



► Nr. VO/2024/13377
öffentlich

Lübeck, 13.06.2024

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

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

Stiftung "Lübecker Wohnstifte" (LW): Feststellung des Jahresabschlusses 2021

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.07.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.11.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.11.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1 Gemäß § 92 Abs. 3 GO S-H i.V.m. § 15 Abs. 3 Stiftungsg S-H wird hiermit der Jahresabschluss 2021 mit einem Fehlbetrag von -2.217.015,87 € zur Kenntnis genommen.

2 Dieser Fehlbetrag wird im darauffolgenden Jahr aus der Freien und der Zweckerücklage ausgeglichen.

3 Der dazugehörige Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes (VO/2024/13295) wurde am 05.06.2024 abschließend im Prüfungsausschuss beraten.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
2.280.5 – Stiftungsverwaltung	zustimmend

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

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein- Begründung: da nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkung auf den Klimaschutz:

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

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Satzungsgemäß erfolgen Fehlbetragsausgleiche bzw. Überschussverwendungen aus/in den/die Rücklagen.

Anlagen:

- + JA 2021
- + Prüfbericht dazu

Bürgermeister Jan Lindenau



► **Nr. VO/2024/13295**
öffentlich

Lübeck, 23.05.2024

Bearbeitung: Yvonne Bretfeld (E-Mail: yvonne.bretfeld@luebeck.de Telefon: 122-7101)

Stiftung Lübecker Wohnstifte - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31. Dezember 2021

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



Stiftung

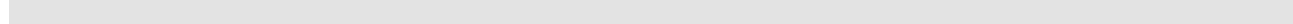
Lübecker Wohnstifte

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichtes zum 31. Dezember 2021**

Rechnungsprüfungsamt

März 2024





Impressum

Herausgeber:
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Rechnungsprüfungsamt
Prüferin: Elke Kreuzer
Layout: Yvonne Bretfeld



Inhalt:

Seite

Abkürzungsverzeichnis.....	4
1 Vorbemerkungen	5
2 Vorjahre.....	6
3 Haushaltsplan.....	7
4 Jahresabschluss.....	7
4.1 Bilanz.....	7
4.1.1 Wohnbauten	8
4.1.2 Beteiligungen.....	8
4.1.3 Liquide Mittel.....	8
4.2 Ergebnisrechnung.....	9
4.2.1 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	9
4.2.2 Bilanzielle Abschreibungen.....	9
4.3 Finanzrechnung.....	10
4.4 Anhang.....	11
4.5 Lagebericht	11
5 Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung	11
6 Zusammenfassung.....	13



Abkürzungsverzeichnis

AO	–	Abgabenordnung
APH	–	Alten- und Pflegeheim
AZ	–	Auszahlungen
GemHVO	–	Gemeindehaushaltsverordnung
GG	–	Grundstücksgesellschaft
GO	–	Gemeindeordnung
HL	–	Hansestadt Lübeck
JA	–	Jahresabschluss
LW	–	Lübecker Wohnstifte
RPA	–	Rechnungsprüfungsamt

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).

§ 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 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.

Prüfungsgegenstand war der JA des Jahres 2021. Der JA 2021 wurde dem RPA im Februar 2023 zur Prüfung vorgelegt, die weiteren Prüfungsunterlagen wurden während der Prüfung von September bis Dezember 2023 bereitgestellt.

Die Stiftung hat mit der Grundstücksgesellschaft (GG) Trave mbH 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.

2 Vorjahre

Der JA 2020 wurde am 31.08.2023 von der Bürgerschaft festgestellt.¹

Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre (VJ)

Bilanzposten	Prüfungsbemerkung	Stellungnahme der Verwaltung	Anmerkungen
2010			
Eigenkapital	Das Eigenkapital wich von der Bilanzgliederung nach § 48 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) 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 Klärstellung gebeten worden. Eine Beantwortung der Frage liegt bislang nicht vor.	Die Verwaltung hat erklärt, aufgrund von Änderungen in der GemHVO-Doppik und im Stiftungsrecht zum 01.01.2023 Änderungen im Eigenkapitalausweis vorzunehmen.
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.	Laut Anhang erfolgt die Zuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied 2022.
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.	Mit Abriss des APH und der Altenwohnungen in der Schönböckener Straße ist der bisherige Zweck entfallen. Die Zweckrücklage wurde 2021 nicht aufgelöst (siehe Tz. 5).

¹ Vgl. VO/2023/12285.

3 Haushaltsplan

Der Haushaltsplan der Stiftung LW wurde für das Jahr 2021 in der Sitzung der Bürgerschaft am 24.09.2020 beschlossen² und dem Innenministerium vorgelegt. Am 17.06.2021 wurde von der Bürgerschaft im Zusammenhang mit dem Abriss des Alten- und Pflegeheim (APH) Schönböckener Straße ein Nachtragshaushaltsplan beschlossen.³ Gemäß § 80 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 79 Abs. 2 GO hätte dieser ebenfalls der Kommunalaufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen. Dies ist nicht erfolgt. Die Verwaltung wird aufgefordert sicher zu stellen, dass künftig auch Nachträge für die Stiftungen vorgelegt werden.

4 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 beigefügt.

4.1 Bilanz

Die Bilanz ist rechnerisch richtig. Der Eigenkapitalausweis weicht von der in § 48 GemHVO 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.

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 2021 geprüft wurden, sind:

- Bauten auf fremdem Grund und Boden,
- Sonstige Ausleihungen,
- Stiftungskapital und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied und
- Freie Rücklage und Zweckrücklage.

² Vgl. VO/2020/09092.

³ Vgl. VO/2021/09854.

4.1.2 Wohnbauten

Wohnbauten	31.12.2020	Veränderung	31.12.2021
Kontenart 031	1.782.010 EUR	-1.568.749 EUR	213.261 EUR

Der Bilanzposten nahm um 1,6 Mio. EUR ab. Der Rückgang beruht auf dem Abriss des APH Schönböckener Straße. Der Restbuchwert (1.569 TEUR) wurde 2021 komplett ausgebucht (zur Verbuchung in der Ergebnisrechnung s. Tz. 4.2.2).

4.1.3 Beteiligungen

Beteiligungen	31.12.2020	Veränderung	31.12.2021
KGr 11	805.228 EUR	+199.544 EUR	1.004.772 EUR

Ausgewiesen wird eine Beteiligung an der GG Trave mbH. Der Ansatz beträgt 7,5% des gesamten Eigenkapitals der GG Trave mbH. Das Eigenkapital der GG Trave mbH weist zum Stichtag 31. Dezember 2021 einen Saldo von 60.368 TEUR auf. Hinweise auf den Bedarf einer Wertberichtigung ergeben sich daher nicht.

2021 fand aufgrund eines Bürgerschaftsbeschlusses⁴ eine Erhöhung des Stammkapitals um 200 TEUR bei der GG Trave mbH durch eine Bareinlage der Stiftung LW und die Einbringung von Grundstücken durch die HL statt. Gleichzeitig wurden von der Bürgerschaft die Alt-Beschlüsse zur Nicht-Ausschüttung von Dividenden aufgehoben.

Die Auszahlung erfolgte aus dem Konto 7844000 AZ Sonstige Anteilsrechte. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

4.1.4 Liquide Mittel

Liquide Mittel	31.12.2020	Veränderung	31.12.2021
KGr 18	3.305.009 EUR	-751.789 EUR	2.553.220 EUR

Liquide Mittel in Höhe von 279 TEUR wurden von der GG Trave mbH im Rahmen der Geschäftsbesorgung verwaltet. Zwei Girokonten über insgesamt 374 TEUR werden durch die HL verwaltet.

⁴ Vgl. VO 2021/09850.

Im Jahr 2021 erfolgte eine nicht vorzeitig kündbare Neuanlage eines Termingeldes i. H. v. 1.400 TEUR bis Juni 2025 (Zinssatz: 0,19%). Weitere 500 TEUR sind als Spareinlage bis Oktober 2024 bei einer Baugenossenschaft angelegt, der Zinssatz steigerte sich seit 2018 jährlich auf 1,2 % im letzten Jahr. Das Sparguthaben unterliegt einer 3-monatigen Kündigungsfrist; die Geldanlagen bei der Baugenossenschaft standen nach Auskunft der Verwaltung bisher allerdings nicht im Fokus einer Zinsoptimierung.

Das RPA überprüfte die Kontostände aller Konten, erhebliche Kontobewegungen wurden nachvollzogen. Es gab keine Beanstandungen.

4.2 Ergebnisrechnung

Die Aufstellung entspricht den Vorgaben des § 45 i.V.m. § 2 GemHVO und den zugehörigen Mustern. Die Ergebnisrechnung ist rechnerisch richtig. Die Vorjahreszahlen und die fortgeschriebenen Planansätze sind richtig dargestellt. Des Weiteren wurde die Übereinstimmung mit dem Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

Die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung werden im Folgenden erläutert. Als weitere wesentliche Position der Ergebnisrechnung wurden die privatrechtlichen Leistungsentgelte nicht systematisch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2021 geprüft.

4.2.1 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	Ergebnis 2020	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 2021
KGr 52	-51.380 EUR	-950.900 EUR	-664.737 EUR

Die Aufwendungen entstanden Großteils durch den Abbruch des APH Schönböckener Straße (642 TEUR auf dem Konto 5211012 Abrisskosten/Abbruchkosten). Die größeren Belege wurden eingesehen, Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Die AZ weichen nur unwesentlich von den Aufwendungen ab.

4.2.2 Bilanzielle Abschreibungen

Bilanzielle Abschreibungen	Ergebnis 2020	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 2021
KGr 57	-103.954	-1.651.900	-1.606.950

Die bilanziellen Abschreibungen setzen sich aus zwei Konten zusammen.

Tabelle 2: Zusammensetzung der bilanziellen Abschreibungen

Konto	Ergebnis 2020	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis 2021
5711000 Abschr. auf Sachanlagen	-103.954 EUR	-110.600 EUR	-69.115 EUR
5711002 Abschr. aus Anlagenabgang	0 EUR	-1.541.300 EUR	-1.537.835 EUR

Die bilanziellen Abschreibungen sind um 1,5 Mio. EUR angestiegen. Dies wird verursacht durch den Abriss des APH Schönböckener Straße (siehe Tz. 4.1.1). Der Verlust des Restbuchwerts des APH (1.527 TEUR) wurde als Abschreibung auf dem Konto 5711002 ausgewiesen.

Bilanzielle Abschreibungen sollen den Wertverlust durch die betriebliche Nutzung darstellen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn es aufgrund von besonderen Umständen wie Schäden, Preisverfall oder ähnlichem zu Wertverlusten kommt.⁵ Hier handelt es sich um den geplanten Abriss eines Gebäudes, also weder um eine reguläre Wertminderung durch die betriebliche Nutzung noch um ein außerplanmäßiges Ereignis. Im Anlagenspiegel wird dieser Wertverlust auch nicht bei den Abschreibungen, sondern bei den Abgängen gezeigt. Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens sind als sonstige Aufwendungen auszuweisen.⁶ Die 1,5 Mio. EUR Wertverlust hätten auf dem Konto 5471 Wertveränderungen bei Sachanlagen ausgewiesen werden müssen statt bei den Abschreibungen.

4.3 Finanzrechnung

Die Finanzrechnung ist formal und rechnerisch richtig. Der Anfangsbestand der liquiden Mittel wurde korrekt aus der Schlussbilanz 2020 übernommen, die fortgeschriebenen Planansätze sind richtig dargestellt. Des Weiteren wurde die Übereinstimmung mit dem Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

Neben den bereits in der Bilanz und der Ergebnisrechnung erläuterten Positionen wurden als weitere wesentliche Position die privatrechtlichen Leistungsentgelte nicht systematisch im Rahmen des JA 2021 geprüft.

⁵ Vgl. Innenministerium; Doppisches Haushaltsrecht, 2.4 Bilanzielle Abschreibungen; 09.11.2018; www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/inneres-sicherheit-verwaltung/doppisches-haushaltsrecht/Ergebnisrechnung/_documents/b_ordentliche_aufwendungen/24_kt57_bilanzielle_abschreibungen; Abrufdatum 30.11.2023.

⁶ Vgl. Innenministerium; Doppisches Haushaltsrecht, 2.6 Sonstige ordentliche Aufwendungen; 09.11.2018; www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/inneres-sicherheit-verwaltung/doppisches-haushaltsrecht/Ergebnisrechnung/_documents/b_ordentliche_aufwendungen/26_kt54_sonst_ordentl_aufwendungen; Abrufdatum 30.11.2023.

4.4 Anhang

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

Gemäß § 51 Abs. 2 GemHVO sind besondere Umstände anzugeben, die dazu führen, dass der JA nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Im Anhang wird erläutert, dass der nachrichtlich aufgeführte Bestand fremder Finanzmittel (487 TEUR) in der Finanzrechnung keine inhaltliche Relevanz hat.

4.5 Lagebericht

Dem JA ist ein vom Bürgermeister der HL am 24.02.2023 unterzeichneter Lagebericht beigelegt. Dieser vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage.

5 Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung

Das Stiftungsvermögen ist in seinem Bestand zu erhalten (§ 83c Bürgerliches Gesetzbuch). Im Lagebericht wurde der Vermögenserhalt dadurch belegt, dass sich das Grundstockvermögen, das in der Bilanz sowohl im Stiftungskapital als auch im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist, nicht verändert hat.

Der im Jahr 2021 erwirtschaftete Fehlbetrag in Höhe von 2,2 Mio. EUR soll aus den Rücklagen ausgeglichen werden. Das Stiftungskapital und das 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 Abgabenordnung (AO)). Bei der Stiftung LW handelte es sich in der Vergangenheit um eine Anstaltsstiftung, d. h. sie setzte ihr Vermögen (vorwiegend APH und Altenwohnungen Schönböckener Straße) – und nicht wie eine Kapitalstiftung ihre Erträge – unmittelbar zur Verwirklichung des Stiftungszwecks (Unterstützung Lübecker Bürger u. a. durch die Förderung von bestehenden APH) ein. Mit Beendigung des Mietvertrages 2019 und Abbruch des Gebäudes 2021 wurde der Stiftungszweck nicht mehr unmittelbar erfüllt.

Eine Ausnahme vom Gebot der zeitnahen Mittelverwendung kann die steuerrechtlich unschädliche Bildung von Rücklagen nach § 62 Abs. 1 AO darstellen. 2020 und 2021 hat die Stiftung Verluste generiert, so dass keine Zuführungen in die Rücklagen erfolgten.



Tabelle 3: Rücklagenentwicklung

Freie Rücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)					Zweckrücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)			
Jahr	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR	Anfangsbestand EUR	Entnahme EUR	Einstellung EUR	Endbestand EUR
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
2020	1.127.545	0	173.951	1.301.496	1.805.416	-64.209	219.485	1.960.692
2021	1.301.496	-83.526	0	1.217.970	1.960.692	0	0	1.960.692

Der freien Rücklage wurden 2021 84 TEUR zum Ausgleich des Fehlbetrages 2020 entnommen. Zuführungen zu den Rücklagen erfolgten nicht.

Der Jahresfehlbetrag 2021 in Höhe von 2,2 Mio. EUR soll laut Anhang durch Entnahme aus der freien und der Zweckrücklage in 2022 ausgeglichen werden. Die Entnahme aus Rücklagen zum Verlustausgleich wird vom RPA generell kritisch betrachtet. Die Forderung des § 55 Abs. 1 Satz 1 AO, Mittel nur für die satzungsmäßigen Zwecke zu verwenden, verbietet es, Mittel für satzungsfremde Zwecke, insbesondere für nicht steuerbegünstigte Zwecke zu verwenden. Steuerbegünstigten Körperschaften ist es daher untersagt, Mittel des ideellen Bereichs (insbesondere Mitgliedsbeiträge, Spenden, Zuschüsse, Rücklagen), Gewinne aus Zweckbetrieben oder Erträge aus der Vermögensverwaltung und das entsprechende Vermögen zum Ausgleich von Verlusten eines steuerpflichtigen Geschäftsbetriebes zu verwenden⁷. Die Verwendung der freien Rücklage für satzungsfremde Zwecke (z.B. für einen Verlustausgleich im Rahmen eines steuerpflichtigen Geschäftsbetriebes oder im Bereich der Vermögensverwaltung) scheidet aus.⁸ Zur Beurteilung, ob die Entnahme aus der freien Rücklage steuerlich unschädlich ist oder nicht, bedarf es der Dokumentation sowohl der ursprünglichen Herkunft der Mittel in der freien Rücklage als auch der Herkunft des aktuellen Verlustes. Im November 2023 hat das Finanzamt den Freistellungsbescheid für 2020 bis 2022 zur Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer erteilt. Das RPA empfiehlt der Verwaltung, zukünftig eine Trennung der Sphären für eine korrekte Zuführung und Entnahme der Rücklagen vorzunehmen. Außerdem regt das RPA an, an das Finanzamt heranzutreten, um

⁷ Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEO) 2023; zuletzt geändert durch BMF-Schreiben vom 23.01.2023; zu § 55 Abs. 1 Nr.1 AO.

⁸ Vgl. BUCHNA / LEICHINGER/ SEEGER / BROX; Gemeinnützigkeit im Steuerrecht; 2023; § 62 AO, Rz. 259.

die künftige Vorgehensweise abzustimmen. Die Verwaltung hat in der Schlussbesprechung erklärt, dass nach den Erfahrungen aus der Praxis eine schnelle Klärung dieses Sachverhaltes mit dem Finanzamt nicht möglich sei.

Auch die Zweckrücklage soll laut Anhang für den Ausgleich des Jahresfehlbetrages 2021 in Anspruch genommen werden. Gebildet wurde die Rücklage für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes und für Brandschutzmaßnahmen im APH sowie für die Modernisierung der Altenwohnanlage in der Schönböckener Straße. Diese Rücklage hätte seit 2019 aufgelöst werden müssen.⁹ Stattdessen soll die Zweckrücklage nunmehr direkt für den Verlustausgleich genutzt werden. Dass es sich hierbei um eine satzungsgemäße Mittelverwendung handelt, sollte ebenfalls durch eine Dokumentation der Herkunft des Verlustes belegt werden.

6 Zusammenfassung

Die Stiftung LW hat in 2021 einen Fehlbetrag von 2,2 Mio. EUR erwirtschaftet. Ursächlich hierfür ist hauptsächlich der Abriss des 2019 aufgegebenen APH in der Schönböckener Straße.

Der Verlust des Restbuchwerts des APH (1,5 Mio. EUR) wurde fehlerhaft bei den bilanziellen Abschreibungen statt bei den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen. Davon abgesehen vermittelt der JA 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Stiftung LW.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens ergab keine Einwendungen.

Die Zweckrücklage (2,0 Mio. EUR) hätte seit 2019 aufgelöst werden müssen. Das RPA empfiehlt, zukünftig eine Trennung der Sphären der Stiftung vorzunehmen, um eine korrekte Zuführung und Entnahme der Rücklagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Prüfungsfeststellungen wurden am 27.02.2024 mit den Abteilungen Bilanzen (Bereich Haushalt und Steuerung) und Stiftungsverwaltung (Bereich Wirtschaft und Liegenschaften) besprochen. Eine Behandlung des Berichts ist für den Juni 2024 im Rechnungsprüfungsausschuss vorgesehen.

Lübeck, 07.03.2024

14.905.07.13-2021

Dr. Katja Schur

Elke Kreutzer

Anlage:

Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31.12.2021

⁹ Vgl. Bericht über die Prüfung der JA 2017 bis 2019 der Stiftung LW; VO/2022/11479; Tz. 4.1.3.



Stiftung Lübecker Wohnstifte

Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31. Dezember 2021

HL 1.201 – Haushalt und Steuerung

Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

I.	BILANZ	4
II.	ERGEBNISRECHNUNG	5
III.	FINANZRECHNUNG	7
IV.	ANHANG	10
I.	ALLGEMEINE HINWEISE	11
II.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	11
A.	GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES	11
B.	ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	11
	AKTIVA	12
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	13
1.2.4	Bauten auf fremdem Grund und Boden	13
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	13
1.3	Finanzanlagen	13
2	Umlaufvermögen	13
2.1	Vorräte	13
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14
2.4	Liquide Mittel	14
	PASSIVA	15
1	Eigenkapital	15
2	Sonderposten	15
3	Rückstellungen	15
4	Verbindlichkeiten	15
5	Passive Rechnungsabgrenzung	16
	ERGEBNISRECHNUNG	17
1	Erträge	17
2	Aufwendungen	17
3	Jahresergebnis	18
III.	SONSTIGE ANGABEN	18
IV.	STIFTUNGSGREMIEN	19

ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK	20
Anlagenspiegel	21
Forderungsspiegel	22
Verbindlichkeitspiegel	23
Übersicht Sondervermögen	24
Über- und außerplanmäßige Aufwendungen im Rahmen des Jahresabschlusses	25
V. LAGEBERICHT	26

Lübecker Wohnstift, Lübeck

Abschlussbilanz zum 31. Dezember 2021

Währung in EUR

Aktiva		Schlussaldo Vorj... (12/20)	Schlussaldo (12/21)	Passiva		Schlussaldo Vorj... (12/20)	Schlussaldo (12/21)
Text				Text			
AKTIVA							
1. Anlagevermögen				20 1. Eigenkapital			
02-09 1.2 Sachanlagen				200900x 1.01 Stiftungskapital	691.227,00	691.227,00	691.227,00
02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				2009011 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied	2.733.191,14	2.733.191,14	2.733.191,14
03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				2009010 1.02 Freie Rücklage	1.301.495,04	1.301.495,04	1.217.969,60
031 1.2.2.3 Wohnbauten	1.782.010,00	213.261,00		2009020 1.03 Zweckrücklage	1.960.692,38	1.960.692,38	1.960.692,38
04 1.2.3 Infrastrukturvermögen				205 1.5 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	- 83.526,44	- 83.526,44	- 2.217.015,97
05 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden	556.130,00	528.611,00		23 2. Sonderposten			
08 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.682,00	0,00		233 2.3 für Beiträge			
1.3 Finanzanlagen				25, 26, 27, 28 3. Rückstellungen			
11 1.3.2 Beteiligungen	805.226,00	1.004.772,00					
13 1.3.4 Ausleihungen							
13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen	171.227,87	141.165,92		285 3.10 Rückstellung, fehlende Rechnungen	2.279,02	2.279,02	0,00
2. Umlaufvermögen				3 4. Verbindlichkeiten			
15 2.1 Vorräte				32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen			
1551 156 2.1.2 unterfertigte Erzeugnisse, unterfertigte Leistungen	8.647,06	6.492,35					
2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	565,17	565,17	22.747,30
171 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	1.075,06	58,10					
179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	815,58	183,29		37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	42.513,09	42.513,09	45.529,10
178 2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	7.612,89	6.576,67		39 5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00
18 2.4 Liquide Mittel	3.305.008,94	2.553.220,32		Summe Passiva	6.648.437,40	6.648.437,40	4.454.340,65
Summe Aktiva	6.648.437,40	4.454.340,65					
nachrichtlich:							
Summe der übertragenen Ermächtigungen							
für Aufwendungen nach § 23 (1) GemHVO-Doppik	0,00	0,00					
Summe der übertragenen Ermächtigungen							
für Auszahlungen für Investitionen und -forderungsmassnahmen nach § 23 (2) GemHVO-Do...	0,00	0,00					
Summe der von der Stiftung							
übernommenen Bürgschaften (Wert zum Bilanzstichtag)	0,00	0,00					

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2021
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
			2020	2021	2021	2021	2021
			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			92.346,17	94.200,00	93.243,57	-956,43	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	350,24	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige Erträge	16.283,94	100,00	10.904,49	10.804,49	
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	108.980,35	94.300,00	104.148,06	9.848,06	
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	-51.379,59	-950.900,00	-664.737,43	286.162,57	0,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-103.954,00	-1.651.900,00	-1.606.950,00	44.950,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	0,00	0,00	-10.682,00	-10.682,00	0,00
54	16	+ sonstige Aufwendungen	-42.714,72	-90.700,00	-45.966,26	44.733,74	0,00
	17	= Aufwendungen	-198.048,31	-2.693.500,00	-2.328.335,69	365.164,31	0,00
	18	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	-89.067,96	-2.599.200,00	-2.224.187,63	375.012,37	0,00
46	19	+ Finanzerträge	5.541,52	54.900,00	7.171,76	-47.728,24	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	0,00	-200,00	0,00	200,00	0,00
	21	= Finanzergebnis	5.541,52	54.700,00	7.171,76	-47.528,24	0,00
	22	= Jahresergebnis	-83.526,44	-2.544.500,00	-2.217.015,87	327.484,13	0,00

Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2021

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
		2020	2021	2021	2021
		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
		2020	2021	2021	2021
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
571 + 574	bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie auf geleistete Zuwendungen	-103.954,00	-110.600,00	-69.114,59	41.485,41
416 + 437	- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen sowie für Beiträge	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nettoabschreibungsaufwand	-103.954,00	-110.600,00	-69.114,59	41.485,41

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2021

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
			2020 in EUR	2021 in EUR	2021 in EUR	2021 in EUR	2021 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			92.557,16	94.200,00	92.373,63	-1.826,37	
648	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-224,82	0,00	575,06	575,06	
65	7	+ sonstige Einzahlungen	16.283,94	0,00	164,39	164,39	
66	8	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	5.201,13	54.900,00	8.207,98	-46.692,02	
	9	= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	113.817,41	149.100,00	101.321,06	-47.778,94	
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	-70.767,33	-950.900,00	-642.630,90	308.269,10	0,00
75	13	+ Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	0,00	-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	-38.401,88	-90.600,00	-40.996,73	49.603,27	0,00
	16	= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-109.169,21	-1.041.700,00	-683.627,63	358.072,37	0,00
	17	= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	4.648,20	-892.600,00	-582.306,57	310.293,43	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	100,00	0,00	-100,00	
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	30.000,00	30.061,95	61,95	
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	30.100,00	30.061,95	-38,05	
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	-100,00	0,00	100,00	0,00
783	29	+ Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	0,00	-16.000,00	0,00	16.000,00	0,00
784	30	+ Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0,00	-205.000,00	-199.544,00	5.456,00	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	-221.300,00	-199.544,00	21.756,00	0,00

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2021

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
			2020	2021	2021	2021	2021
			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	-191.200,00	-169.482,05	21.717,95	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	29.361,49	-1.083.800,00	-751.788,62	332.011,38	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	0,00	-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	0,00	-100,00	0,00	100,00	0,00
	44	= Finanzmittelsaldo	29.361,49	-1.083.900,00	-751.788,62	332.111,38	0,00
	45	+ Anfangsbestand Liquide Mittel	3.275.647,45	3.305.100,00	3.305.008,94	-91,06	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	3.305.008,94	2.221.200,00	2.553.220,32	332.020,32	0,00

Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2021
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
		2020	2021	2021
		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	-205.000,00	-199.544,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	0,00	-205.000,00	-199.544,00
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	0,00	-100,00	0,00
792..6	Außerordentliche Tilgung	0,00	0,00	0,00

Hansestadt LÜBECK 



Stiftung „Lübecker Wohnstifte“

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

Februar 2023

I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum 31. Dezember 2021 den Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 09.02.1976 i.V.m. mit § 91 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO S-H) sowie 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.

Die Gliederung der Finanzrechnung entspricht den Regelungen nach § 46 Abs. 2 GemHVO-Doppik i.V.m. § 3 GemHVO-Doppik in der aktuellen Fassung. 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 doppische 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 weiterhin und in der Regel unverändert im vorgegebenen Formular ausgewiesen.

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 31.12.2021 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 ist im Wirtschaftsjahr 2023 angedacht.

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 €. Wohnbauten sind zum Bilanzstichtag nicht mehr zu verzeichnen, da der Abriss des ehemaligen Gebäudekomplexes vom Alten- und Pflegeheim in der Schönböckener Straße 55 im Wirtschaftsjahr 2021 durchgeführt wurde. Es erfolgte somit ein Abgang vom Alten- und Pflegeheim und Gartenpavillon (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten) von insgesamt 3.457.561,00 €. Der Gesamtwert dieser Bilanzposition beträgt 213.261,00 € (Vorjahr: 1.782.010,00 €).

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 bereits im Wirtschaftsjahr 2019 erfolgt.

1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat unter dieser Bilanzposition wie im Vorjahr keinen Wert zum Bilanzstichtag mehr ausgewiesen.

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 um Erbbaurechte, die der Bilanzposition 1.2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden zuzuweisen sind. Der Wert zum Stichtag beträgt 528.611,00 € (Vorjahr: 556.130,00 €).

1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum Bilanzstichtag keine Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen (Vorjahr: 10.682,00 €), da ein Abgang von zwei Gas-Schnellkochkesseln aus dem Bereich des ehemaligen Altenpflegeheimes zu verzeichnen ist.

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 1.004.772,00 € (Vorjahr: 805.228,00 €) bewertet. Im Wirtschaftsjahr 2021 ist eine Erhöhung des Geschäftsanteils (Stammkapital) in Höhe von 199.544,00 € 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 141.165,92 € (Vorjahr: 171.227,87 €) 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 noch nicht abgerechneten Betriebskosten und noch nicht abgerechneten Kosten der Wärmeversorgung zum Stichtag in Höhe von 6.492,35 € (Vorjahr: 8.647,06 €) 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 58,10 € (Vorjahr: 1.075,06 €), der sich aus der laufenden Geschäftsabwicklung ergibt.

2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 183,29 € (Vorjahr: 815,58 €), die gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren.

2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Stiftung sind sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 6.576,67 € (Vorjahr: 7.612,89 €) zum Stichtag angefallen, die aus Zinsen einer Termingeldanlage (1.551,67 €), 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 2.553.220,32 € (Vorjahr: 3.305.008,94 €) vor. Darin enthalten sind sowohl eine Termingeldanlage bei der Creditplus Bank AG von 1.400.000,00 € und eine Spareinlage beim Lübecker Bauverein eG von 500.000,00 € als auch Sparkonten von gesamt 2.702,03 € (Aareal Bank AG, Transferkonto, 2.700,00 €; Aareal Bank AG via Lübecker Bauverein eG, 2,03 €) und die beiden laufenden Geschäftskonten von gesamt von 373.857,05 € (Volksbank Lübeck eG, 136.543,23 €; Sparkasse zu Lübeck AdöR, 237.313,82 €). Beim Konto der Aareal Bank AG ist zu berücksichtigen, dass die Sparzinsen 2021 (2.700,00 €) auf dem Konto der Spareinlage per 31.12.2021 belastet wurden. Die Gutschrift auf dem Sparbuch erfolgte jedoch erst per 06.01.2022. Daher ist der Betrag von 2.700,00 € 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 276.661,24 € zu nennen.

Passiva

1 Eigenkapital

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

- Stiftungskapital,
- Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied,
- freie Rücklage,
- Zweckrücklage und
- Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag.

Das **Stiftungskapital** ist zum Stichtag wie im Vorjahr mit einem Betrag von 691.227,00 € ausgewiesen.

Das **Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied** beträgt wie im Vorjahr 2.733.191,14 €. Aus verwaltungstechnischen Gründen erfolgt die Umsetzung zur Zuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ erst im Wirtschaftsjahr 2022.

Die **freie Rücklage** verringert sich nach Ausgleich des Jahresergebnisses 2020 (nach noch zu erfolgender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck) um einen Wert von 83.526,44 € auf insgesamt 1.217.969,60 € (Vorjahr: 1.301.496,04 €).

Die **Zweckrücklage** wird wie im Vorjahr in Höhe von 1.960.692,38 € zum Bilanzstichtag ausgewiesen. 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.

Das Wirtschaftsjahr 2021 schließt mit einem **Jahresfehlbetrag** von 2.217.015,87 € ab. Nach Beschlussfassung des Jahresfehlbetrages durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll das negative Jahresergebnis im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig aus der freien Rücklage und der Zweckrücklage entnommen werden.

2 Sonderposten

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

3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2021 ist eine Rückstellung für fehlende Rechnungen in Höhe von 2.279,02 € verbraucht worden, die sich im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben hat. Zum Bilanzstichtag wurde keine neue Rückstellung gebildet (Vorjahr: 2.279,02 €).

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 2021 nicht zu verzeichnen.

4.2.3 vom privaten Kreditmarkt

Kredite für Investitionen vom privaten Kapitalmarkt sind zum Stichtag nicht vorhanden .

4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 22.747,30 € (Vorjahr: 565,17 €), die sich 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 45.529,10 € (Vorjahr: 42.513,09 €). Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (33.701,62 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH 8.462,10 €). Ebenfalls sind die kreditorischen Debitoren (umgeschlagene Konten) von 3.329,68 € unter dieser Bilanzposition auszuweisen. Aus der laufenden Geschäftsabwicklung ergibt sich ein Betrag von 35,70 €.

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. Die privatrechtlichen Leistungsentgelte liegen im Rahmen der kalkulierten Planzahlen. Die sonstigen Erträge von 10,7 T€ ergeben sich im Wesentlichen aus dem Abgang von zwei Gas-Schnellkochkesseln aus dem Bereich des ehemaligen Altenpflegeheimes, die im Rahmen einer Spende in das Eigentum der Stiftung „Vereinigte Testamente“ übergegangen sind. Im Bereich der Aufwendungen ist die Spende der beiden Gas-Schnellkochkessel den Transferaufwendungen zugeordnet.

Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist erst im Wirtschaftsjahr 2022 erfolgt, daher liegt der geplante Budgetansatz deutlich über dem Ist-Wert.

	Ergebnis 2020 €	Planansatz 2021 €	Ergebnis 2021 €
Privatrechtliche Leistungs- entgelte	92.346,17	94.200,00	93.243,57
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	350,24	0,00	0,00
Sonstige Erträge	16.283,94	100,00	10.904,49
Finanzerträge	5.541,52	54.900,00	7.171,76
Summe	114.521,87	149.200,00	111.319,82

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 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegen deutlich unter den berechneten Planzahlen, da für den Abbruch des Gebäudekomplexes des ehemaligen Altenpflegeheimes 158 T€ weniger angefallen sind als ursprünglich eingeplant. Daneben sind weniger Instandhaltungsaufwendungen im Bereich der Wohnungsverwaltung und des ehemaligen Altenpflegeheimes angefallen als geplant (- 68 T€). Die sonstigen Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude sind ebenfalls mit - 39 T€ deutlich geringer ausgefallen.

Die angefallenen bilanziellen Abschreibungen sind deutlich höher als in den Vorjahren, da der Abgang bzw. Abriss des ehemaligen Altenpflegeheimes erfolgt ist.

In den Transferaufwendungen ist der Abgang von zwei Gas-Schnellkochkesseln aus dem Bereich des ehemaligen Altenpflegeheimes enthalten, die im Rahmen einer Spende in das Eigentum der Stiftung „Vereinigte Testamente“ übergegangen sind.

Die sonstigen Aufwendungen liegen ebenfalls unter den kalkulierten Planzahlen, da die eingeplanten Mittel für Sachverständigen-, Gerichts- und Notarkosten im Rahmen der Folgenutzung des Grundstücks Schönböckener Straße 55 in Höhe von 50 T€ nicht in Anspruch genommen wurden.

	Ergebnis 2020 €	Planansatz 2021 €	Ergebnis 2021 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	51.379,59	950.900,00	664.737,43
Bilanzielle Abschreibungen	103.954,00	1.651.900,00	1.606.950,00
Transferaufwendungen	0,00	0,00	10.682,00
Sonst. Aufwendungen	42.714,72	90.700,00	45.966,26
Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	0,00	200,00	0,00
Summe	198.048,31	2.693.700,00	2.328.335,69

3 Jahresergebnis

Das Wirtschaftsjahr 2021 schließt mit einem **Jahresfehlbetrag** von 2.217.015,87 € ab. Nach Beschlussfassung des Jahresfehlbetrages durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll das negative Jahresergebnis im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig aus der freien Rücklage und der Zweckrücklage entnommen werden. Der Jahresfehlbetrag resultiert hauptsächlich aus dem Abriss des ehemaligen Gebäudekomplexes vom Altenpflegeheim in der Schönböckener Straße 55. Hierbei handelt es sich um einen einmaligen Effekt.

	Ergebnis 2020 €	Planansatz 2021 €	Ergebnis 2021 €
Jahresergebnis vor Verwendung	- 83.526,44	0,00	- 2.217.015,87
Entnahme aus der freien Rücklage	+ 83.526,44	0,00	0,00
Summe	0,00	0,00	- 2.217.015,87

III. Sonstige Angaben

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ plant und bebucht lediglich wenige Produkte, 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 2022 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 Jahresabschluss 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 2021 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

24.02.23



Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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

Anlagenpiegel GJ 2021

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten				Abschreibungen				Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres				Kennzahlen													
		Anfangsbestand		Umbuchungen		Endbestand		Anfangsbestand		Zugang, d.h. Abschreibungen im Haushaltsjahr		Abgang, d.h. angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge		Endbestand		Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres		Durchschn. Abschreibungssatz									
		EUR	3	EUR	4	EUR	5	EUR	6	EUR	7	EUR	8	EUR	9	EUR	10	EUR	11	EUR	12	EUR	13	v.H.	14	v.H.	15
01	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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 Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** Summe Immaterielles Vermögen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2 Sachanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.1.1 Grünflächen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.1.2 Ackerland		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.1.3 Wald, Forsten		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02 * 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2.2 Schulen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2.3 Wohnbauten		3.670.822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.457.561,00	1.888.812,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude		3.670.822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.457.561,00	1.888.812,00	0,00	0,00	0,00	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		7.341.644,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.915.122,00	3.777.624,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3.2 Brücken und Tunnel		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenausstattung u. Sicherheitsanl.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3.4 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3.5 Straßennetze mit Wegen, Plätzen, Verkehrslenkungsanl.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
04 * 1.2.3 Infrastrukturvermögen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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		914.274,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.144,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
06 1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
07 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
08 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung		40.778,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.778,83	30.096,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09 1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anzahlungen im Bau		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** Summe Sachanlagevermögen		4.625.874,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.498.339,83	2.277.052,83	0,00	0,00	0,00	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 Finanzanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11 1.3.2 Beteiligungen		805.228,00	199.544,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.4.1 Ausleihungen an verb. Unternehmen, Beteilig., SV		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen		171.227,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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		171.227,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	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		976.455,87	199.544,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme		5.602.330,70	199.544,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.528.401,78	2.277.052,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FORDERUNGSSPIEGEL 2021

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	58,10	58,10	0,00	0,00	1.075,06
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	183,29	183,29	0,00	0,00	815,58
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	6.576,67	1.551,67	0,00	5.025,00	7.612,89
	Summe	6.818,06	1.793,06	0,00	5.025,00	9.503,53

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 2021

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	
1 ⁴	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	22.747,30	22.747,30	0,00	0,00	565,17
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	45.529,10	45.529,10	0,00	0,00	42.513,09
	Summe	68.276,40	68.276,40	0,00	0,00	43.078,26

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	
				2019	2020	2021	Jahr	in TEUR
				in TEUR	in TEUR	in TEUR		
1	2	3	4	5	6	7	8	
III. Gesellschaften								
1) Grundstücksgesellschaft Trave mbH	13.397	1.004,8	7,5 %	0,00	0,00	0,00	2021	3.867

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	Kontobezeichnung	Rechnungsbetrag
573 009 000	Stiftung Lübecker Wohnstifte	5431 010 500	Kontoführungsgebühren	950,00 €
573 009 000	Stiftung Lübecker Wohnstifte	5431 008 500	Sonst. Geschäftsaufwendungen	9.044,00 €
		Summe:		9.994,00 €

Stiftung Lübecker Wohnstifte

Lagebericht und Jahresabschluss 2021

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. 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 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 acht Grundstücke innerhalb von Lübeck. Das sich dem Grundstück Schönböckener Straße 55 befindliche leerstehende stiftungseigene Pflegeheim wurde aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes des Gebäudekomplexes im Berichtsjahr abgerissen. Das Grundstück soll 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. 741,9 T€. Daneben besteht das Vermögen aus Vorräten in Form von unfertigen Leistungen in Höhe von 6,5 T€, Forderungen in Höhe von 6,8 T€ und liquiden Mitteln von 2,55 Mio. €, hiervon werden 276,7 T€ von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag direkt über ein Geschäftskonto bei der Aareal Bank AG verwaltet. Des Weiteren existieren eine Beteiligung in Höhe von 1.004,8 T€ (Vorjahr: 805,2 T€) am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % sowie eine Ausleihung (Hypothekenforderung) in Höhe von 141,2 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diente zur Mitfinanzierung der Errichtung von Altenwohnungen in der Lübecker Innenstadt, Kleine Burgstraße.

1.4 Organe der Stiftung

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein 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 (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 gehören nach Abriss des ehemaligen Pflegeheimes in Lübeck, Schönböckener Str. 55, die Wohnhäuser in der „Flendersiedlung“. Diese werden gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet.

Die Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von 73,2 T€ liegen leicht unter den Erwartungen (74,8 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. Ab dem Geschäftsjahr 2021 sollen wieder die jährlichen Dividendenzahlungen einsetzen (Ausschüttung im Folgejahr). Die Zinserträge mit 7,2 T€ liegen leicht über den erwarteten Planzahlen von 6,6 T€.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich den Abbruchkosten des ehemaligen Pflegeheimes sowie den Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 664,7 T€ verausgabt (Vorjahr: 51,4 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 34,7 T€ erstattet (Vorjahr: 30,5 T€). Die Verwaltungsvergütung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GG Trave mbH beträgt 9,0 T€ (Vorjahr: 8,9 T€). Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2021 bestanden nicht (Vorjahr: 0 T€).

Das Wirtschaftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.217.015,87 € ab (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 83.526,44 €). Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Jahresfehlbetrag im darauffolgenden Wirtschaftsjahr durch jeweils eine anteilige Entnahme aus der freien Rücklage und der Zweckrücklage ausgeglichen werden. Der Jahresfehlbetrag resultiert hauptsächlich aus dem Abriss des ehemaligen Gebäudekomplexes vom Altenpflegeheim in der Schönböckener Straße 55. Hierbei handelt es sich um einen einmaligen Effekt.

3. Vermögenslage

Das bilanzierte Stiftungskapital der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ setzt sich aus den Positionen Stiftungskapital von 691,2 T€ und „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ von 2,7 Mio. € zum 31.12.2021 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.

Das zu erhaltende Stiftungskapital bezieht sich lediglich auf das Grundstockvermögen, das sowohl im Stiftungskapital als auch im Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied enthalten ist. Es wird unabhängig vom System des Rechnungswesens einheitlich betrachtet und entspricht den Vorgaben der Stiftungsaufsichtsbehörde. Die Umsetzung der Zuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied soll im Wirtschaftsjahr 2022 erfolgen. Im Wirtschaftsjahr 2021 gab es keine Veränderung des Grundstockvermögens als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet. Die Ergebnisrücklagen im Wirtschaftsjahr 2021 haben sich wie folgt entwickelt: Nach

Ausgleich des Jahresergebnisses 2020 beläuft sich die freie Rücklage auf 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) und die Zweckrücklage auf 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €) zum Bilanzstichtag.

4. Finanzlage

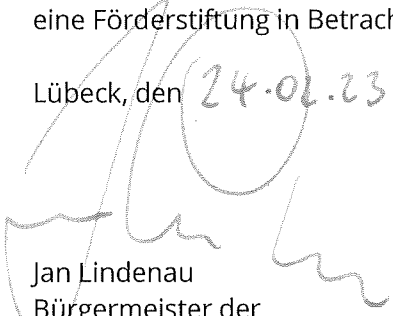
Die Finanzierung der Stiftungsleistungen ist weiterhin gesichert. Evt. Risiken, die die dauernde Leistungsfähigkeit der Stiftung beeinträchtigen, sind derzeit nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar.

Die Zahlungsfähigkeit der Stiftung war im Jahr 2021 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. Nach im Jahr 2021 erfolgtem Abbruch des ehemaligen Pflegeheimes 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 24.01.23


Jan Lindenau
Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck