Abschlussstichtag des  
Jahresabschlusses und dem letzten  
Fälligkeitstag der einzelnen Forderung

<sup>3</sup> Die Ziffern geben an, in welchen  
Kontengruppen und Kontenarten  
veranschlagt wird

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2016

1 <sup>4</sup>	Art der Verbindlichkeit <sup>1</sup>	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-1.225.728,09	0,00	0,00	-1.225.728,09	-1.369.988,00
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	-80.857,85	0,00	0,00	-80.857,85	-89.070,06
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-1.144.870,24	0,00	0,00	-1.144.870,24	-1.280.917,94
33	4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten	-1.458,94	-1.458,94	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	-19.397,09	-19.397,09	0,00	0,00	-17.974,66
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-125.457,23	-125.457,23	0,00	0,00	-141.576,11
	<b>Summe</b>	<b>-1.372.041,35</b>	<b>-146.313,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.225.728,09</b>	<b>-1.529.538,77</b>

<sup>1</sup> siehe auch § 48 Abs. 4  
GemHVO-Doppik

<sup>2</sup> Als Restlaufzeit gilt der Zeitraum  
zwischen dem Abschlussstichtag des  
Jahresabschlusses und dem Zeitpunkt  
des vollständigen Ausgleichs der  
Verbindlichkeit

<sup>3</sup> Die Ziffern geben an, in welchen  
Kontengruppen und Kontenarten  
veranschlagt wird

## Anlage 27, Muster zu § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik

### Übersicht über die übertragenen Haushaltsermächtigungen

#### I. Übersicht über die übertragenen Aufwendungen nach § 23 Abs. 1 GemHVO-Doppik

Produktgruppe/Unterproduktgruppe				
Nummer	Bezeichnung	übertragen auf das neue Haushaltsjahr in EUR	davon gebunden in EUR	davon frei verfügbar in EUR
1	2	3	4	5
573009	Lübecker Wohnstifte	450.355,00	450.355,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>450.355,00</b>	<b>450.355,00</b>	<b>0,00</b>

#### II. Übersicht über die übertragenen Auszahlungen nach § 23 Abs. 2 GemHVO-Doppik

Produktgruppe/Unterproduktgruppe				
Nummer	Bezeichnung	übertragen auf das neue Haushaltsjahr in EUR	davon gebunden in EUR	davon frei verfügbar in EUR
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
<b>Summe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**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 am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis <sup>1</sup>	
		in TEUR	in TEUR	%	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	Jahr
1	2	3	4	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.736,36	805,28	7,5 %	45,45	45,45	48,31	2016	2.300,3

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

<sup>1</sup> Jahresergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt. Hierbei handelt es sich um das Jahresergebnis der Grundstücksgesellschaft Trave mbH.

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2016

### 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 Zwecken 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 19 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 2,84 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Forderungen in Höhe von 41,5 T€ und liquiden Mitteln von 3,4 Mio. €, hiervon werden 245,4 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag für die betreuten Altenwohnungen und die Flendersiedlung verwaltet. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (805,2 T€) sowie eine Ausleihung (Hypothekenforderung) in Höhe von 270,1 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 nach § 4 der Stiftungssatzung 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 nach § 5 der Stiftungssatzung 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 (GVOBl. 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

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 in Lübeck, 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 547,9 T€ liegen leicht unter den Erwartungen (552,3 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 17,2 T€ vereinnahmt. Für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH erhielt die Stiftung eine Dividende von 6 v.H. auf das eingebrachte Kapital (805,2 T€) in Höhe von 48,3 T€. Die Ausschüttung erfolgte allerdings erst im Wirtschaftsjahr 2017. Das erwartete Niveau an Zinserträgen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt in Höhe von 0,9 T€ konnte übertroffen werden und liegt bei 1,6 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 182,6 T€ verausgabt (Vorjahr: 277,1 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 29,0 T€ erstattet (Vorjahr: 28,0 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 58,2 T€ (Vorjahr: 64,4 T€). An Tilgungsleistungen wurden 144,3 T€ erbracht (Vorjahr: 140,6 T€). Die Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2016 belaufen sich auf einen Wert von insgesamt 1,23 Mio. € (Vorjahr: 1,37 Mio. €).

Es konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 238.514,68 € (Vorjahr: 138.320,49 €) erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 AO 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 31.12.2016 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Kapitalvermögen 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 offengelegt 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 sowohl im Stiftungskapital als auch im Bilanzierungskapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist, unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet wird und den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht.

Im Wirtschaftsjahr 2016 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnisrücklagen im Wirtschaftsjahr 2016 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2015 beläuft sich die Freie Rücklage auf 1,04 Mio. € (Vorjahr: 990,9 T€) und die Zweckerücklage auf 1,64 Mio. € (Vorjahr: 1,55 Mio. €) zum Bilanzstichtag.

#### **4. Finanzlage**

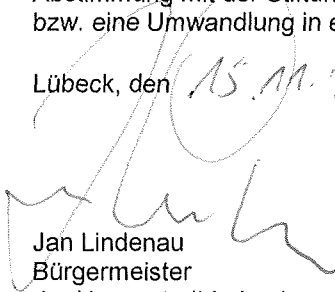
Die Finanzierung der Stiftungsleistungen ist weiterhin gesichert. Evt. Risiken, die die dauernde Leistungsfähigkeit der Stiftung beeinträchtigen, sind derzeit nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar. Die Zahlungsfähigkeit der Stiftung war im Jahr 2016 jederzeit gegeben.

#### **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

15.11.2019

  
Jan Lindenau  
Bürgermeister  
der Hansestadt Lübeck