



► **Nr. VO/2023/12018**
öffentlich

Lübeck, 08.03.2023

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

Stiftung Lübecker Wohnstifte - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31. Dezember 2020

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



Stiftung

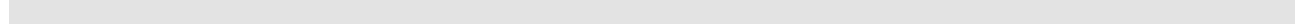
Lübecker Wohnstifte

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichtes zum 31. Dezember 2020**

Rechnungsprüfungsamt

November 2022





Impressum

Herausgeber:
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Rechnungsprüfungsamt
Layout: Yvonne Bretfeld



Inhalt:

	Seite
Abkürzungsverzeichnis.....	4
1 Prüfungsgegenstand und Prüfungsauftrag	5
2 Prüfungsdurchführung	5
3 Vorjahre.....	6
4 Haushaltsplan.....	6
5 Jahresabschluss	6
5.1 Bilanz 2020	7
5.1.1 Beteiligungen.....	7
5.1.2 Sonstige Ausleihungen	7
5.1.3 Liquide Mittel.....	8
5.1.4 Stiftungskapital und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	8
5.1.5 Freie Rücklage.....	8
5.1.6 Zweckrücklage.....	9
5.1.7 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag.....	9
5.2 Ergebnisrechnung 2020	9
5.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte	10
5.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	10
5.3 Finanzrechnung 2020.....	11
5.4 Anhang 2020	11
5.5 Lagebericht 2020.....	11
6 Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung	11
7 Zusammenfassung.....	12



Abkürzungsverzeichnis

AO	–	Abgabenordnung
APH	–	Alten- und Pflegeheim
AZ	–	Auszahlungen
EZ	–	Einzahlungen
GemHVO-Doppik	–	Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik
GGT	–	Grundstücksgesellschaft Trave mbH
GO	–	Gemeindeordnung
JA	–	Jahresabschluss
LW		Lübecker Wohnstifte
RPA	–	Rechnungsprüfungsamt

1 Prüfungsgegenstand und Prüfungsauftrag

Prüfungsgegenstand war der JA des Jahres 2020. Der JA 2020 wurde dem RPA im Dezember 2021 zur Prüfung vorgelegt, die weiteren Prüfungsunterlagen wurden während der Prüfung im Jahr 2022 bereitgestellt

2 Prüfungsdurchführung

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte (LW) ist eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts. Sie wird gemäß § 4 ihrer Satzung von der Hansestadt Lübeck 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).

§ 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 machte das RPA von dieser Regelung Gebrauch. Die nicht geprüften Positionen werden in diesem Bericht aufgelistet. Die Prüfung erfolgt unter Mitarbeit der BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Zweigniederlassung Lübeck mit Unterbrechungen in den Monaten August bis Oktober 2022.

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

3 Vorjahre

Bilanzposten	Prüfungsbemerkung	Stellungnahme der Verwaltung	Anmerkungen
2010			
Eigenkapital	Das Eigenkapital wich von der Bilanzgliederung nach § 48 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) ab. Die Kontenart 200 existiert nicht. Die Zweckrücklage und die freie Rücklage sind den Ergebnissrücklagen 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 im JA 2020 weiterhin der Kontenart 200 und nicht der Ergebnissrücklage zugeordnet (siehe Tz.5.1.5 und 6).
2011			
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 bisher nicht eingegangen.	Im Jahr 2020 gab es eine Veränderung beim Stiftungskapital, jedoch nicht beim Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied (siehe 5.1.4.).
2015			
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.	Die Zweckrücklage wurde anhand der Neuausrichtung nach der Aufhebung des Mietvertrags neu dotiert. Die Erhöhung steht im Zusammenhang mit noch anfallenden Bauerneuerungen. (siehe Tz. 5.16).

4 Haushaltsplan

Der Haushaltsplan der Stiftung LW wurde für das Jahr 2020 in der Sitzung der Bürgerschaft am 26. September 2019 beschlossen und dem Innenministerium vorgelegt.

5 Jahresabschluss

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



5.1 Bilanz 2020

Die Bilanz ist rechnerisch richtig. Der Eigenkapitalausweis weicht von der in § 48 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) vorgegebenen Gliederung ab. Die Gliederungsnummern 1.01, 1.011, 1.02 und 1.03 existieren nicht, auch die Kontenart 200 ist in den Verwaltungsvorschriften über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden nicht enthalten.

In der Bilanz fehlen die aufsummierten Beträge aller werthaltigen Bilanzposten. Das RPA empfiehlt, diese im Sinne einer guten Lesbarkeit anzugeben. Die Anfangswerte stimmen mit der Schlussbilanz des Vorjahres überein. Das Jahresergebnis stimmt mit der Ergebnisrechnung, die liquiden Mittel stimmen mit der Finanzrechnung überein. Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bilanzposten mit den Anlagen zum Anhang (Anlagen-, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und dem Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

Die geprüften wesentlichen Posten der Bilanz werden im Folgenden erläutert. Weitere wesentliche Posten der Bilanz, die nicht systematisch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2020 geprüft wurden, sind:

- Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige Verbindlichkeiten

5.1.1 Beteiligungen

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Kontengruppe 11	805.228 EUR	805.228 EUR

Ausgewiesen wird eine Beteiligung an der GGT. Der Ansatz beträgt 7,5% des gesamten Eigenkapitals der GGT. Das Eigenkapital der GGT weist zum Stichtag 31. Dezember 2020 einen Saldo von 56.500 TEUR bei einem Überschuss von 1.256 TEUR auf. Hinweise auf den Bedarf einer Wertberichtigung ergeben sich nicht.

5.1.2 Sonstige Ausleihungen

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Kontengruppe 13	195.941 EUR	171.228 EUR

Es handelt sich um ein Darlehen an die GGT von ursprünglich 1.381 TDM zur Mitfinanzierung von 27 Wohnungen. Gemäß Darlehensvertrag ist eine Verzinsung von 6 % vorgesehen. Wie im Darlehensvertrag festgeschrieben, ist jedoch der Zins ermäßigt, wenn eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau die Notwendigkeit hierzu nachweist. Der Zinssatz für das Darlehen 2020 betrug 0,0 %. Das Darlehen wurde 2020 um 24.713 EUR getilgt (3,5%).

Da die LW mit 7,5% direkt an der GGT beteiligt ist, ist der Ausweis der Ausleihung statt in den sonstigen Ausleihungen unter 1.3.4.1 Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen, Sondervermögen sachgerechter. Daher empfehlen wir, für das kommende Wirtschaftsjahr eine Anpassung vorzunehmen.

5.1.3 Liquide Mittel

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Kontengruppe 18	3.275.647 EUR	3.305.009 EUR

Liquide Mittel in Höhe von 7 TEUR wurden von der GGT im Rahmen der Geschäftsbesorgung verwaltet. Weitere 1.196 TEUR werden gem. vorliegendem Kontoauszug durch die Hansestadt Lübeck verwaltet.

Im Jahr 2018 erfolgte eine Neuanlage eines Termingeldes i. H. v. 500 TEUR bei einer Baugenossenschaft. Eine Geldanlage bei einer Baugenossenschaft ist rechtlich möglich, jedoch weist das RPA auf die Gefahr eines möglichen Verlusts im Falle der Insolvenz des Wohnungsunternehmens hin. Der Ausweis unter den liquiden Mitteln ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich möglich und zulässig.

Für weitere 1.000 TEUR und 600 TEUR bestehen bei einem Kreditinstitut Termingelder, die in den Jahren 2019 und 2020 angelegt wurden. Die Zinsen liegen bei 0,31% bzw. 0,08%, die jeweiligen Fälligkeiten im April 2021.

Das RPA überprüfte die Kontostände aller Konten. Es gab keine Beanstandungen.

5.1.4 Stiftungskapital und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Konto 2009000	338.629 EUR	691.227 EUR
Konten 2009011 und 2009012	2.733.191 EUR	2.733.191 EUR

Das Stiftungskapital schließt nach Verwendung des Jahresergebnisses 2019 mit einem Betrag von 3.424 TEUR (Vorjahr: 3.071 TEUR) ab. Neben dem Differenzbetrag aus der Eröffnungsbilanz in Höhe von 2.733 TEUR ergibt sich im Stiftungskapital eine Einstellung aus dem Verkauf von Anlagen des Vorjahres von 353 TEUR.

Die Zuführungen aus dem Überschuss sind nach unseren Feststellungen nicht zu beanstanden.

5.1.5 Freie Rücklage

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Konto 20009010	1.127.545 EUR	1.301.496 EUR

Die freie Rücklage erhöhte sich nach Verwendung des Jahresergebnisses 2019 um 174 TEUR und entspricht den Vorgaben des § 62. Abs. 1 Nr. 3 AO. Dieser Betrag setzt sich aus einem Betrag von 64 TEUR, der der Entnahme für Stiftungszwecke entspricht und einem zusätzlichen Betrag von 110 TEUR zusammen.

Die vorgenommenen Veränderungen der freien Rücklage sind nach unseren Feststellungen nicht zu beanstanden.

5.1.6 Zweckrücklage

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Konten 2009020000 und 209020010	1.805.416 EUR	1.960.692 EUR

Die Zweckrücklage weist nach Entnahmen von 64 TEUR zugunsten der Freien Rücklage und Einstellungen von 219 TEUR einen Betrag von 1.961 TEUR auf. Die Entnahme von 64 TEUR betrifft Maßnahmen der Bauerneuerungen sowie die Zuführung von 220 TEUR für Maßnahmen im Wasserverteilnetz, im Brandschutz und für die Modernisierung. Diese Veränderungen sind nach unseren Feststellungen nicht zu beanstanden.

In den Berichten über die Prüfung 2017-2019 vom 12. April 2022 beanstandet das RPA, dass bereits im Jahr 2019 im Zusammenhang mit der Aufgabe und Veräußerung des Standortes Schönböckener Straße eine entsprechende Auflösung der Zweckrücklage unverzüglich zu erfolgen hat. Eine Auflösung für diesen Zweck im Sinne des § 55 Abs. 1 Nr. 5 AO ist bisher nicht erfolgt.

5.1.7 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
Kontengruppe 205	681.825 EUR	-83.526 EUR

Nachdem im Vorjahr aufgrund der Veräußerung von Anlagen ein Jahresüberschuss von 682 TEUR erzielt wurde, weist das aktuelle Jahr einen Fehlbetrag von 84 TEUR auf.

5.2 Ergebnisrechnung 2020

Die Aufstellung entspricht den Vorgaben des § 45 i.V.m. § 2 GemHVO-Doppik und den zugehörigen Mustern. Die Ergebnisrechnung ist rechnerisch richtig. Die Vorjahreszahlen und die fortgeschriebenen Planansätze sind richtig dargestellt.

Die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung werden im Folgenden erläutert. Weitere wesentliche Positionen der Ergebnisrechnung, die nicht systematisch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2020 geprüft wurden, sind:

- Zinsen und sonstigen Finanzaufwendungen
- Kostenerstattungen und Kostenumlagen
- sonstige Erträge
- bilanzielle Abschreibungen
- sonstige Aufwendungen
- Finanzerträge.

5.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Kontenarten 441, 442 und 446	674.429 EUR	92.346 EUR

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte sind gegenüber dem Vorjahr um 583 TEUR zurückgegangen, was maßgeblich auf die zum 30.6.2019 erfolgte Beendigung des Mietverhältnisses für das APH zurückzuführen ist. Es werden im Wesentlichen mit 63 TEUR Mieten und Pachten sowie mit 20 TEUR Erträge aus Erbbauzinsen ausgewiesen.

Die privatrechtlichen Leistungserlöse liegen geringfügig unterhalb des Planansatzes von 88 TEUR.

Die EZ aus privatrechtlichen Leistungsentgelten konnten zu den Erträgen abgestimmt werden.

5.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Kontengruppe 52	-160.835 EUR	-51.380 EUR

Nachdem Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen bereits im Vorjahr aufgrund der Beendigung der Nutzung des APH zum 30.9.2019 zurückgegangen sind, sind die Aufwendungen im Jahr 2020 weiter zurückgegangen. Gegenüber dem Planansatz von 352 TEUR kam es zu einer deutlichen Unterschreitung. Ursächlich hierfür sind geplante, jedoch nicht beanspruchte Abbruchkosten in Höhe von 219 TEUR.

Entsprechend zu den Aufwendungen liegen die AZ der Sach- und Dienstleistungen um 281 TEUR unter dem Planansatz, was insbesondere auf die fehlenden Abbruchkosten zurückzuführen ist.

Mittelübertragungen liegen zum Jahresabschluss 2020 nicht vor.



5.3 Finanzrechnung 2020

Die Finanzrechnung ist formal und rechnerisch richtig. Der Anfangsbestand der liquiden Mittel wurde korrekt aus der Schlussbilanz 2019 übernommen. Des Weiteren wurde die Übereinstimmung mit dem Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

5.4 Anhang 2020

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

Die Anlagen zum Anhang stimmen mit den zugrundeliegenden Unterlagen überein.

5.5 Lagebericht 2020

Dem JA ist ein vom Bürgermeister der Hansestadt Lübeck am 16.12.2021 unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.

6 Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung

Das Stiftungsvermögen ist in seinem Bestand zu erhalten (§ 4 Stiftungsgesetz). Im Lagebericht wurde der Vermögenserhalt dadurch belegt, dass sich das Grundstockvermögen, das in der Bilanz sowohl im Stiftungskapital als auch im Bilanzierungsunterschied enthalten ist, nicht verändert hat.

Der im Jahr 2019 erwirtschaftete Überschuss wurde im Jahr 2020 dem Stiftungskapital und den Rücklagen zugeführt. Das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied blieb 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). Bei der Stiftung LW handelt es sich um eine Anstaltsstiftung, d. h. sie setzt ihr Vermögen (vorwiegend APH und Altenwohnungen) – und nicht wie eine Kapitalstiftung ihre Erträge – unmittelbar zur Verwirklichung des Stiftungszwecks (Unterstützung Lübecker Bürger u. a. durch die Förderung von bestehenden APH) ein. Eine Ausnahme vom Gebot der zeitnahen Mittelverwendung stellt die steuerrechtlich unschädliche Bildung von Rücklagen nach § 62 Abs. 1 AO dar.

Jahr	Freie Rücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)			Zweckrücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)			Summe
	Anfangsbestand EUR	Einstellung/ Entnahme (-) EUR	Endbestand EUR	Anfangsbestand EUR	Einstellung/ Entnahme (-) EUR	Endbestand EUR	EUR
2020	1.127.545	173.951	1.301.496	1.805.416	219.485 -64.209	1.960.692	3.262.188

7

Zusammenfassung

Finanzanlagen	Die Beteiligung an der GGT wird unter dem Posten 1.3.2 Beteiligung geführt. Die Ausleihung, die der GGT zur Verfügung gestellt wurde, wird unter 1.3.4.2 sonstige Ausleihung geführt. Gemäß der Landesverordnung über die Aufstellung und Ausführung eines doppelten Haushaltsplanes der Gemeinden (Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik - GemHVO-Doppik) ist der Posten 1.3.4.1 Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen, Sondervermögen, der sachgerechte Ausweis.
Stiftungsvermögen (als gesamtes Vermögen)	Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens hat keine Einwendungen ergeben.
Zweckrücklage	In den Berichten über die Prüfung 2017-2019 vom 12. April 2022 beanstandet das RPA, dass bereits im Jahr 2019 im Zusammenhang mit der Aufgabe und Veräußerung des Standortes Schönböckener Straße eine entsprechende Auflösung der Zweckrücklage unverzüglich zu erfolgen hat. Eine Auflösung für diesen Zweck im Sinne des § 55 Abs. 1 Nr. 5 AO ist bisher nicht erfolgt.

Aufgrund der geringen Feststellungen sehen wir von einer Stellungnahme ab. Unabhängig davon bleibt es der Verwaltung anheimgestellt, sich schriftlich zu den Bemerkungen zu äußern. Das Rechnungsprüfungsamt wird den Jahresabschluss im Rechnungsprüfungsausschuss darstellen.

Lübeck, 29.11.2022

14.905.07.13-2020



Dr. Katja Schur



Elke Kreutzer

Anlagen:

Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31.12.2020



Stiftung Lübecker Wohnstifte

Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31. Dezember 2020

HL 1.201 – Haushalt und Steuerung

Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

I.	BILANZ	4
II.	ERGEBNISRECHNUNG	6
III.	FINANZRECHNUNG	8
IV.	ANHANG	11
I.	ALLGEMEINE HINWEISE	12
II.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	12
A.	GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES	12
B.	ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	12
	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	15
2.4	Liquide Mittel	15
	PASSIVA	16
1	Eigenkapital	16
2	Sonderposten	16
3	Rückstellungen	17
4	Verbindlichkeiten	17
5	Passive Rechnungsabgrenzung	17
	ERGEBNISRECHNUNG	18
1	Erträge	18
2	Aufwendungen	18
3	Jahresergebnis	19
III.	SONSTIGE ANGABEN	19
IV.	STIFTUNGSGREMIEN	20

ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK	21
Anlagenspiegel	22
Forderungsspiegel	23
Verbindlichkeitspiegel	24
Übersicht Sondervermögen	25
Über- und außerplanmäßige Aufwendungen im Rahmen des Jahresabschlusses	26
V. LAGEBERICHT	27

Lübecker Wohnstift, Lübeck

Abschlussbilanz-Stiftungen*18 zum 31. Dezember 2020

Währung in EUR

Text	Aktiva		Passiva	
	Schlussaldo Vorj... (12/19)	Schlussaldo (12/20)	Schlussaldo Vorj... (12/19)	Schlussaldo (12/20)
für Auszahlungen für Investitionen und -förderungsmaßnahmen nach § 23 (2) GernHVO-Do...	0,00	0,00		
Summe der von der Stiftung				
übernommenen Bürgschaften (Wert zum Bilanzstichtag)	0,00	0,00		

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2020
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
			2019	2020	2020	2020	2020
			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			674.429,08	88.200,00	92.346,17	4.146,17	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	350,24	350,24	
45	7	+ sonstige Erträge	417.671,45	0,00	16.283,94	16.283,94	
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	1.092.100,53	88.200,00	108.980,35	20.780,35	
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	-160.835,56	-351.800,00	-51.379,59	300.420,41	0,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-187.578,48	-110.600,00	-103.954,00	6.646,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	16	+ sonstige Aufwendungen	-57.939,55	-77.300,00	-42.714,72	34.585,28	0,00
	17	= Aufwendungen	-406.353,59	-539.700,00	-198.048,31	341.651,69	0,00
	18	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	685.746,94	-451.500,00	-89.067,96	362.432,04	0,00
46	19	+ Finanzerträge	6.411,12	5.300,00	5.541,52	241,52	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	-10.333,08	-200,00	0,00	200,00	0,00
	21	= Finanzergebnis	-3.921,96	5.100,00	5.541,52	441,52	0,00
	22	= Jahresergebnis	681.824,98	-446.400,00	-83.526,44	362.873,56	0,00

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2020

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
		2019	2020	2020	2020
		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
	Ergebnis aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Nachrichtlich: Nettoabschreibungsaufwand		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2019	2020	2020	2020
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
571 + 574	bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie auf geleistete Zuwendungen	-103.956,00	-110.600,00	-103.954,00	6.646,00
416 + 437	- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen sowie für Beiträge	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nettoabschreibungsaufwand	-103.956,00	-110.600,00	-103.954,00	6.646,00

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2020
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
			2019	2020	2020	2020	2020
			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			692.194,27	88.200,00	92.557,16	4.357,16	
648	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-18.820,48	0,00	-224,82	-224,82	
65	7	+ sonstige Einzahlungen	271,45	0,00	16.283,94	16.283,94	
66	8	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	11.480,62	5.300,00	5.201,13	-98,87	
	9	= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	685.125,86	93.500,00	113.817,41	20.317,41	
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	-141.434,98	-351.800,00	-70.767,33	281.032,67	0,00
75	13	+ Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	-10.333,08	-200,00	0,00	200,00	0,00
73	14	+ Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	15	+ sonstige Auszahlungen	-60.351,58	-77.200,00	-38.401,88	38.798,12	0,00
	16	= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-212.119,64	-429.200,00	-109.169,21	320.030,79	0,00
	17	= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	473.006,22	-335.700,00	4.648,20	340.348,20	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	417.400,00	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)	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	442.113,29	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	-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 2020

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
			2019	2020	2020	2020	2020
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	35	= Saldo aus Investitionstätigkeit	442.113,29	3.500,00	24.713,29	21.213,29	0,00
	35a	Einzahlungen aus fremden Finanzmitteln	0,00		0,00		
	35b	Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln	0,00		0,00		
	35c	Saldo aus fremden Finanzmitteln	0,00		0,00		
	36	= Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	915.119,51	-332.200,00	29.361,49	361.561,49	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	-450.243,61	-200,00	0,00	200,00	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	-450.243,61	-100,00	0,00	100,00	0,00
	44	= Finanzmittelsaldo	464.875,90	-332.300,00	29.361,49	361.661,49	0,00
	45	+ Anfangsbestand Liquide Mittel	2.810.771,55	3.275.700,00	3.275.647,45	-52,55	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	3.275.647,45	2.943.400,00	3.305.008,94	361.608,94	0,00

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2020

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
Bestand Haushaltsjahr	486.918,82

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
		2019	2020	2020
		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	-52.969,84	-100,00	0,00
792..6	Außerordentliche Tilgung	-397.273,77	0,00	0,00

Hansestadt LÜBECK 



Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

Dezember 2021

I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum 31. Dezember 2020 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 31.12.2020 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. Eine Buchinventur wurde im Juni 2019 durchgeführt. Es haben sich

hierbei keine Veränderungen ergeben, nur ehemals falsch zugeordnete Kontierungen wurden korrigiert. Die nächste Inventur erfolgt vss. im Wirtschaftsjahr 2022.

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 1.568.749,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 1.782.010,00 € (Vorjahr: 1.853.317,00 €).

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. Die Umsetzung ist ebenfalls im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgt.

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 bereits im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgt.

1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat unter dieser Bilanzposition keinen Wert zum Bilanzstichtag mehr ausgewiesen (Vorjahr: 0,00 €), 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 556.130,00 € (Vorjahr: 583.649,00 €).

1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat Betriebs- und Geschäftsausstattung im Wert von 10.682,00 € (Vorjahr: 15.810,00 €) 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 2020 jedoch keine Dividendenausschüttung.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zudem eine Ausleihung über 171.227,87 € (Vorjahr: 195.941,16 €) 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 8.647,06 € (Vorjahr: 6.689,86 €) vor, die sich im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben haben.

2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden.

Einzelheiten sind dem Forderungsspiegel zu entnehmen.

Da die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ keine öffentlich-rechtlichen Forderungen besitzt, sind nur die Unterpositionen 2.2.3 bis 2.2.5 vorhanden.

2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen

Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen bestehen zum Stichtag mit einem Wert von 1.075,06 € (Vorjahr: 0,00 €), die sich hauptsächlich aus Buchungen der kreditorischen Debitoren (umgeschlagene Konten) ergeben.

2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 815,58 € (Vorjahr: 1.056,40 €), die gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren.

2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Stiftung sind sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 7.612,89 € (Vorjahr: 7.272,50 €) zum Stichtag angefallen, die aus Zinsen einer Termingeldanlage (2.587,89 €), 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 3.305.008,94 € (Vorjahr: 3.275.647,45 €) vor. Darin enthalten sind sowohl zwei Termingeldanlagen (Creditplus Bank 1.000.000,00 € und 600.000,00 €) von gesamt 1.600.000,00 € und eine Spareinlage beim Lübecker Bauverein von 500.000,00 € als auch Sparkonten von gesamt 2.102,13 € (Aareal Bank, Transferkonto, 2.100,00 €; Aareal Bank via Lübecker Bauverein, 2,13 €) und das laufende Geschäftskonto von 1.195.729,68 € (Vorjahr: 1.564.033,47 €). Beim Konto der Aareal Bank ist zu berücksichtigen, dass die Sparzinsen 2020 (2.100,00 €) auf dem Konto der Spareinlage per 31.12.2020 belastet wurden. Die Gutschrift auf dem Sparbuch erfolgte jedoch erst per 06.01.2021. Daher ist der Betrag von 2.100,00 € als Schwebeposten (Aareal Bank Transfer) auf einem Transferkonto zu bilanzieren. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist das Konto bei der Aareal Bank mit einem Wert von 7.177,13 € (Vorjahr: 210.012,78 €) 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 nach Verwendung des Jahresergebnisses 2019 mit einem Betrag von insgesamt 3.424.418,14 € (Vorjahr: 3.071.820,14 €) ausgewiesen. Darin enthalten ist der im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz ermittelte Differenzbetrag zwischen Aktiva und Passiva, der zum Bilanzstichtag 31.12.2020 einen Wert wie im Vorjahr von 2.733.191,14 € hat. Die Zuführung zum Stiftungskapital von 352.598,00 € ergibt sich aus den Buchwert-Überschüssen aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Die **freie Rücklage** erhöht sich nach Verwendung des Jahresergebnisses 2019 (nach noch zu erfolgender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 173.950,93 € auf insgesamt 1.301.496,04 € (Vorjahr: 1.127.545,11 €). Da im Wirtschaftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ erzielt wurde, erfolgt eine „zusätzliche“ Zuführung zur freien Rücklage von 64.208,60 €, um die notwendige Entnahme für die Zweckrücklage für Bauerneuerung durchführen zu können. Die „reguläre“ Zuführung aus der Verwendung des Jahresergebnisses beträgt 109.742,33 €.

Die **Zweckrücklage** wird zum Stichtag mit einem Betrag in Höhe von 1.960.692,38 € (Vorjahr: 1.805.416,33 €) ausgewiesen. Nach Beschlussfassung der Verwendung des Jahresergebnisses 2019 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der allgemeinen Zweckrücklage ein anteiliger Betrag von 219.484,65 € zugeführt werden. In dieser Bilanzposition ist sowohl die allgemeine Zweckrücklage von 1.930.549,94 € als auch gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage für Bauerneuerung in Höhe von 30.142,44 € enthalten. Die Entnahme in Höhe von 64.208,60 € ergibt sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Da im Wirtschaftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ erzielt wurde, erfolgt eine Zuführung zur freien Rücklage von 64.208,60 €, um die notwendige Entnahme für die Zweckrücklage für Bauerneuerung durchführen zu können.

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem **Jahresfehlbetrag** von 83.526,44 € ab. Nach Beschlussfassung des Jahresfehlbetrages durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll das negative Jahresergebnis im darauffolgenden Wirtschaftsjahr in voller Höhe aus der freien Rücklage entnommen werden.

2 Sonderposten

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

3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2020 ist eine Rückstellung für fehlende Rechnungen in Höhe von 2.279,02 € (Vorjahr: 0,00 €) gebildet worden, die sich im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergibt.

4 Verbindlichkeiten

Nähere Angaben sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen. Dort sind auch die Verbindlichkeiten nach ihren Fristigkeiten getrennt ausgewiesen.

4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen

4.2.2 vom öffentlichen Bereich

Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich sind im Wirtschaftsjahr 2020 nicht zu verzeichnen.

4.2.3 vom privaten Kreditmarkt

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

4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 565,17 € (Vorjahr: 17.225,67 €), die sich überwiegend aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben, ausgewiesen.

4.7 Sonstige Verbindlichkeiten

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Die Gesamthöhe der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 42.513,09 € (Vorjahr: 40.779,14 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (28.719,08 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (8.776,06 €). Ebenfalls sind die kreditorischen Debitoren (umgeschlagene Konten) von 5.017,95 € 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 (Mietträge Wohnungsverwaltung und Erbbauzinsen) und Finanzerträgen. Im Wirtschaftsjahr 2020 sind sonstige Erträge von 16 T€ erzielt worden, die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben. Ebenfalls ist im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ab 01.01.2020 eine veränderte Buchungssystematik hinsichtlich der unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten sowie abzurechnenden Kosten der Wärmeversorgung des Vorjahres sowie des aktuellen Wirtschaftsjahres erfolgt. Finanzerträge liegen etwas über dem kalkulierten Haushaltsansatz. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist im Wirtschaftsjahr 2020 nicht erfolgt.

	Ergebnis 2019 €	Planansatz 2020 €	Ergebnis 2020 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	674.429,08	88.200,00	92.346,17
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	350,24
Sonstige Erträge	417.671,45	0,00	16.283,94
Finanzerträge	6.411,12	5.300,00	5.541,52
Summe	1.098.511,65	93.500,00	114.521,87

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 angefallen. Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat kein eigenes Personal. Die Stiftung wird von der Hansestadt Lübeck verwaltet. Die angefallenen bilanziellen Abschreibungen und die sonstigen Aufwendungen sind geringer ausgefallen als im berechneten Haushaltsansatz.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen deutlich unter den berechneten Planzahlen, da bei der Haushaltsplanaufstellung für das Wirtschaftsjahr 2020 Mittel in Höhe von ca. 219 T€ für den Abbruch des Gebäudekomplexes des ehemaligen Altenpflegeheimes Schönböckener Straße 55 eingeplant worden sind, diese Mittel jedoch nicht in Anspruch genommen worden sind. Daneben sind weniger Instandhaltungsaufwendungen im Bereich der Wohnungsverwaltung angefallen als geplant (-32 T€). Die sonstigen Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude sind ebenfalls mit -47 T€ deutlich geringer ausgefallen. Die bei den sonstigen Aufwendungen eingeplanten Mittel für Sachverständigen-, Gerichts- und Notarkosten im Rahmen der Verwertung des Grundstücks Schönböckener Straße 55 (Vergabe als Erbbaurecht) in Höhe von 17 T€ sind ebenfalls nicht in Anspruch genommen worden. Darüber hinaus sind die Kostenerstattungen an die Hansestadt Lübeck geringer ausgefallen als berechnet (-19 T€). Daneben erfolgt durch den neuen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ab 01.01.2020 eine veränderte Buchungssystematik der erhaltenen Vorauszahlungen für die Betriebskosten und Kosten der Wärmeversorgung des Vorjahres und des aktuellen Wirtschaftsjahres.

	Ergebnis 2019 €	Planansatz 2020 €	Ergebnis 2020 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	160.835,56	351.800,00	51.379,59
Bilanzielle Abschreibungen	187.578,48	110.600,00	103.954,00
Sonst. Aufwendungen	57.939,55	77.300,00	42.714,72
Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	10.333,08	200,00	0,00
Summe	416.686,67	539.900,00	198.048,31

3 Jahresergebnis

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem **Jahresfehlbetrag** von 83.526,44 € ab. Nach Beschlussfassung des Jahresfehlbetrages durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll das negative Jahresergebnis im darauffolgenden Wirtschaftsjahr in voller Höhe aus der freien Rücklage entnommen werden.

	Ergebnis 2019 €	Planansatz 2020 €	Ergebnis 2020 €
Jahresergebnis vor Verwendung	681.824,98	0,00	- 83.526,44
Zuführung zum Stiftungskapital	- 352.598,00		
Zuführungen zur freien Rücklage	- 173.950,93	0,00	0,00
Zuführung zur Zweckrücklage	- 219.484,65	0,00	0,00
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	+ 64.208,60	0,00	0,00
Summe	0,00	0,00	- 83.526,44

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. Auf die Teilrechnungen wird aus diesem Grunde verzichtet.

Haushaltsmittel wurden nicht in das Wirtschaftsjahr 2021 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.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2020 ist dem jeweiligen Jahresschluss eine Übersicht gemäß § 82 Abs. 5 GO für über- und außerplanmäßige Aufwendungen, die erst bei der Aufstellung des Jahresabschlusses festgestellt werden können und nicht zu Auszahlungen führen, beizufügen.

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. Es liegt ein entsprechender Freistellungsbescheid des Finanzamtes Lübeck vom 01.12.2020 für die Jahre 2017 bis 2019 vor. Steuerbefreite Körperschaften werden – wenn nicht

wegen umfangreicher wirtschaftlicher Betätigung regelmäßig Steuern anfallen – im Allgemeinen nur in dreijährigem Abstand geprüft. Die Prüfung umfasst grundsätzlich drei Jahre (Prüfungszeitraum). Aus diesem Grund liegt ein aktueller Freistellungsbescheid für das Wirtschaftsjahr 2020 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/von der Innenminister:in des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von sechs Jahren ernannt. Die Vorstandsmitglieder sollen Bürger:innen der Hansestadt Lübeck sein, jedoch nicht deren Bedienstete sein. Zur rechtswirksamen Vertretung der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ genügt die Mitwirkung von zwei Vorstandsmitgliedern.

Lübeck, den 16.12.2021



Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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

FORDERUNGSSPIEGEL 2020

Art der Forderung ¹		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit ² 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 ⁴	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	1.075,06	1.075,06	0,00	0,00	0,00
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	815,58	815,58	0,00	0,00	1.056,40
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	7.612,89	2.587,89	0,00	5.025,00	7.272,50
	Summe	9.503,53	4.478,53	0,00	5.025,00	8.328,90

¹ siehe auch § 48 Abs. 3
GemHVO-Doppik

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

³ Die Ziffern geben an, in welchen
Kontengruppen und Kontenarten
veranschlagt wird

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2020

1 ¹	Art der Verbindlichkeit ¹	Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit ² von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
3	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	0,00
321-	4.2.1 von verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
321-	4.2.2 vom öffentlichen Bereich	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	0,00
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	-565,17	-565,17	0,00	0,00	-17.225,67
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	-42.513,09	-42.513,09	0,00	0,00	-40.779,14
	Summe	-43.078,26	-43.078,26	0,00	0,00	-58.004,81

¹ siehe auch § 48 Abs. 4
GemHVO-Doppik

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

³ Die Ziffern geben an, in welchen Kontengruppen und Kontenarten veranschlagt wird

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

Name	Stammkapital	Anteil am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis ¹	
		in TEUR	in TEUR	%	2018 in TEUR	2019 in TEUR	2020 in TEUR	Jahr
1	2	3	4	5	6	7		8
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	10.736,36	805,28	7,5 %	0,00	0,00	0,00	2020	1.256

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

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

Über- und außerplanmäßige Aufwendungen, die erst bei der Aufstellung des Jahresabschlusses festgestellt werden können und nicht zu Auszahlungen führen gemäß § 82 Abs. 5 GO

Produkt	Produktbezeichnung	Konto	Rechnungsbetrag
573 009 000	Stiftung Lübecker Wohnstifte	5490 010 000	2.279,02 €
		Summe:	2.279,02 €

Stiftung Lübecker Wohnstifte

Lagebericht und Jahresabschluss 2020

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. Mittlerweile wurden jedoch das Altenpflegeheim und die Altenwohnungen im Zuge der Neuausrichtung der städtischen Seniorinneneinrichtungen aufgegeben. Die Stiftung befindet sich derzeit in einer Umorientierungsphase, die in Abstimmung mit der Stiftungsaufsicht erfolgt und noch nicht abgeschlossen ist.

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 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. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 19 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 2,34 Mio. €. Daneben besteht das Vermögen aus Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 10,7 T€, aus Vorräten in Form von unfertigen Leistungen in Höhe von 8,6 T€, Forderungen in Höhe von 9,5 T€ und liquiden Mitteln von 3,31 Mio. €, hiervon werden 7,2 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag direkt über ein Geschäftskonto bei der Aareal Bank verwaltet. Weitere 225 T€ der Wohnungsverwaltung befinden sich zur Vermeidung der Zahlung von Verwahrenentgelten auf dem stiftungseigenen Konto bei der Volksbank Lübeck. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (805,2 T€) sowie eine Ausleihung (Hypothekenforderung) in Höhe von 171,2 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diene 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/von der Innenminister:in des Landes Schleswig-Holstein für die Dauer von sechs Jahren ernannt. Die Stiftung wird vertreten durch den Bürgermeister der Hansestadt Lübeck - 2.280.5 Stiftungsverwaltung.

1.5 Stiftungssatzung

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

2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

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 Wohnhäuser in der „Flendersiedlung“ werden gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet.

Die Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von 62,7 T€ liegen leicht unter den Erwartungen (68,6 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 20,1 T€ vereinnahmt. Durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus hat 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 sonst jährlich 48,3 T€ erhalten. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde die Dividendenzahlung ebenfalls ausgesetzt. Die Zinserträge mit 5,5 T€ liegen leicht über den erwarteten Planzahlen von 5,3 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 51,4 T€ verausgabt (Vorjahr: 160,9 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 30,5 T€ erstattet (Vorjahr: 29,0 T€). Die Verwaltungsvergütung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GG Trave mbH beträgt 8,9 T€ (Vorjahr: 14,4 T€). Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2020 bestanden nicht (Vorjahr: 0 T€).

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 83.526,44 € ab (Vorjahr: Jahresüberschuss 681.824,98 €). Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Jahresfehlbetrag im darauffolgenden Wirtschaftsjahr durch eine Entnahme aus der freien Rücklage ausgeglichen werden.

3. Vermögenslage

Das bilanzierte Stiftungskapital der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ setzt sich aus den Positionen Stiftungskapital von 691,2 T€ und „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ von 2,73 Mio. € zum 31.12.2020 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 2020 hat sich das Grundstockvermögen als Stiftungskapital durch eine Zuführung des Buchwertüberschusses in Höhe von rund 352,6 T€ aus der Veräußerung von Anlagevermögen (Altenwohnungen Schönböckener Straße 55a) aus dem Jahresergebnis 2019 erhöht. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet.

Darüber hinaus haben sich auch die Ergebnismrücklagen im Wirtschaftsjahr 2020 positiv entwickelt. Nach Verwendung des Jahresergebnisses 2019 beläuft sich die freie Rücklage auf 1,30 Mio. € (Vorjahr: 1,13 Mio. €) und die Zweckerücklage auf 1,96 Mio. € (Vorjahr: 1,81 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 2020 jederzeit gegeben.

5. Ausblick

Der bisher wahrgenommene Stiftungszweck „Schaffung und Unterhaltung von Alteneinrichtungen“ ist mit Beendigung des Mietvertrages mit der Hansestadt Lübeck zum 30.06.2019 entfallen. 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

16.12.2021

Jan Lindenau
Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck