



► **Nr. VO/2020/09147**
öffentlich

Lübeck, 05.08.2020

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

**Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012 und 2013 der
Stiftung Lübecker Wohnstifte und der Lageberichte 2012 und 2013**

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



Bericht
über die Prüfung der
**Jahresabschlüsse 2012 und 2013 der
Stiftung Lübecker Wohnstifte und
der Lageberichte 2012 und 2013**

Rechnungsprüfungsamt

Januar 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
1.2 Haushaltsplanung.....	3
2 Jahresabschluss 2012.....	3
2.1 Bilanz.....	4
2.1.1 Beteiligungen.....	4
2.1.2 Sonstige privatrechtliche Forderungen.....	4
2.1.3 Liquide Mittel.....	5
2.1.4 Aktive Rechnungsabgrenzung.....	6
2.1.5 Stiftungskapital.....	6
2.1.6 Rücklagen.....	7
2.1.7 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich.....	8
2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt.....	8
2.1.9 Sonstige Verbindlichkeiten.....	9
2.2 Ergebnisrechnung.....	9
2.2.1 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	10
2.2.2 Finanzerträge.....	11
2.3 Finanzrechnung.....	11
2.3.1 EZ und AZ aus fremden Finanzmitteln.....	12
2.3.2 Tilgung von Krediten für Investitionen.....	13
2.4 Anhang.....	13
2.5 Lagebericht.....	13



3	Jahresabschluss 2013	13
3.1	Bilanz.....	13
3.1.1	Sonstige Ausleihungen	14
3.1.2	Sonstige privatrechtliche Forderungen.....	14
3.1.3	Liquide Mittel.....	15
3.1.4	Zweckrücklage.....	15
3.1.5	Jahresüberschuss	16
3.1.6	Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	16
3.1.7	Sonstige Verbindlichkeiten.....	16
3.2	Ergebnisrechnung.....	17
3.2.1	Privatrechtliche Leistungsentgelte (Erträge)	17
3.2.2	Aufwand für Sach- und Dienstleistungen.....	18
3.2.3	Finanzerträge.....	19
3.2.4	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen.....	19
3.3	Finanzrechnung	19
3.3.1	Ein- und Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln.....	20
3.3.2	Einzahlungen aus Rückflüssen und Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen	20
3.3.3	Tilgung von Krediten für Investitionen.....	21
3.4	Anhang.....	21
3.5	Lagebericht.....	22
4	Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung.....	22
5	Schlussbemerkung.....	23
Glossar	IV



Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre	2
Tabelle 2: Forderungen LW ggü. HL	5
Tabelle 3: Zusammensetzung der sonstigen Verbindlichkeiten	9
Tabelle 4: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr. 52	10
Tabelle 5: Rücklagenentwicklung	22
Tabelle 6: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme	24

Abkürzungsverzeichnis

II. BV	–	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
AO	–	Abgabenordnung
APH	–	Alten- und Pflegeheim
ARAP	–	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
AZ	–	Auszahlung
EZ	–	Einzahlung
GBV	–	Geschäftsbesorgungsvertrag
GemHVO-Doppik	–	Landesverordnung über die Aufstellung und Ausführung eines doppischen Haushaltsplanes der Gemeinden – Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik
GMHL	–	Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck
GO	–	Gemeindeordnung
HGB	–	Handelsgesetzbuch
HH-Jahr	–	Haushaltsjahr
HL	–	Hansestadt Lübeck
JA	–	Jahresabschluss
KGr.	–	Kontengruppe
KOD	–	Stiftung Kriegsoferdank
LW	–	Lübecker Wohnstifte
RPA	–	Rechnungsprüfungsamt
SiE	–	Senior:innenEinrichtungen
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 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 zu Beginn der Kapitel zur Bilanz, zur Ergebnisrechnung und zur Finanzrechnung in diesem Bericht aufgelistet.

Prüfungsgegenstand waren die JA der Jahre 2012 und 2013. Diese wurden dem RPA im Mai 2018 zur Prüfung vorgelegt und waren Grundlage dieses Berichts. Die Prüfungsunterlagen wurden während der Prüfung, die hauptsächlich im August bis Oktober 2019 stattfand, bereitgestellt.

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 Prüfung der Eröffnungsbilanz sowie der JA 2010 und 2011 waren:

Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre

Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
Eröffnungsbilanz			
Wohnbauten	Zwei Anlagen (9600022 und -24) enthalten unzulässigerweise Erhaltungsaufwand und Werte des Bilanzpostens A 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen.	Gemäß Stellungnahme zum JA 2010 sollen Korrekturen im JA 2014 geprüft und ggf. umgesetzt werden.	In Bezug auf eine zwischenzeitliche Anfrage zur Interpretation des § 55 Abs. 5 GemHVO-Doppik wies das Innenministerium hin, dass die Regelung eine Vereinfachung der Vermögensbewertung unter bewusster Inkaufnahme von Abweichungen der bilanzierten Werte bezweckt.
Wohnbauten	Die Anlagen 9600001-9600021 haben aufgrund eines Fehlers bei einer Umstellung der Abschreibungsmethode überhöhte Restbuchwerte.	Gemäß Stellungnahme zur EB sind entsprechend § 55 Abs.5 GemHVO-Doppik insbesondere nicht die Bewertung, sondern nur die Anzahl der übernommenen Vermögenswerte zu prüfen.	s.o.
2010			
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 Ergebnissrücklagen zuzuordnen.	Die Umgliederung der freien Rücklage und der Zweckrücklage in die Ergebnissrücklage wird von der Verwaltung vorbereitet.	Die Zweckrücklage und die freie Rücklage wurden in den JA 2012/2013 weiterhin der Kontenart 200 und nicht der Ergebnissrücklage zugeordnet (siehe Tz. 2.1).
AZ für die Gewährung von Ausleihungen / Fremde Finanzmittel	Die EZ- und AZ-Konten waren bei der Umgliederung von Bilanzkonten mitbebuht worden und dadurch zu hoch ausgewiesen.	In der Schlussbesprechung zum JA 2010 hat die Verwaltung erklärt, dass derartige Buchungen mittlerweile als Sachbuchungen erfolgen würden.	Die Finanzrechnungskonten wurden 2012/2013 erneut durch Sachbuchungen zu hoch ausgewiesen (siehe Tz. 2.3.1, 3.3.1 und 3.3.2).



Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
2011			
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (ARAP)	Forderungen i. H. v. 256 TEUR aufgrund einer Rückzahlungsvereinbarung mit dem GMHL wurden als ARAP ausgewiesen.	Der Falschweis trat bei der Stiftung Vereinigte Testamente ebenfalls auf und wurde mit Belangen der Buchhaltungssoftware begründet.	In 2012 wurde der ARAP wieder aufgelöst (siehe Tz. 2.1.4).
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.	In 2012 wurde erneut die Empfehlung ausgesprochen (siehe Tz. 2.1.5).
Finanzerträge	Die Dividende 2011 aus einer Beteiligung wurde vor Gewinnverwendungsbeschluss der Gesellschafterversammlung in das Jahr 2011 gebucht. In 2011 wurden dadurch Dividenden für 2010 und 2011 ausgewiesen.	Aktuell und zukünftig werden entsprechende Gewinnausschüttungen in dem Jahr der Beschlussfassung gebucht.	Die Dividende aus 2012 wurde wieder vor Gewinnverwendungsbeschluss der Gesellschafterversammlung gebucht. In 2013 wurde kein Ertrag verbucht (siehe Tz. 2.2.2 und 3.2.3).
Rücklagen	Das RPA empfiehlt, eine Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen zum Bestandteil des Anhangs oder des Lageberichts zu machen.	Gemäß Verwaltung ist der Ausweis der freien Rücklage und Zweckrücklage des Wirtschaftsjahres und des vorausgegangenen Jahres ausreichend.	Die Übersicht fehlte auch in 2012 und 2013.

1.2 Haushaltsplanung

Der Haushaltsplan für 2012 wurde am 23.02.2012 und für 2013 am 29.11.2012 von der Bürgerschaft beschlossen.

2 Jahresabschluss 2012

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 Ergebn isrücklage zuzuordnen.

In der Bilanz fehlen die aufsummierten Beträge aller werthaltigen Bilanzposten. Das RPA empfiehlt, diese im Sinne einer guten Lesbarkeit anzugeben. Das RPA weist darauf hin, dass die Währung nicht entsprechend des Musters zu § 48 GemHVO-Doppik aufgeführt wurde. Der Schlussaldo wurde mit 01/11 und 01/12 bezeichnet. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (238.919 EUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (793.046 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 2012 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- sonstige Ausleihungen.

2.1.1 Beteiligungen

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 11	757.500 EUR	757.500 EUR

Die Stiftung hat eine *Beteiligung* i. H. v. 7,5 % an der Trave. Von der Trave wurde eine Dividende in Höhe von 45.450 EUR ausgeschüttet (siehe Tz. 2.2.2). Die Prüfung des Bilanzposten hat keine Beanstandungen ergeben.

2.1.2 Sonstige privatrechtliche Forderungen

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontenart 179	2.487.897 EUR	2.064.605 EUR

Die sonstigen privatrechtlichen Forderungen setzten sich aus Forderungen gegenüber der HL (2.024 TEUR) und Forderungen aus der Geschäftsbesorgung durch die Trave (40 TEUR) zusammen.

Bei den Forderungen aus der Geschäftsbesorgung durch die Trave handelte es sich im Wesentlichen um Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten. Sie veränderten sich gegenüber dem Vorjahr in der Höhe (41 TEUR) kaum.

Die Forderungen gegenüber der HL nahmen um 422 TEUR ab und setzten sich wie folgt zusammen.

Tabelle 2: Forderungen LW ggü. HL

Forderungen LW ggü. HL	01.01.2012 EUR	Veränderung EUR	31.12.2012 EUR
1791991162 Mitbuchrolle aus lfd Fdg.	4.586	-225	4.361
1791991164 aus Darlehen	1.800.000	0	1.800.000
1791991168 aus Darlehen	641.919	-421.941	219.978
Summe	2.446.505	-422.166	2.024.339

Die Höhe des Termingelds bei der HL blieb unverändert bei 1,8 Mio. EUR.

Die Abnahme der übrigen Forderungen gegenüber der HL ist in der Errichtung eines eigenen Geschäftskontos begründet. Der bis dahin über städtische Konten abgewickelte Zahlungsverkehr musste ab diesem Zeitpunkt nicht mehr über Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der HL abgebildet werden. Der Reduzierung der Forderungen i. H. v. 618 TEUR aufgrund der Girokontoeröffnung stand eine Forderung aus der Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftung und dem Bereich GMHL i. H. v. 176 TEUR (vgl. Tz. 2.1.4) gegenüber, sodass sich die Forderungen am Jahresende um 422 TEUR verringerten.

Bei der HL waren die entsprechenden Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen.

Im Anhang zum JA erfolgt keine Erläuterung zur Abnahme der sonstigen privatrechtlichen Forderungen. Das RPA empfiehlt, zukünftig entsprechende Differenzen im Anhang zu erklären.

2.1.3 Liquide Mittel

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 18	134.932 EUR	793.046 EUR

Die liquiden Mittel werden zum einen von der Trave im Rahmen der Geschäftsbesorgung und zum anderen seit Ende 2012 auf einem eigenen Geschäftskonto der Stiftung von der HL verwaltet.

Die Zahlen wurden aus der Jahresabrechnung der Trave in das Finanzbuchhaltungssystem der Stiftung übernommen. Die liquiden Mittel, welche von der Trave verwaltet werden, setzten sich aus zwei Festgeldkonten mit insgesamt 150.000 EUR und vier Girokonten mit insgesamt 25.125 EUR zusammen. Das RPA hat die Kontostände anhand von Kontoauszügen bei der Trave überprüft.



Wie bereits unter der Tz. 2.1.2 dargestellt, wurde Ende 2012 ein eigenes Geschäftskonto der Stiftung für den bis dahin über städtische Konten abgewickelten Zahlungsverkehr errichtet. Im Anhang wurde dieser Sachverhalt aus Sicht des RPA nicht richtig dargestellt. Hiernach war die Girokontoeröffnung erst in 2013. Die Liquiditätszunahme um 658 TEUR ergab sich im Wesentlichen aus der Eröffnung des Geschäftskontos (618 TEUR). Der Kontostand wurde anhand der Saldenbestätigung geprüft.

2.1.4 Aktive Rechnungsabgrenzung

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 19	255.704 EUR	0 EUR

Im JA 2011 waren aufgrund einer Rückzahlungsvereinbarung mit dem Bereich GMHL 256 TEUR als *Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (ARAP)* statt als Forderung ausgewiesen.¹ 2012 wurde der ARAP vollständig aufgelöst durch Verrechnung mit dem Aufwand 2012 für Gebäudeunterhaltung i. H. v. 80 TEUR sowie durch Umbuchung von 176 TEUR zu den sonstigen privatrechtlichen Forderungen.

2.1.5 Stiftungskapital

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Konto 2009000 Stiftungskapital	338.629 EUR	338.629 EUR
Konto 2009011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	2.733.191 EUR	2.733.191 EUR

Wie bereits in dem vorherigen JA wurde das *Stiftungskapital* in das Stiftungskapital im engeren Sinne (338.629 EUR) und das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied (2.733.191 EUR) unterteilt. Gemäß Lagebericht wurde das Stiftungskapital im engeren Sinne mit dem *Grundstockvermögen* gleichgesetzt. Das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied wurde als rechnerische Differenz zwischen der Aktiv- und Passivseite ausgewiesen. Wie bereits zum JA 2011 festgestellt, wird das Grundstockvermögen jedoch im Stiftungskapital sowie im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied abgebildet.

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.

¹ Vgl. Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung LW zum 31.12.2011, Tz. 2.1.5 Aktive Rechnungsabgrenzung.



Die Verwaltung teilte in ihrer Stellungnahme vom 07.11.2019 zum JA 2011 mit, dass sie zu der im Mai 2018 versandten Anfrage an die Stiftungsaufsicht bezüglich des o. g. Sachverhalts noch keine konkrete Rückmeldung erhalten habe. Die Verwaltung werde jedoch weiterhin mit der Stiftungsaufsicht in Kontakt bleiben, um eine Klarstellung zu erhalten.

2.1.6 Rücklagen

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Konto 2009010 Freie Rücklage	678.065 EUR	803.266 EUR
Konto 2009020 Zweckrücklage	1.046.908 EUR	1.249.998 EUR

Der Jahresüberschuss 2011 (328 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 2011 wurde der Bürgerschaft noch nicht vorgelegt. Die Zweckrücklage wurde gemäß Körperschaftssteuererklärung für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes eines Pflegeheims sowie für die Modernisierung der Altenwohnungen gebildet.

Wie bereits unter Tz. 2.1 festgestellt, sind die freie Rücklage und die Zweckrücklage der Ergebnismrücklage zuzuordnen. Gemäß § 25 Abs. 3 GemHVO-Doppik darf die Ergebnismrücklage höchstens 25 % und soll mindestens 10 % der allgemeinen Rücklage betragen. Die Ergebnismrücklage (freie Rücklage und die Zweckrücklage) wird in 2012 mit 66 % 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 Abgabenordnung 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 auf Nachfrage 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.



2.1.7 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 32	117.743 EUR	120.446 EUR

In diesem Posten waren zwei Kredite bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein aus 1961 und 1973 für das Alten- und Pflegeheim (APH) Schönböckener Straße ausgewiesen. Diese wurden in 2012 mit 6.691 EUR getilgt, die Zinsen lagen bei durchschnittlich 0,9 %.

Zusätzlich sind 9.392 EUR auf dem Konto 3210000 in diesem Bilanzposten falsch ausgewiesen. Es handelt sich dabei um zwar im Dezember 2012 gebuchte, aber erst im Januar 2013 ausgezahlte Zinsen und Tilgungen von zwei Krediten vom privaten Kreditmarkt (siehe Tz. 2.1.8). Die Zinsen (5.095 EUR) hätten bei den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und die Tilgungen (4.298 EUR) bei den Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt ausgewiesen werden müssen. Durch den Falschausweis ergibt sich eine Differenz zwischen der Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Krediten und der Tilgung.

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

2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 32	1.790.789 EUR	1.668.173 EUR

Der Bilanzposten setzte sich aus vier Darlehen für das APH Schönböckener Straße zusammen. Die Kredite wurden 2012 um 122.616 EUR getilgt (4.298 EUR davon wurden allerdings erst Anfang 2013 ausgezahlt, siehe Tz. 2.1.7). Die Zinsen lagen bei durchschnittlich 4,5 %.

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

2.1.9 Sonstige Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 37	409.814 EUR	111.613 EUR

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Zusammensetzung der sonstigen Verbindlichkeiten

Konto	31.12.2011 EUR	Veränderung EUR	31.12.2012 EUR
3791502200 Zinsabgrenzungen	18.302	-4.621	13.681
3791619161 GBV Trave	74.248	-1.866	72.382
3791717110 Gegkto. kred. Debitor	0	799	799
3791991162 lfd. Verb. ggü. HL	317.264	-292.513	24.751
Summe	409.814	298.201	111.613

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 durch die Auflösung von 317 TEUR an Verbindlichkeiten für die Abgrenzung einer Rechnung des Bereichs GMHL für Bauunterhaltung etc. für 2011.² Die Zahlung erfolgte in 2012. Neue Verbindlichkeiten gegenüber der HL in Höhe von 25 TEUR entstanden hauptsächlich durch die Abgrenzung von Personalkostenerstattungen.

Die HL bilanzierte 2012 Forderungen gegenüber der Stiftung in gleicher Höhe.

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

2.2 Ergebnisrechnung

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

² Vgl. Bericht über die Prüfung des JA der Stiftung LW 2011, Tz. 2.1.7 Sonstige Verbindlichkeiten.



Im Folgenden werden die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung dargestellt. Folgende wesentliche Positionen der Ergebnisrechnung wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2012 nicht systematisch geprüft:

- privatrechtliche Leistungsentgelte,
- bilanzielle Abschreibungen,
- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen.

2.2.1 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 52	-327.159 EUR	-174.733 EUR

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

Tabelle 4: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr. 52

Konto	Bezeichnung	IST in EUR	davon an GMHL in EUR	davon an die Trave in EUR
5211000	Unterhalt. Grundst. / baul.Anl.	9.816	9.816	-
5211001	Unterhaltung der Hochbauten	79.808	56.994	22.815
5241004	Sonst. Bewirtschaftungsk.	83.956	17.687	66.268
	Summe	173.580	84.497	89.083

89 TEUR für Bauunterhaltung und Bewirtschaftungskosten wurden aus der Abrechnung der Trave übernommen.

Weitere 85 TEUR (Vorjahr 243 TEUR) wurden von dem Bereich GMHL in Rechnung gestellt (vgl. Tz. 2.1.4). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr beruht überwiegend auf weniger Aufwendungen in der Bauunterhaltung. In 2011 wurde die Lichtrufanlage im APH erneuert.

Die AZ für Sach- und Dienstleistungen (KGr. 72) betragen 411 TEUR und waren damit 236 TEUR höher als der Aufwand. Die Differenz kam durch AZ für Aufwand aus Bauunterhaltung etc. für 2011 zustande.

2.2.2 Finanzerträge

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontengruppe 46	119.123 EUR	68.445 EUR

Die Finanzerträge setzten sich im Wesentlichen aus Zinsen für ein Festgeld bei der HL (20.700 EUR) und Gewinnausschüttungen aus der *Beteiligung* an der Trave (45.450 EUR) zusammen.

Der Rückgang der Finanzerträge ist auf den Ausweis der Dividende der Trave für 2010 und 2011 im JA 2011 zurückzuführen.³ Gemäß Kommentar zu § 275 Handelsgesetzbuch (HGB) entsteht ein aktivierungspflichtiger Gewinnanspruch grundsätzlich erst im Zeitpunkt des Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung. Der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Ausschüttung der Dividende aus 2011 erfolgte am 22.08.2012, dementsprechend wäre der Ertrag dem Wirtschaftsjahr 2012 zuzuordnen. Im Wirtschaftsjahr 2012 wurde die Dividende für 2012 verbucht, obwohl deren Ausschüttung im Oktober 2013 erfolgte. Dementsprechend wurde auch hier die Dividende falsch ausgewiesen. Insgesamt ergibt sich in 2012 aber keine Auswirkung auf das Jahresergebnis.

Das Konto für Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (KGr. 66) wies zum 31.12.2012 einen Betrag von 68.669 EUR aus. Dieser setzte sich im Wesentlichen aus der Zinseinzahlung für das Festgeld 2012 (20.700 EUR) sowie aus der Dividende für das Jahr 2011 (45.400 EUR) zusammen.

2.3 Finanzrechnung

Die Finanzrechnung entsprach dem Muster zu § 46 GemHVO-Doppik. Die fortgeschriebenen Planansätze sind richtig dargestellt. Der Endbestand der liquiden Mittel stimmt mit der Schlussbilanz überein. Die Finanzrechnung ist rechnerisch richtig. Die vorgelegte Finanzrechnung stimmte mit dem Finanzbuchhaltungssystem überein.

Die wesentlichen nicht geprüften Positionen sind

- privatrechtliche Leistungsentgelte,
- Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen,
- EZ aus Rückflüssen,
- AZ für die Gewährung von Ausleihungen.

³ Vgl. Prüfungsbericht des JA 2011 der Lübecker Wohnstifte, Tz. 2.2.3.



2.3.1 EZ und AZ aus fremden Finanzmitteln

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontenart 672	1.177.262 EUR	1.889.170 EUR
Kontenart 772	-1.177.480 EUR	-1.715.518 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. Die Stiftung besaß allerdings bis Dezember 2012 kein Geschäftskonto, sondern sie bediente sich des städtischen Bereiches Buchhaltung und Finanzen, der für sie den Zahlungsverkehr über städtische Geschäftskonten abwickelte. Es gab im Ergebnis keine AZ, sondern nur Verschiebungen von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der HL. Durch die Bebuchung der Kontenarten 672 und 772 wurde letztlich die Finanzrechnung ausgeglichen, sodass die liquiden Mittel am Ende der Finanzrechnung nicht durch die Finanzmittelbewegungen bei der HL berührt wurden, sondern allein durch die Bewegungen beim Geschäftsbesorger verändert wurden.

Zur Eröffnung des Jahres 2012 wurden die Forderungen gegenüber der HL auf das laufende Konto umgebucht (1791991163 an 1791991168). Bei der Buchung wurden auch die Finanzrechnungskonten angesprochen, obwohl es sich um eine reine Sachbuchung ohne Zahlungsmittelfluss handelte (6868100000 an 7720000000), wodurch das Auszahlungskonto um 641 TEUR zu hoch ausgewiesen wurde.

Die Eröffnung des Girokontos der Stiftung führte zu EZ in Höhe von 618 TEUR bei der Auflösung der Forderungen gegenüber der HL (siehe Tz. 2.1.2). Jedoch hätte hier aus Sicht des RPA die KGr. 69 EZ aus Finanzierungstätigkeit verwendet werden müssen.

Zum JA wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten aus laufendem Konto gegenüber der HL gegeneinander verrechnet (3791991163 an 1791991163). Bei der Buchung wurden auch die Finanzrechnungskonten angesprochen, obwohl es sich um eine reine Sachbuchung ohne Zahlungsmittelfluss handelte. Beide Konten sind hierdurch um 526 TEUR zu hoch ausgewiesen.

Ebenfalls im Rahmen des JA wurden die verbliebenen Forderungen für die Schlussbilanz wieder umgebucht (1791991168 an 1791991163) und dabei abermals die Finanzrechnung berührt. Auch hier handelte es sich um eine Sachbuchung, wodurch die Konten 6720000 und 7868100 um 220 TEUR zu hoch ausgewiesen sind.

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



2.3.2 Tilgung von Krediten für Investitionen

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Kontenart 792	-126.244 EUR	-125.008 EUR

Die Stiftung tilgte in 2012 insgesamt 125.008 EUR für Kredite für das APH Schönböckener Straße (Tz. 2.1.8).

Die AZ für die Tilgung ergaben sich als Summe aus der Tilgung von Krediten vom öffentlichen Bereich (6.690 EUR) und vom privaten Kreditmarkt (118.318 EUR). Weitere 4.298 EUR AZ von Tilgungen für Kredite vom privaten Kreditmarkt wurden erst im Januar 2013 geleistet (siehe Tz. 2.1.7). Im Anhang wurde hierauf hingewiesen.

Die Raten werden im Rahmen des Mietvertrages von den Senior:innenEinrichtungen (SiE) erstattet.

2.4 Anhang

Der Anhang steht grundsätzlich im Einklang mit dem übrigen JA. Die Anlagen entsprechen den gesetzlichen Mustern. Diverse Sachverhalte wurden aus Sicht des RPA nicht ausreichend dargestellt (siehe Tz. 2.1.3 Liquide Mittel, Tz. 2.1.2 sonstige privatrechtliche Forderungen sowie Tz. 2.1.9 sonstige Verbindlichkeiten).

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 2013

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

3.1 Bilanz

Auf die Anmerkungen zum JA 2012 unter Tz. 2.1 wird hingewiesen. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (100.738 EUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (1.020.712 EUR). Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bi-



lanzposten 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 2013 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- Beteiligungen,
- Stiftungskapital,
- freie Rücklage.

3.1.1 Sonstige Ausleihungen

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontengruppe 13	358.343 EUR	337.160 EUR

Es handelt sich um ein Darlehen an die Trave von ursprünglich 1,38 Mio. DM zur Mitfinanzierung von Altenwohnungen. Gemäß Darlehensvertrag ist eine Verzinsung von 6 % vorgesehen. Wie im Darlehensvertrag festgeschrieben, ist jedoch auf die Zinsen zu verzichten, wenn eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau die Notwendigkeit hierzu nachweist. Da dieser Nachweis erfolgte, war das Darlehen ab 2011 bis 2015 zinsfrei. Das Darlehen wurde in 2013 vertragsgemäß mit 3 % (21.182 EUR) getilgt.

3.1.2 Sonstige privatrechtliche Forderungen

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontenart 179	2.064.605 EUR	2.059.523 EUR

Wie bereits in 2012 setzten sich die sonstigen privatrechtlichen Forderungen aus Forderungen gegenüber der HL und Forderungen aus der Geschäftsbesorgung durch die Trave zusammen, wobei die Forderungen ggü. der HL mit 2.025 TEUR den größten Betrag darstellen. 1.800 TEUR stammen aus einem bei der HL angelegten Festgeld.

Die Forderungen haben sich ggü. dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. In 2013 wird noch eine Forderung aus Bauunterhaltungskosten der Jahre 2011 bis 2013 in Höhe von 176 TEUR ausgewiesen. Diese wird erst in 2015 beglichen. Zudem wird eine Restforderung in Höhe von 44 TEUR unter den sonstigen privatrechtlichen Forderungen ggü. der HL ausgewiesen, welche in 2017 ausgeglichen wird. Das RPA bittet um Stellungnahme, worum es



sich bei dieser Forderung handelt. Aus der Prüfung der zugehörigen Belege konnte dies nicht entnommen werden.

Bei der HL sind Verbindlichkeiten in entsprechender Höhe abgebildet.

3.1.3 Liquide Mittel

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontengruppe 18	793.046 EUR	1.020.712 EUR

Das Ende 2012 eröffnete Geschäftskonto der Stiftung für den bis dahin über städtische Konten abgewickelten Zahlungsverkehr wies zum JA 2013 einen Betrag in Höhe von 856.033 EUR (Vorjahr 617.922 EUR) aus. Der Abgleich mit dem Kontoauszug ergab keine Beanstandungen.

Die Bestände der durch die Trave verwalteten Konten wurden aus der Jahresabrechnung der Trave in das Finanzbuchhaltungssystem der Stiftung übernommen. Das RPA hat die Kontostände anhand von Kontoauszügen bei der Trave überprüft. Die liquiden Mittel setzten sich hier aus zwei Festgeldkonten mit insgesamt 145.000 EUR und vier Girokonten mit insgesamt 19.679 EUR (Vorjahr 25.125 EUR) zusammen.

3.1.4 Zweckrücklage

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Konto 2009020	1.249.998 EUR	1.400.849 EUR

Die Zweckrücklage nach § 62 Abgabenordnung (AO) ist für die Erfüllung der steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecke bestimmt. Die Zweckrücklage wurde zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.400.849 EUR ausgewiesen. Die Zweckrücklage unterteilt sich in die Zweckrücklage (1.353.499 EUR) und die Zweckrücklage - Bauerneuerung (47.350 EUR). Die Zuführung zur Zweckrücklage - Bauerneuerung aus dem Jahresüberschuss 2012 (18.749 EUR) wurde aus der Abrechnung der Trave entnommen. Diese berechnet sich entsprechend dem GBV aus 35 % der Mieteinnahmen abzüglich der tatsächlichen Instandhaltungskosten. Die Zuführung zur Zweckrücklage aus dem Jahresüberschuss betrug 132.101 EUR. Diese Rücklage wird gemäß Körperschaftssteuererklärung auch in 2013 für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes eines Pflegeheims sowie für die Modernisierung der Altenwohnungen gebildet.

Die Ergebnissrücklage 2013 (freie Rücklage und Zweckrücklage) beträgt 75 % des Stiftungskapitals. Auf die Anmerkung zu Tz. 2.1.6 wird verwiesen.



3.1.5 Jahresüberschuss

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontengruppe 205	238.919 EUR	100.738 EUR

Der Jahresüberschuss ist im Gegensatz zum Vorjahr um 138.181 EUR geringer ausgefallen. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass zum einen keine Dividende der Trave in Höhe von 45.450 EUR im Haushaltsjahr (HH-Jahr) 2013 verbucht wurde (vgl. Tz. 3.2.3), zum anderen haben die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen um 64.864 EUR zugenommen (vgl. Tz. 3.2.2).

3.1.6 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontengruppe 32	1.788.619 EUR	1.646.733 EUR

Die Verbindlichkeiten aus Krediten nahmen um 141.886 EUR ab. Dies entspricht nicht der in der Finanzrechnung ausgewiesenen Tilgung (136.791 EUR), da in 2013 noch Auszahlungen für zwei Kredite aus 2012 vorgenommen wurden (siehe Tz. 2.1.7).

Ab dem HH-Jahr 2013 gelten die VV über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden vom 08.10.2012. Hiernach finden die Bereichsabgrenzungen 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 104 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 2013 nicht der Bereichsabgrenzung C für Darlehen mit einer Laufzeit über fünf Jahren. Im Verbindlichkeitspiegel ist die Laufzeit richtig angegeben.

Die Bereichsabgrenzung D wurde eingehalten.

3.1.7 Sonstige Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontenart 379	111.613 EUR	203.576 EUR

Die sonstigen Verbindlichkeiten unterteilten sich, wie auch in den Vorjahren, im Wesentlichen in Verbindlichkeiten ggü. der HL i. H. v. 121.169 EUR, Verbindlichkeiten aus der Ge-



schäftsbesorgung der Trave i. H. v 67.093 EUR sowie Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzungen i. H. v. 12.738 EUR.

Die sonstigen Verbindlichkeiten waren in 2013 um 91.963 EUR höher, da die Bauunterhaltungskosten aus 2013 erst in 2015 beglichen wurden.

Die Verbindlichkeiten wurden bei der HL als Forderung ausgewiesen.

Die Prüfung des Bilanzpostens ergab keine Beanstandung.

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.

Folgende wesentliche Position der Ergebnisrechnung wurde nicht geprüft:

- bilanzielle Abschreibungen.

3.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte (Erträge)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontenarten 441, 442 und 446	555.546 EUR	542.348 EUR

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bestanden größtenteils (527 TEUR) aus Mieten (Konto 4411). Diese setzten sich aus Mieteinnahmen für das APH Schönböckener Straße von den SiE i. H. v. 397 TEUR und aus Einnahmen des Geschäftsbesorgers (130 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	208.050 EUR
Instandhaltungskostenpauschale nach der II. BV	91.909 EUR
Verzinsung der Eigenmittel	54.008 EUR

zusammensetzt.



Wie bereits in den JA der Stiftung Kriegsoferdank (KOD) festgestellt, wurden die Mieterträge fehlerhaft aus der Abrechnung des Geschäftsbesorgers hergeleitet.⁴ Die Mieterträge wurden um 8.300 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. 3.2.2).

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 (KGr. 64) weichen im Wesentlichen nicht von den Erträgen ab.

3.2.2 Aufwand für Sach- und Dienstleistungen

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontengruppe 52	-174.733 EUR	-239.597 EUR

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

Der Zuwachs gegenüber dem Aufwand aus 2012 ergibt sich hauptsächlich aus höheren Aufwendungen von 54 TEUR aus der Abrechnung der Trave. Die Aufwendungen durch den Bereich GMHL sind konstant geblieben.

Der Aufwand für Bewirtschaftung wurde, wie bereits in den Prüfberichten zu den JA 2011 und 2012 der Stiftung KOD festgestellt, aus der Abrechnung der Trave anhand der AZ und der Veränderung der Verbindlichkeiten fehlerhaft hergeleitet.⁵ Entsprechend der privatrechtlichen Leistungsentgelte wurde auch der Bewirtschaftungsaufwand um 8.300 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

3.2.3 Finanzerträge

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontengruppe 46	68.445 EUR	9.717 EUR

Die Finanzerträge fallen in 2013 geringer aus, da keine Dividende der Trave im Geschäftsjahr gebucht wurde. Die Dividende aus 2012 wurde bereits im HH-Jahr 2012 und nicht bei Gewinnverwendungsbeschluss der Gesellschafterversammlung in 2013 gebucht (siehe auch Tz. 2.2.2). Die Dividende aus 2013 wurde korrekt in 2014 verbucht.

3.2.4 Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontengruppe 55	-77.525 EUR	-75.498 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 war im Rahmen der Bereichsabgrenzung B den Kreditinstituten zuzuordnen. Dieser Ausweis ist nicht korrekt erfolgt.

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

3.3 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.



3.3.1 Ein- und Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontenart 672 EZ aus durchlaufenden Geldern	1.889.170 EUR	208.609 EUR
Kontenart 772 AZ aus durchlaufenden Geldern	-1.715.518 EUR	-389.416 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. Durch die Bebuchung der Kontenarten 672 und 772 wurde letztlich die Finanzrechnung ausgeglichen, sodass die liquiden Mittel durch die bei der HL abgewickelten Zahlungen nicht bewegt wurden. Zwar wurde Ende 2012 ein eigenes Geschäftskonto eröffnet, jedoch wurden bis Mai 2013 noch Ausgleichsbuchungen vorgenommen.

Zu Jahresbeginn wurde ein Betrag in Höhe von 220 TEUR als Umbuchung von Forderungen aus Darlehen ggü. der HL auf Forderungen aus lfd. Konto ggü. der HL vorgenommen und die Kontenart 686 und 772 entsprechend mitbebuht.

Die noch zu Jahresbeginn auf der alten Systematik mit Forderungen und Verbindlichkeiten ggü. der HL vorgenommenen Gegenbuchungen in der Finanzrechnung wurden durch eine erneute Bebuchung der Konten 672 und 772 ausgeglichen. Aus den auf den Konten der HL abgewickelten Buchungen wurde ein saldierter Betrag in Höhe von 96 TEUR zum Jahresende an die HL zurückgezahlt.

Zum Jahresende wurden 44 TEUR von Forderungen aus lfd. Konto ggü. der HL auf Forderungen aus Darlehen ggü. der HL umgebucht und die Finanzrechnungskonten 672 an 786 angesprochen. Diese Forderung wird erst in 2017 ausgeglichen (siehe Tz. 3.1.2).

Die Umbuchungen zu Jahresbeginn und Jahresende hätten, wie bereits in 2012 angemerkt, als Sachbuchungen ohne Berührung der Finanzrechnung ausgeführt werden sollen.

3.3.2 Einzahlungen aus Rückflüssen und Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontenart 686 EZ Rückflüsse von Ausleihungen	663.102 EUR	241.161 EUR
Kontenart 786 AZ Gewährung von Ausleihungen	-219.978 EUR	-44.460 EUR

Wie bereits unter den liquiden Mitteln dargestellt, wurde Ende 2012 ein eigenes Geschäftskonto für die Stiftung eingerichtet, sodass grundsätzlich keine Forderungen oder Verbindlichkeiten ggü. der HL aufgrund von Buchungen auf städtischen Geschäftskonten bilanziert werden mussten. Aus diesem Grunde nahm auch die Buchung der EZ und AZ aus Rückflüssen / Gewährung von Ausleihungen stark ab.



Durch die Umbuchung der Restforderungen aus 2012 in Höhe von 220 TEUR zum Jahresanfang von Forderungen aus Darlehen ggü. der HL (1791991168) auf Forderungen aus lfd. Konto ggü. der HL (1791991163) wurden die Kontenarten 686 und 772 entsprechend mit-bebucht.

Die AZ i. H. v. 44 TEUR resultierten aus der erneuten Umbuchung von Forderungen im Rahmen des JA. Für die Darstellung in der Schlussbilanz wurden die Forderungen vom Konto 1791991163 Forderungen aus lfd. Kto. ggü. HL auf das Konto 1791991168 Forderungen aus Darlehen ggü. HL umgebucht. Gleichzeitig erfolgte die Buchung von der Kontenart 672 EZ fremde Finanzmittel (s. u.) an die Kontoart 786 AZ Gewährung von Ausleihungen (vgl. hierzu 3.1.2).

Das Einzahlungskonto ist durch die Buchung der Umgliederung im Rahmen der Eröffnungsbuchungen, ohne dass dieser tatsächliche Zahlungsströme entsprechen, in Höhe von 220 TEUR zu hoch ausgewiesen, das Auszahlungskonto um 44 TEUR.

3.3.3 Tilgung von Krediten für Investitionen

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Kontenart 792	-125.008 EUR	-136.791 EUR

Die Tilgung von Krediten für Investitionen stieg von 2012 nach 2013 um 12 TEUR an. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Tilgung zweier Darlehen aus 2012 in Höhe von 4.300 EUR Anfang 2013 gebucht wurde (vgl. Tz. 2.1.7) Weiterhin ergibt sich ein leichter Anstieg aus der Art vieler Darlehen als Annuitätendarlehen.

Gemäß der ab dem HH-Jahr 2013 geltenden VV über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden vom 08.10.2012 finden für Tilgungen die Bereichsabgrenzungen BCD Anwendung. Diese wurden nicht konsequent eingehalten. Die Tilgung der Kredite der Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau war im Rahmen der Bereichsabgrenzung B den Kreditinstituten zuzuordnen.

3.4 Anhang

Der Anhang steht grundsätzlich im Einklang mit dem übrigen JA. Die Anlagen entsprechen den gesetzlichen Mustern.



3.5 Lagebericht

Dem JA ist ein vom Bürgermeister am 18.04.2018 unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.

4 Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung

Das Stiftungsvermögen ist in seinem Bestand zu erhalten (§ 4 Stiftungsgesetz). In den Lageberichten 2012 und 2013 wird der Vermögenserhalt dadurch belegt, dass sich das Stiftungskapital nicht verändert hat. Um eine Aussage bezüglich des Erhalts des Stiftungsvermögens zu treffen, ist aus Sicht des RPA die Betrachtung allein des Stiftungskapitals nicht ausreichend. Auch im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied ist das Grundstockvermögen passivisch abgebildet (siehe auch Tz. 2.1.5).

Die Stiftung erwirtschaftete in 2012 und 2013 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 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 ungeschädliche Bildung von Rücklagen nach § 62 Abs. 1 AO dar.

Tabelle 5: Rücklagenentwicklung

Jahr	Freie Rücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)				Zweckrücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)			
	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Ein- stellung EUR	Endbestand EUR	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Ein- stellung EUR	Endbestand EUR
2004	273.074	0	42.428	315.502	398.190	0	63.643	461.833
2005	315.502	0	57.541	373.043	461.833	0	86.312	548.145
2006	373.043	0	54.472	427.515	548.145	0	81.708	629.853
2007	427.515	0	90.488	518.003	629.853	0	135.733	765.586
2008	518.003	0	66.031	584.034	765.586	0	99.048	864.634
2009	584.034	0	94.031	678.065	864.634	0	151.914	1.016.548



Freie Rücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)					Zweckrücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)			
Jahr	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR
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

Entnahmen fanden nicht statt. Es wurden Jahresüberschüsse in 2011 und 2012 erwirtschaftet. Diese wurden in 2012 und 2013 den Rücklagen zugeführt. Die Rücklagen entwickeln sich somit positiv.

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.

5 Schlussbemerkung

Die geprüften Positionen in den JA 2012 und 2013 haben zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt. Die JA vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Stiftung.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens und der satzungsgemäßen Verwendung in den Jahren 2012 und 2013 der Stiftungsmittel hat keine Einwendungen ergeben.

Die wesentlichen Punkte des Berichts sind mit der Abteilung Bilanzen und der Stiftungsverwaltung am 13.12.2019 besprochen worden.

Eine Stellungnahme der Verwaltung wird zu folgenden Textziffern erbeten:



Tabelle 6: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme

Tz.	Bezeichnung	Seite
3.1.2	Sonstige privatrechtliche Forderungen	14

Unabhängig davon wird anheimgestellt, sich darüber hinausgehend zu äußern.

Lübeck, 09.01.2020

14.905.07.13-2012/2013

wt/bu

Dr. Katja Schur

Tina Wendt

Anlage:

Jahresabschlüsse 2012 und 2013 der
Stiftung Lübecker Wohnstifte mit Lagebericht



Glossar

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind vor dem Abschlussstichtag geleistete Auszahlungen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, anzusetzen (vgl. § 49 GemHVO-Doppik).

Beteiligung

Beteiligungen sind Anteile an Unternehmen, die in der Absicht gehalten werden, eine dauerhafte Verbindung zu diesem Unternehmen herzustellen (vgl. VV-Kontenrahmen Zuordnungsvorschriften / Kontengruppe 11).

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 (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 für die Jahre 2012 und 2013

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat mit Schreiben vom 20.01.2020 seinen Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012 und 2013 vorgelegt. Darin ist es insgesamt der Ansicht, dass die Jahresabschlüsse 2012 und 2013 der Stiftung Lübecker Wohnstifte ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens,- Finanz- und Ertragslage widerspiegeln.

Die Gliederung des Prüfberichtes wird im Folgenden zur Beantwortung und einfacheren Vergleichbarkeit übernommen.

Das RPA bat mit dem Prüfbericht zu den Abschlüssen 2012 und 2013 um Stellungnahme insbesondere zu folgendem Sachverhalt, zu dem die Verwaltung wie folgt Stellung nimmt:

3.1.2 Sonstige privatrechtliche Forderungen

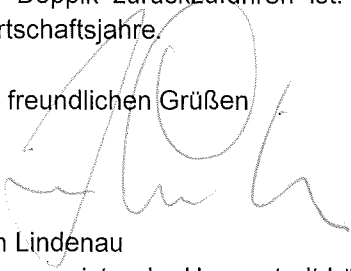
Das RPA stellt fest, dass sich die Forderungen gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert haben. Im Wirtschaftsjahr 2013 wird noch eine Forderung aus Bauunterhaltungskosten der Jahre 2011 bis 2013 in Höhe von 176 T€ ausgewiesen. Diese wird erst im Jahr 2015 beglichen. Zudem wird eine Restforderung in Höhe von 44 T€ unter den sonstigen privatrechtlichen Forderungen gegenüber der Hansestadt Lübeck ausgewiesen, welche im Jahr 2017 ausgeglichen wird. Das RPA bittet um Erläuterung, worum es sich bei dieser Forderung handelt. Bei der Hansestadt Lübeck sind dazu korrespondierend Verbindlichkeiten in entsprechender Höhe abgebildet.

Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass die noch verbleibende Forderung in Höhe von 44.460,25 € aus einem sonstigen Bargeldbestand von 663.242,97 € im Rahmen der Eröffnungsbilanz und somit aus der Überleitung eines so genannten „VV-Kontos“ aus dem ehemaligen Buchhaltungssystem Komfis zum 01.01.2010 resultiert. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Stiftung Lübecker Wohnstifte erst ab Ende des Wirtschaftsjahres 2012 über ein eigenständiges Geschäftskonto verfügte, was dementsprechend auch zu einer späteren Bearbeitung der Arbeitsvorgänge beigetragen hat. Die Ein- und Auszahlungen wurden bis dahin bei der Stiftung als Forderung bzw. als Verbindlichkeit gegenüber der Hansestadt ausgewiesen.

Ein Teilbetrag von 41.590,66 € ist im Wirtschaftsjahr 2016 beglichen worden, die Restsumme von 2.869,59 € dann im folgenden Wirtschaftsjahr 2017.

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung bei der Erstellung der Jahresabschlüsse konnte die Forderung (44 T€) gegenüber der Hansestadt erst bis zum Wirtschaftsjahr 2017 ausgeglichen werden, was auf die Umstellung zur Doppik zurückzuführen ist. Üblich sind angesichts des Systemwechsels Umsetzungen über mehrere Wirtschaftsjahre.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Lindenau
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck



Stiftung Lübecker Wohnstifte

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2012

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>BILANZ</u>	3
II.	<u>ERGEBNISRECHNUNG</u>	5
III.	<u>FINANZRECHNUNG</u>	6
IV.	<u>ANHANG</u>	8
I.	<u>ALLGEMEINE HINWEISE</u>	9
II.	<u>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</u>	10
A.	<u>GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES</u>	10
B.	<u>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</u>	10
	AKTIVA	12
1	Anlagevermögen	12
1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände	12
1.2	Sachanlagen	12
1.2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	12
1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	12
1.2.3	Infrastrukturvermögen	12
1.2.4	Bauten auf fremden Grund und Boden	12
1.2.5	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	12
1.2.6	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	13
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	13
1.2.8	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	13
1.3	Finanzanlagen	13
2	Umlaufvermögen	13
2.1	Vorräte	13
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
2.3	Wertpapiere des Umlaufvermögens	13
2.4	Liquide Mittel	13
3	Aktive Rechnungsabgrenzung	14
	PASSIVA	14
1	Eigenkapital	14
2	Sonderposten	15
3	Rückstellungen	15
4	Verbindlichkeiten	15
5	Passive Rechnungsabgrenzung	15
	ERGEBNISRECHNUNG	16
1	Erträge	16
2	Aufwendungen	16
3	Jahresergebnis	17
III.	<u>SONSTIGE ANGABEN</u>	18
IV.	<u>STIFTUNGSGREMIEN</u>	18
	<u>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</u>	19
	Anlagenspiegel	20
	Forderungsspiegel	22
	Verbindlichkeitspiegel	24
	Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen	26
	Übersicht über die Sondervermögen, etc.	28
V.	<u>LAGEBERICHT</u>	30

Lübecker Wohnstift, Lübeck

Abschlussbilanz Stiftungen * zum 31. Dezember 2012

Aktiva

Text	Schlussaldo Vorj... (01/11)	Schlussaldo (01/12)	Schlussaldo Vorj... (01/11)	Schlussaldo (01/12)
------	--------------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------

Zeilenstruktur gültig bis 31.12.2013

Passiva

Selektion: Rastertyp = RW;Jahre; Periode = 1/2012

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2012 (in EUR)

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
			2011	2012	2012	2012	2012
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	580.816,16	563.100,00	555.546,13	-7.553,87	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige ordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	= ORDENTLICHE ERTRÄGE	580.816,16	563.100,00	555.546,13	-7.553,87	
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	-327.159,34	-289.700,00	-174.733,34	114.966,66	50.000,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-108.060,00	-108.100,00	-108.060,00	40,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige ordentliche Aufwendungen	-27.438,56	-26.900,00	-24.754,38	2.145,62	0,00
	17	= ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN	-462.657,90	-424.700,00	-307.547,72	117.152,28	50.000,00
	18	= ERGEBNIS DER LAUFENDEN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	118.158,26	138.400,00	247.998,41	109.598,41	50.000,00
46	19	+ Finanzerträge	119.123,14	73.500,00	68.445,03	-5.054,97	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufw.	-86.408,01	-85.400,00	-77.524,54	7.875,46	0,00
	21	= FINANZERGEBNIS	32.715,13	-11.900,00	-9.079,51	2.820,49	0,00
	22	= ORDENTLICHES ERGEBNIS	150.873,39	126.500,00	238.918,90	112.418,90	50.000,00
49	23	+ außerordentliche Erträge	177.417,89	0,00	0,00	0,00	
59	24	- außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	25	= AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS	177.417,89	0,00	0,00	0,00	0,00
	26	= JAHRESERGEBNIS	328.291,28	126.500,00	238.918,90	112.418,90	50.000,00

Nachrichtlich: Interne Leistungsbeziehungen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2011	2012	2012	2012
1	3	4	5	6	7
48	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
58	- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	ERGEBNIS AUS INTERNEN LEISTUNGSBEZIEHUNGEN	0,00	0,00	0,00	0,00

Finanzrechnung Jahr 2012 (in EUR)
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
			2011	2012	2012	2012	2012
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			549.413,81	563.100,00	586.769,04	23.669,04	
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	92.539,49	73.500,00	68.669,34	-4.830,66	
	9	Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit	641.953,30	636.600,00	655.438,38	18.838,38	
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	-89.437,24	-289.700,00	-411.326,02	-121.626,02	-50.000,00
75	13	Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-87.723,74	-85.400,00	-77.050,18	8.349,82	0,00
73	14	Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	sonstige Auszahlungen	-47.529,86	-26.800,00	-715,29	26.084,71	0,00
	16	Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit	-224.690,84	-401.900,00	-489.091,49	-87.191,49	-50.000,00
	17	SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	417.262,46	234.700,00	166.346,89	-68.353,11	-50.000,00
681	18	Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00	0,00	
682	19	Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00	0,00	
683	20	Einz. Veräuß. v. bew. Anlagev.	0,00	0,00	0,00	0,00	
684	21	Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00	0,00	
685	22	Einz. Abwicklung v. Baumaßn.	0,00	0,00	0,00	0,00	
686	23	Einz.Rückfl. (f. Invest. Dritter)	405.513,59	21.100,00	663.101,87	642.001,87	
688	24	Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00	0,00	
689	25	sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	26	Einz. a. Investitionstätigkeit	405.513,59	21.100,00	663.101,87	642.001,87	
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.	-641.919,05	0,00	-219.977,98	-219.977,98	0,00
787	33	sonstige Investitionsauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	Auszahlung Investitionstätigkeit	-641.919,05	-200,00	-219.977,98	-219.777,98	0,00
	35	SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-236.405,46	20.900,00	443.123,89	422.223,89	0,00
	35a	Einzahl. aus fremden Finanzmitteln	1.177.261,97	0,00	1.889.169,84	1.889.169,84	
	35b	Ausz. aus fremden Finanzmitteln	-1.177.480,09	0,00	-1.715.518,15	-1.715.518,15	
	35c	SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN	-218,12	0,00	173.651,69	173.651,69	
	36	FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG	180.638,88	255.600,00	783.122,47	527.522,47	-50.000,00
692	37	Aufnahme Kred. f. Investitionen	0,00	100,00	0,00	-100,00	
695	38	Einz. a. Rückfl. v. Darlehen aus der Anlage liquider Mittel	0,00	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	-126.243,52	-131.300,00	-125.008,35	6.291,65	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
	43	SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-126.243,52	-131.200,00	-125.008,35	6.191,65	0,00
	44	ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	54.395,36	124.400,00	658.114,12	533.714,12	-50.000,00
	45	Anfangsbestand an Finanzmitteln	80.536,69	0,00	134.932,05	134.932,05	0,00
	46	LIQUIDE MITTEL	134.932,05	124.400,00	793.046,17	668.646,17	-50.000,00
		Nachrichtlich davon:					

Finanzrechnung Jahr 2012 (in EUR)
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
			2011	2012	2012	2012	2012
1	2	3	4	5	6	7	8
		Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik					
		Bestand Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		+ Einzahlungen	1.177.261,97	0,00	1.889.169,84	1.889.169,84	
		- Auszahlungen	-1.177.480,09	0,00	-1.715.518,15	-1.715.518,15	0,00
		Bestand Haushaltsjahr	-218,12	0,00	173.651,69	173.651,69	0,00

Nachrichtlich: an das Land abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Krankenhausfinanzierungsgesetzes (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	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
			2011	2012	2012	2012
1	2	3	4	5	6	7
7311..		abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00	0,00
684		Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
6841		Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
6842		Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
6843		Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
6844		Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00	0,00
6845		Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00	0,00
6846		Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
6847		Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
6848		Finanzderivate	0,00	0,00	0,00	0,00
784		Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
7841		Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
7842		Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
7843		Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00
7844		Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00	0,00
7845		Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00	0,00
7846		Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
7847		Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00
7848		Finanzderivate	0,00	0,00	0,00	0,00
792..4		Umschuldung	0,00	-100,00	0,00	100,00
792..5		Ordentliche Tilgung	-126.243,52	-131.200,00	-125.008,35	6.191,65
792..6		Außerordentliche Tilgung	0,00	0,00	0,00	0,00

Hansestadt LÜBECK 



Stiftung Lübecker Wohnstifte

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Haushalt und Steuerung

April 2018

I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum 31. Dezember 2012 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt. Die Eröffnungsbilanz wurde zum 1. Januar 2010 erstellt.

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

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

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

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

- Anlagevermögen
- Umlaufvermögen
- Aktive Rechnungsabgrenzung

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

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

Die Passivseite gliedert sich auf der obersten Ebene wie folgt:

- Eigenkapital
- Sonderposten
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten
- Passive Rechnungsabgrenzung

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

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

B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2012 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2010 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.

Von der Verfahrensweise der erstmaligen Bewertung aus 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 vorherigen 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 Anlagennachweise geführt. Daher wurden sowohl die Werte des bisherigen Anlagennachweises als auch die Abschreibungspläne übernommen.

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

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

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

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

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

Ist ein Vermögensgegenstand vollständig 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.

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

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

In die Bilanz wurden nur Vermögensgegenstände aufgenommen, bei denen die „Lübecker Wohnstifte“ das wirtschaftliche Eigentum innehat. Wirtschaftliches Eigentum wurde dann angenommen, wenn der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ dauerhaft für die wirtschaftliche Nutzungsdauer Besitz, Gefahr,

Nutzungen und Lasten zustehen und wenn sie über das Verwertungsrecht verfügt und somit die tatsächliche Verfügungsgewalt ausübt.

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

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

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

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

Aktiva

1 Anlagevermögen

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände liegen nicht vor.

1.2 Sachanlagen

1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

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

1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" besitzt bebaute Grundstücke im Wert von 213.261,00 € und Wohnbauten im Wert von 3.049.507,00 € (Vorjahr: 3.157.270,00 €). Bei den Wohnbauten handelt es sich um ein Altenpflegeheim, das bis zum 30.06.2019 an die Hansestadt Lübeck vermietet ist und um seniorengerechte Wohnungen, die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet werden.

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

1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter dieser Bilanzposition lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkanlagen“ Vermögen in Höhe von 6.236,00 € (Vorjahr: 6.533,00 €) vorzuweisen.

Hierbei handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt.

1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden

Siehe unter 1.2.2

1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler

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

1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge

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

1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

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

1.3 Finanzanlagen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 757.500,00 € bewertet. Die gemäß § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik ermittelten Werte für Finanzanlagen gelten gemäß § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik in zukünftigen Haushaltsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 45 T€.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 358.342,78 € (Vorjahr: 379.525,60 €) an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH vergeben. Diese wurde planmäßig durch die Gesellschaft bedient. Die Bewertung der Ausleihung erfolgte zum Bilanzstichtag.

2 Umlaufvermögen

2.1 Vorräte

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

2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden.

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

Die „Privatrechtlichen Forderungen aus Dienstleistungen“ sind zum Stichtag in Höhe von 42.872,57 € (Vorjahr: 72.170,41 €) ausgewiesen.

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 224.339,30 € (Vorjahr: 646.504,68 €) enthalten. Gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bestehen Forderungen in Höhe von 40.265,99 € (Vorjahr: 41.392,19 €), die aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren. Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 2.064.605,29 € (Vorjahr: 2.487.896,87 €).

Forderungen in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

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 793.046,17 € (Vorjahr: 134.932,05 €) vor. Darin enthalten sind ebenfalls „Liquide Mittel“ von 175.124,50 € (Vorjahr: 134.932,05 €), 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" wurde im Wirtschaftsjahr 2011 ein Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 255.704,36 € gebildet. Dieser ergibt sich aus einer Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftungsverwaltung und dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck zu den Jahren 2010 (177.417,89 €) und 2011 (78.286,47 €). Dieser Posten ist im Jahr 2012 aufgelöst worden.

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 1.1.2010 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 1.1.2013 können sogar noch Korrekturen bis zum fünften auf die Eröffnungsbilanz folgenden Jahresabschluss durchgeführt werden.

Die Korrekturerfordernisse betreffen eine Zinsabgrenzung aus dem Wirtschaftsjahr 2009.

Die **Freie Rücklage** beträgt nach Verwendung des Jahresergebnisses 2011 (nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) eine Höhe von 803.265,94 € (Vorjahr: 678.065,00 €). Die Zuführung zur Freien Rücklage errechnet sich gemäß § 62 Abs. 1 S. 3 AO aus höchstens 1/3 des Jahresüberschusses 2011 (Rest Jahresüberschuss nach Zuführung zur Zweckerücklage Bauerneuerung = 313.002,35 € - davon 1/3 = 104.334,12 €) zuzüglich höchstens 10 % der noch zu verwendenden Mittel (10 % = 20.866,82 €). Die Freie Rücklage erhöht sich somit um einen Wert von 125.200,94 €. Der verbleibende Anteil des Jahresergebnisses soll der Zweckerücklage zugeführt werden.

Die **Zweckerücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.249.998,34 € (Vorjahr: 1.046.908,00 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Zweckerücklage ein anteiliger Betrag in Höhe von 187.801,41 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition (Zweckerücklage) ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckerücklage aufgrund einer Bauerneuerung in Höhe von 28.601,16 € (Vorjahr: 13.312,23 €) enthalten. Die Zuführung in Höhe von 15.288,93 € ergibt sich sowohl aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH als auch aus der Verwendung des Jahresergebnisses 2011. Hierbei ist auch die Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck erforderlich. Die bisher bilanzierte Bauerneuerungs-Rückstellung wird nach Art. 67 Abs. 3 EG-HGB weitergeführt (s.a. Rückstellungen).

Im Wirtschaftsjahr 2012 konnte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 238.918,90 € erzielen. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2012 durch die Bürgerschaft

der Hansestadt Lübeck soll dieser im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Freien Rücklage und der Zweckerücklage zugeführt werden.

2 Sonderposten

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat keine Sonderposten gebildet.

3 Rückstellungen

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

4 Verbindlichkeiten

Kredite für Investitionen vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 1.668.173,24 € (Vorjahr 1.790.789,03 €). Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 111.053,12 € (Vorjahr: 117.743,28 €). Ebenfalls ist in dieser Bilanzposition zum Stichtag ein Betrag von 9.392,65 € (Vorjahr: 0,00 €) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um zum Jahresende fällige Zins- und Tilgungsleistungen für 2 Darlehen vom privaten Kreditmarkt (HSH Nordbank und Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank). Im Zuge der Umstellung auf eigene Geschäftskonten kam es zu Verzögerungen in der Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Der Ausgleich der Verbindlichkeit ist Anfang Januar 2013 erfolgt.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 231,74 € (Vorjahr: 459,12 €), die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (25.550,25 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (72.381,81 €). Ebenfalls enthalten sind Zinsabgrenzungen in Höhe von 13.681,12 € (Vorjahr: 18.301,81 €), um die Zinsaufwendungen für das Jahr 2012 richtig zu erfassen und den Geschäftsjahren zurechnen zu können. Die Gesamthöhe der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag beträgt 111.613,18 € (Vorjahr: 409.813,88 €).

Verwahrposten bestehen nicht.

Verbindlichkeiten in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

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. In den Finanzerträgen ist eine Gewinnausschüttung für das Wirtschaftsjahr 2012 aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH enthalten.

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

	Ergebnis 2011 €	Planansatz 2012 €	Ergebnis 2012 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte(Mieten und Pachten, Erträge Erbbau- recht)	580.816,16	563.100,00	555.546,13
Finanzerträge (Zinsen, Gewinnausschüttungen)	119.123,14	73.500,00	68.445,03
Außerordentliche Erträge	177.417,89	0,00	0,00
Summe	877.357,19	636.600,00	623.991,16

2 Aufwendungen

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

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Planansatz. Die übrig angefallenen Aufwendungen bewegen sich im Wesentlichen im Rahmen der berechneten Planzahlen.

	Ergebnis 2011 €	Planansatz 2012 €	Ergebnis 2012 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	327.159,34	289.700,00	174.733,34
Bilanzielle Abschreibungen	108.060,00	108.100,00	108.060,00
Sonst. ordentliche. Aufwendungen	27.438,56	26.900,00	24.754,38
Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	86.408,01	85.400,00	77.524,54
Summe	549.065,91	510.100,00	385.072,26

3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2012 konnte ein Jahresüberschuss von 238.918,90 € erzielt werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2012 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser jeweils anteilig der Freien Rücklage und der Zweckrücklage zugeführt werden.

	Ergebnis 2011 €	Planansatz 2012 €	Ergebnis 2012 €
Jahresergebnis vor Verwendung	328.291,28	126.500,00	238.918,90
Zuführung zur Freien Rücklage	- 125.200,94	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	- 187.801,41	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	-15.288,93	0,00	0,00
Summe	0,00	126.500,00	238.918,90

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 Jahr 2013 wurden konsumtive Haushaltsmittel als Haushaltsausgabereste in Höhe von 50.000,00 € übertragen.

Eine Übersicht über die Beteiligungen nach § 51 Abs. 3 Nr. 5 GemHVO-Doppik liegt bei.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ besitzt im Wirtschaftsjahr 2012 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 Wirtschaftsjahr 2013 wird dies so umgestellt (Stichtag 01.01.2013), dass jede von der Hansestadt Lübeck verwaltete Stiftung vollständig über ein entsprechendes eigenständiges Geschäftskonto verfügt. Die Ein- und Auszahlungen werden bis dahin bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ als Forderung bzw. als Verbindlichkeit gegenüber der Hansestadt Lübeck entsprechend ausgewiesen. Die Bewegungen der liquiden Mittel werden in der Finanzrechnung als Ein- bzw. Auszahlungen fremder Finanzmittel (Zeilen 35 a-c) ausgewiesen.

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

IV. Stiftungsgremien

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

Die Hansestadt Lübeck vertritt die Stiftung vorbehaltlich der Bestimmungen des Abs. 3 gerichtlich und außergerichtlich. Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von 6 Jahren ernannt. Die Vorstandsmitglieder sollen Bürger der Hansestadt Lübeck, sie dürfen jedoch nicht deren Bedienstete sein. Zur rechtswirksamen Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ genügt die Mitwirkung von zwei Vorstandsmitgliedern.

Lübeck, den

18/4 18

Bernd Saxe

Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck

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

Anlagenspiegel

Anlagenpiegel GJ 2012

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten			Abschreibungen			Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres			Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres			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 Wirtschaftsjahres		Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres		v.H.			
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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	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	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	0,00	
		Summe Immaterialle 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	0,00
		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	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	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	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	0,00	0,00
03	1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	4.945.441,00	0,00	0,00	0,00	4.945.441,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.2.2.1 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	0,00
		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	0,00	0,00
		1.2.2.3 Wohnbauten	4.945.441,00	0,00	0,00	0,00	4.945.441,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.2.2.4 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	0,00	0,00
04	1.2.3	Infrastrukturvermögen	14.248,00	0,00	0,00	0,00	14.248,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.2.3.1 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	0,00
		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	0,00
		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	0,00	0,00
		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	0,00
		1.2.3.5 Straßennetze mit Wegen, Plätzen, Verkehrslenkungsanl.	14.248,00	0,00	0,00	0,00	14.248,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.2.3.6 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	0,00
05	1.2.4	Bauten auf fremdem 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	0,00
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	0,00	0,00
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	0,00	0,00
08	1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09	1.2.8	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	0,00	0,00
		Summe Sachanlagevermögen	4.959.689,00	0,00	0,00	4.959.689,00	1.582.625,00	108.060,00	0,00	0,00	1.690.685,00	3.269.004,00	3.377.064,00	2,2	65,9									
		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	0,00
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	0,00	0,00
11	1.3.2	Beteiligungen	757.500,00	0,00	0,00	757.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	757.500,00	757.500,00	0,0	100,0									
12	1.3.3	Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	1.3.4	Ausleihungen	379.525,60	0,00	0,00	358.342,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.342,78	379.525,60	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	0,00	0,00
		1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	379.525,60	0,00	0,00	358.342,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.342,78	379.525,60	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	0,00	0,00
		Summe Finanzanlagevermögen	1.137.025,60	0,00	0,00	1.115.842,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.115.842,78	1.137.025,60	0,0	100,0									
		Gesamtsumme	6.096.714,60	0,00	0,00	6.075.531,78	1.582.625,00	108.060,00	0,00	0,00	1.690.685,00	4.384.846,78	4.514.089,60	1,9	70,4									

Forderungsspiegel

FORDERUNGSSPIEGEL 2012

Art der Forderung		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1	2	3	4	5	6	7
161	2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
171	2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	42.872,57	42.872,57	0,00	0,00	72.170,41
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.064.605,29	2.064.605,29	0,00	0,00	2.487.896,87
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe	2.107.477,86	2.107.477,86	0,00	0,00	2.560.067,28

Verbindlichkeitspiegel

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2012

Art der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-1.788.619,01	-9.392,65	0,00	-1.779.226,36	-1.908.532,31
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	-120.445,77	-9.392,65	0,00	-111.053,12	-117.743,28
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-1.668.173,24	0,00	0,00	-1.668.173,24	-1.790.789,03
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	-231,74	-231,74	0,00	0,00	-459,12
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-111.613,18	-111.613,18	0,00	0,00	-409.813,88
	Summe	-1.900.463,93	-121.237,57	0,00	-1.779.226,36	-2.318.805,31

Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen

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	50.000,00	50.000,00	0,00
Summe		50.000,00	50.000,00	0,00

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
-	-	-	-	-
Summe		0,00	0,00	0,00

Übersicht über die Sondervermögen, etc.

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 ¹	
				2010 in TEUR	2011 in TEUR	2012 in TEUR	Jahr	in TEUR
1	2	3	4	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.100,00	757,50	7,5 %	45,45	45,45	45,45	2012	1.591,96

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

¹ 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 2012

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

1.3 Vermögen der Stiftung

Zum Vermögen der Stiftung Lübecker Wohnstifte gehören 8 Grundstücke innerhalb von Lübeck. Auf einem befindet sich ein stiftungseigenes Pflegeheim mit ca. 80 Pflegeplätzen, das von der Hansestadt Lübeck betrieben wird. Die übrigen 7 Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind als Erbbaurechte an 2 Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Auf einem an das Pflegeheim angrenzenden städtischen Grundstück befinden sich 30 stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 20 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 3,26 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Forderungen in Höhe von 2,1 Mio. € und liquiden Mitteln von 793,0 T€, hiervon werden 175,1 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 (Hypothekenforderung) in Höhe von 358,3 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diente zur Mitfinanzierung der Errichtung von Altenwohnungen in der Lübecker Innenstadt, Kleine Burgstraße.

1.4 Organe der Stiftung

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

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

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

1.5 Stiftungssatzung

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

2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

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

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

Die „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ stellt eine sog. Anstaltsstiftung dar, die ausschließlich operativ arbeitet, d.h. der Stiftungszweck wird nicht über das Ausschütten von Vermögenserträgen erfüllt, sondern durch Einsatz der Vermögenssubstanz selbst sowie durch Dienstleistungen. Zu ihrem Grundbesitz gehört das Pflegeheim 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 540,1 T€ liegen knapp unter den Erwartungen (548,1 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 14,8 T€ vereinnahmt. Für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH erhielt die Stiftung eine Dividende von 6 v.H. auf das eingebrachte Kapital (757,5 T€) in Höhe von 45,4 T€. Das erwartete Niveau an Zinserträgen in Höhe von 28,1 T€ konnte wegen der anhaltenden niedrigen Zinsen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt nicht ganz erreicht werden und liegt bei ca. 23,0 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 174,7 T€ verausgabt (Vorjahr: 327,2 T€). Ein im Wirtschaftsjahr 2011 auf der Grundlage einer Rückzahlungsvereinbarung zwischen dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck und der „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ über die Abrechnung von Bauunterhaltungs- und Bauplanungskosten für die Jahre 2010-2012 gebildeter aktiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 255.704,36 € wurde im Jahr 2012 aufgelöst. An die Hansestadt Lübeck wurden

Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 24,3 T€ erstattet (Vorjahr: 23,2 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 77,5 T€ (Vorjahr: 86,4 T€). An Tilgungsleistungen wurden 125,0 T€ erbracht (Vorjahr: 126,2 T€). Die Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2012 belaufen sich auf einen Wert von insgesamt 1,79 Mio. €.

Es konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 238.918,90 € erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 der Abgabenordnung anteilig der Freien Rücklage und der Zweckerücklage sowie der Zweckerücklage BER Trave zugeführt werden.

3. Vermögenslage

Das bilanzierte Stiftungskapital der „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ setzt sich aus den Positionen „Stiftungskapital“ von 338,6 T€ und „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ von 2,73 Mio. € zum 31.12.2012 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Grundstockvermögen der Stiftung inklusive der Entwicklung vor der Umstellung auf die doppische Buchführung ab. Das „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ hingegen stellt die rein rechnerische Differenz zwischen der neu ermittelten Aktiv- und der Passivseite der Bilanz dar und bildet die bis dahin erwirtschafteten stillen Reserven ab, die mit den Neubewertungen von Vermögens- und Schuldwerten aufgrund der Überleitung auf die doppische Buchführung offenlegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des Niederstwertprinzips bei der doppischen Bewertung unvermeidbar.

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

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

Im Wirtschaftsjahr 2012 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungsvermögens ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnisrücklagen im Wirtschaftsjahr 2012 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2011 beläuft sich die Freie Rücklage auf 803,3 T€ (Vorjahr: 678,1 T€) und die Zweckerücklage auf 1,25 Mio. € (Vorjahr: 1,05 Mio. €) zum Bilanzstichtag.

4. Finanzlage

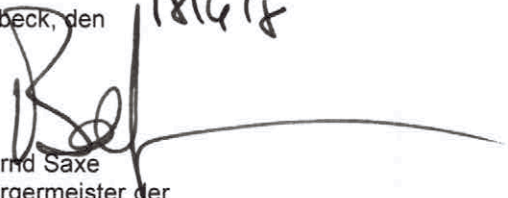
Die Finanzierung der Stiftungsleistungen ist weiterhin gesichert. Evt. Risiken, die die dauernde Leistungsfähigkeit der Stiftung beeinträchtigen, sind derzeit nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar. Die Zahlungsfähigkeit der Stiftung war im Jahr 2012 jederzeit gegeben.

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

18/4/18


Bernd Saxe
Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck



Stiftung Lübecker Wohnstifte

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>BILANZ</u>	3
II.	<u>ERGEBNISRECHNUNG</u>	5
III.	<u>FINANZRECHNUNG</u>	6
IV.	<u>ANHANG</u>	8
I.	<u>ALLGEMEINE HINWEISE</u>	9
II.	<u>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</u>	10
A.	GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES	10
B.	ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	10
	AKTIVA	12
1	Anlagevermögen	12
1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände	12
1.2	Sachanlagen	12
1.2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	12
1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	12
1.2.3	Infrastrukturvermögen	12
1.2.4	Bauten auf fremden Grund und Boden	12
1.2.5	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	12
1.2.6	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	12
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	12
1.2.8	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	13
1.3	Finanzanlagen	13
2	Umlaufvermögen	13
2.1	Vorräte	13
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
2.3	Wertpapiere des Umlaufvermögens	13
2.4	Liquide Mittel	13
3	Aktive Rechnungsabgrenzung	13
	PASSIVA	14
1	Eigenkapital	14
2	Sonderposten	14
3	Rückstellungen	15
4	Verbindlichkeiten	15
5	Passive Rechnungsabgrenzung	15
	ERGEBNISRECHNUNG	16
1	Erträge	16
2	Aufwendungen	16
3	Jahresergebnis	17
III.	<u>SONSTIGE ANGABEN</u>	18
IV.	<u>STIFTUNGSGREMIEN</u>	18
	<u>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</u>	19
	Anlagenspiegel	20
	Forderungsspiegel	22
	Verbindlichkeitspiegel	24
	Übersicht über die Sondervermögen, etc.	26
V.	<u>LAGEBERICHT</u>	28

Lübecker Wohnstift, Lübeck

Abschlussbilanz Stiftungen * zum 31.Dezember 2013

Aktiva		Passiva		
Text	Schlusssaldo Vorj... (01/12)	Schlusssaldo (01/13)	Schlusssaldo Vorj... (01/12)	Schlusssaldo (01/13)
AKTIVA				
1. Anlagevermögen				
200900x 1.01 Stiftungskapital			-338.629,00	-338.629,00
2009011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied			-2.733.191,14	-2.733.191,14
2009010 1.02 Freie Rücklage			-803.265,94	-891.333,90
2009020 1.03 Zweckrücklage			-1.249.998,34	-1.400.849,28
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
031 1.2.3 Wohnbauten	3.262.768,00	3.155.006,00		
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen				
045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	6.236,00	5.939,00		
1.3 Finanzanlagen				
11 1.3.2 Beteiligungen	757.500,00	757.500,00		
13 1.3.4 Ausleihungen				
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	358.342,78	337.159,96		
2. Umlaufvermögen				
15 2.1 Vorräte				
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
171 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	42.872,57	1.576,32		
179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.064.605,29	2.059.523,38		
18 2.4 Liquide Mittel	793.046,17	1.020.711,68		
19 3. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00		
Summe Aktiva	7.285.370,81	7.337.416,34		
nachrichtlich:				
Summe der übertragenen Ermächtigungen für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppik	50.000,00	0,00		
Summe der übertragenen Ermächtigungen für Auszahlungen für Investitionen und -förderungsmaßnahmen nach § 23 (2) GemHVO-Do...	0,00	0,00		
Summe der von der Stiftung übernommenen Bürgschaften (Wert zum Bilanzstichtag)	0,00	0,00		
PASSIVA				
20 1. Eigenkapital				
200900x 1.01 Stiftungskapital			-338.629,00	-338.629,00
2009011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied			-2.733.191,14	-2.733.191,14
2009010 1.02 Freie Rücklage			-803.265,94	-891.333,90
2009020 1.03 Zweckrücklage			-1.249.998,34	-1.400.849,28
205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag			-238.918,90	-100.737,97
23 2. Sonderposten				
233 2.3 für Beiträge				
25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen				
289 3.9 Sonstige Rückstellungen				
3 4. Verbindlichkeiten			-20.903,56	-20.903,56
32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen				
32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich			-120.445,77	-104.315,01
32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt			-1.668.173,24	-1.542.418,20
35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			-231,74	-1.461,81
37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten			-111.613,18	-203.576,47
39 5. Passive Rechnungsabgrenzung			0,00	0,00
Summe Passiva			-7.285.370,81	-7.337.416,34

Lübecker Wohnstift, Lübeck

Abschlussbilanz Stiftungen * zum 31.Dezember 2013

Aktiva

Text

Zeilenstruktur gültig bis 31.12.2013

Passiva

Schlussaldo Vorj... (01/12)	Schlussaldo (01/13)	Schlussaldo Vorj... (01/12)	Schlussaldo (01/13)
--------------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------

Selektion: Rastertyp = RWJahre; Periode = 1/2013

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2013 (in EUR)**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
			2012	2013	2013	2013	2013
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	555.546,13	562.300,00	542.348,24	-19.951,76	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige ordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	= ORDENTLICHE ERTRÄGE	555.546,13	562.300,00	542.348,24	-19.951,76	
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	-174.733,34	-290.627,65	-239.596,88	51.030,77	0,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-108.060,00	-108.100,00	-108.059,00	41,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige ordentliche Aufwendungen	-24.754,38	-30.272,35	-28.172,74	2.099,61	0,00
	17	= ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN	-307.547,72	-429.000,00	-375.828,62	53.171,38	0,00
	18	= ERGEBNIS DER LAUFENDEN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	247.998,41	133.300,00	166.519,62	33.219,62	0,00
46	19	+ Finanzerträge	68.445,03	68.500,00	9.716,79	-58.783,21	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufw.	-77.524,54	-78.900,00	-75.498,44	3.401,56	0,00
	21	= FINANZERGEBNIS	-9.079,51	-10.400,00	-65.781,65	-55.381,65	0,00
	22	= ORDENTLICHES ERGEBNIS	238.918,90	122.900,00	100.737,97	-22.162,03	0,00
49	23	+ außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
59	24	- außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	25	= AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	26	= JAHRESERGEBNIS	238.918,90	122.900,00	100.737,97	-22.162,03	0,00

Nachrichtlich: Interne Leistungsbeziehungen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2012	2013	2013	2013
1	3	4	5	6	7
48	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
58	- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	ERGEBNIS AUS INTERNEN LEISTUNGSBEZIEHUNGEN	0,00	0,00	0,00	0,00

Finanzrechnung Jahr 2013 (in EUR)
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
			2012	2013	2013	2013	2013
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			586.769,04	562.300,00	545.352,45	-16.947,55	
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	68.669,34	68.500,00	54.869,30	-13.630,70	
	9	Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit	655.438,38	630.800,00	600.221,75	-30.578,25	
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	-411.326,02	-290.627,65	-170.023,07	120.604,58	0,00
75	13	Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-77.050,18	-78.900,00	-81.537,02	-2.637,02	0,00
73	14	Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	sonstige Auszahlungen	-715,29	-30.172,35	-98,95	30.073,40	0,00
	16	Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit	-489.091,49	-399.700,00	-251.659,04	148.040,96	0,00
	17	SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	166.346,89	231.100,00	348.562,71	117.462,71	0,00
681	18	Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00	0,00	
682	19	Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00	0,00	
683	20	Einz. Veräuß. v. bew. Anlagev.	0,00	0,00	0,00	0,00	
684	21	Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00	0,00	
685	22	Einz. Abwicklung v. Baumaßn.	0,00	0,00	0,00	0,00	
686	23	Einz.Rückfl. (f. Invest. Dritter)	663.101,87	21.100,00	241.160,80	220.060,80	
688	24	Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00	0,00	
689	25	sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	26	Einz. a. Investitionstätigkeit	663.101,87	21.100,00	241.160,80	220.060,80	
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.	-219.977,98	0,00	-44.460,25	-44.460,25	0,00
787	33	sonstige Investitionsauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	Auszahlung Investitionstätigkeit	-219.977,98	-200,00	-44.460,25	-44.260,25	0,00
	35	SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT	443.123,89	20.900,00	196.700,55	175.800,55	0,00
35a		Einzahl. aus fremden Finanzmitteln	1.889.169,84	0,00	208.608,64	208.608,64	
35b		Ausz. aus fremden Finanzmitteln	-1.715.518,15	0,00	-389.415,64	-389.415,64	
	35c	SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN	173.651,69	0,00	-180.807,00	-180.807,00	
	36	FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG	783.122,47	252.000,00	364.456,26	112.456,26	0,00
692	37	Aufnahme Kred. f. Investitionen	0,00	100,00	0,00	-100,00	
695	38	Einz. a. Rückfl. v. Darlehen aus der Anlage liquider Mittel	0,00	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	-125.008,35	-133.300,00	-136.790,75	-3.490,75	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
	43	SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-125.008,35	-133.200,00	-136.790,75	-3.590,75	0,00
	44	ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	658.114,12	118.800,00	227.665,51	108.865,51	0,00
	45	Anfangsbestand an Finanzmitteln	134.932,05	0,00	793.046,17	793.046,17	0,00
	46	LIQUIDE MITTEL	793.046,17	118.800,00	1.020.711,68	901.911,68	0,00
		Nachrichtlich davon:					

Finanzrechnung Jahr 2013 (in EUR)
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
			2012	2013	2013	2013	2013
1	2	3	4	5	6	7	8
		Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik					
		Bestand Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		+ Einzahlungen	1.889.169,84	0,00	208.608,64	208.608,64	
		- Auszahlungen	-1.715.518,15	0,00	-389.415,64	-389.415,64	0,00
		Bestand Haushaltsjahr	173.651,69	0,00	-180.807,00	-180.807,00	0,00

Nachrichtlich: an das Land abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Krankenhausfinanzierungsgesetzes (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	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
			2012	2013	2013	2013
1	3	4	5	6	7	
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00	0,00	
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
6841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00	0,00	
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00	0,00	
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00	0,00	
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
7841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00	0,00	
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00	0,00	
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00	0,00	
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00	0,00	
792..4	Umschuldung	0,00	-100,00	0,00	100,00	
792..5	Ordentliche Tilgung	-125.008,35	-133.200,00	-136.790,75	-3.590,75	
792..6	Außerordentliche Tilgung	0,00	0,00	0,00	0,00	

Hansestadt LÜBECK 



Stiftung Lübecker Wohnstifte

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Haushalt und Steuerung

April 2018

I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum 31. Dezember 2013 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt. Die Eröffnungsbilanz wurde zum 1. Januar 2010 erstellt.

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

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

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

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

- Anlagevermögen
- Umlaufvermögen
- Aktive Rechnungsabgrenzung

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

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

Die Passivseite gliedert sich auf der obersten Ebene wie folgt:

- Eigenkapital
- Sonderposten
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten
- Passive Rechnungsabgrenzung

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

B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2013 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2010 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.

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 vorherigen 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.

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

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

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

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

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

Ist ein Vermögensgegenstand vollständig 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.

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

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

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

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

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

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

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

Aktiva

1 Anlagevermögen

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände liegen nicht vor.

1.2 Sachanlagen

1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

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

1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" besitzt bebaute Grundstücke im Wert von 213.261,00 € und Wohnbauten im Wert von 2.941.745,00 € (Vorjahr: 3.049.507,00 €). Bei den Wohnbauten handelt es sich um ein Altenpflegeheim, das bis zum 30.06.2019 an die Hansestadt Lübeck vermietet ist und um seniorengerechte Wohnungen, die im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet werden.

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

1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter dieser Bilanzposition lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen in Höhe von 5.939,00 € (Vorjahr: 6.236,00 €) vorzuweisen.

Hierbei handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt.

1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden

Siehe unter 1.2.2

1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler

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

1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge

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

1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

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

1.3 Finanzanlagen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 757.500,00 € bewertet. Die gemäß § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik ermittelten Werte für Finanzanlagen gelten gemäß § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik in zukünftigen Haushaltsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 45 T€.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 337.159,96 € (Vorjahr: 358.342,78 €) 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 mit einem Betrag von 1.576,32 € (Vorjahr: 42.872,57 €) ausgewiesen.

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 224.636,79 € (Vorjahr: 224.339,30 €) enthalten. Gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bestehen Forderungen in Höhe von 34.886,59 € (Vorjahr: 40.265,99 €), die aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren. Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 2.059.523,38 € (Vorjahr: 2.064.605,29 €).

Forderungen in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

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 1.020.711,68 € (Vorjahr: 793.046,17 €) vor. Darin enthalten sind ebenfalls „Liquide Mittel“ von 164.678,75 € (Vorjahr: 175.124,50 €), 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

Im Wirtschaftsjahr 2013 konnte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 100.737,97 € erzielen. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Freien Rücklage und der Zweckrücklage zugeführt werden.

Das **Stiftungskapital** ist insgesamt mit einem Betrag von 3.071.820,14 € ausgewiesen. Darin enthalten ist der im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2010 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 1.1.2013 können sogar noch Korrekturen bis zum fünften auf die Eröffnungsbilanz folgenden Jahresabschluss durchgeführt werden.

Die Korrekturerfordernisse betreffen eine Zinsabgrenzung aus dem Wirtschaftsjahr 2009.

Die **Freie Rücklage** beträgt nach Verwendung des Jahresergebnisses 2012 (nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) eine Höhe von 891.333,90 € (Vorjahr: 803.265,94 €). Die Zuführung zur Freien Rücklage errechnet sich gemäß § 62 Abs. 1 S. 3 AO aus höchstens 1/3 des Jahresüberschusses 2012 (Rest Jahresüberschuss nach Zuführung zur Zweckrücklage Bauerneuerung = 220.169,91 € - davon 1/3 = 73.389,97 €) zuzüglich höchstens 10 % der noch zu verwendenden Mittel (10 % = 14.677,99 €). Die Freie Rücklage erhöht sich somit um einen Wert von 88.067,96 €. Der verbleibende Anteil des Jahresergebnisses soll der Zweckrücklage zugeführt werden.

Die **Zweckrücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.400.849,28 € (Vorjahr: 1.249.998,34 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2012 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Zweckrücklage ein anteiliger Betrag in Höhe von 132.101,95 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition (Zweckrücklage) ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage aufgrund einer Bauerneuerung in Höhe von 47.350,15 € (Vorjahr: 28.601,16 €) enthalten. Die Zuführung in Höhe von 18.748,99 € ergibt sich sowohl aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH als auch aus der Verwendung des Jahresergebnisses 2012. Hierbei ist auch die Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck erforderlich. Die bisher bilanzierte Bauerneuerungs-Rückstellung wird nach Art. 67 Abs. 3 EG-HGB weitergeführt (s.a. Rückstellungen).

2 Sonderposten

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat keine Sonderposten gebildet.

3 Rückstellungen

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

4 Verbindlichkeiten

Kredite für Investitionen vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 1.542.418,20 € (Vorjahr 1.668.173,24 €). Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 104.315,01 € (Vorjahr: 120.445,77 €).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 1.461,81 € (Vorjahr: 231,74 €), die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (123.746,34 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (67.092,54 €). Ebenfalls enthalten sind Zinsabgrenzungen in Höhe von 12.737,59 € (Vorjahr: 13.681,12 €), um die Zinsaufwendungen für das Jahr 2013 richtig zu erfassen und den Geschäftsjahren zurechnen zu können. Die Gesamthöhe der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag beträgt 203.576,47 € (Vorjahr: 111.613,18 €).

Verwahrposten bestehen nicht.

Verbindlichkeiten in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

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 (Zinserträge), die sich im Wesentlichen im Rahmen des kalkulierten Haushaltsansatzes bewegen. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) für das Wirtschaftsjahr 2013 aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist erst im Wirtschaftsjahr 2014 erfolgt.

	Ergebnis 2012 €	Planansatz 2013 €	Ergebnis 2013 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte(Mieten und Pachten, Erträge Erbbau- recht)	555.546,13	562.300,00	542.348,24
Finanzerträge (Zinsen, Gewinnausschüttungen)	68.445,03	68.500,00	9.716,79
Summe	623.991,16	630.800,00	552.065,03

2 Aufwendungen

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

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen deutlich unter dem kalkulierten Planansatz. Die übrig angefallenen Aufwendungen bewegen sich im Wesentlichen im Rahmen der berechneten Planzahlen.

	Ergebnis 2012 €	Planansatz 2013 €	Ergebnis 2013 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	174.733,34	290.627,65	239.596,88
Bilanzielle Abschreibungen	108.060,00	108.100,00	108.059,00
Sonst. ordentliche. Aufwendungen	24.754,38	30.272,35	28.172,74
Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	77.524,54	78.900,00	75.498,44
Summe	385.072,26	507.900,00	451.327,06

3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2013 konnte ein Jahresüberschuss von 100.737,97 € erzielt werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser jeweils anteilig der Freien Rücklage und der Zweckrücklage zugeführt werden.

	Ergebnis 2012 €	Planansatz 2013 €	Ergebnis 2013 €
Jahresergebnis vor Verwendung	238.918,90	122.900,00	100.737,97
Zuführung zur Freien Rücklage	-88.067,96	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	-132.101,95	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	-18.748,99	0,00	0,00
Summe	0,00	122.900,00	100.737,97

III. Sonstige Angaben

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

Haushaltsmittel wurden nicht in das Jahr 2014 übertragen, so dass eine entsprechende Aufstellung nach § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik entfällt.

Eine Übersicht über die Beteiligungen nach § 51 Abs. 3 Nr. 5 GemHVO-Doppik liegt bei.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ besitzt im Wirtschaftsjahr 2013 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 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.

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

IV. Stiftungsgremien

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

Die Hansestadt Lübeck vertritt die Stiftung vorbehaltlich der Bestimmungen des Abs. 3 gerichtlich und außergerichtlich. Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von 6 Jahren ernannt. Die Vorstandsmitglieder sollen Bürger der Hansestadt Lübeck, sie dürfen jedoch nicht deren Bedienstete sein. Zur rechtswirksamen Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ genügt die Mitwirkung von zwei Vorstandsmitgliedern.

Lübeck, den

Bernd Saxe

Bürgermeister der

Hansestadt Lübeck

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

Anlagenspiegel

Forderungsspiegel

FORDERUNGSSPIEGEL 2013

Art der Forderung		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
1	2		3	4	5	
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
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	1.576,32	1.576,32	0,00	0,00	42.872,57
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.059.523,38	2.059.523,38	0,00	0,00	2.064.605,29
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe	2.061.099,70	2.061.099,70	0,00	0,00	2.107.477,86

Verbindlichkeitspiegel

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2013

Art der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-1.646.733,21	0,00	0,00	-1.646.733,21	-1.788.619,01
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	-104.315,01	0,00	0,00	-104.315,01	-120.445,77
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-1.542.418,20	0,00	0,00	-1.542.418,20	-1.668.173,24
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	-1.461,81	-1.461,81	0,00	0,00	-231,74
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-203.576,47	-203.576,47	0,00	0,00	-111.613,18
	Summe	-1.851.771,49	-205.038,28	0,00	-1.646.733,21	-1.900.463,93

Übersicht über die Sondervermögen, etc.

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 in TEUR	Anteil am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis ¹	
		in TEUR	%	2011 in TEUR	2012 in TEUR	2013 in TEUR	Jahr	in TEUR
1	2	3	4	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.100,00	757,50	7,5 %	45,45	45,45	0,00	2013	530,01

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

¹ 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 2013

1. Allgemeines

1.1 Geschichtlicher Hintergrund.

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

1.2 Zweck der Stiftung

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

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

1.3 Vermögen der Stiftung

Zum Vermögen der Stiftung Lübecker Wohnstifte gehören 8 Grundstücke innerhalb von Lübeck. Auf einem befindet sich ein stiftungseigenes Pflegeheim mit ca. 80 Pflegeplätzen, das von der Hansestadt Lübeck betrieben wird. Die übrigen 7 Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind als Erbbaurechte an 2 Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Auf einem an das Pflegeheim angrenzendem städtischen Grundstück befinden sich 30 stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 20 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 3,16 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Forderungen in Höhe von 2,06 Mio. € und liquiden Mitteln von 1,02 Mio. €, hiervon werden 164,6 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 (Hypothekenforderung) in Höhe von 337,2 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diente zur Mitfinanzierung der Errichtung von Altenwohnungen in der Lübecker Innenstadt, Kleine Burgstraße.

1.4 Organe der Stiftung

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

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

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

1.5 Stiftungssatzung

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

2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

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

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

Relevant sind Aussagen über die Konstanz des Eigenkapitals, das maßgeblich durch die Jahresergebnisse (Ergebnisrechnung) bestimmt wird sowie Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Stiftung im Rahmen der Zweckverfolgung.

Die „Stiftung Lübecker Wohnstifte“ stellt eine sog. Anstaltsstiftung dar, die ausschließlich operativ arbeitet, d.h. der Stiftungszweck wird nicht über das Ausschütten von Vermögenserträgen erfüllt, sondern durch Einsatz der Vermögenssubstanz selbst sowie durch Dienstleistungen. Zu ihrem Grundbesitz gehört das Pflegeheim 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 527,2 T€ liegen unter den Erwartungen (547,3 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 15,0 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 45,4 T€. Die Ausschüttung erfolgte allerdings erst im Wirtschaftsjahr 2014. Das erwartete Niveau an Zinserträgen in Höhe von 23,1 T€ konnte wegen der anhaltenden niedrigen Zinsen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt nicht annähernd erreicht werden und liegt nur bei 9,7 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 239,6 T€ verausgabt (Vorjahr: 174,7 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 27,7 T€ erstattet (Vorjahr: 24,3 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 75,5 T€ (Vorjahr: 77,5 T€). An Tilgungsleistungen wurden 136,8 T€ erbracht (Vorjahr: 125,0 T€). Die Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2013 belaufen sich auf einen Wert von insgesamt 1,65 Mio. € (Vorjahr: 1,78 Mio. €).

Es konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 100.737,97 € (Vorjahr: 238.918,90 €) erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 der Abgabenordnung anteilig der Freien Rücklage und der 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 31.12.2013 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Grundstockvermögen der Stiftung inklusive der Entwicklung vor der Umstellung auf die doppische Buchführung ab. Das „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ hingegen stellt die rein rechnerische Differenz zwischen der neu ermittelten Aktiv- und der Passivseite der Bilanz dar und bildet die bis dahin erwirtschafteten stillen Reserven ab, die mit den Neubewertungen von Vermögens- und Schuldwerten aufgrund der Überleitung auf die doppische Buchführung offenlegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des Niederstwertprinzips bei der doppischen Bewertung unvermeidbar.

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

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

Im Wirtschaftsjahr 2013 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungsvermögens ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnisrücklagen im Wirtschaftsjahr 2013 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2012 beläuft sich die Freie Rücklage auf 891,3 T€ (Vorjahr: 803,3 T€) und die Zweckrücklage auf 1,40 Mio. € (Vorjahr: 1,25 Mio. €) zum Bilanzstichtag.

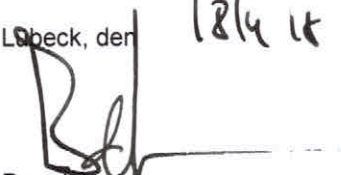
4. Finanzlage

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 2013 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 18/4 18



Bernd Saxe
Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck