



► **Nr. VO/2022/11195**  
**öffentlich**

**Lübeck, 09.06.2022**

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

**Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 bis 2019 der  
Stiftung Lübecker Wohnstifte und der zugehörigen Lageberichte**

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



**Bericht**  
**über die Prüfung der**  
**Jahresabschlüsse 2017 bis 2019 der**  
**Stiftung Lübecker Wohnstifte**  
**und der zugehörigen Lageberichte**

Rechnungsprüfungsamt

März 2022



Impressum

Herausgeber:  
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Rechnungsprüfungsamt  
Rechnungsprüferin: Tina Wendt  
Layout: Yvonne Bretfeld



# Inhalt:

	<b>Seite</b>
Tabellenverzeichnis .....	III
Abkürzungsverzeichnis .....	III
1 Vorbemerkungen.....	1
1.1 Vorjahre .....	2
2 Jahresabschluss 2017.....	4
2.1 Bilanz .....	4
2.1.1 Liquide Mittel .....	4
2.1.2 Jahresfehlbetrag .....	5
2.1.3 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen .....	5
2.1.4 Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung .....	6
2.2 Ergebnisrechnung .....	6
2.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte.....	7
2.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	7
2.3 Finanzrechnung .....	8
2.3.1 Einzahlungen aus Rückflüssen für Investitionen Dritter .....	8
2.3.2 Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln.....	9
2.3.3 Tilgung von Krediten .....	9
2.4 Anhang .....	10
2.5 Lagebericht.....	10
3 Jahresabschluss 2018.....	10
3.1 Bilanz .....	10
3.1.1 Liquide Mittel .....	11
3.1.2 Rücklagen .....	11
3.1.3 Jahresüberschuss .....	12
3.1.4 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen .....	12



---

3.2	Ergebnisrechnung .....	12
3.2.1	Privatrechtliche Leistungsentgelte.....	13
3.2.2	Aufwand für Sach- und Dienstleistungen .....	13
3.2.3	Bilanzielle Abschreibungen.....	14
3.2.4	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen.....	14
3.3	Finanzrechnung .....	15
	Tilgung von Krediten.....	15
3.4	Anhang .....	15
3.5	Lagebericht.....	15
4	Jahresabschluss 2019.....	16
4.1	Bilanz .....	16
4.1.1	Wohnbauten und Inventur .....	16
4.1.2	Sonstige Ausleihungen .....	17
4.1.3	Zweckrücklage.....	18
4.1.4	Jahresüberschuss .....	18
4.1.5	Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen.....	19
4.2	Ergebnisrechnung .....	19
4.2.1	Privatrechtliche Leistungsentgelte.....	20
4.2.2	Sonstige Erträge.....	20
4.2.3	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	20
4.2.4	Bilanzielle Abschreibungen.....	21
4.2.5	Sonstige Aufwendungen .....	21
4.3	Finanzrechnung .....	22
4.4	Anhang .....	23
4.5	Lagebericht.....	23
5	Mittelverwendung / Stiftungszweck.....	23
6	Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung.....	23
7	Zusammenfassung.....	25



---

**Tabellenverzeichnis**

	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre.....	2
Tabelle 2: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr. 52 in 2017 .....	7
Tabelle 3: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr. 52 in 2018 .....	21
Tabelle 4: Rücklagenentwicklung.....	24

**Abkürzungsverzeichnis**

AO	–	Abgabenordnung
APH	–	Alten- und Pflegeheim
AZ	–	Auszahlung
EZ	–	Einzahlung
GBV	–	Geschäftsbesorgungsvertrag
GemHVO-Doppik	–	Landesverordnung über die Aufstellung und Ausführung eines doppelten Haushaltsplanes der Gemeinden – Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik
GMHL	–	Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck
GO	–	Gemeindeordnung Schleswig-Holstein
HH-Jahr	–	Haushaltsjahr
HL	–	Hansestadt Lübeck
JA	–	Jahresabschluss
KGr.	–	Kontengruppe
LW	–	Lübecker Wohnstifte
RPA	–	Rechnungsprüfungsamt
Trave	–	Grundstücksgesellschaft Trave mbH
VV	–	Verwaltungsvorschriften



## 1 Vorbemerkungen

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

§ 95n Abs. 1 GO (ab 2018 § 92 Abs. 1 GO):

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

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

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

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

Prüfungsgegenstand waren die JA der Jahre 2017 bis 2019. Die JA 2017 und 2018 wurden dem RPA im Dezember 2020, der JA 2019 im Juli 2021 zur Prüfung vorgelegt und waren Grundlage dieses Berichts.

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.



## 1.1 Vorjahre

Wesentliche Prüfungsbemerkungen in den Berichten zur Eröffnungsbilanz sowie der JA 2010 bis 2016 waren:

**Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre**

Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
<b>2010</b>			
Eigenkapital	Das Eigenkapital wich von der Bilanzgliederung nach § 49 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) ab. Die Kontenart 200 existiert nicht. Die Zweckrücklage und die freie Rücklage sind den Ergebnisrücklagen zuzuordnen.	Die Stiftungsaufsicht des Landes Schleswig-Holstein wurde zum Umgang mit den Rücklagen um eine Klarstellung gebeten worden. Eine Beantwortung der Frage liegt bislang nicht vor.	Die Zweckrücklage und die freie Rücklage wurden in den JA 2017 bis 2019 weiterhin der Kontenart 200 und nicht der Ergebnisrücklage zugeordnet (siehe Tz. 2.1, 3.1, 4.1).
<b>2011</b>			
Stiftungskapital/Erhalt des Grundstockvermögens	Das RPA empfahl die Zusammenfassung von Stiftungskapital i. e. S. und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied.	Es wurde auf die Anfrage an die Stiftungsaufsicht zur Klärung des Sachverhalts verwiesen. Eine Rückmeldung ist hierzu bis zur Erstellung des Prüfungsberichts nicht eingegangen.	In den Jahren 2017 bis 2019 gab es keine erneute Prüfung der Bilanzposten, da sich keine Änderungen ergeben haben.
<b>2012</b>			
Rücklagen	Die Ergebnisrücklage (freie Rücklage und die Zweckrücklage) wurde in 2012 mit 66 % des Stiftungskapitals, und damit höher als in der GemHVO-Doppik geregelt (10 % -25 %), in der Bilanz ausgewiesen.	Zum Umgang mit den Rücklagen ist um eine Klarstellung bei der Stiftungsaufsicht des Landes Schleswig-Holstein gebeten worden sei. Eine Beantwortung der Frage liege bislang nicht vor.	In 2018 gab es eine Änderung der GemHVO-Doppik. Dies wird nun nicht mehr beanstandet.
<b>2013</b>			
Verbindlichkeiten aus Krediten, Zinsen, Tilgung	Gemäß Verwaltungsvorschrift (VV) Kontenrahmen	Eine Umsetzung erfolgt im JA 2017.	Ab 2018 wurde die Bereichsabgrenzung eingehalten.



Bilanzposten	Bericht	Stellungnahme	Anmerkungen
	wurden die Bereichsabgrenzungen für Verbindlichkeiten aus Krediten, Zinsen und Tilgung ab 2013 geändert.		
<b>2014</b>			
Privatrechtliche Leistungsentgelte und Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	Die privatrechtlichen Leistungsentgelte und Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen wurden fehlerhaft hergeleitet.	Gemäß Verwaltung besteht die Problematik ab JA 2017 aufgrund der neuen Abrechnungssystematik des Geschäftsbesorgers nicht mehr.	Seit 2017 wurden die Erträge und Aufwendungen durch den Geschäftsbesorger direkt ausgewiesen.
Betriebs- und Geschäftsausstattung	Im JA wurde fehlerhaft aufgeführt, dass die Stiftung keine Betriebs- und Geschäftsausstattung besitzt.	Die Formulierung wird im nächst möglichen JA geändert.	Eine Änderung wurde im JA 2017 vorgenommen.
<b>2015</b>			
Zweckrücklage	Die Zweckrücklage wurde nicht anteilig aufgelöst, obwohl ein Zweck weggefallen ist.	Die Stiftung unterliegt insgesamt einer Neukonzeption. Diese lag zum Zeitpunkt des JA noch nicht vor, sodass die Buchung nach der zuvor vorgesehenen Systematik durchgeführt wurde.	Bis einschließlich JA 2019 wurde weiterhin die Bebuchung der Zweckrücklage vorgenommen. Dies wurde erneut beanstandet (siehe Tz. 3.1.2, 4.1.3).
<b>2016</b>			
Inventur	Es wurde eine Buchinventur anstatt einer körperlichen Inventur entgegen der GemHVO Doppik durchgeführt.	Es wurde eine Buchinventur aufgrund personeller enger Kapazitäten sowie der Arbeitsbelastung durchgeführt. Die Durchführung einer körperlichen Inventur ist nicht absehbar.	In 2019 wurde erneut nur eine Buchinventur durchgeführt. Dies wurde erneut beanstandet (siehe Tz. 4.1.1).
Anhang	Ein Kredit wurde im Verbindlichkeitspiegel mit einer falschen Restlaufzeit ausgewiesen.	-	Ab dem JA 2019 gibt es keine Verbindlichkeiten aus Krediten bei der Stiftung LW mehr.



## 2 Jahresabschluss 2017

Der JA der Stiftung bestand entsprechend § 95m GO (ab 2018 § 91 Abs. 1 GO) aus der Bilanz, der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung und dem Anhang. Ihm ist ein Lagebericht beigelegt.

### 2.1 Bilanz

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

In der Bilanz fehlen die aufsummierten Beträge aller werthaltigen Bilanzposten. Das RPA empfiehlt, diese im Sinne einer guten Lesbarkeit anzugeben. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresfehlbetrag (53 TEUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (3.032 TEUR). Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bilanzposten mit den Anlagen zum Anhang (Anlagen-, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und mit den Zahlen im Finanzbuchhaltungssystem überprüft. Dies ergab keine Beanstandungen.

Folgende wesentliche Posten der Bilanz wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2017 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- Beteiligung,
- sonstige Ausleihungen,
- Stiftungskapital,
- freie Rücklage und Zweckrücklage und
- sonstige Verbindlichkeiten.

#### 2.1.1 Liquide Mittel

Liquide Mittel	Jahresabschluss 31.12.2016	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2017
KGr. 18	3.375.891 EUR	-343.774 EUR	3.032.117 EUR

Die liquiden Mittel wurden von der Trave im Rahmen der Geschäftsbesorgung (270 TEUR) sowie auf eigenen Konten der Stiftung von der HL (2.762 TEUR) verwaltet.



Die Zahlen wurden aus der Jahresabrechnung der Trave in das Finanzbuchhaltungssystem der LW übernommen. Das RPA hat die Kontostände anhand von Kontoauszügen und Saldenbestätigungen überprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Bei den durch die HL verwalteten Konten wurden zwei Festgeldkonten (1,9 Mio.) aufgelöst und neu als Termingeld angelegt (1,8 Mio. EUR). Hier ergaben sich keine Beanstandungen. Die Kontostände der durch die HL verwalteten Konten wurden geprüft.

## 2.1.2 Jahresfehlbetrag

<b>Jahresfehlbetrag</b>	Jahresabschluss 31.12.2016	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2017
KGr. 205	238.515 EUR	-291.023 EUR	-52.508 EUR

Im JA 2017 wird ein Fehlbetrag in Höhe von 53 EUR ausgewiesen. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen um 309 TEUR angestiegen sind (vgl. Tz. 2.2.2).

## 2.1.3 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

<b>Verbindlichkeiten aus Krediten</b>	Jahresabschluss 31.12.2016	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2017
KGr. 32	1.225.728 EUR	-422.853 EUR	802.875 EUR
vom öffentlichen Bereich	80.858 EUR	-80.858 EUR	0 EUR
vom privaten Kreditmarkt	1.144.870 EUR	-341.995 EUR	802.875 EUR

Die Verbindlichkeiten aus Krediten vom öffentlichen Bereich nahmen um 81 TEUR ab. Dies ist auf die außerordentliche Tilgung von zwei Krediten zurückzuführen. Die Begründung war insbesondere aufgrund des Auslaufens des Mietverhältnisses des Alten- und Pflegeheimes (APH) und der Neuausrichtung der Stiftung plausibel.

Die Verbindlichkeiten vom privaten Kreditmarkt nahmen um 423 TEUR ab. 237 EUR wurden hiervon außerordentlich getilgt. Hierbei handelt es sich um zwei Kredite, welche aufgrund des Ablaufs der Zinsbindungsfrist und unter Berücksichtigung des Auslaufens des Mietverhältnisses des APH ebenfalls gekündigt worden sind.



## 2.1.4 Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	Jahresabschluss 31.12.2016	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2017
KGr. 35	19.397 EUR	58.006 EUR	77.403 EUR

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung haben um 58 TEUR zugenommen. Dies ist zum einen auf höhere Verbindlichkeiten in Höhe von 26 TEUR im Rahmen des GBV sowie 32 TEUR auf höhere Verbindlichkeiten für Instandhaltungsleistungen durch das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck (GMHL) zurückzuführen. In den Folgejahren sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen insbesondere bei den durch die HL verwalteten Gebäuden deutlich zurückgegangen. Die Verwaltung teilte auf Nachfrage mit, dass es im Rahmen des JA 2017 im Vergleich zu den Folgejahren noch zu einem erhöhten Aufkommen an offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund der vollständigen technischen und kaufmännischen Zuständigkeit der Bewirtschaftung der stiftungseigenen Gebäude durch das GMHL durch Terminvorgaben im Rahmen des JA gekommen sei. Ab 2018 erfolgte die Buchung direkt bei der Stiftungsverwaltung.

Ein Beleg (996001205) in Höhe von 28 TEUR konnte nicht vorgelegt werden. Der Aufwand ist lt. Buchhaltungssoftware in 2017, die Fälligkeit in 2018. Entsprechend der zeitlichen Buchung in der Finanzbuchhaltungssoftware hätte der Ausweis einer sonstigen Verbindlichkeit anstatt einer Verbindlichkeit aus Lieferung und Leistung erfolgen müssen.

## 2.2 Ergebnisrechnung

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

Im Folgenden werden die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung dargestellt. Folgende wesentliche Positionen der Ergebnisrechnung wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2017 nicht systematisch geprüft:

- bilanzielle Abschreibungen und
- Finanzerträge.



## 2.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte

<b>Privatrechtliche Leistungsentgelte</b>	Ergebnis 31.12.2016	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2017
Kontenarten 441,442,446	565.865 EUR	568.200 EUR	560.158 EUR

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bestanden Großteils (537 TEUR) aus Mieten (Konto 4411). Diese setzten sich hauptsächlich aus Mieteinnahmen für das APH „Schönböckener Straße“ von den SeniorInnenEinrichtungen i. H. v. 409 TEUR und aus Einnahmen aus der Vermietung durch den Geschäftsbesorger (93 TEUR) sowie Mietnebenkosten (37 TEUR) zusammen. Die Mieterträge des Geschäftsbesorgers wurden aus der Abrechnung übernommen. In 2017 erfolgte die Umstellung der Abrechnungssystematik durch den Geschäftsbesorger. Aus diesem Grund war die Herleitung der Erträge und Aufwendungen, wie in den Vorjahren, nicht mehr erforderlich. Insgesamt ergaben sich in der Prüfung keine wesentlichen Beanstandungen.

## 2.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

<b>Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen</b>	Ergebnis 31.12.2016	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2017
KGr. 52	-182.571 EUR	-985.195 EUR	-491.173 EUR

Die Aufwendungen aus Sach- und Dienstleistungen haben insgesamt um 309 EUR zugenommen. Bei den Aufwendungen aus Sach- und Dienstleistungen handelte es sich hauptsächlich um die folgenden Konten:

**Tabelle 2: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr. 52 in 2017**

<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>IST in EUR</b>	<b>davon an GMHL in EUR</b>	<b>davon an die Trave in EUR</b>
5211000	Unterhalt. Grundst. / baul.Anl.	16.545	16.545	-
5211001	Unterhaltung der Hochbauten	366.739	352.603	14.136
5241004	Sonst. Bewirtschaftungsk.	107.889	31.645	76.244
	<b>Summe</b>	<b>491.173</b>	<b>400.793</b>	<b>90.380</b>

Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus der Unterhaltung der Hochbauten (GMHL) mit dem Anstieg um 274 TEUR (Vorjahr 78 TEUR). Die Zunahme im Vergleich zum Vorjahr ergab sich aufgrund höherer Aufwendungen u.a. für die brandschutztechnische Ertüchtigung. Die IST-Zahlen liegen jedoch deutlich unter den geplanten Zahlen vor dem Hintergrund der



Überlegungen einer vor dem 30.06.2019 liegenden Standortaufgabe für das APH und die Altenwohnungen. Die Übertragung der Haushaltsreste erfolgte gemäß entsprechender Verfügung hauptsächlich aufgrund bereits vorgenommener Auftragserteilungen an Firmen, durch die noch keine Leistungserbringung sowie Rechnungstellung erfolgt ist. Hier gab es keine Beanstandungen.

Insgesamt war festzustellen, dass die Buchungstexte nicht ausreichend waren. Eine Änderung ergab sich diesbezüglich zum JA 2018. Zudem konnte ein Beleg (996001205) in Höhe von 28 TEUR nicht vorgelegt werden (siehe auch Tz. 2.1.4).

Die Prüfung der AZ für Sach- und Dienstleistungen (KGr. 72) ergab keine wesentlichen Beanstandungen.

## 2.3 Finanzrechnung

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

Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten sowie die AZ für Sach- und Dienstleistungen wurden im Rahmen der Prüfung der Ergebnisrechnung mitbetrachtet.

### 2.3.1 Einzahlungen aus Rückflüssen für Investitionen Dritter

<b>EZ aus Rückflüssen für Investitionen Dritter</b>	Ergebnis 31.12.2016	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2017
KGr. 686	24.713 EUR	24.700 EUR	66.304 EUR

Die EZ aus Rückflüssen von Ausleihungen stiegen von 2016 nach 2017 um 42 TEUR an. Der Anstieg der EZ aus Rückflüssen für Investitionen Dritter in Höhe von 42 TEUR resultierte aus der letztmaligen Buchung zum Ausgleich von Forderungskonten. Hier wurden die Konten 68681000 und 7720000 mitangesprochen. Bei den 42 TEUR handelte es sich um den Restbetrag d.h. die Forderung aus dem von der HL bis 2012 verwalteten Geschäftskonto. Ab 2018 gibt es keine offenen Forderungen mehr ggü. der HL und somit auch keine Buchung der fremden Finanzmittel.

Bei den übrigen 25 TEUR handelte es sich um Rückflüsse aus der Tilgung von einer Ausleihung an die Trave.



### 2.3.2 Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln

<b>Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln</b>	Ergebnis 31.12.2016	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2017
Kontenart 772	-4.139 EUR	0 EUR	-52.092 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.

Der Anstieg resultierte hauptsächlich aus der letztmaligen Buchung im Rahmen des JA bzw. zum Jahresbeginn zum Ausgleich von Forderungskonten (s.a. Tz. 2.3.1)

Im Anhang wurden die fremden Finanzmittel im nachrichtlichen Teil der Finanzrechnung aufsummiert. Um durchlaufende Gelder handelte es sich in der Regel bei den Buchungen in den VJ bei der Stiftung nicht. Hier wurden in den Vorjahren EZ- und AZ-Konten bei der Umgliederung von Bilanzkonten mitbebuht und dadurch zu hoch ausgewiesen. Die entsprechende Übersicht kann somit nicht den tatsächlichen Bestand der fremden Finanzmittel abbilden und sollte überarbeitet werden. Hierzu bittet das Rechnungsprüfungsamt um Stellungnahme.

### 2.3.3 Tilgung von Krediten

<b>Tilgung von Krediten</b>	Ergebnis 31.12.2016	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2017
Kontenart 792	-144.260 EUR	-1.017.500 EUR	-422.853 EUR

Die Tilgung aus Krediten von Investitionen stieg von 2016 nach 2017 um 279 TEUR an. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus außerordentlichen Tilgungen von vier Krediten in Höhe von 317 TEUR. Hier ergaben sich keine Beanstandungen. Die außerordentliche Tilgung war insbesondere aufgrund des zum 30.06.2019 endenden Mietverhältnisses des APH durch die HL und der Neuausrichtung der Stiftung plausibel.

Wie bereits in den Vorjahren beanstandet, findet gemäß VV über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden vom 08.10.2012 für Tilgungen die Bereichsabgrenzung BCD Anwendung. Diese wurde auch in 2017 noch nicht konsequent eingehalten.



## 2.4 Anhang

Der Anhang stand grundsätzlich im Einklang mit dem übrigen JA.

## 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 2018

Der JA der Stiftung bestand entsprechend § 91 Abs. 1 GO aus der Bilanz, der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung und dem Anhang. Ihm war ein Lagebericht beigelegt.

### 3.1 Bilanz

Auf die Anmerkungen zum JA 2017 unter Tz. 2.1 wird verwiesen. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (64 TEUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (2.810.772 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 2018 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- Beteiligung,
- sonstige Ausleihungen,
- Stiftungskapital und
- sonstige Verbindlichkeiten.



### 3.1.1 Liquide Mittel

Liquide Mittel	Jahresabschluss 31.12.2017	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2018
KGr. 18	3.032.117 EUR	-221.345 EUR	2.810.772 EUR

Die Stiftung hat zum 31.12.2018 liquide Mittel in Höhe von 2.811 TEUR, welche durch die HL sowie die Trave verwaltet werden. Die durch die HL verwalteten Konten weisen einen Bestand von 2.590 TEUR aus. In 2018 wurden zwei Konten aufgelöst und ein neues Konto im Rahmen eines Wachstumssparens angelegt. Es wurden verschiedene Angebote eingeholt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Die Bestände der durch die Trave verwalteten Konten (220 TEUR) wurden aus der Jahresabrechnung der Trave in das Finanzbuchhaltungssystem der LW übernommen.

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

### 3.1.2 Rücklagen

Rücklagen	Jahresabschluss 31.12.2017	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2018
Konto 2009010 Freie Rücklage	1.112.639 EUR	-16.421 EUR	1.096.218 EUR
Konto 2009020 Zweckrücklage	1.809.010 EUR	-36.087 EUR	1.772.923 EUR

In 2017 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 53 TEUR ausgewiesen. Die 53 TEUR wurden aus der Zweckrücklage entnommen. Die Zweckrücklage wurde gem. Rücklagenspiegel für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes, Brandschutzmaßnahmen sowie die Modernisierung der Altenwohnanlage gebildet. Die Prüfung ergab, dass die Mittel mindestens in Höhe des Fehlbetrages 2017 auch für den Stiftungszweck (hauptsächlich Brandschutz) verwendet wurden, eine Entnahme war somit gerechtfertigt. Zudem wurden 16 TEUR der Zweckrücklage Bauerneuerung (welche sich aus der Abrechnung aus dem GBV ergibt) aus der freien Rücklage zugeführt.

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

Bereits im JA 2015 wurde im Anhang unter der Position Aufwendungen auf Seite 18 mitgeteilt, dass die für das Wirtschaftsjahr 2015 vorgesehene Teilerneuerung des



Wasserverteilungsnetzes im Pflegeheim in Höhe von rund 380 TEUR aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Straße“ zum 30.06.2019 nicht umgesetzt worden ist. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, warum die Zweckerücklage nicht anteilig aufgelöst wurde, da der Zweck weggefallen ist. Gemäß § 55 Abs. 1. Nr. 5 AO wären die Mittel grundsätzlich zeitnah für die Erfüllung des Stiftungszwecks zu verwenden. Dies wird durch das RPA erneut beanstandet.

### 3.1.3 Jahresüberschuss

<b>Jahresüberschuss</b>	Jahresabschluss 31.12.2017	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2018
KGr. 205	-52.508 EUR	116.328 EUR	63.820 EUR

Im JA 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 63.820 EUR erwirtschaftet. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen um 197 TEUR zurückgegangen sind (vgl. Tz. 3.2.2).

### 3.1.4 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

<b>Verbindlichkeiten aus Krediten</b>	Jahresabschluss 31.12.2017	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2018
vom privaten Kreditmarkt	802.875 EUR	-352.631 EUR	450.244 EUR

Die Verbindlichkeiten vom privaten Kreditmarkt nahmen um 353 TEUR ab. 296 TEUR wurden hiervon außerordentlich getilgt. Hierbei handelt es sich um einen Kredit, welcher aufgrund des Ablaufs der Zinsbindungsfrist und unter Berücksichtigung des Auslaufens des Mietverhältnisses des APH gekündigt worden ist.

Die Begründung war insbesondere aufgrund der Kündigung des Mietverhältnisses für das APH durch die HL und der Neuausrichtung der der Stiftung plausibel.

## 3.2 Ergebnisrechnung

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



Die Stiftung LW erzielte einen Jahresüberschuss von 64 TEUR (Vorjahr -53 TEUR), welcher in 2019 jeweils anteilig der Zweckrücklage und der freien Rücklage zugeführt werden soll.

Die folgenden wesentlichen Positionen wurden im Rahmen des JA 2018 geprüft:

### 3.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte

<b>Privatrechtliche Leistungsentgelte</b>	Ergebnis 31.12.2017	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2018
Kontenarten 441,442,446	560.158 EUR	554.100 EUR	526.737 EUR

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bestanden wie bereits in den Vorjahren Großteils (495 TEUR) aus Mieten (Konto 4411). Diese setzten sich aus Mieteinnahmen für das APH „Schönböckener Straße“ von den SIE i. H. v. 395 TEUR und aus Mieteinnahmen (69 TEUR) und den Mietnebenkosten des Geschäftsbesorgers zusammen.

Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten waren um 40 TEUR zu hoch ausgewiesen. Es wurden Buchungen in Höhe von insgesamt 40 TEUR vom Konto 6411000 an 772000 (Fremde Finanzmittel) vorgenommen. Diese Buchungen erfolgten im Jahr 2018 ebenfalls bei den Stiftungen Vereinigte Testamente und Kriegsoferdank. Hierzu teilte die Verwaltung in der Stellungnahme mit, dass die Buchung im Zusammenhang mit der neuen Abrechnungssystematik der Trave stehe. Es sei ein nicht passendes Sachkonto gewählt worden, sowie sei ein nicht passendes Finanzrechnungskonto hinterlegt worden. In 2018 sei ein neuer Beleg generiert worden und das passende Verbindlichkeitenkonto sowie Finanzrechnungskonto hinterlegt. Hier wurde eine Umbuchung innerhalb der Kontenart 379(1) sonstige Verbindlichkeiten vorgenommen. Aus Sicht des RPA wäre eine Sachkontenbuchung (ohne Berücksichtigung der Finanzrechnung) ausreichend gewesen.

### 3.2.2 Aufwand für Sach- und Dienstleistungen

<b>Aufwand für Sach- und Dienstleistungen</b>	Ergebnis 31.12.2017	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2018
KGr. 52	-491.173 EUR	-706.400 EUR	-293.768 EUR

Bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen handelte sich um Kosten für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude der Stiftung, die sich zum einen aus Aufwendungen beim GMHL in Höhe von 160 TEUR und zum anderen aus 134 TEUR aus dem GBV zusammensetzen.



Der Rückgang in Höhe von 197 TEUR gegenüber dem Aufwand aus 2017 ist aufgrund von weniger durchgeführten Baumaßnahmen vor dem Hintergrund der auslaufenden Nutzung des Gebäudekomplexes plausibel.

Die Prüfung hat keine wesentlichen Beanstandungen ergeben.

### 3.2.3 Bilanzielle Abschreibungen

<b>Bilanzielle Abschreibungen</b>	Ergebnis 31.12.2017	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2018
KGr. 57	-110.680 EUR	-110.600 EUR	-140.918 EUR

Die bilanziellen Abschreibungen waren in 2018 um 30 TEUR höher im Vergleich zu 2017. Der höhere Abschreibungsbetrag ergab sich aus einem im August 2018 erfolgten Gebäudeabriss in der Flendersiedlung. Der Abgang des Gebäudes (31 TEUR) ist nach Ansicht des RPA in der KGr. 54 auszuweisen.

Die Verwaltung teilte auf Nachfrage hierzu mit, dass das Gebäude aufgrund des schlechten allgemeinen Bauzustandes und der zu erwartenden Aufwendungen zur Herrichtung für eine erneute Vermietbarkeit abgerissen worden sei. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde von einem Ersatzbau Abstand genommen, da gem. § 9 des Erbbaurechtsvertrages nur ein Wohnhaus in gleicher Art und Weise errichtet werden darf. Dies entspricht jedoch heutzutage in keiner Weise mehr dem allgemeinen Standard. Überlegungen in Richtung Herauslösung/Veräußerung/Rückgabe der anteiligen Grundstücksfläche aus dem Gesamterbbaurecht konnten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vertraglichen Auflagen u.a. im § 6 des Erbbaurechtsvertrages sowie der unterschiedlichen Interessenlagen Stiftung/HL nicht umgesetzt werden. Aus Sicht des RPA sollte die zukünftige Nutzung der Flendersiedlung insgesamt insbesondere vor dem Hintergrund der Neuausrichtung der Stiftung beleuchtet werden. Dies wird in der Prüfung eines zukünftigen JA noch einmal Thema sein.

### 3.2.4 Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen

<b>Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen</b>	Ergebnis 31.12.2017	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2018
KGr. 55	-37.428 EUR	-13.500 EUR	-6.536 EUR

Die Höhe des Zinsaufwandes steht in einem plausiblen Verhältnis zu den ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Investitionskrediten, insbesondere im Hinblick auf die Kündigung von vier Krediten in 2017 sowie einem Kredit in 2018.



Die Bereichsabgrenzungen wurden eingehalten.

Die Höhe der AZ für Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen (KGr. 75) beträgt 12 TEUR. Hier sind neben den Zinsauszahlungen noch AZ für Genossenschaftsanteile in Höhe von 5 TEUR enthalten. Die Prüfung ergab keine wesentlichen Beanstandungen.

### 3.3 Finanzrechnung

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

Wesentliche Positionen der Finanzrechnung wurden im Rahmen der Ergebnisrechnung geprüft, soweit sie nicht hier aufgeführt sind.

#### Tilgung von Krediten

Tilgung von Krediten	Ergebnis	Fortgeschriebener	Ergebnis
	31.12.2017	Ansatz	31.12.2018
Kontenart 792	-422.853 EUR	-375.200 EUR	-352.632 EUR

Die Tilgung aus Krediten von Investitionen betrug in 2018 353 TEUR. 296 TEUR wurden hiervon außerordentlich getilgt (siehe auch Tz. 3.1.4). Gemäß VV über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden vom 08.10.2012 finden für Tilgungen die Bereichsabgrenzung BCD Anwendung. Diese wurde in 2018 erstmals korrekt eingehalten.

### 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 27.11.2020 unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.



## 4 Jahresabschluss 2019

Der JA der Stiftung bestand entsprechend § 91 Abs.1 GO aus der Bilanz, der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung und dem Anhang. Ihm ist ein Lagebericht beigelegt.

Das wesentliche Ereignis in 2019 stellt die Aufgabe des APH und der Altenwohnungen zum 30.06.2019 dar. Das APH, welches auf einem stiftungseigenen Grundstück steht, soll aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes abgerissen werden (noch nicht in 2019 erfolgt). Nach dem Abriss soll das Grundstück Dritten in Form eines Erbbaurechts zur Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Auf dem an das APH angrenzenden städtischen Grundstück befinden sich 30 Altenwohnungen. Im Zusammenhang mit dem Auslaufen des Mietvertrages über das APH erfolgte die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages zum 30.06.2019 unter Zahlung einer Entschädigung für den Wert des Erbbaurechts und der baulichen Anlagen in 2019.

### 4.1 Bilanz

Auf die Anmerkungen zu den vorherigen JA wird hingewiesen. Die Ergebnisrechnung stimmte mit dem Jahresüberschuss (681.825 EUR) und die Finanzrechnung mit den liquiden Mitteln überein (3.276 TEUR). 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 2019 nicht systematisch geprüft:

- Beteiligungen,
- liquide Mittel und
- freie Rücklage.

#### 4.1.1 Wohnbauten und Inventur

<b>Wohnbauten</b>	Jahresabschluss 31.12.2018	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2019
KGr. 31	2.596.142 EUR	-742.825 EUR	1.853.317 EUR

Der Bilanzposten Wohnbauten nahm von 2018 zu 2019 um 7.423 TEUR ab. 611 TEUR sind auf die korrekte Umbuchung von 19 Wohnbauten, die auf fremden Grund und Boden stehen, zurückzuführen. Zudem ergaben sich 71 TEUR aus Abschreibungen sowie 46 TEUR aus dem Abgang der Altenwohnungen.



Gemäß Anhang zum JA 2019 wurde nur eine Buchinventur durchgeführt. Auf eine körperliche Inventur wurde aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet. Bereits im Rahmen der Prüfung der Eröffnungsbilanz sowie des JA 2016 wurde durch das RPA beanstandet, dass keine körperliche Inventur stattgefunden hat. Zuvor wurde die fehlende körperliche Inventur mit begrenzten personellen Kapazitäten sowie der Arbeitsbelastung begründet. Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ist nach § 37 GemHVO-Doppik eine körperliche Inventur jedoch alle drei Jahre durchzuführen. Dies wird erneut durch das RPA beanstandet.

Gemäß 3.2. der Inventurrichtlinie kann bei der zeitlich vor- oder nachverlegten Inventur der Bestand an Vermögensgegenständen auch an einem Tag innerhalb der letzten drei Monate vor (oder der beiden ersten Monate nach) dem Schluss des Haushaltjahres (HH-Jahr) ermittelt werden (§ 38 Abs. 3 Ziffer 1 GemHVO-Doppik), wenn durch ein entsprechendes Fortschreibungs- oder Rückrechnungsverfahren gesichert ist, dass der am Schluss des HH-Jahr vorhandene Bestand ermittelt und für diesen Zeitpunkt bewertet werden kann. Die Inventur hat gemäß den vorgelegten Unterlagen im Juni 2019 und somit verfrüht stattgefunden.

Zudem wurde bereits im Rahmen der Prüfung eines vorherigen JA durch die Verwaltung mitgeteilt, dass keine Grundbuchauszüge der Grundstücke vorhanden seien (auch nicht zur Erstinventur). Eine kostenauslösende Anforderung von Grundbuchauszügen sei auch nicht geplant. Aus Sicht des RPA ist ein Abgleich der Grundstücke mit den Grundbuchauszügen (zumindest bei der erstmaligen Inventur) dringend erforderlich, alternativ sollte zumindest eine kostenfreie Abfrage der Eigentumsverhältnisse im amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem vorgenommen werden.

Im Rahmen der Prüfung des Bilanzpostens Wohnbauten erfolgte ein Abgleich hinsichtlich der vorhandenen Anlagen zwischen der von der Verwaltung zur Verfügung gestellten Inventarliste und dem Ausweis im Anlagenspiegel. Es wurden keine Abweichungen festgestellt.

#### 4.1.2 Sonstige Ausleihungen

<b>Sonstige Ausleihungen</b>	Jahresabschluss 31.12.2018	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2019
KGr. 13	220.654 EUR	-24.713 EUR	195.941 EUR

Es handelt sich um ein Darlehen an die Trave von ursprünglich 1,38 Mio. DM zur Mitfinanzierung von Altenwohnungen aus dem Jahr 1986. Gemäß Darlehensvertrag ist eine Verzinsung von 6 % vorgesehen. Wie im Darlehensvertrag festgeschrieben, ist jedoch auf die Zinsen zu verzichten, wenn eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau die Notwendigkeit hierzu nachweist. Sollte eine Zahlung der Zinsen möglich sein, erfolgt diese jedoch erst, wenn die Zinsen für



das von der Stiftung Vereinigte Testamente gewährte Darlehen in voller Höhe von 6 % erbracht werden. In 2019 beträgt der Zinssatz der Stiftung Vereinigte Testamente 3,0 %. Es ist somit nicht absehbar, ob die Stiftung LW mittelfristig Zinsen für das Darlehen erhält.

Die Tilgungsrate beträgt jährlich 3,5 %.

Für Ausleihungen findet gemäß VW Kontenrahmen SH die Bereichsabgrenzung B Anwendung. Aus Sicht des RPA muss die Bereichsabgrenzung B6, anstatt B8 gewählt werden.

### 4.1.3 Zweckrücklage

<b>Zweckrücklage</b>	Jahresabschluss 31.12.2018	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2019
Konto 2009020	1.772.923 EUR	31.493 EUR	1.805.416 EUR

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung (AO) ist Voraussetzung für die Bildung einer Zweckrücklage in jedem Fall, dass diese erforderlich ist, um die steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecke der Körperschaft nachhaltig erfüllen zu können. Die Zweckrücklage wurde, wie bereits unter der Tz. 3.1.2 festgestellt, gemäß Körperschaftssteuererklärung für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes und Brandschutzmaßnahmen eines Pflegeheims, sowie für die Modernisierung der Altenwohnungen gebildet.

Die Begründung für die Bildung der Zweckrücklage greift in 2019 nicht mehr aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Straße“ zum 30.06.2019. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, warum die Zweckrücklage nicht aufgelöst wurde. Gemäß § 55 Abs. 1. Nr. 5 AO wären die Mittel grundsätzlich zeitnah für die Erfüllung des Stiftungszwecks zu verwenden. Auf Nachfrage, warum eine Auflösung bisher nicht erfolgt ist, teilte die Stiftungsverwaltung mit, dass sie diesbezüglich schon seit geraumer Zeit mit dem Bereich 1.201 - BILANZEN - im Kontakt stehe, eine Auflösung der Zweckrücklage/Umbuchung soll im Zuge der Erstellung des JA 2021 umgesetzt werden. Das RPA weist darauf hin, dass die Zweckrücklage Bauerneuerung, welche einen Bestand für die Flendersiedlung aufweist, bei der Umsetzung ebenfalls zu berücksichtigen ist.

### 4.1.4 Jahresüberschuss

<b>Jahresüberschuss</b>	Jahresabschluss 31.12.2018	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2019
KGr. 205	63.820 EUR	618.005 EUR	681.825 EUR



Im JA 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 682 TEUR erwirtschaftet. Dies ist hauptsächlich auf die Entschädigungszahlung für das Erbbaugrundstück i.H.v. insgesamt 818 TEUR zurückzuführen (vgl. Tz. 4.2.1, 3.2.2). Gemäß Anhang soll der Jahresüberschuss 2019 in 2020 anteilig der freien Rücklage, der Zweckrücklage sowie dem Stiftungskapital (aufgrund des Verkaufs von Anlagevermögen) zugeführt werden. Das RPA empfiehlt Umschichtungsergebnisse (Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen) als eigenen Punkt innerhalb des Eigenkapitals, jedoch außerhalb des zu erhaltenden Stiftungskapitals auszuweisen. Die Zweckrücklage darf zumindest hinsichtlich der Zwecke APH/Altenwohnungen nicht mehr angespart werden (siehe auch Tz. 4.1.3.)

#### 4.1.5 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

Verbindlichkeiten aus Krediten	Jahresabschluss 31.12.2018	Veränderung	Jahresabschluss 31.12.2019
KGr. 32	450.244 EUR	-450.244 EUR	0 EUR
vom privaten Kreditmarkt	450.244 EUR	-450.244 EUR	0 EUR

Die Verbindlichkeiten vom privaten Kreditmarkt nahmen um 450 TEUR ab. Hierbei handelt es sich um die außerordentliche Tilgung eines Darlehens aufgrund der Aufgabe des Pflegestandortes.

#### 4.2 Ergebnisrechnung

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

Die Stiftung LW erzielte einen Jahresüberschuss von 682 T EUR (Vorjahr 64 TEUR), welcher in 2020 jeweils anteilig der Zweckrücklage, der freien Rücklage und dem Stiftungskapital zugeführt werden soll.

Im Folgenden werden die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung dargestellt.



#### 4.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte

<b>Privatrechtliche Leistungsentgelte</b>	Ergebnis 31.12.2018	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2019
Kontenarten 441,442,446	526.738 EUR	279.700 EUR	674.429 EUR

In 2019 sind 148 TEUR mehr privatrechtlichen Leistungsentgelte als im Vorjahr eingegangen. Dies ist auf einen geringeren Mietertrag in Höhe von 221 TEUR aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses für das APH zum 30.06.2019 in Verbindung mit einer einhergehenden Entschädigungszahlung für das Erbbaurecht durch die HL aufgrund des vorzeitigen Auslaufen des Erbbaurechtsvertrages für Altenwohnungen zurückzuführen. Die Entschädigungszahlung für das Erbbaurecht wurde gemäß Verkehrswertgutachten mit 402 TEUR ermittelt.

#### 4.2.2 Sonstige Erträge

<b>Sonstige Erträge</b>	Ergebnis 31.12.2018	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2019
KGr. 45	0 EUR	0 EUR	417.671 EUR

In 2019 wurden sonstige Erträge in Höhe von 418 TEUR ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Auslaufen des Mietvertrages der HL wurde das bis zum 31.08.2060 befristete Erbbaurecht (betreute Altenwohnungen) zum 30.06.2019 einvernehmlich vorzeitig aufgehoben. Es wurde eine Entschädigung zugunsten der LW für den Wert des Erbbaurechts incl. der baulichen Anlagen vereinbart. Der Entschädigungsbetrag wurde anhand eines Verkehrswertgutachtens ermittelt. Hieraus ergab sich ein Wert des Gebäudes/baulicher Anlagen in Höhe von 416 TEUR. Dieser wurde als sonstiger Ertrag, hier als Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden brutto verbucht.

#### 4.2.3 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

<b>Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen</b>	Ergebnis 31.12.2018	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2019
KGr. 52	-293.7680 EUR	-460.955 EUR	-160.836 EUR



Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen haben in 2019 erneut deutlich abgenommen, was auf die zum 30.06.2019 beendete Nutzung des Gebäudekomplexes APH und Altenwohnungen zurückzuführen ist.

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

**Tabelle 3: Übersicht der wesentlichen Aufwendungen der KGr. 52 in 2018**

Konto	Bezeichnung	IST in EUR	davon an GMHL in EUR	davon an die Trave in EUR
5211000	Unterhalt. Grundst. / baul.Anl.	446	446	-
5211001	Unterhaltung der Hochbauten	75.052	1.814	73.238
5241004	Sonst. Bewirtschaftungsk.	85.338	16.363	68.975
	<b>Summe</b>	<b>160.836</b>	<b>18.623</b>	<b>142.213</b>

Die geringeren Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen beim GMHL gehen darauf zurück, dass durch das GMHL die Unterhaltung des APH erfolgte. Gemäß Anhang erfolgte die Planung höher, da ein zeitnaher Abbruch des Gebäudes erfolgen sollte. Dieser ist jedoch nicht mehr in 2019 erfolgt.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

#### 4.2.4 Bilanzielle Abschreibungen

Bilanzielle Abschreibungen	Ergebnis 31.12.2018	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2019
	KGr. 57	-140.918 EUR	-110.600 EUR

Die bilanziellen Abschreibungen waren in 2019 um 47 TEUR höher im Vergleich zu 2018. Der höhere Abschreibungsbetrag ergab sich hauptsächlich aus dem Vollabgang der Altenwohnungen (46 TEUR) und einer Feuerwehrezufahrt (4 TEUR). Die Abgänge sind nach Ansicht des RPA unter KGr. 54 auszuweisen.

#### 4.2.5 Sonstige Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen	Ergebnis 31.12.2018	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2019
	KGr. 54	-33.699 EUR	-71.045 EUR



Die sonstigen Aufwendungen haben um 24 TEUR zugenommen. Dies ist auf die Zahlung einer Grunderwerbssteuer zurückzuführen. Im Erbbaurechtsausflösungsvertrag wurde festgelegt, dass eine Teilung der Folgekosten zwischen der HL und der Stiftung LW erfolgt.

Auf die Prüfungsbemerkungen unter Tz. 4.2.4 wird verwiesen.

### 4.3 Finanzrechnung

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

Im Anhang wurden die fremden Finanzmittel (wie bereits auch in den Vorjahren) im nachrichtlichen Teil der Finanzrechnung aufsummiert. Um durchlaufende Gelder handelte es sich in der Regel in den Buchungen in den VJ bei der Stiftung nicht. Hier wurden in der Vergangenheit EZ- und AZ-Konten bei der Umgliederung von Bilanzkonten mitbebucht und dadurch zu hoch ausgewiesen. Die entsprechende Übersicht kann somit nicht den tatsächlichen Bestand der fremden Finanzmittel abbilden und sollte überarbeitet werden.

Bereits im Rahmen der Ergebnisrechnung geprüfte Positionen werden hier nicht weiter aufgeführt. Folgende Position war in 2019 noch ein Prüfungsschwerpunkt:

#### Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden

<b>EZ aus der Veräußerung von Grundstücken</b>	Ergebnis 31.12.2018	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 31.12.2019
Kontenart 682	0 EUR	0 EUR	417.400 EUR

In 2019 wurden EZ aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von 417 TEUR ausgewiesen. Dies ist auf die Aufgabe des Altenpflegeheims und der damit verbundenen vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechts (Altenwohnungen) im Rahmen einer Entschädigungszahlung zugunsten der LW zurückzuführen. Der Betrag entspricht dem gemäß Verkehrswertgutachten ermittelten Wert der baulichen Anlage. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Entsprechende Erträge werden unter dem Konto 4541 (siehe Tz. 4.2.1) ausgewiesen, der Anlagenabgang unter Konto 5711002 (siehe Tz. 4.2.4).



## 4.4 Anhang

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

## 4.5 Lagebericht

Dem JA ist ein vom Bürgermeister am 24.06.2021 unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.

## 5 Mittelverwendung / Stiftungszweck

Wie bereits den vorherigen Ausführungen zu entnehmen ist, wurde der bis zum 30.06.2019 laufende Mietvertrag für das APH „Schönböckener Straße“ seitens der HL nicht verlängert. Gemäß Anhang ist aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes des Gebäudekomplexes keine weitere Nutzung mehr vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Aufgabe der Unterhaltung des APH und der Altenwohnungen wird der Stiftungszweck (Schaffung und Unterhaltung von Alteneinrichtungen und andere Einrichtungen die dem Stiftungszweck dienen), wie in der Satzung gefordert, nicht mehr erfüllt. Nach dem Abbruch des Gebäudes soll das Grundstück in Form eines Erbbaurechts zur Wohnbebauung Dritten zur Verfügung gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss hierfür erfolgte am 25.11.2021 (VO/2021/09851). Hiernach ergeben sich Erbbauzinsen in Höhe von 76 TEUR per anno. Damit einhergehend wird auch in Abstimmung mit der Stiftungsaufsicht beim Innenministerium eine Erweiterung des Stiftungszweckes bzw. eine Umwandlung in eine Förderstiftung geprüft. Die Förderung des Stiftungszweckes im allgemeinen (unmittelbare Unterstützung bedürftiger, alter Menschen) ist zur Zeit ausschließlich durch die Erbbauzinsen der bereits vorhandenen Erbbaurechtsgrundstücke sowie des neuen Erbbaugrundstücks möglich. Insbesondere sollte im Hinblick auf die Flendersiedlung noch einmal die zukünftige Nutzung im Kontext mit dem Stiftungszweck und der Neuausrichtung der Stiftung überdacht werden. Gemäß Schuldübernahmevertrag gemäß § 414 BGB und Ergänzungsvereinbarungen erstattet die Stadt eventuell entstehende Unterschüsse nur noch bis einschließlich 2020.

## 6 Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung

Das Stiftungsvermögen ist in seinem Bestand zu erhalten (§ 4 Stiftungsgesetz). In den Lageberichten 2017 bis 2019 wurde der Vermögenserhalt dadurch belegt, dass sich das Stiftungskapital nicht verändert hat.



Die Stiftung erwirtschaftete in 2017 einen Jahresfehlbetrag. In 2018 und 2019 einen Überschuss. Der Überschuss aus 2019 geht insbesondere aus der Entschädigungszahlung in Verbindung mit der Rückgabe des Erbbaurechts einher. Auf die Anmerkungen unter Tz. 4.1.4 wird verwiesen. 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 setzt die Stiftung ihr Vermögen (vorwiegend APH und Altenwohnungen) - und nicht wie eine Kapitalstiftung ihre Erträge - unmittelbar zur Verwirklichung des Stiftungszwecks ein. Eine Ausnahme vom Gebot der zeitnahen Mittelverwendung stellt die steuerrechtlich unschädliche Bildung von Rücklagen nach § 62 Abs. 1 AO dar.

**Tabelle 4: Rücklagenentwicklung**

Jahr	Freie Rücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)				Zweckrücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)			
	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR
2010	678.065	0	0	678.065	1.016.548	0	0	1.016.548
2011	678.065	0	0	678.065	1.016.548	0	30.360	1.046.908
2012	678.065	0	125.201	803.266	1.046.908	0	203.090	1.249.998
2013	803.266	0	88.068	891.334	1.249.998	0	150.851	1.400.849
2014	891.334	0	40.295	931.629	1.400.849	0	60.443	1.461.292
2015	931.629	0	59.241	990.870	1.461.292	0	92.652	1.553.944
2016	990.870	0	50.631	1.041.501	1.553.944	0	87.689	1.641.634
2017	1.041.501	0	71.138	1.112.639	1.641.634	0	167.376	1.809.010
2018	1.112.639	-16.421	0	1.096.218	1.809.010	-52.508	16.421	1.772.923
2019	1.096.218	0	31.327	1.127.545	1.772.923	-10.054	42.547	1.805.416

Wie oben abgebildet, wurde die Zweckrücklagen in 2019 weiter angespart, obwohl dann spätestens klar war, dass der Zweck aufgrund der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Straße“ zum 30.06.2019 nicht mehr greift. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, warum die Zweckrücklage nicht aufgelöst wurde (siehe auch Tz. 4.1.3).



## 7 Zusammenfassung

In diesem Prüfungsbericht wurden die Jahresabschlüsse der Jahre 2017 bis 2019 behandelt.

### 2017

Im JA 2017 wird ein Fehlbetrag in Höhe von 53 EUR ausgewiesen. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen u.a. für Brandschutz um 309 TEUR angestiegen sind.

### 2018

Im JA 2018 wurde ein Jahresüberschuss 63.820 EUR erwirtschaftet.

In 2018 erfolgte keine Auflösung der Zweckrücklage für die Teilerneuerung des Trinkwassernetzes. Diese hätte jedoch zwingend aufgelöst werden müssen, da der Zweck entfallen ist (siehe Tz. 3.1.2).

### 2019

Das wesentliche Geschäftsereignis stellte im JA 2019 die Entschädigungszahlung der HL für das Erbbaurechtsgrundstück (Altenwohnungen) inklusive der baulichen Anlagen in Höhe von 818 TEUR dar. Hieraus ergibt sich auch ein Jahresüberschuss in Höhe von 682 TEUR. Die Abgänge sind nach Ansicht des RPA unter der KGr. 54, anstatt 57 auszuweisen.

Aufgrund der Aufgabe des APH und der Altenwohnungen wird in 2019 erneut beanstandet, dass spätestens hier eine anteilige Auflösung der Zweckrücklage hätte erfolgen müssen, da der Zweck entfallen ist (siehe Tz. 4.1.3).

Das RPA weist darauf hin, dass im Folgejahr die Zuführung des Jahresüberschusses 2019 zur Zweckrücklage nicht für den Zweck APH/Altenwohnungen vorgenommen werden darf, da der Zweck entfallen ist. Das RPA empfiehlt zudem, Umschichtungsergebnisse (Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen) als eigenen Punkt innerhalb des Eigenkapitals, jedoch außerhalb des zu erhaltenden Stiftungskapitals auszuweisen (siehe 4.1.4).

In 2019 wurde die zweite Folgeinventur durchgeführt. Entgegen der Regelungen in § 37 GemHVO-Doppik fand eine Buchinventur anstatt einer körperlichen Inventur statt.

Unter den oben genannten Einschränkungen sowie den noch nicht umgesetzten Prüfungsbemerkungen aus Vorjahren vermitteln die JA 2017, 2018 und 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung LW.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens hat keine Einwendungen ergeben.



Im Zusammenhang mit der Aufgabe der Unterhaltung des APH und der Altenwohnungen wird der Stiftungszweck, wie in der Satzung gefordert, nicht mehr erfüllt. Das stiftungseigene Grundstück (ehemals Altenwohnungen) soll in Form eines Erbbaurechts zur Wohnbebauung Dritten zur Verfügung gestellt. Es wird die Erweiterung des Stiftungszwecks sowie die Umwandlung in eine Förderstiftung durch die Verwaltung geprüft.

Die Verwaltung verzichtete auf eine Schlussbesprechung.

Dieser Bericht wird der Stiftungsverwaltung und dem Bereich Haushalt und Steuerung zur Kenntnis gegeben mit der Bitte um Stellungnahme zu Tz. 2.3.2 und Tz. 4.1.1 bis zum 14.04.2022.

Das Ergebnis der Prüfung wird voraussichtlich am 08.06.2022 dem Rechnungsprüfungsausschuss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über die JA vorgestellt.

Das RPA empfiehlt der Bürgerschaft, die JA 2017-2019 mit diesem Schlussbericht über dessen Prüfung gemäß § 92 Abs. 3 GO sowie über die Verwendung des Jahresüberschusses (hierzu siehe Hinweise Zusammenfassung) zu beraten und zu beschließen.

Lübeck, 17.03.2022

14.905.07.13-2017/2018/2019

wt/yb

Dr. Katja Schur

Tina Wendt

Anlage:

Jahresabschlüsse 2017, 2018 und 2019 der  
Stiftung Lübecker Wohnstifte mit Lagebericht

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss

## mit Lagebericht

## zum 31. Dezember 2017

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

November 2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BILANZ</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>FINANZRECHNUNG</b>	<b>7</b>
<b>IV.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>10</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>11</b>
<b>II.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>11</b>
<b>A.</b>	<b>GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES</b>	<b>11</b>
<b>B.</b>	<b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>11</b>
	<b>AKTIVA</b>	<b>12</b>
1	Anlagevermögen	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
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	13
1.3	Finanzanlagen	13
2	Umlaufvermögen	13
2.1	Vorräte	13
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
2.4	Liquide Mittel	13
	<b>PASSIVA</b>	<b>14</b>
1	Eigenkapital	14
2	Sonderposten	14
3	Rückstellungen	14
4	Verbindlichkeiten	14
5	Passive Rechnungsabgrenzung	15
	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>16</b>
1	Erträge	16
2	Aufwendungen	16
3	Jahresergebnis	16
<b>III.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>17</b>
<b>IV.</b>	<b>STIFTUNGSGREMIEN</b>	<b>17</b>
	<b>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</b>	<b>18</b>
	Anlagenspiegel	19
	Forderungsspiegel	20
	Verbindlichkeitenspiegel	21
	Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen	22
	Übersicht Sondervermögen	23
<b>V.</b>	<b>LAGEBERICHT</b>	<b>24</b>

## Lübecker Wohnstift, Lübeck

### Abschlussbilanz Stiftungen \* zum 31. Dezember 2017

Währung in EUR

Aktiva		Passiva		
Text	Schlussaldo Vorj... (12/16)	Schlussaldo (12/17)	Schlussaldo Vorj... (12/16)	Schlussaldo (12/17)
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>	
1. Anlagevermögen			20 1. Eigenkapital	
02-09 1.2 Sachanlagen			20900x 1.01 Stiftungskapital	338.629,00
02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			209011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	2.733.191,14
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			209010 1.02 Freie Rücklage	1.041.500,70
			209020 1.03 Zweckrücklage	1.641.633,67
			206 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	238.514,68
031 1.2.3 Wohnbauten	2.836.551,00	2.731.470,00	23 2. Sonderposten	
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen			233 2.3 für Beiträge	
045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	5.048,00	4.751,00	25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen	
08 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.198,00	26.068,00		
1.3 Finanzanlagen				
11 1.3.2 Beteiligungen	805.228,00	805.228,00	285 3.9 Rückstellung, fehlende Rechnungen	0,00
13 1.3.4 Ausleihungen			3 4. Verbindlichkeiten	
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	270.081,03	245.367,74	32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	
2. Umlaufvermögen			32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich	80.857,85
15 2.1 Vorräte			32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	1.144.870,24
1551 156 2.1.2 unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	49.765,73	33- 4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten	1.458,94
178 2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände			35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.397,09
			37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	125.457,23
169 2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	0,00	0,00	39 5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00
171 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	500,00	500,00	<b>Summe Passiva</b>	<b>7.365.510,54</b>
179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	40.614,80	12.214,48		<b>6.910.154,20</b>
178 2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	399,19	8.672,64		
18 2.4 Liquide Mittel	3.375.890,52	3.032.116,61		
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.365.510,54</b>	<b>6.910.154,20</b>		
nachrichtlich:				
Summe der übertragenen Ermächtigungen				
für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppplik	450.355,00	192.800,00		



## Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2017

## 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
			2016	2017	2017	2017	2017
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
40	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
41	2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
42	3	+ sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
43	4	+ öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
441							
442							
446	5	+ privatrechtliche Leistungsentgelte	565.864,64	568.200,00	560.158,31	-8.041,69	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige ordentliche Erträge	3.896,60	0,00	0,00	0,00	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	<b>= ORDENTLICHE ERTRÄGE</b>	<b>569.761,24</b>	<b>568.200,00</b>	<b>560.158,31</b>	<b>-8.041,69</b>	
50	11	Personalaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
51	12	+ Versorgungsaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52	13	+ Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen	-182.570,66	-985.195,00	-491.172,73	494.022,27	192.800,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-110.771,00	-110.600,00	-110.679,99	-79,99	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige ordentliche Aufwendungen	-29.597,29	-32.660,00	-30.762,05	1.897,95	0,00
	17	<b>= ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-322.938,95</b>	<b>-1.128.455,00</b>	<b>-632.614,77</b>	<b>495.840,23</b>	<b>192.800,00</b>
	18	<b>= ERGEBNIS DER LAUFENDEN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>246.822,29</b>	<b>-560.255,00</b>	<b>-72.456,46</b>	<b>487.798,54</b>	<b>192.800,00</b>
46	19	+ Finanzerträge	49.897,91	49.200,00	57.376,56	8.176,56	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufw.	-58.205,52	-53.500,00	-37.427,97	16.072,03	0,00
	21	<b>= FINANZERGEBNIS</b>	<b>-8.307,61</b>	<b>-4.300,00</b>	<b>19.948,59</b>	<b>24.248,59</b>	<b>0,00</b>
	22	<b>= ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>238.514,68</b>	<b>-564.555,00</b>	<b>-52.507,87</b>	<b>512.047,13</b>	<b>192.800,00</b>
49	23	+ außerordentliche Erträge	0,00	114.300,00	0,00	-114.300,00	
59	24	- außerordentliche Aufwendungen	0,00	-100,00	0,00	100,00	0,00
	25	<b>= AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>0,00</b>	<b>114.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-114.200,00</b>	<b>0,00</b>
	26	<b>= JAHRESERGEBNIS</b>	<b>238.514,68</b>	<b>-450.355,00</b>	<b>-52.507,87</b>	<b>397.847,13</b>	<b>192.800,00</b>

**Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2017**
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

Nachrichtlich: Erträge und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2016	2017	2017	2017
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
48	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
58	- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>ERGEBNIS AUS INTERNEN LEISTUNGSBEZIEHUNGEN</b>	0,00	0,00	0,00	0,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2017

## 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
			2016	2017	2017	2017	2017
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
60	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
61	2	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
62	3	sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
63	4	öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
641	5	privatrechtl. Leistungsentgelte					
642							
646			584.202,64	568.200,00	541.923,31	-26.276,69	
648	6	Kostenerstattungen, Kostenumlagen	0,00	0,00	-171,99	-171,99	
65	7	sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
66	8	Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen	50.195,40	49.200,00	49.103,75	-96,25	
	9	<b>Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>634.398,04</b>	<b>617.400,00</b>	<b>590.855,07</b>	<b>-26.544,93</b>	
70	10	Personalauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	11	Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	12	Ausz. Sach- und Dienstleistungen	-191.958,55	-985.195,00	-450.269,58	534.925,42	-192.800,00
75	13	Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-59.548,24	-53.500,00	-47.334,98	6.165,02	0,00
73	14	Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	sonstige Auszahlungen	-29.374,68	-32.560,00	-29.794,45	2.765,55	0,00
	16	<b>Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-280.881,47</b>	<b>-1.071.255,00</b>	<b>-527.399,01</b>	<b>543.855,99</b>	<b>-192.800,00</b>
	17	<b>SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>353.516,57</b>	<b>-453.855,00</b>	<b>63.456,06</b>	<b>517.311,06</b>	<b>-192.800,00</b>
681	18	Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
682	19	Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
683	20	Einz. Veräuß. v. bew. Anlagev.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
684	21	Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
685	22	Einz. Abwicklung v. Baumaßn.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
686	23	Einz. Rückfl. (f. Invest. Dritter)	24.713,29	24.700,00	66.303,95	41.603,95	
688	24	Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00	0,00	
689	25	sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	26	<b>Einz. a. Investitionstätigkeit</b>	<b>24.713,29</b>	<b>24.700,00</b>	<b>66.303,95</b>	<b>41.603,95</b>	
781	27	Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
782	28	Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
783	29	Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.	0,00	-54.000,00	0,00	54.000,00	0,00
784	30	Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	0,00	-113.600,00	0,00	113.600,00	0,00
785	31	Ausz. f. Baumaßnahmen	0,00	-200,00	0,00	200,00	0,00
786	32	Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
787	33	sonstige Investitionsauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	<b>Auszahlung Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>	<b>-167.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>167.800,00</b>	<b>0,00</b>
	35	<b>SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>24.713,29</b>	<b>-143.100,00</b>	<b>66.303,95</b>	<b>209.403,95</b>	<b>0,00</b>
	35a	Einzahl. aus fremden Finanzmitteln	41.590,66	0,00	2.869,59	2.869,59	
	35b	Ausz. aus fremden Finanzmitteln	-4.139,40	0,00	-52.091,77	-52.091,77	
	35c	<b>SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN</b>	<b>37.451,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-49.222,18</b>	<b>-49.222,18</b>	
	36	<b>FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG</b>	<b>415.681,12</b>	<b>-596.955,00</b>	<b>80.537,83</b>	<b>677.492,83</b>	<b>-192.800,00</b>
692	37	Aufnahme Kred. f. Investitionen	0,00	770.200,00	0,00	-770.200,00	
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	1.458,94	0,00	0,00	0,00	
792	40	Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-144.259,91	-1.017.500,00	-422.852,80	594.647,20	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	-1.458,94	-1.458,94	0,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2017

## 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
			2016	2017	2017	2017	2017
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	43	SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-142.800,97	-247.300,00	-424.311,74	-177.011,74	0,00
	44	ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	272.880,15	-844.255,00	-343.773,91	500.481,09	-192.800,00
	45	Anfangsbestand an Finanzmitteln	3.103.010,37	2.721.510,00	3.375.890,52	654.380,52	0,00
	46	LIQUIDE MITTEL	3.375.890,52	1.877.255,00	3.032.116,61	1.154.861,61	-192.800,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2017

## 9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -

Nachrichtlich: Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik	in EUR
Bestand Vorjahr	576.111,92
+ Einzahlungen	2.869,59
- Auszahlungen	-52.091,77
Bestand Haushaltsjahr	526.889,74

Nachrichtlich: an das Land abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Krankenhausfinanzierungs- gesetzes (AG-KHG), Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen und Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres
		2016 in EUR	2017 in EUR	2017 in EUR
1	3	4	5	6
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6841	Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	-113.600,00	0,00
7841	Finanzanlagen	0,00	-113.600,00	0,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4	Umschuldung	0,00	-533.500,00	0,00
792..5	Ordentliche Tilgung	-144.259,91	-166.400,00	-105.300,65
792..6	Außerordentliche Tilgung	0,00	-317.600,00	-317.552,15

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

## I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum 31. Dezember 2017 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) nach § 44 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) aufgestellt.

Im Anhang sind nach § 51 GemHVO-Doppik insbesondere 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. Ein Anlage-, ein Forderungs- und ein Verbindlichkeitspiegel sowie eine Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen und eine Übersicht über verbundene Unternehmen bzw. Beteiligungen - sofern vorhanden - sind beizufügen.

Für die äußere Gestaltung des Anhangs, seinen Aufbau und Umfang bestehen keine besonderen Formvorgaben.

## 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) und entsprechend nicht im Anhang erläutert. Sofern in Vorjahren ein Bilanzposten mit einem Betrag in der Bilanz aufgeführt wurde, zum aktuellen Jahresabschluss aber kein Wert vorhanden ist, wird der Posten sowohl in der Bilanz als auch im Anhang abgebildet. Die Gliederung der Bilanzposten wird für den Anhang übernommen.

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 den Regelungen nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. § 3 GemHVO-Doppik in der aktuellen Fassung.

Wenn keine Maßeinheiten ausdrücklich angegeben wurden, ist im Folgenden regelmäßig von Beträgen in Euro (€) auszugehen.

### B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2017 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen des Vorjahresabschlusses als Grundlagen genommen.

Darüber hinaus finden ergänzend die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung Anwendung.

Auf eine körperliche Inventur wurde allerdings aufgrund der Vermögensstruktur im Berichtsjahr verzichtet. Die nächste Inventur erfolgte im Wirtschaftsjahr 2019.

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

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

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

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

## Aktiva

### 1 Anlagevermögen

#### 1.2 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 2.518.209,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 2.731.470,00 € (Vorjahr: 2.836.551,00 €).

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

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

##### 1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter dieser Bilanzposition lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen in Höhe von 4.751,00 € (Vorjahr: 5.048,00 €) vorzuweisen.

Hierbei handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt zu den o.a. Altenwohnungen.

##### 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden

Siehe unter 1.2.2

### 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat Betriebs- und Geschäftsausstattung im Wert von 26.068,00 € (Vorjahr: 31.198,00 €) zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

### 1.3 Finanzanlagen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 805.228,00 € bewertet. Im Wirtschaftsjahr 2015 ist eine Erhöhung des Geschäftsanteils (Stammkapital) in Höhe von 47.728,00 € erfolgt. Die gemäß § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik ermittelten Werte für Finanzanlagen gelten gemäß § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik in zukünftigen Haushaltsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 48 T€.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 245.367,74 € (Vorjahr: 270.081,03 €) an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH vergeben. Diese wurde im Wirtschaftsjahr planmäßig durch die Gesellschaft bedient.

## 2 Umlaufvermögen

### 2.1 Vorräte

Vorräte liegen bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ in Form von unfertigen Leistungen zum Stichtag in Höhe von 43.765,73 € (Vorjahr: 0,00 €) vor, die sich im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben haben. Durch eine Systemumstellung der GBV-Abrechnung werden ab 2017 unter den unfertigen Leistungen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten und noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung abgebildet.

### 2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden.

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

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

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 12.214,48 € (Vorjahr: 40.614,80 €), die gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren. Bis 2016 waren hier auch die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten und noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung enthalten (siehe hierzu auch 2.1 Vorräte).

Bei der Stiftung sind „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 8.672,64 € (Vorjahr: 399,19 €) zum Stichtag angefallen, die u.a. aus Zinsen einer Termingeldanlage resultieren.

### 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" liegen zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von insgesamt 3.032.116,61 € (Vorjahr: 3.375.890,52 €) vor. Darin enthalten sind sowohl Termingeldanlagen von 2.400.000,00 € (Vorjahr: 1.800.000,00 €), das laufende Geschäftskonto mit 362.085,18 € (Vorjahr: 1.330.520,41 €) als auch „Liquide Mittel“ von 270.031,43 € (Vorjahr: 245.370,11 €), die von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages verwaltet werden.

# Passiva

## 1 Eigenkapital

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

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

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

Die **Freie Rücklage** erhöht sich durch Verwendung des Jahresergebnisses 2016 (nach noch zu erfolgender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 71.138,50 € auf insgesamt 1.112.639,20 € (Vorjahr: 1.041.500,70 €). Der verbleibende Anteil des Jahresergebnisses soll nach Beschlussfassung der Zweckrücklage zugeführt werden.

Die **Zweckrücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.809.009,85 € (Vorjahr: 1.641.633,67 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2016 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Zweckrücklage ein anteiliger Betrag in Höhe von 142.277,01 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage für Bauerneuerung in Höhe von 87.983,53 € enthalten. Die Zuführung in Höhe von insgesamt 167.376,18 € ergibt sich sowohl aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (25.099,17 €) als auch aus der Verwendung des Jahresergebnisses 2016 (142.277,01 €). Hierbei ist auch noch die Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck erforderlich.

Im Wirtschaftsjahr 2017 erzielte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresfehlbetrag von 52.507,87 €. Nach noch zu erfolgender Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2017 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser dann im darauffolgenden Wirtschaftsjahr aus der Zweckrücklage ausgeglichen werden.

## 2 Sonderposten

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

## 3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2017 musste keine Rückstellung für fehlende Rechnungen (Vorjahr: 3.896,60 €) gebildet werden.

## 4 Verbindlichkeiten

**Kredite für Investitionen** vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 802.875,29 € (Vorjahr 1.144.870,24 €). Zwei Darlehen sind im Wirtschaftsjahr 2017 außerplanmäßig getilgt worden. Trotz Anpassung der Bereichsabgrenzung bei den Einzahlungs- und Auszahlungskonten zum 01.01.2017 kommt es zu keinen Verschiebungen in der Bilanz und im Verbindlichkeitspiegel, ggfs. können Verschiebungen in der Finanzrechnung bei den Ein- und Auszahlungen aufgetreten sein.

Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 0,00 € (Vorjahr: 80.857,85 €). Die Darlehen sind im Wirtschaftsjahr 2017 außerplanmäßig getilgt worden.

Die **Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten** weisen zum Stichtag einen Saldo von 0,00 € aus (Vorjahr: 1.458,94 €).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 77.402,87 € (Vorjahr: 19.397,09 €), die sich aus der laufenden Geschäftsabwicklung (50.681,45 €) und dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (26.721,42 €) ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Die Gesamthöhe der Sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 88.914,72 € (Vorjahr: 125.457,23 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (45.990,30 €) und der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (42.924,42 €).

## **5 Passive Rechnungsabgrenzung**

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

# Ergebnisrechnung

## 1 Erträge

Die Erträge bestehen fast ausschließlich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten und Finanzerträgen. Die Finanzerträge liegen etwas über dem kalkulierten Haushaltsansatz. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist im Wirtschaftsjahr 2017 erfolgt. Außerordentliche Erträge sind im Wirtschaftsjahr 2017 nicht angefallen.

	Ergebnis 2016 €	Planansatz 2017 €	Ergebnis 2017 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	565.864,64	568.200,00	560.158,31
Sonstige ordentliche Erträge	3.896,60	0,00	0,00
Finanzerträge	49.897,91	49.200,00	57.376,56
Außerordentliche Erträge	0,00	114.300,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>619.659,15</b>	<b>731.700,00</b>	<b>617.534,87</b>

## 2 Aufwendungen

Der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ entstanden u.a. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und bilanzielle Abschreibungen. Ebenfalls sind Verwaltungskosten (u.a. für Personal) gegenüber der Hansestadt Lübeck und Zinsaufwendungen angefallen. Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat kein eigenes Personal. Die Stiftung wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet. Die angefallenen Aufwendungen bewegen sich überwiegend innerhalb der kalkulierten Planansätze. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen sogar deutlich unter den berechneten Planzahlen, da die im Wirtschaftsjahr 2017 geplante Fortsetzung der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Pflegeheimes „Schönböckener Straße“ sowie die bereits im Wirtschaftsjahr 2016 vorgesehene Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes und die brandschutztechnische Ertüchtigung vor dem Hintergrund von Überlegungen einer noch zeitlich vor dem 30.06.2019 liegenden Standortaufgabe im Zuge der Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen zu großen Teilen nicht mehr umgesetzt wurden. Für die Maßnahmen waren Mittel für Aufwendungen für die Unterhaltung von Hochbauten in Höhe von ca. 650 T€ eingeplant.

	Ergebnis 2016 €	Planansatz 2017 €	Ergebnis 2017 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	182.570,66	985.195,00	491.172,73
Bilanzielle Abschreibungen	110.771,00	110.600,00	110.679,99
Sonst. ordentliche. Aufwendungen	29.597,29	32.660,00	30.762,05
Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	58.205,52	53.500,00	37.427,97
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	100,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>381.144,47</b>	<b>1.182.055,00</b>	<b>670.042,74</b>

## 3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurde ein Jahresfehlbetrag von 52.507,87 € erzielt. Nach Feststellung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser in voller Höhe aus der Zweckrücklage ausgeglichen werden.

	Ergebnis 2016 €	Planansatz 2017 €	Ergebnis 2017 €
Jahresergebnis vor Verwendung	238.514,68	0,00	- 52.507,87
Zuführung zur Freien Rücklage	- 71.138,50	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	- 142.277,01	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	- 25.099,17	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 52.507,87</b>

### III. Sonstige Angaben

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

In das Wirtschaftsjahr 2018 wurden konsumtive Budgetmittel als Haushaltsausgabereste in Höhe von insgesamt 192.800,00 € übertragen.

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

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreit und nach § 3 Nr. 6 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, weil Sie ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen und mildtätigen Zwecken im Sinne der §§ 51 ff. AO dient. Der Freistellungsbescheid des FA Lübeck vom 30.05.2018 ist nur für die Jahre 2014 bis 2016 ausgestellt. Ein Folgebescheid liegt noch nicht vor.

### IV. Stiftungsgremien

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

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

Lübeck, den

27.11.2018

Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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

## Anlagenpiegel GJ 2017

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten				Abschreibungen				Restbuchwert				Kennzahlen			
		Anfangsbestand		Umbuchungen		Endbestand		Anfangsbestand		Abgang, d.h. angesammelte Abschreibungen im Haushaltsjahr		Endbestand		Restbuchwert am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres		Durchschn. Abschreibungssatz	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
01	1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände															
		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
02	1.2	Sachanlagen															
		1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte															
		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
		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
		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
		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
03	1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	4.928.498,00	0,00	4.928.498,00	0,00	2.091.947,00	105.081,00	0,00	2.197.028,00	2.731.470,00	2.836.551,00	2.836.551,00	2,13	55,42		
		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		
		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		
		1.2.2.3 Wohnbauten	4.928.498,00	0,00	4.928.498,00	0,00	2.091.947,00	105.081,00	0,00	2.197.028,00	2.731.470,00	2.836.551,00	2,13	55,42			
		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		
04	1.2.3	Infrastrukturvermögen	14.248,00	0,00	14.248,00	0,00	9.200,00	297,00	0,00	9.497,00	4.751,00	5.048,00	2,08	33,35			
		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			
		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			
		1.2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenausüstung 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			
		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			
		1.2.3.5 Straßennetze mit Wegen, Plätzen, Verkehrslenkungsanl.	14.248,00	0,00	14.248,00	0,00	9.200,00	297,00	0,00	9.497,00	4.751,00	5.048,00	2,08	33,35			
		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			
05	1.2.4	Bauten auf fremden Grund und Boden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
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			
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			
08	1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.778,83	0,00	40.778,83	0,00	9.580,83	5.130,00	0,00	14.710,83	26.068,00	31.198,00	12,58	63,93			
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			
		Summe Sachanlagevermögen	4.983.524,83	0,00	4.983.524,83	0,00	2.110.727,85	110.508,00	0,00	2.221.235,85	2.762.289,00	2.872.797,00	2,22	55,43			
1.3		Finanzanlagen															
10	1.3.1	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
11	1.3.2	Beteiligungen	805.228,00	0,00	805.228,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	805.228,00	805.228,00	0,00	100,00			
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			
13	1.3.4	Ausleihungen	270.081,03	0,00	24.713,29	0,00	245.367,74	0,00	0,00	0,00	245.367,74	270.081,03	0,00	0,00			
		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			
		1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	270.081,03	0,00	24.713,29	0,00	245.367,74	0,00	0,00	0,00	245.367,74	270.081,03	0,00	0,00			
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			
		Summe Finanzanlagevermögen	1.075.309,03	0,00	24.713,29	0,00	1.050.595,74	0,00	0,00	0,00	1.050.595,74	1.075.309,03	0,00	100,00			
		Gesamtsumme	6.058.833,86	0,00	6.034.120,57	0,00	2.110.727,85	110.508,00	0,00	2.221.235,85	3.812.884,74	3.948.106,03	1,91	61,63			

## FORDERUNGSSPIEGEL 2017

Art der Forderung <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1 <sup>4</sup>	2	3	4	5	6	7
161	2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
171	2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	500,00	500,00	0,00	0,00	500,00
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	12.214,48	12.214,48	0,00	0,00	40.614,80
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	8.672,64	8.672,64	0,00	0,00	399,19
	<b>Summe</b>	<b>21.387,12</b>	<b>21.387,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.513,99</b>

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

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

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2017

Art der Verbindlichkeit <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1 <sup>4</sup>	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-802.875,29	0,00	0,00	-802.875,29	-1.225.728,09
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	0,00	0,00	0,00	0,00	-80.857,85
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-802.875,29	0,00	0,00	-802.875,29	-1.144.870,24
33	4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.458,94
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	-77.402,87	-77.402,87	0,00	0,00	-19.397,09
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-88.914,72	-88.914,72	0,00	0,00	-125.457,23
	<b>Summe</b>	<b>-969.192,88</b>	<b>-166.317,59</b>	<b>0,00</b>	<b>-802.875,29</b>	<b>-1.372.041,35</b>

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

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

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

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

### Übersicht über die übertragenen Haushaltsermächtigungen

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

Produktgruppe/Unterproduktgruppe				
Nummer	Bezeichnung	übertragen auf das neue Haushaltsjahr in EUR	davon gebunden in EUR	davon frei verfügbar in EUR
1	2	3	4	5
573009	Lübecker Wohnstifte	192.800,00	192.800,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>192.800,00</b>	<b>192.800,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

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

Name	Stammkapital	Anteil am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis <sup>1</sup>	
				2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	Jahr	in TEUR
1	in TEUR	in TEUR	%	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.736,36	805,28	7,5 %	45,45	48,31	48,31	2017	4.443

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

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

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2017

### 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 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 Zwecken dient.

#### 1.3 Vermögen der Stiftung

Zum Vermögen der Stiftung Lübecker Wohnstifte gehören 8 Grundstücke innerhalb von Lübeck. Auf einem befindet sich ein stiftungseigenes Pflegeheim mit ca. 80 Pflegeplätzen, das von der Hansestadt Lübeck betrieben wird. Die übrigen 7 Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind als Erbbaurechte an 2 Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Auf einem an das Pflegeheim angrenzenden städtischen Grundstück befinden sich 30 stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 19 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 2,73 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Vorräten in Form von unfertigen Leistungen in Höhe von 43,8 T€, Forderungen in Höhe von 21,4 T€ und liquiden Mitteln von 3,03 Mio. €, hiervon werden 270,0 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag für die betreuten Altenwohnungen und die Flendersiedlung verwaltet. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (805,2 T€) sowie eine Ausleihung (Hypothekendarlehen) in Höhe von 245,4 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diente zur Mitfinanzierung der Errichtung von Altenwohnungen in der Lübecker Innenstadt, Kleine Burgstraße.

## 1.4 Organe der Stiftung

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

Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung nach § 5 der Stiftungssatzung gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von sechs Jahren ernannt.

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

## 1.5 Stiftungssatzung

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte wird als **Stiftung des bürgerlichen Rechts** nach dem Stiftungsgesetz - StiG (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

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte stellt eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts 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 536,6 T€ liegen leicht unter den Erwartungen (551,0 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 17,3 T€ vereinnahmt. Für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH erhielt die Stiftung im Wirtschaftsjahr 2017 für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende von 6 v.H. auf das eingebrachte Kapital (805,2 T€) in Höhe von 48,3 T€. Durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erhält die Stiftung für die Geschäftsjahre 2017-2019 jedoch keine Dividendenzahlungen. Das erwartete Niveau an Zinserträgen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt in Höhe von 0,9 T€ konnte deutlich übertroffen werden und liegt bei 9,1 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 491,2 T€ verausgabt (Vorjahr: 182,6 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 30,2 T€ erstattet (Vorjahr: 29,0 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 37,4 T€ (Vorjahr: 58,2 T€). An Tilgungsleistungen wurden 422,8 T€ erbracht (Vorjahr: 144,3 T€). Die Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2017 belaufen sich auf einen Wert von insgesamt 802,9 T€ (Vorjahr: 1,23 Mio. €).

Das Wirtschaftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 52.507,87 € (Vorjahr: Jahresüberschuss 238.514,68 €) ab. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Jahresfehlbetrag im darauffolgenden Wirtschaftsjahr durch eine Entnahme aus der Zweckrücklage ausgeglichen 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 31.12.2017 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Kapitalvermögen der Stiftung inklusive der Entwicklung vor der Umstellung auf die doppelte Buchführung ab. Das „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ hingegen stellt die rein rechnerische Differenz zwischen der neu

ermittelten Aktiv- und der Passivseite der Bilanz dar und bildet die bis dahin erwirtschafteten stillen Reserven ab, die mit den Neubewertungen von Vermögens- und Schuldwerten aufgrund der Überleitung auf die doppische Buchführung offengelegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des Niederstwertprinzips bei der doppischen Bewertung unvermeidbar.

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

Das zu erhaltende Stiftungskapital kann sich daher lediglich auf das Grundstockvermögen beziehen, das sowohl im Stiftungskapital als auch im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist, unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet wird und den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht.

Im Wirtschaftsjahr 2017 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnismittel im Wirtschaftsjahr 2017 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2016 beläuft sich die Freie Rücklage auf 1,11 Mio. € (Vorjahr: 1,04 Mio. €) und die Zweckrücklage auf 1,81 Mio. € (Vorjahr: 1,64 Mio. €) zum Bilanzstichtag.

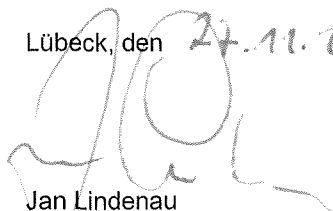
#### 4. Finanzlage

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 2017 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 auch die erforderlichen brandschutz-technischen Maßnahmen werden nicht vollumfänglich 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 27.11.2020



Jan Lindenau  
Bürgermeister  
der Hansestadt Lübeck

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss

## mit Lagebericht

## zum 31. Dezember 2018

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

November 2020

# Inhaltsverzeichnis

<b><u>I.</u></b>	<b><u>BILANZ</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>II.</u></b>	<b><u>ERGEBNISRECHNUNG</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>III.</u></b>	<b><u>FINANZRECHNUNG</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>IV.</u></b>	<b><u>ANHANG</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>I.</u></b>	<b><u>ALLGEMEINE HINWEISE</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>II.</u></b>	<b><u>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>A.</b>	<b>GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES</b>	<b>11</b>
<b>B.</b>	<b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>11</b>
	<b>AKTIVA</b>	<b>12</b>
1	Anlagevermögen	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
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	13
1.3	Finanzanlagen	13
2	Umlaufvermögen	13
2.1	Vorräte	13
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
2.4	Liquide Mittel	13
	<b>PASSIVA</b>	<b>14</b>
1	Eigenkapital	14
2	Sonderposten	14
3	Rückstellungen	14
4	Verbindlichkeiten	14
5	Passive Rechnungsabgrenzung	15
	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>16</b>
1	Erträge	16
2	Aufwendungen	16
3	Jahresergebnis	16
<b><u>III.</u></b>	<b><u>SONSTIGE ANGABEN</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>IV.</u></b>	<b><u>STIFTUNGSGREMIEN</u></b>	<b><u>17</u></b>
	<b><u>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</u></b>	<b><u>18</u></b>
	Anlagenspiegel	19
	Forderungsspiegel	20
	Verbindlichkeitenspiegel	21
	Übersicht Sondervermögen	22
<b><u>V.</u></b>	<b><u>LAGEBERICHT</u></b>	<b><u>23</u></b>

## Lübecker Wohnstifte, Lübeck

### Abschlussbilanz-Stiftungen\*18 zum 31.Dezember 2018

Währung in EUR

Text	Schlussaldo Vorj... (12/17)	Schlussaldo (12/18)	Schlussaldo Vorj... (12/17)	Schlussaldo (12/18)
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>	
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>	
1. Anlagevermögen			20 1. Eigenkapital	
02-09 1.2 Sachanlagen			200900x 1.01 Stiftungskapital	338.629,00
02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			2009011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	2.733.191,14
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			2009010 1.02 Freie Rücklage	1.112.639,20
031 1.2.2.3 Wohnbauten	2.731.470,00	2.595.142,00	2009020 1.03 Zweckrücklage	1.809.009,85
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen			205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	- 52.507,87
045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen	4.751,00	4.454,00	23 2. Sonderposten	
08 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.068,00	20.938,00	233 2.3 für Beiträge	
1.3 Finanzanlagen			25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen	
11 1.3.2 Beteiligungen	805.228,00	805.228,00		
13 1.3.4 Ausleihungen			285 3.10 Rückstellung, fehlende Rechnungen	0,00
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	245.367,74	220.654,45	3 4. Verbindlichkeiten	
2. Umlaufvermögen			32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	
15 2.1 Vorräte			32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich	0,00
1551 156 2.1.2 unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	43.765,73	37.037,30	32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	802.875,29
			33- 4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten	0,00
			35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.402,87
			37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	88.914,72
			39 5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00
			<b>Summe Passiva</b>	<b>6.910.154,20</b>
				<b>6.533.948,21</b>
nachrichtlich:				
Summe der übertragenen Ermächtigungen				
für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppik	192.800,00	0,00		
Summe der übertragenen Ermächtigungen				
für Auszahlungen für Investitionen und -forderungsmassnahmen nach § 23 (2) GemHVO-Do...	0,00	0,00		

**Lübecker Wohnstift, Lübeck**  
**Abschlussbilanz-Stiftungen\*18 zum 31.Dezember 2018**  
Währung in EUR

Text	Aktiva		Passiva	
	Schlussaldo Vorj... (12/17)	Schlussaldo (12/18)	Schlussaldo Vorj... (12/17)	Schlussaldo (12/18)
Summe der von der Stiftung übernommenen Bürgschaften (Wert zum Bilanzsichtag)	0,00	0,00		

**Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2018**
**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
			2017	2018	2018	2018	2018
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
40	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
41	2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
42	3	+ sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
43	4	+ öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
441	5	+ privatrechtliche Leistungsentgelte					
442							
446			560.158,31	554.100,00	526.737,72	-27.362,28	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige Erträge	0,00	0,00	402,03	402,03	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	= Erträge	560.158,31	554.100,00	527.139,75	-26.960,25	
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	+ Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-491.172,73	-706.400,00	-293.768,47	412.631,53	0,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-110.679,99	-110.600,00	-140.918,32	-30.318,32	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige Aufwendungen	-30.762,05	-71.500,00	-33.698,75	37.801,25	0,00
	17	= Aufwendungen	-632.614,77	-888.500,00	-468.385,54	420.114,46	0,00
	18	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	-72.456,46	-334.400,00	58.754,21	393.154,21	0,00
46	19	+ Finanzerträge	57.376,56	59.300,00	11.602,12	-47.697,88	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	-37.427,97	-13.500,00	-6.536,07	6.963,93	0,00
	21	= Finanzergebnis	19.948,59	45.800,00	5.066,05	-40.733,95	0,00
	22	= Jahresergebnis	-52.507,87	-288.600,00	63.820,26	352.420,26	0,00

## Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2018

## 9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -

Nachrichtlich: Erträge und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2017	2018	2018	2018
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
48	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
58	- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Ergebnis aus internen Leistungsbeziehungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nachrichtlich: Nettoabschreibungsaufwand		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2017	2018	2018	2018
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
571 + 574	bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie auf geleistete Zuwendungen	-110.508,00	-110.600,00	-110.177,38	422,62
416 + 437	- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen sowie für Beiträge	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Nettoabschreibungsaufwand</b>	<b>-110.508,00</b>	<b>-110.600,00</b>	<b>-110.177,38</b>	<b>422,62</b>

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2018

## 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
			2017	2018	2018	2018	2018
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
60	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
61	2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
62	3	+ sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
63	4	+ öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
641	5	+ privatrechtliche Leistungsentgelte					
642							
646			541.923,31	554.100,00	531.311,89	-22.788,11	
648	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-171,99	0,00	-163,32	-163,32	
65	7	+ sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	402,03	402,03	
66	8	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	49.103,75	59.300,00	12.957,12	-46.342,88	
	9	= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	590.855,07	613.400,00	544.507,72	-68.892,28	
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	+ Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-450.269,58	-706.400,00	-353.183,07	353.216,93	0,00
75	13	+ Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	-47.334,98	-13.500,00	-11.561,07	1.938,93	0,00
73	14	+ Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	+ sonstige Auszahlungen	-29.794,45	-71.400,00	-33.219,33	38.180,67	0,00
	16	= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-527.399,01	-791.300,00	-397.963,47	393.336,53	0,00
	17	= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	63.456,06	-177.900,00	146.544,25	324.444,25	0,00
681	18	Einzahlungen aus Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	
682	19	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0,00	0,00	0,00	
683	20	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von beweglichem Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	
684	21	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
685	22	+ Einzahlungen aus der Abwicklung von Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	
686	23	+ Einzahlungen aus Rückflüssen (für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen Dritter)	66.303,95	24.700,00	24.713,29	13,29	
688	24	+ Einzahlungen aus Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00	0,00	
689	25	+ sonstige Investitionseinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	26	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	66.303,95	24.700,00	24.713,29	13,29	
781	27	Auszahlungen von Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
782	28	+ Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
783	29	+ Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	0,00	-54.000,00	0,00	54.000,00	0,00
784	30	+ Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
785	31	+ Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	-200,00	0,00	200,00	0,00
786	32	+ Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen (für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen Dritter)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
787	33	+ sonstige Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	= Auszahlungen Investitionstätigkeiten	0,00	-54.200,00	0,00	54.200,00	0,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2018

## 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
			2017 in EUR	2018 in EUR	2018 in EUR	2018 in EUR	2018 in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	35	= Saldo aus Investitionstätigkeit	66.303,95	-29.500,00	24.713,29	54.213,29	0,00
	35a	Einzahlungen aus fremden Finanzmitteln	2.869,59		0,00		
	35b	Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln	-52.091,77		-39.970,92		
	35c	Saldo aus fremden Finanzmitteln	-49.222,18		-39.970,92		
	36	= Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	80.537,83	-207.400,00	131.286,62	338.686,62	0,00
692	37	+ Aufnahme von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,00	295.600,00	0,00	-295.600,00	0,00
695	38	+ Einzahlungen aus Rückflüssen von Darlehen aus der Anlage liquider Mittel	0,00	0,00	0,00	0,00	
693	39	+ Aufnahme von Kassenkrediten (ohne Kontokorrent)	0,00		0,00	0,00	
792	40	- Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-422.852,80	-375.200,00	-352.631,68	22.568,32	0,00
795	41	- Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen zur Anlage liquider Mittel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
793	42	- Tilgung von Kassenkrediten (ohne Kontokorrent)	-1.458,94	0,00	0,00	0,00	
	43	= Saldo aus Finanzierungstätigkeit	-424.311,74	-79.600,00	-352.631,68	-273.031,68	0,00
	44	= Finanzmittelsaldo	-343.773,91	-287.000,00	-221.345,06	65.654,94	0,00
	45	+ Anfangsbestand Liquide Mittel	3.375.890,52	3.032.200,00	3.032.116,61	-83,39	0,00
332	46	- Anfangsbestand Kassenkredite aus Kontokorrent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
332	47	+ Endbestand Kassenkredite aus Kontokorrent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	46	= Endbestand Liquide Mittel	3.032.116,61	2.745.200,00	2.810.771,55	65.571,55	0,00

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2018**
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

Nachrichtlich: Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik	in EUR
Bestand Vorjahr	526.889,74
+ Einzahlungen	0,00
- Auszahlungen	-39.970,92
<b>Bestand Haushaltsjahr</b>	<b>486.918,82</b>

Nachrichtlich: an das Land abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Krankenhausfinanzierungs- gesetzes (AG-KHG), Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen und Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres
		2017	2018	2018
		in EUR	in EUR	in EUR
1	3	4	5	6
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4	Umschuldung	0,00	-100,00	0,00
792..5	Ordentliche Tilgung	-105.300,65	-79.500,00	-57.107,64
792..6	Außerordentliche Tilgung	-317.552,15	-295.600,00	-295.524,04

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

## I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstift" hat zum 31. Dezember 2018 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) nach § 44 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) aufgestellt.

Im Anhang sind nach § 51 GemHVO-Doppik insbesondere 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. Ein Anlage-, ein Forderungs- und ein Verbindlichkeitspiegel sowie eine Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen und eine Übersicht über verbundene Unternehmen bzw. Beteiligungen - sofern vorhanden - sind beizufügen.

Für die äußere Gestaltung des Anhangs, seinen Aufbau und Umfang bestehen keine besonderen Formvorgaben.

## 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) und entsprechend nicht im Anhang erläutert. Sofern in Vorjahren ein Bilanzposten mit einem Betrag in der Bilanz aufgeführt wurde, zum aktuellen Jahresabschluss aber kein Wert vorhanden ist, wird der Posten sowohl in der Bilanz als auch im Anhang abgebildet. Die Gliederung der Bilanzposten wird für den Anhang übernommen.

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 den Regelungen nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. § 3 GemHVO-Doppik in der aktuellen Fassung.

Wenn keine Maßeinheiten ausdrücklich angegeben wurden, ist im Folgenden regelmäßig von Beträgen in Euro (€) auszugehen.

### B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2018 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen des Vorjahresabschlusses als Grundlagen genommen.

Darüber hinaus finden ergänzend die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung Anwendung.

Auf eine körperliche Inventur wurde allerdings aufgrund der Vermögensstruktur im Berichtsjahr verzichtet. Die nächste Inventur erfolgt im Wirtschaftsjahr 2019.

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

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

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

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

## Aktiva

### 1 Anlagevermögen

#### 1.2 Sachanlagen

##### 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

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

##### 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Die Stiftung "Lübecker Wohnstiftung" besitzt bebaute Grundstücke im Wert von 213.261,00 € und Wohnbauten im Wert von 2.382.881,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 2.596.142,00 € (Vorjahr: 2.731.470,00 €).

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

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

##### 1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstiftung" hat unter dieser Bilanzposition lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen in Höhe von 4.454,00 € (Vorjahr: 4.751,00 €) vorzuweisen.

Hierbei handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt zu den o.a. Altenwohnungen.

##### 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden

Siehe unter 1.2.2

### 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat Betriebs- und Geschäftsausstattung im Wert von 20.938,00 € (Vorjahr: 26.068,00 €) zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

### 1.3 Finanzanlagen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 805.228,00 € bewertet. Im Wirtschaftsjahr 2015 ist eine Erhöhung des Geschäftsanteils (Stammkapital) in Höhe von 47.728,00 € erfolgt. Die gemäß § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik ermittelten Werte für Finanzanlagen gelten gemäß § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik in zukünftigen Haushaltsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 48 T€. Durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erfolgt für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 jedoch keine Dividendenausschüttung.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 220.654,45 € (Vorjahr: 245.367,74 €) an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH vergeben. Diese wurde planmäßig durch die Gesellschaft bedient.

## 2 Umlaufvermögen

### 2.1 Vorräte

Vorräte liegen bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ in Form von unfertigen Leistungen aus Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten und noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung zum Stichtag in Höhe von 37.037,30 € (Vorjahr: 43.765,73 €) vor, die sich im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben haben.

### 2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden.

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

Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen bestehen zum Stichtag mit einem Wert von 1.067,73 € (Vorjahr: 500,00 €).

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 25.313,18 € (Vorjahr: 12.214,48 €), die gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren.

Bei der Stiftung sind „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 12.342,00 € (Vorjahr: 8.672,64 €) zum Stichtag angefallen, die u.a. aus Zinsen einer Termingeldanlage (7.317,00 €) und Genossenschaftsanteilen bei Banken (5.025,00 €) resultieren.

### 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" liegen zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von insgesamt 2.810.771,55 € (Vorjahr: 3.032.116,61 €) vor. Darin enthalten sind sowohl Termingeldanlagen von 1.700.000,00 € (Vorjahr: 2.400.000,00 €), das laufende Geschäftskonto mit 890.180,37 € (Vorjahr: 362.085,18 €) sowie ein Konto bei der Aareal Bank (Spareinlage) mit 303,78 €. Beim Konto der Aareal Bank ist zu berücksichtigen, dass die Sparzinsen 2018 (300,00 €) auf dem Konto der Spareinlage per 31.12.2018 belastet wurde. Die Gutschrift auf dem Sparbuch erfolgte jedoch erst per 01.01.2019. Daher ist der Betrag von 300,00 € als Schwebeposten (Aareal Bank Transfer) auf einem Transferkonto zu bilanzieren. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der

Grundstücksgesellschaft Trave mbH sind sowohl die Konten bei der Aareal Bank (220.283,90 €) als auch die Münzzähler bei den Waschautomaten (Nebenkasse, 3,50 €) zu nennen.

## Passiva

### 1 Eigenkapital

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

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

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

Die **Freie Rücklage** verringert sich durch Zuführung bei der Zweckrücklage für Bauerneuerung (nach noch zu erfolgender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 16.421,46 € auf insgesamt 1.096.217,74 € (Vorjahr: 1.112.639,20 €).

Die **Zweckrücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.772.923,44 € (Vorjahr: 1.809.009,85 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresfehlbetrages 2017 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser aus der Zweckrücklage in Höhe von 52.507,87 € ausgeglichen werden (Zweckrücklage = 1.668.518,45 €) In dieser Bilanzposition (Zweckrücklage) ist gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage für Bauerneuerung in Höhe von 104.404,99 € enthalten. Die Zuführung in Höhe von 16.421,46 € ergibt sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Da im Wirtschaftsjahr 2016 ein Jahresfehlbetrag bei der Stiftung Lübecker Wohnstifte erzielt wurde, erfolgt eine Entnahme aus Freien Rücklage von 16.421,46 €, um die notwendige Zuführung für die Zweckrücklage für Bauerneuerung durchführen zu können.

Im Wirtschaftsjahr 2018 erzielte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 63.820,26 €. Nach noch zu erfolgender Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2018 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser dann im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Freien Rücklage und den Zweckrücklagen zugeführt werden.

### 2 Sonderposten

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

### 3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2018 musste keine Rückstellung für fehlende Rechnungen (Vorjahr: 0,00 €) gebildet werden.

### 4 Verbindlichkeiten

**Kredite für Investitionen** vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 450.243,61 € (Vorjahr 802.875,29 €). Ein Darlehen ist im Wirtschaftsjahr 2018 außerplanmäßig getilgt worden.

Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich sind im Wirtschaftsjahr 2018 nicht zu verzeichnen (Vorjahr: 0,00 €). Die Darlehen sind im Wirtschaftsjahr 2017 außerplanmäßig getilgt worden.

Die **Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten** weisen zum Stichtag wie im Vorjahr keinen Saldo aus.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 21.112,47 € (Vorjahr: 77.402,87 €), die sich aus der laufenden Geschäftsabwicklung (1.936,41 €) und dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (19.176,06 €) ergeben, ausgewiesen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Die Gesamthöhe der Sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 57.810,55 € (Vorjahr: 88.914,72 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (36.616,45 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (21.194,10 €).

## **5 Passive Rechnungsabgrenzung**

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

# Ergebnisrechnung

## 1 Erträge

Die Erträge bestehen fast ausschließlich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten und Finanzerträgen. Die Finanzerträge liegen deutlich unter dem kalkulierten Haushaltsansatz. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist im Wirtschaftsjahr 2018 nicht erfolgt. Der Planansatz für die Außerordentlichen Erträge ist zur Information mit aufgeführt, allerdings in der Gliederung der Ergebnisrechnung nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. § 2 GemHVO-Doppik ab dem Wirtschaftsjahr 2018 nicht mehr vorgesehen.

	Ergebnis 2017 €	Planansatz 2018 €	Ergebnis 2018 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	560.158,31	554.100,00	526.737,72
Sonstige Erträge	0,00	0,00	402,03
Finanzerträge	57.376,56	59.300,00	11.602,12
Außerordentliche Erträge	0,00	95.900,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>617.534,87</b>	<b>709.300,00</b>	<b>538.741,87</b>

## 2 Aufwendungen

Der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ entstanden u.a. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und bilanzielle Abschreibungen. Ebenfalls sind Verwaltungskosten (u.a. für Personal) gegenüber der Hansestadt Lübeck und Zinsaufwendungen angefallen. Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat kein eigenes Personal. Die Stiftung wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen deutlich unter den berechneten Planzahlen, da die im Wirtschaftsjahr 2018 geplante Fortsetzung der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Pflegeheimes „Schönböckener Straße“ sowie die bereits schon im Wirtschaftsjahr 2017 vorgesehenen Brandschutzmaßnahmen vor dem Hintergrund der zum Jahresende 2018 auslaufenden Nutzung des Gebäudekomplexes als Pflegeeinrichtung zum größtem Teil nicht mehr umgesetzt wurden. Für die Maßnahmen waren Mittel für Aufwendungen für die Unterhaltung von Hochbauten in Höhe von rd. 420 T€ eingeplant. Der Planansatz für die Außerordentlichen Aufwendungen ist zur Information mit aufgeführt, allerdings in der Gliederung der Ergebnisrechnung nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. § 2 GemHVO-Doppik ab dem Wirtschaftsjahr 2018 nicht mehr vorgesehen.

	Ergebnis 2017 €	Planansatz 2018 €	Ergebnis 2018 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	491.172,73	706.400,00	293.768,47
Bilanzielle Abschreibungen	110.679,99	110.600,00	140.918,32
Sonst. Aufwendungen	30.762,05	71.500,00	33.698,75
Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	37.427,97	13.500,00	6.536,07
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	100,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>670.042,74</b>	<b>902.100,00</b>	<b>474.921,61</b>

### 3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 63.820,26 € erzielt. Nach Feststellung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser jeweils anteilig der Freien Rücklage und den Zweckrücklagen zugeführt werden.

	Ergebnis 2017 €	Planansatz 2018 €	Ergebnis 2018 €
Jahresergebnis vor Verwendung	- 52.507,87	0,00	63.820,26
Entnahme aus der Freien Rücklage	- 16.421,46	0,00	0,00
Entnahme aus der Zweckrücklage	+ 52.507,87	0,00	0,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	+ 16.421,46	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63.820,26</b>

## III. Sonstige Angaben

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

Haushaltsmittel wurden nicht in das Wirtschaftsjahr 2019 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.

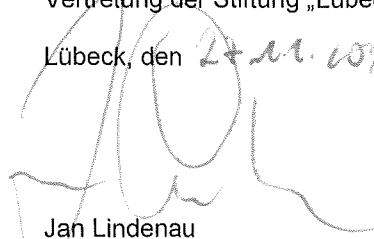
Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreit und nach § 3 Nr. 6 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, weil Sie ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen und mildtätigen Zwecken im Sinne der §§ 51 ff. AO dient. Der Freistellungsbescheid des FA Lübeck vom 30.05.2018 ist nur für die Jahre 2014 bis 2016 ausgestellt. Ein Folgebescheid liegt noch nicht vor.

## IV. Stiftungsgremien

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

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

Lübeck, den 2.11.2018



Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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



## FORDERUNGSSPIEGEL 2018

i <sup>4</sup>	Art der Forderung <sup>1</sup>	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
	2	3	4	5	6	7
161	2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
171	2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	1.067,73	1.067,73	0,00	0,00	500,00
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	25.313,18	25.313,18	0,00	0,00	12.214,48
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	12.342,00	7.317,00	0,00	5.025,00	8.672,64
	<b>Summe</b>	<b>38.722,91</b>	<b>33.697,91</b>	<b>0,00</b>	<b>5.025,00</b>	<b>21.387,12</b>

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

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

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2018

1 <sup>4</sup>	Art der Verbindlichkeit <sup>1</sup>	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	-450.243,61	0,00	0,00	-450.243,61	-802.875,29
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	-450.243,61	0,00	0,00	-450.243,61	-802.875,29
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	-21.112,47	-21.112,47	0,00	0,00	-77.402,87
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-57.810,55	-57.810,55	0,00	0,00	-88.914,72
	<b>Summe</b>	<b>-529.166,63</b>	<b>-78.923,02</b>	<b>0,00</b>	<b>-450.243,61</b>	<b>-969.192,88</b>

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

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

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

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

Name	Stammkapital	Anteil am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis <sup>1</sup>	
				2016	2017	2018	Jahr	in TEUR
	in TEUR	in TEUR	%	in TEUR	in TEUR	in TEUR		
1	2	3	4	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.736,36	805,28	7,5 %	48,31	48,31	0,00	2018	1.263

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

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

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2018

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geschichtlicher Hintergrund.

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

#### 1.2 Zweck der Stiftung

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

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

#### 1.3 Vermögen der Stiftung

Zum Vermögen der Stiftung Lübecker Wohnstifte gehören 8 Grundstücke innerhalb von Lübeck. Auf einem befindet sich ein stiftungseigenes Pflegeheim mit ca. 80 Pflegeplätzen, das von der Hansestadt Lübeck betrieben wird. Die übrigen 7 Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind als Erbbaurechte an 2 Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Auf einem an das Pflegeheim angrenzenden städtischen Grundstück befinden sich 30 stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 19 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 2,60 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Vorräten in Form von unfertigen Leistungen in Höhe von 37,0 T€, Forderungen in Höhe von 38,7 T€ und liquiden Mitteln von 2,81 Mio. €, hiervon werden 220,3 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag für die betreuten Altenwohnungen und die Flendersiedlung verwaltet. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (805,2 T€) sowie eine Ausleihung (Hypothekenforderung) in Höhe von 220,7 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 Wohnstiftung wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach § 4 der Stiftungssatzung verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden. Die Hansestadt Lübeck vertritt die Stiftung im Regelfall gerichtlich und außergerichtlich.

Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung nach § 5 der Stiftungssatzung gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von sechs Jahren ernannt.

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

## 1.5 Stiftungssatzung

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

## 2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

Die Stiftung Lübecker Wohnstiftung stellt eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts 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 495,9 T€ liegen unter den Erwartungen (536,7 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 17,5 T€ vereinnahmt. Durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erhält die Stiftung für die Geschäftsjahre 2017-2019 keine Dividendenzahlungen für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH von 6 v.H. auf das eingebrachte Kapital (805,2 T€) in Höhe von jährlich 48,3 T€. Das erwartete Niveau an Zinserträgen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt in Höhe von 11,0 T€ konnte leicht übertroffen werden und liegt bei 11,6 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 293,8 T€ verausgabt (Vorjahr: 491,2 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 31,0 T€ erstattet (Vorjahr: 30,2 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 6,5 T€ (Vorjahr: 37,4 T€). An Tilgungsleistungen wurden 352,6 T€ erbracht (Vorjahr: 422,8 T€). Die Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2018 belaufen sich auf einen Wert von insgesamt 450,2 T€ (Vorjahr: 802,9 T€).

Es konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 63.820,26 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 52.507,87 €) erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 AO anteilig der Freien Rücklage und den Zweckrücklagen zugeführt werden.

## 3. Vermögenslage

Das bilanzierte Stiftungskapital der Stiftung Lübecker Wohnstiftung setzt sich aus den Positionen „Stiftungskapital“ von 338,6 T€ und „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ von 2,73 Mio. € zum 31.12.2018 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Kapitalvermögen der Stiftung inklusive der Entwicklung vor der Umstellung auf die doppische Buchführung ab. Das „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ hingegen stellt die rein rechnerische Differenz zwischen der neu ermittelten Aktiv- und der Passivseite der Bilanz dar und bildet die bis dahin erwirtschafteten stillen Reserven ab, die mit den Neubewertungen von Vermögens- und Schuldwerten aufgrund der

Überleitung auf die doppische Buchführung offengelegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des Niederwertprinzips bei der doppischen Bewertung unvermeidbar.

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

Das zu erhaltende Stiftungskapital kann sich daher lediglich auf das Grundstockvermögen beziehen, das sowohl im Stiftungskapital als auch im Bilanzierungskapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist, unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet wird und den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht.

Im Wirtschaftsjahr 2018 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet.

Die Ergebnismrücklagen im Wirtschaftsjahr 2018 haben sich wie folgt entwickelt. Nach Ausgleich des Jahresergebnisses 2017 beläuft sich die Freie Rücklage auf 1,09 Mio. € (Vorjahr: 1,11 Mio. €) und die Zweckrücklage auf 1,77 Mio. € (Vorjahr: 1,80 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 2018 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 auch die vorgesehenen brandschutztechnischen Maßnahmen werden nicht weiter 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 27.11.2018

Jan Lindenau  
Bürgermeister  
der Hansestadt Lübeck



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31. Dezember 2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BILANZ</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>FINANZRECHNUNG</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>11</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>12</b>
<b>II.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
	AKTIVA	13
1	Anlagevermögen	13
1.2	Sachanlagen	13
1.2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	13
1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	13
1.2.3	Infrastrukturvermögen	14
1.2.4	Bauten auf fremdem Grund und Boden	14
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	14
1.3	Finanzanlagen	14
2	Umlaufvermögen	14
2.1	Vorräte	14
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14
2.4	Liquide Mittel	15
	PASSIVA	15
1	Eigenkapital	15
2	Sonderposten	16
3	Rückstellungen	16
4	Verbindlichkeiten	16
5	Passive Rechnungsabgrenzung	17
	ERGEBNISRECHNUNG	17
1	Erträge	17
2	Aufwendungen	17
3	Jahresergebnis	18
<b>III.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>18</b>
<b>IV.</b>	<b>STIFTUNGSGREMIEN</b>	<b>19</b>

<b>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</b>	<b>20</b>
Anlagenspiegel	21
Forderungsspiegel	22
Verbindlichkeitenspiegel	23
Übersicht Sondervermögen	24
<b>V. LAGEBERICHT</b>	<b>25</b>





## Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2019

## 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
			2018	2019	2019	2019	2019
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
40	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
41	2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
42	3	+ sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
43	4	+ öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
441	5	+ privatrechtliche Leistungsentgelte					
442							
446			526.737,72	279.700,00	674.429,08	394.729,08	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige Erträge	402,03	0,00	417.671,45	417.671,45	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10	= Erträge	527.139,75	279.700,00	1.092.100,53	812.400,53	
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	+ Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-293.768,47	-460.955,00	-160.835,56	300.119,44	0,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-140.918,32	-110.600,00	-187.578,48	-76.978,48	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige Aufwendungen	-33.698,75	-71.045,00	-57.939,55	13.105,45	0,00
	17	= Aufwendungen	-468.385,54	-642.600,00	-406.353,59	236.246,41	0,00
	18	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	58.754,21	-362.900,00	685.746,94	1.048.646,94	0,00
46	19	+ Finanzerträge	11.602,12	5.500,00	6.411,12	911,12	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	-6.536,07	-10.500,00	-10.333,08	166,92	0,00
	21	= Finanzergebnis	5.066,05	-5.000,00	-3.921,96	1.078,04	0,00
	22	= Jahresergebnis	63.820,26	-367.900,00	681.824,98	1.049.724,98	0,00

**Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2019**  
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

Nachrichtlich: Erträge und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2018	2019	2019	2019
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
48	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
58	- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Ergebnis aus internen Leistungsbeziehungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nachrichtlich: Nettoabschreibungsaufwand		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2018	2019	2019	2019
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
571 + 574	bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie auf geleistete Zuwendungen	-110.177,38	-110.600,00	-103.956,00	6.644,00
416 + 437	- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen sowie für Beiträge	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Nettoabschreibungsaufwand</b>	<b>-110.177,38</b>	<b>-110.600,00</b>	<b>-103.956,00</b>	<b>6.644,00</b>

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2019**  
**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
			2018	2019	2019	2019	2019
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
60	1	Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00	0,00	
61	2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
62	3	+ sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
63	4	+ öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	
641	5	+ privatrechtliche Leistungsentgelte					
642							
646			531.311,89	279.700,00	692.194,27	412.494,27	
648	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-163,32	0,00	-18.820,48	-18.820,48	
65	7	+ sonstige Einzahlungen	402,03	0,00	271,45	271,45	
66	8	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	12.957,12	5.500,00	11.480,62	5.980,62	
	9	= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	544.507,72	285.200,00	685.125,86	399.925,86	
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	+ Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-353.183,07	-460.955,00	-141.434,98	319.520,02	0,00
75	13	+ Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	-11.561,07	-10.500,00	-10.333,08	166,92	0,00
73	14	+ Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	+ sonstige Auszahlungen	-33.219,33	-70.845,00	-60.351,58	10.493,42	0,00
	16	= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-397.963,47	-542.300,00	-212.119,64	330.180,36	0,00
	17	= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	146.544,25	-257.100,00	473.006,22	730.106,22	0,00
681	18	Einzahlungen aus Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	
682	19	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0,00	417.400,00	417.400,00	
683	20	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von beweglichem Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	
684	21	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
685	22	+ Einzahlungen aus der Abwicklung von Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	
686	23	+ Einzahlungen aus Rückflüssen (für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen Dritter)	24.713,29	24.700,00	24.713,29	13,29	
688	24	+ Einzahlungen aus Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00	0,00	
689	25	+ sonstige Investitionseinzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	26	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	24.713,29	24.700,00	442.113,29	417.413,29	
781	27	Auszahlungen von Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
782	28	+ Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
783	29	+ Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	0,00	-21.000,00	0,00	21.000,00	0,00
784	30	+ Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
785	31	+ Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	-200,00	0,00	200,00	0,00
786	32	+ Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen (für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen Dritter)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
787	33	+ sonstige Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	34	= Auszahlungen Investitionstätigkeiten	0,00	-21.200,00	0,00	21.200,00	0,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2019


## 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
			2018	2019	2019	2019	2019
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	35	= Saldo aus Investitionstätigkeit	24.713,29	3.500,00	442.113,29	438.613,29	0,00
	35a	Einzahlungen aus fremden Finanzmitteln	0,00		0,00		
	35b	Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln	-39.970,92		0,00		
	35c	Saldo aus fremden Finanzmitteln	-39.970,92		0,00		
	36	= Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	131.286,62	-253.600,00	915.119,51	1.168.719,51	0,00
692	37	+ Aufnahme von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,00	100,00	0,00	-100,00	0,00
695	38	+ Einzahlungen aus Rückflüssen von Darlehen aus der Anlage liquider Mittel	0,00	0,00	0,00	0,00	
693	39	+ Aufnahme von Kassenkrediten (ohne Kontokorrent)	0,00		0,00	0,00	
792	40	- Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	-352.631,68	-503.400,00	-450.243,61	53.156,39	0,00
795	41	- Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen zur Anlage liquider Mittel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
793	42	- Tilgung von Kassenkrediten (ohne Kontokorrent)	0,00	0,00	0,00	0,00	
	43	= Saldo aus Finanzierungstätigkeit	-352.631,68	-503.300,00	-450.243,61	53.056,39	0,00
	44	= Finanzmittelsaldo	-221.345,06	-756.900,00	464.875,90	1.221.775,90	0,00
	45	+ Anfangsbestand Liquide Mittel	3.032.116,61	2.810.800,00	2.810.771,55	-28,45	0,00
332	46	- Anfangsbestand Kassenkredite aus Kontokorrent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
332	47	+ Endbestand Kassenkredite aus Kontokorrent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	46	= Endbestand Liquide Mittel	2.810.771,55	2.053.900,00	3.275.647,45	1.221.747,45	0,00

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2019**  
**9 Lübecker Wohnstifte gesamt - alle Produkte -**

Nachrichtlich: Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik	in EUR
Bestand Vorjahr	486.918,82
+ Einzahlungen	0,00
- Auszahlungen	0,00
<b>Bestand Haushaltsjahr</b>	<b>486.918,82</b>

Nachrichtlich: an das Land abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Krankenhausfinanzierungs- gesetzes (AG-KHG), Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen und Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres
		2018	2019	2019
		in EUR	in EUR	in EUR
1	3	4	5	6
7311..	abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG	0,00	0,00	0,00
684	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784	Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845	Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846	Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847	Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848	Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4	Umschuldung	0,00	-100,00	0,00
792..5	Ordentliche Tilgung	-57.107,64	-53.000,00	-52.969,84
792..6	Außerordentliche Tilgung	-295.524,04	-450.300,00	-397.273,77

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

Juni 2021

## I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum 31. Dezember 2019 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 in Verbindung mit § 92 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO S-H) nach §§ 44 ff. Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) aufgestellt.

Im Anhang sind nach § 51 GemHVO-Doppik insbesondere 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. Ein Anlagen-, ein Forderungs- und ein Verbindlichkeitspiegel sowie eine Aufstellung der übertragenen Haushaltsermächtigungen und eine Übersicht über verbundene Unternehmen bzw. Beteiligungen - sofern vorhanden - sind beizufügen.

Für die äußere Gestaltung des Anhangs, seinen Aufbau und Umfang bestehen keine besonderen Formvorgaben.

## 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) und entsprechend nicht im Anhang erläutert. Sofern in Vorjahren ein Bilanzposten mit einem Betrag in der Bilanz aufgeführt wurde, zum aktuellen Jahresabschluss aber kein Wert vorhanden ist, wird der Posten sowohl in der Bilanz als auch im Anhang abgebildet. Die Gliederung der Bilanzposten wird für den Anhang übernommen.

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 den Regelungen nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. § 3 GemHVO-Doppik in der aktuellen Fassung.

Wenn keine Maßeinheiten ausdrücklich angegeben wurden, ist im Folgenden regelmäßig von Beträgen in Euro (€) auszugehen.

### B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2019 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen des Vorjahresabschlusses als Grundlagen genommen.

Darüber hinaus finden ergänzend die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung Anwendung.

Auf eine körperliche Inventur wurde aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet. Eine Buchinventur wurde im Juni 2019 durchgeführt. Es haben sich hierbei keine Veränderungen ergeben, nur ehemals falsch zugeordnete Kontierungen wurden korrigiert.

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

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

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

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

## Aktiva

### 1 Anlagevermögen

#### 1.2 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 1.640.056,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 1.853.317,00 € (Vorjahr: 2.596.142,00 €).

Im Zusammenhang mit dem Auslaufen des Mietvertrages mit der Hansestadt Lübeck über das Alten- und Pflegeheim Schönböckener Straße 55 wurde das bis zum 31.08.2060 befristete Erbbaurecht Schönböckener Straße 55a (betreute Altenwohnungen) zugunsten der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einvernehmlich vorzeitig zum 30.06.2019 aufgehoben. Hier wurde eine Entschädigung zugunsten der Stiftung für den Wert des Erbbaurechtes incl. der baulichen Anlagen vereinbart.

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

### 1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat unter dieser Bilanzposition keinen Wert zum Bilanzstichtag mehr ausgewiesen (Vorjahr: 4.454,00 €), da im Wirtschaftsjahr 2019 ein Abgang der Feuerwehrezufahrt zu den betreuten Altenwohnungen Schönböckener Straße 55a aufgrund der vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechtes zu verzeichnen ist.

### 1.2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden

Bei 19 Anlagen (u.a. Wohngebäude und Altenwohnungen), die auf fremdem Grund stehen, handelt es sich nach Feststellung des Rechnungsprüfungsamtes um Erbbaurechte, die der Bilanzposition 1.2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden zuzuweisen sind. Eine Umbuchung von der Bilanzposition 1.2.2.3 Wohnbauten, die keine Veränderung der insgesamt bilanzierten Werte zur Folge hat, ist im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgt. Der Wert zum Stichtag beträgt 583.649,00 €.

### 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat Betriebs- und Geschäftsausstattung im Wert von 15.810,00 € (Vorjahr: 20.938,00 €) zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

## 1.3 Finanzanlagen

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 805.228,00 € bewertet. Im Wirtschaftsjahr 2015 ist eine Erhöhung des Geschäftsanteils (Stammkapital) in Höhe von 47.728,00 € erfolgt. Die gemäß § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik ermittelten Werte für Finanzanlagen gelten gemäß § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik in zukünftigen Haushaltsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Aus dieser Beteiligung resultieren jährlich fixe Ausschüttungen in Höhe von rund 48 T€. Durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erfolgt für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 jedoch keine Dividendenausschüttung.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zudem eine Ausleihung über 195.941,16 € (Vorjahr: 220.654,45 €) an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH vergeben. Diese wurde planmäßig durch die Gesellschaft bedient.

## 2 Umlaufvermögen

### 2.1 Vorräte

Vorräte liegen bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ in Form von unfertigen Leistungen aus Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten und noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung zum Stichtag in Höhe von 6.689,86 € (Vorjahr: 37.037,30 €) vor, die sich im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben haben.

### 2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden.

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

Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen bestehen zum Stichtag mit einem Wert von 0,00 € (Vorjahr: 1.067,73 €), da hier lediglich Buchungen aus kreditorischen Debitoren (umgeschlagene Konten) enthalten sind, die in der Summe keinen Saldo zum Bilanzstichtag ergeben.

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 1.056,40 € (Vorjahr: 25.313,18 €), die gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren.

Bei der Stiftung sind sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 7.272,50 € (Vorjahr: 12.342,00 €) zum Stichtag angefallen, die aus Zinsen einer Termingeldanlage (2.247,50 €), dem Geschäftsanteil bei der Volksbank (5.000,00 €) und dem Genossenschaftsanteil beim Lübecker Bauverein (25,00 €) resultieren.

## 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ liegen zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von insgesamt 3.275.647,45 € (Vorjahr: 2.810.771,55 €) vor. Darin enthalten sind sowohl eine Termingeldanlage (Creditplus Bank) von 1.000.000,00 € und eine Spareinlage beim Lübecker Bauverein von 500.000,00 € als auch Sparkonten von gesamt 1.601,20 € (Aareal Bank, Transferkonto, 1.600,00 €; Aareal Bank via Lübecker Bauverein, 1,20 €) und das laufende Geschäftskonto von 1.564.033,47 € (Vorjahr: 890.180,37 €). Beim Konto der Aareal Bank ist zu berücksichtigen, dass die Sparszinsen 2019 (1.600,00 €) auf dem Konto der Spareinlage per 31.12.2019 belastet wurden. Die Gutschrift auf dem Sparbuch erfolgte jedoch erst per 01.01.2020. Daher ist der Betrag von 1.600,00 € als Schwebeposten (Aareal Bank Transfer) auf einem Transferkonto zu bilanzieren. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH sind die beiden Konten bei der Aareal Bank mit einem Wert von 210.012,78 € (Vorjahr: 220.283,90 €) zu nennen.

# Passiva

## 1 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ gliedert sich in die Positionen

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

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

Die **freie Rücklage** erhöht sich nach Verwendung des Jahresergebnisses 2018 (nach noch zu erfolgender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 31.327,37 € auf insgesamt 1.127.545,11 € (Vorjahr: 1.096.217,74 €). Da im Wirtschaftsjahr

2018 ein Jahresüberschuss bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ erzielt wurde, erfolgt eine „zusätzliche“ Zuführung zur freien Rücklage von 10.053,95 €, um die notwendige Entnahme für die Zweckerücklage für Bauerneuerung durchführen zu können. Die „reguläre“ Zuführung aus der Verwendung des Jahresergebnisses beträgt 21.273,42 €.

Die **Zweckerücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.805.416,33 € (Vorjahr: 1.772.923,44 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2018 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der allgemeinen Zweckerücklage ein anteiliger Betrag von 42.546,84 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition ist sowohl die allgemeine Zweckerücklage von 1.711.065,29 € als auch gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckerücklage für Bauerneuerung in Höhe von 94.351,04 € enthalten. Die Entnahme in Höhe von 10.053,95 € ergibt sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Da im Wirtschaftsjahr 2018 ein Jahresüberschuss bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ erzielt wurde, erfolgt eine Zuführung zur freien Rücklage von 10.053,95 €, um die notwendige Entnahme für die Zweckerücklage für Bauerneuerung durchführen zu können.

Im Wirtschaftsjahr 2019 erzielte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 681.824,98 €. Nach noch zu erfolgender Feststellung des Jahresergebnisses 2019 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser dann im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der freien Rücklage, den Zweckerücklagen und dem Stiftungskapital (aufgrund des Verkaufs von Anlagevermögen) zugeführt werden.

## 2 Sonderposten

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum Bilanzstichtag keine Sonderposten gebildet.

## 3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2019 mussten wie bereits im Vorjahr keine Rückstellungen gebildet werden.

## 4 Verbindlichkeiten

**Kredite für Investitionen** vom privaten Kapitalmarkt betragen zum Stichtag 0,00 € (Vorjahr: 450.243,61€), da ein Darlehen aufgrund der Aufgabe eines Pflegeheimstandortes im Wirtschaftsjahr 2019 außerplanmäßig getilgt worden ist.

Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich sind im Wirtschaftsjahr 2019 nicht zu verzeichnen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 17.225,67 € (Vorjahr: 21.112,47 €), die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben, ausgewiesen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Die Gesamthöhe der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 40.779,14 € (Vorjahr: 57.810,55 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (27.144,36 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (8.926,54 €). Ebenfalls sind die debitorischen Kreditoren (umgeschlagene Konten) von 4.708,24 € unter dieser Bilanzposition auszuweisen.

## 5 Passive Rechnungsabgrenzung

Bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ wurden zum Stichtag keine passiven Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

# Ergebnisrechnung

## 1 Erträge

Die Erträge bestehen fast ausschließlich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten und Finanzerträgen. Im Wirtschaftsjahr 2019 sind allerdings sonstige Erträge von 417 T€ erzielt worden, die sich aufgrund der Aufgabe des Altenpflegeheimes (Schönböckener Straße 55 in Lübeck) und der damit verbundenen vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechtes Schönböckener Straße 55a in Lübeck im Rahmen einer Entschädigungszahlung zugunsten der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ ergeben. Die Überschreitung des Budgetansatzes bei den privatrechtlichen Leistungsentgelten ergibt sich ebenfalls aus dem o.a. Zusammenhang. Finanzerträge liegen etwas über dem kalkulierten Haushaltsansatz. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist im Wirtschaftsjahr 2019 nicht erfolgt. Der Planansatz für die außerordentlichen Erträge ist zur Information mit aufgeführt, allerdings in der Gliederung der Ergebnisrechnung nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. § 2 GemHVO-Doppik ab dem Wirtschaftsjahr 2018 nicht mehr vorgesehen.

	Ergebnis 2018 €	Planansatz 2019 €	Ergebnis 2019 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	526.737,72	279.700,00	674.429,08
Sonstige Erträge	402,03	0,00	417.671,45
Finanzerträge	11.602,12	5.500,00	6.411,12
Außerordentliche Erträge	0,00	367.900,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>538.741,87</b>	<b>653.100,00</b>	<b>1.098.511,65</b>

## 2 Aufwendungen

Der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ entstanden u.a. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und bilanzielle Abschreibungen. Ebenfalls sind Verwaltungskosten (u.a. für Personal) gegenüber der Hansestadt Lübeck und Zinsaufwendungen angefallen. Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat kein eigenes Personal. Die Stiftung wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet. Die angefallenen bilanziellen Abschreibungen sind höher ausgefallen als im berechneten Haushaltsansatz, da hier sowohl Aufwendungen für die Ausbuchungen von Forderungen von rund 18,8 T€ als auch Verluste aus Anlagenabgängen von 64,8 T€ aufgrund der Aufgabe eines Pflegeheimstandortes (Schönböckener Straße 55, Lübeck) und der damit verbundenen Aufhebung des Erbbaurechts Schönböckener Straße 55a in Lübeck.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen deutlich unter den berechneten Planzahlen, da bei der Haushaltsplanaufstellung für das Wirtschaftsjahr 2019 Mittel in Höhe von ca. 300 T€ für die bauliche Unterhaltung des Altenpflegeheimes Schönböckener Straße 55 bis zum Mietvertragsende 30.06.2019 sowie eines möglichst zeitnahen Abbruchs des Gebäudes im 2. Halbjahr 2019 eingeplant worden sind, diese Mittel jedoch nicht in Anspruch genommen wurden. Der Planansatz für die außerordentlichen Aufwendungen ist zur Information mit

aufgeführt, allerdings in der Gliederung der Ergebnisrechnung nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. § 2 GemHVO-Doppik ab dem Wirtschaftsjahr 2018 nicht mehr vorgesehen.

	Ergebnis 2018 €	Planansatz 2019 €	Ergebnis 2019 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	293.768,47	460.955,00	160.835,56
Bilanzielle Abschreibungen	140.918,32	110.600,00	187.578,48
Sonst. Aufwendungen	33.698,75	70.945,00	57.939,55
Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	6.536,07	10.500,00	10.333,08
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	100,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>474.921,61</b>	<b>653.100,00</b>	<b>416.686,67</b>

### 3 Jahresergebnis

Im Wirtschaftsjahr 2019 erzielte die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ einen Jahresüberschuss von 681.824,98 €. Nach noch zu erfolgender Beschlussfassung des Jahresergebnisses 2019 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieser dann im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der freien Rücklage, den Zweckerücklagen und dem Stiftungskapital (aufgrund des Verkaufs von Anlagevermögen) zugeführt werden.

	Ergebnis 2018 €	Planansatz 2019 €	Ergebnis 2019 €
Jahresergebnis vor Verwendung	63.820,26	0,00	681.824,98
Zuführungen zur freien Rücklage	- 31.327,37	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckerücklage	- 42.546,84	0,00	0,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	+ 10.053,95	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>681.824,98</b>

## III. Sonstige Angaben

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

Haushaltsmittel wurden nicht in das Wirtschaftsjahr 2020 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“ 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 01.12.2020 für die Wirtschaftsjahre 2017 bis 2019 liegt vor.

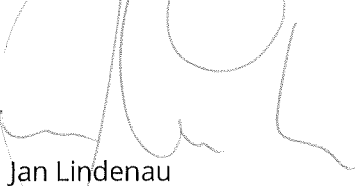
## IV. Stiftungsgremien

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

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

Lübeck, den

24.06.2021



Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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



## FORDERUNGSSPIEGEL 2019

Art der Forderung <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1 <sup>4</sup>	2	3	4	5	6	7
161	2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
171	2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.067,73
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	1.056,40	1.056,40	0,00	0,00	25.313,18
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	7.272,50	2.247,50	0,00	5.025,00	12.342,00
	<b>Summe</b>	<b>8.328,90</b>	<b>3.303,90</b>	<b>0,00</b>	<b>5.025,00</b>	<b>38.722,91</b>

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

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

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2019

Art der Verbindlichkeit <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1 <sup>4</sup>	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0,00	0,00	0,00	0,00	-450.243,61
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
321-	4.2.3 vom privaten Kreditmarkt	0,00	0,00	0,00	0,00	-450.243,61
33	4.3 Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
34	4.4 Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35	4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-17.225,67	-17.225,67	0,00	0,00	-21.112,47
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-40.779,14	-40.779,14	0,00	0,00	-57.810,55
	<b>Summe</b>	<b>-58.004,81</b>	<b>-58.004,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-529.166,63</b>

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

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

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

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

Name	Stammkapital	Anteil am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis <sup>1</sup>	
				2017 in TEUR	2018 in TEUR	2019 in TEUR	Jahr	in TEUR
1	in TEUR	in TEUR	%	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.736,36	805,28	7,5 %	48,31	0,00	0,00	2019	1.978

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

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

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2019

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geschichtlicher Hintergrund

Um einer großen Anzahl in Lübeck ansässigen, selbstständigen und mildtätigen Stiftungen einer straffen Zusammenfassung entgegenzuführen und um eine einheitliche und leistungsfähige Verwaltung des in den Stiftungen enthaltenen Vermögens sicher zu stellen, ist im Jahre 1941 die Stiftung Lübecker Wohnstifte gegründet worden. In dieser Stiftung sind alle Stiftungen, die sich der Unterhaltung mildtätiger Altersheime gewidmet haben, zusammengefasst worden, soweit sie nicht mit Rücksicht auf ihr großes Vermögen eine weitere Selbständigkeit für sich beanspruchen konnten. Die Einzelstiftungen, deren Vermögen überwiegend aus Grundvermögen bestand, existierten zum Teil bereits im 15. Jahrhundert. Die in die Stiftung eingebrachten Wohnstifte und Wohngänge tragen bis heute noch ihre ursprünglichen Namen, die auf die Stifter oder auch auf die Vorsteher hinweisen. Die einzelnen Grundstücke und Gebäude haben sich im Laufe der Zeit unter erheblichen Sanierungs-aufwendungen 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 Wohnungs-Besetzungsrecht zusteht,
- d) Übernahme von Stammeinlagen gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften, sofern die Kapitalerhöhung unmittelbar zur Erfüllung eines der zu b) und c) genannten Zwecken dient.

### 1.3 Vermögen der Stiftung

Zum Vermögen der Stiftung Lübecker Wohnstifte gehören 8 Grundstücke innerhalb von Lübeck. Auf dem Grundstück Schönböckener Straße 55 befindet sich zurzeit noch ein leerstehendes stiftungseigenes Pflegeheim mit ca. 80 Pflegeplätzen, das von der Hansestadt Lübeck bis zum 30.06.2019 betrieben wurde. Aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes des Gebäudekomplexes aus den 1960-Jahren ist keine weitere Nutzung mehr vorgesehen. Nach erfolgtem Abbruch soll das Grundstück in Form eines Erbbaurechtes zur Wohnbebauung Dritten zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen sieben Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind bereits als Erbbaurechte an zwei Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Auf dem an das Pflegeheim angrenzenden städtischen Erbbaurechtsgrundstück Schönböckener Straße 55a befinden sich 30 stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Im Zusammenhang mit dem Auslaufen des Mietvertrages über das Pflegeheim erfolgte die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages zum 30.06.2019 unter Zahlung einer Entschädigung für den Wert des Erbbaurechtes incl. der baulichen Anlagen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 19 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 2,44 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 15,8 T€, aus Vorräten in Form von unfertigen Leistungen in Höhe von 6,7 T€, Forderungen in Höhe von 8,3 T€ und liquiden Mitteln von 3,28 Mio. €, hiervon werden 210,0 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag für die betreuten Altenwohnungen und die Flendersiedlung verwaltet. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (805,2 T€) sowie eine Ausleihung (Hypothekendarlehen) in Höhe von 195,9 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diente zur Mitfinanzierung der Errichtung von Altenwohnungen in der Lübecker Innenstadt, Kleine Burgstraße.

### 1.4 Organe der Stiftung

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach § 4 der Stiftungssatzung verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden. Die Hansestadt Lübeck vertritt die Stiftung im Regelfall gerichtlich und außergerichtlich. Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung nach § 5 der Stiftungssatzung gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von sechs Jahren ernannt. Die Stiftung wird vertreten durch den Bürgermeister der Hansestadt Lübeck - 2.280.5 Stiftungsverwaltung.

### 1.5 Stiftungssatzung

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

## 2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte stellt eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts 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 (ehemalige) Pflegeheim in Lübeck, Schönböckener Str. 55. Die angeschlossenen betreuten Altenwohnungen Schönböckener Str. 55a (bis 25.09.2019) sowie die Wohnhäuser in der „Flendersiedlung“ werden gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet.

Die Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von 253,1 T€ liegen leicht unter den Erwartungen (261,5 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 18,3 T€ vereinnahmt. Für die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages Schönböckener Straße 55a hat die Stiftung eine Entschädigung von der Hansestadt Lübeck in Höhe von 818 T€ erhalten. Durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erhält die Stiftung für die Geschäftsjahre 2017-2019 keine Dividendenzahlungen für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH von 6 v.H. auf das eingebrachte Kapital (805,2 T€) in Höhe von jährlich 48,3 T€. Das erwartete Niveau an Zinserträgen für Geldanlagen auf dem Kapitalmarkt in Höhe von 11,6 T€ konnte nicht erreicht werden und liegt nur bei 6,4 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 160,9 T€ verausgabt (Vorjahr: 293,8 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 29,0 T€ erstattet (Vorjahr: 31,0 T€). Die Zinsaufwendungen für Darlehen incl. Kreditbeschaffungskosten beliefen sich auf 10,3 T€ (Vorjahr: 6,5 T€). An ordentlichen Tilgungsleistungen wurden 53,0 T€ erbracht (Vorjahr: 352,6 T€). Ein Darlehen wurde im Zusammenhang mit dem Mietvertragsende für das Pflegeheim Schönböckener Straße 55 durch eine außerordentliche Tilgung in Höhe von 397,3 T€ abgelöst. Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2019 bestanden nicht mehr (Vorjahr: 450,2 T€).

Es konnte ein positives Jahresergebnis in Höhe von 681.824,98 € (Vorjahr: 63.820,26 €) erreicht werden. Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll dieses im darauffolgenden Wirtschaftsjahr anteilig dem Stiftungskapital und gem. den gesetzlichen Regelungen im § 62 AO anteilig der freien Rücklage und den Zweckerücklagen 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 31.12.2019 zusammen. Hierbei bildet das „Stiftungskapital“ das Kapitalvermögen der Stiftung inklusive der Entwicklung vor der Umstellung auf die doppelte 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 doppelte Buchführung offengelegt wurden. Das Erwirtschaften stiller Reserven ist rechtlich zulässig, ausdrücklich wünschenswert und aufgrund der Einhaltung z.B. des

Niederstwertprinzips bei der doppelten Bewertung unvermeidbar.

Eine nachträgliche Zuordnung von rein mathematisch ermittelten, aber zum Teil über Jahrhunderte erwirtschafteten, stillen Reserven zu bestimmten Eigenkapitalbestandteilen ist erst nach Verfahrensklärung mit der Stiftungsaufsicht umzusetzen. Das zu erhaltende Stiftungskapital kann sich daher lediglich auf das Grundstockvermögen beziehen, das sowohl im Stiftungskapital als auch im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist, unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet wird und den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde entspricht.

Im Wirtschaftsjahr 2019 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnissrücklagen im Wirtschaftsjahr 2019 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2018 beläuft sich die freie Rücklage auf 1,13 Mio. € (Vorjahr: 1,09 Mio. €) und die Zweckrücklage auf 1,81 Mio. € (Vorjahr: 1,77 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 2019 jederzeit gegeben.

#### **5. Ausblick**

Der bis zum 30.06.2019 laufende Mietvertrag für das Pflegeheim Schönböckener Straße 55 wurde seitens der Hansestadt Lübeck nicht verlängert. Aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes des Gebäudekomplexes ist keine weitere Nutzung mehr vorgesehen. Nach erfolgtem Abbruch soll das Grundstück in Form eines Erbbaurechtes zur Wohnbebauung Dritten zur Verfügung gestellt werden. Damit einhergehend wird auch in Abstimmung mit der Stiftungsaufsicht beim Innenministerium eine Erweiterung des Stiftungszweckes bzw. eine Umwandlung in eine Förderstiftung in Betracht gezogen.

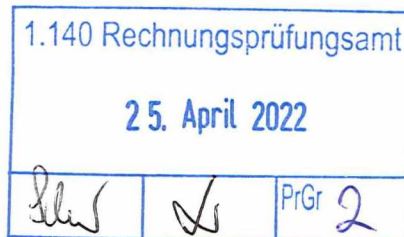
Lübeck, den 29.06.2019

  
Jan Lindenau  
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

**1 - Bürgermeister**  
**201.2 - Haushalt und Steuerung**

Zeichen: Io/Sa

Lübeck, den 12.04.2022  
Auskunft: Dieter l' Orteye  
Katrin Sinner  
Tel.: 2053; Fax: -  
e-mail: bilanzen@luebeck.de



1.140 – Rechnungsprüfungsamt  
über

1.000 – Bürgermeister  
1.101 - Bürgermeisterkanzlei

**Stellungnahme zum Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 bis 2019 der Stiftung Lübecker Wohnstifte**

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat mit Schreiben vom 22.03.2022 seinen Bericht über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 bis 2019 vorgelegt. Darin ist es insgesamt der Ansicht, dass die Jahresabschlüsse 2017 bis 2019 mit Einschränkungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage widerspiegeln. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Gültigkeit der aufgestellten Abschlüsse.

Das RPA stellt dabei in seiner Zusammenfassung fest, dass u.a. folgende Sachverhalte in der Bilanz nicht korrekt dargestellt seien:

- Die freie Rücklage und die Zweckerücklage werden beim Eigenkapital in der Bilanz immer noch unter der Kontenart 200 ausgewiesen. Richtigerweise seien diese beiden Rücklagen der Kontenart 203 ErgebnISRücklage zuzuordnen. Ebenfalls wurde der Bilanzausweis des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied bisher nicht verändert und somit keinen anderen Bilanzpositionen zugeordnet.
- Aufgrund der Aufgabe des Altenpflegeheimes und der Altenwohnungen am Standort „Schönböckener“ Straße wird im Wirtschaftsjahr 2019 erneut beanstandet, dass spätestens hier eine anteilige Auflösung der Zweckerücklage hätte erfolgen müssen, da der Zweck hierfür entfallen ist. Ebenfalls weist das RPA in diesem Zusammenhang hin, dass im Folgejahr die Zuführung des Jahresüberschusses 2019 zur Zweckerücklage nicht für den Zweck Altenpflegeheim/Altenwohnungen vorgenommen werden darf aufgrund des Wegfalls des Verwendungszweckes. Für die Teilerneuerung des Trinkwassernetzes ist im Wirtschaftsjahr 2018 ebenfalls keine Teilauflösung der Zweckerücklage erfolgt. Gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 5 AO wären die Mittel grundsätzlich zeitnah für die Erfüllung des Stiftungszweckes zu verwenden.

Landesseitig wurde nach unserer Veranlassung mit der Änderung des Stiftungsgesetzes vom 23.06.2020 klargestellt, dass bei Anwendung der Vorschriften über die Haushaltswirtschaft der Gemeinden nun auch stiftungsrechtliche und steuerrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Die ursprünglich fehlende Berücksichtigung stiftungsrechtlicher Aspekte führte zur bisherigen Bilanzstruktur. Eine Anpassung erfordert Eingriffe in das Buchhaltungssystem, die noch umgesetzt

werden müssen. Eine Umstellung sollte mit der Auflösung des Bilanzpostens „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ erfolgen, die nach aktuellem Stand für das Wirtschaftsjahr 2021 vorgesehen ist. Hierzu hat die Stiftungsaufsicht weiterhin noch nicht auf einen Verfahrensvorschlag der Lübecker Verwaltung reagiert. Auf Nachfrage wurde am 11.02.2022 mitgeteilt, dass eine Reaktion weiterhin nicht in Aussicht sei.

Aufgrund der angestrebten Neuausrichtung der städtischen Pflegeeinrichtungen und der damit verbundenen Standortaufgabe „Schönböckener Strasse“ unterliegt nicht nur die Zweckerücklage, sondern die Stiftung selbst einer Neukonzeption. Diese lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht vor, sodass die Buchungen zunächst nach der zuvor vorgesehenen Systematik fortgeführt werden. Es steht derzeit in Klärung, wie die Erfüllung des Stiftungszweckes durch die Stiftung zukünftig gewährleistet werden kann. Damit einhergehend wird auch in Abstimmung mit der Stiftungsaufsicht beim Innenministerium eine Erweiterung des Stiftungszweckes bzw. eine Umwandlung in eine Förderstiftung geprüft.

Darüber hinaus bittet das RPA mit dem Prüfbericht 2017 bis 2019 um Stellungnahme zu folgenden Punkten:

### **2.3.2 Auszahlung aus fremden Finanzmitteln**

Das RPA stellt dar, dass Zahlungen unter den Kontenarten 672/772 Ein- und Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln ausgewiesen werden sollen, die als durchlaufende Gelder nach § 14 GemHVO-Doppik über Kassen oder Konten der Stiftung abgewickelt werden. Im Anhang wurden die fremden Finanzmittel im nachrichtlichen Teil der Finanzrechnung aufsummiert. Hier wurden in den Vorjahren Einzahlungs- und Auszahlungskonten bei der Umgliederung von Bilanzkonten mitbebuchet und dadurch zu hoch ausgewiesen. Die entsprechende Übersicht kann somit nicht den tatsächlichen Bestand der fremden Finanzmittel abbilden und sollte überarbeitet werden. Hierzu bittet das RPA um Stellungnahme.

Die Verwaltung kann hierzu mitteilen, dass die Gliederung der Finanzrechnung den Regelungen nach § 45 Abs. 1 GemHVO-Doppik in der aktuellen Fassung entspricht.

Mit Runderlass vom 30.08.2012 sind im Finanzrechnungsformular zusätzlich auch die so genannten Bestände fremder Finanzmittel auszuweisen. Hier wird im Wesentlichen ein Betrag ausgewiesen, der mit der Umstellung auf das doppelte Rechnungswesen zum 01.01.2010 als Anfangsbestand übernommen wurde. Seitdem die Stiftung eigene Bankkonten hat, werden diesbezüglich keine Zahlungsbewegungen mehr umgesetzt. Daher wird der Betrag ohne inhaltliche Relevanz in der Regel unverändert im vorgegebenen Formular ausgewiesen.

Die Verwaltung stellt zur Finanzrechnung dar, dass die Buchung im Wirtschaftsjahr 2018 unter der Kontenart 772 von rund 40 T€ im Zusammenhang mit der neuen Abrechnungssystematik mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH (TRAVE) ab dem Jahresabschluss 2017 steht. Die TRAVE hat im Rahmen des zu dem Zeitpunkt zu überarbeitenden Geschäftsbesorgungsvertrages die vereinbarten Regelungen einvernehmlich geändert. Bei den finanzrechnungsrelevanten Buchungen zur Umstellung ist ein Konto verwendet worden, zu dem sich im Nachhinein herausgestellt hat, dass dieses nicht vollständig korrekt war. Demzufolge war im anschließenden Jahr eine Korrektur ebenfalls unter Berücksichtigung der Finanzrechnung erforderlich, die dann auch umgesetzt wurde.

#### 4.1.1 Inventur

Das RPA teilt mit, dass gemäß Anhang zum Jahresabschluss 2019 nur eine Buchinventur durchgeführt wurde. Auf eine körperliche Inventur wurde aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet. Bereits im Rahmen der Eröffnungsbilanz sowie des Jahresabschlusses 2016 wurde durch das RPA beanstandet, dass keine körperliche Inventur stattgefunden hat. Das RPA bittet um Stellungnahme, wann eine körperliche Inventur durchgeführt wird.

Die Verwaltung merkt hierzu an, dass anstatt einer körperlichen Inventur im Wirtschaftsjahr 2019 eine Buchinventur stattgefunden hat, da die Vermögensgegenstände ihrer Art nach völlig ausreichend buchmäßig nachgehalten werden können. Somit wird die Buchinventur für diese Stiftung als angemessen und ausreichend angesehen.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Lindenau  
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck