



► **Nr. VO/2024/13766**  
**öffentlich**

**Lübeck, 26.11.2024**

**Bearbeitung: Yvonne Boller (E-Mail: [yvonne.boller@luebeck.de](mailto:yvonne.boller@luebeck.de) Telefon: 122-7101)**

**Stiftung Lübecker Wohnstifte - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31. Dezember 2022**

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 2022**

**Rechnungsprüfungsamt**

**September 2024**





## Impressum

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



## Inhalt:

	<i>Seite</i>
Abkürzungsverzeichnis.....	4
1 Vorbemerkungen .....	5
2 Vorjahre.....	6
3 Haushaltsplan.....	7
4 Jahresabschluss.....	7
4.1 Bilanz.....	7
4.1.1 Liquide Mittel.....	7
4.1.2 Stiftungskapital / Allgemeine Rücklage.....	8
4.1.3 Freie Rücklage.....	9
4.1.4 Zweckrücklage.....	11
4.1.5 Jahresüberschuss.....	12
4.1.6 Sonderposten für aufzulösende Zuschüsse .....	12
4.2 Ergebnisrechnung.....	12
4.2.1 Zuwendungen und allgemeine Umlagen .....	13
4.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.....	13
4.2.3 Bilanzielle Abschreibungen.....	13
4.3 Finanzrechnung.....	14
4.4 Anhang.....	14
5 Lagebericht.....	14
6 Erhalt des Stiftungsvermögens und Mittelverwendung .....	14
7 Zusammenfassung.....	16



---

## Abkürzungsverzeichnis

AO	–	Abgabenordnung
APH	–	Alten- und Pflegeheim
EB	-	Eröffnungsbilanz
GemHVO-Doppik	–	Gemeindehaushaltsverordnung Doppik
GG	–	Grundstücksgesellschaft
GO	–	Gemeindeordnung
HL	–	Hansestadt Lübeck
JA	–	Jahresabschluss
KGr	-	Kontengruppe
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 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 2022. Der JA 2022 wurde dem RPA im Februar 2024 zur Prüfung vorgelegt, die weiteren Prüfungsunterlagen wurden während der Prüfung von Mai bis Juni 2024 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

Tabelle 1: Prüfungsbemerkungen der Vorjahre (VJ)

Bilanzposten	Prüfungsbemerkung	Stellungnahme der Verwaltung	Anmerkungen
<b>2010</b>			
Eigenkapital	Das Eigenkapital wich von der Bilanzgliederung nach § 48 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO-Doppik) ab. Die Kontenart 200 existiert nicht. Die Zweckrücklage und die freie Rücklage sind den Ergebnismrücklagen zuzuordnen.	Die Stiftungsaufsicht des Landes Schleswig-Holstein wurde zum Umgang mit den Rücklagen um eine 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 zu prüfen.
<b>2011</b>			
Stiftungskapital/Erhalt des Grundstockvermögens	Das RPA empfahl die Zusammenfassung von Stiftungskapital i. e. S. und Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied.	Es wurde auf die Anfrage an die Stiftungsaufsicht zur Klärung des Sachverhalts verwiesen. Eine Rückmeldung ist hierzu bisher nicht eingegangen.	In 2022 erfolgte die Neuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied (siehe Tz. 4.1.2).
<b>2015</b>			
Zweckrücklage	Die Zweckrücklage wurde nicht anteilig aufgelöst, obwohl ein Zweck weggefallen ist.	Die Stiftung unterliegt insgesamt einer Neukonzeption. Diese lag zum Zeitpunkt des JA noch nicht vor, sodass die Buchung nach der zuvor vorgesehenen Systematik durchgeführt wurde.	Die Zweckrücklage wurde 2022 aufgelöst (siehe Tz. 4.1.4). Der Anteil der ehemaligen Bauerneuerungsrücklage wurde einem neuen Rücklagenzweck zugeordnet.
<b>2021</b>			
Sphärentrennung	Das RPA empfiehlt zukünftig eine Sphärentrennung für eine korrekte Zuführung und Entnahme der Rücklagen vorzunehmen.		Im April 2024 sagte die Verwaltung eine Umsetzung der Sphärentrennung für die Stiftungen zu.

### 3            **Haushaltsplan**

Der Haushaltsplan der Stiftung LW wurde für das Jahr 2022 in der Sitzung der Bürgerschaft am 30.09.2021 beschlossen<sup>1</sup> und dem Innenministerium vorgelegt.

### 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 beigelegt.

#### 4.1            **Bilanz**

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

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 2022 geprüft wurden, sind:

- Wohnbauten,
- Bauten auf fremden Grund und Boden,
- Beteiligungen,
- sonstige Ausleihungen und
- sonstige Verbindlichkeiten.

#### 4.1.1            **Liquide Mittel**

Liquide Mittel	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>KGr 18</b>	2.553.220 EUR	+61.252 EUR	<b>2.614.472 EUR</b>

<sup>1</sup> Vgl. VO/2021/10278.



Liquide Mittel in Höhe von 291 TEUR wurden von der GG Trave mbH im Rahmen der Geschäftsbesorgung verwaltet. Zwei Girokonten über insgesamt 319 TEUR werden durch die HL verwaltet.

Im Jahr 2022 erfolgte eine Neuanlage in Form eines Festgeldes in Höhe von 100.000 EUR für ein Jahr (Zinssatz 0,65 %). Weitere 1.400 TEUR sind als Termingeld bis Juni 2025 (Zinssatz: 0,19%) sowie 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 von der bis heute kein Gebrauch gemacht wurde.

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

#### 4.1.2 Stiftungskapital / Allgemeine Rücklage

	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Konto 2009000000 Stiftungskapital</b>	691.227 EUR	+ 472.955 EUR	<b>1.164.182 EUR</b>
<b>Konto 2009011000 S. a. Bilanzierungsunterschied</b>	2.733.191 EUR	-2.733.191 EUR	<b>0 EUR</b>
<b>Konto 2010000000 Allgemeine Rücklage</b>	0 EUR	+863.795 EUR	<b>863.795 EUR</b>

##### Stiftungskapital

Der Wert des Stiftungskapitals zum 31.12.2021 setzte sich aus liquiden Mitteln, welche bereits im Rahmen der EB (Eröffnungsbilanz) dem Stiftungskapital zugeordnet wurden (339 TEUR) sowie aus Buchwertüberschüssen, von im Jahr 2019 veräußerten zwei Anlagen zusammen, bei denen der Buchwertüberschuss im Jahr 2020 dem Stiftungskapital zugeführt wurde (352 TEUR). In 2022 wurde eine Korrektur der Buchung aus dem Jahr 2020 vorgenommen, da bei der Ermittlung des Stiftungsvermögens im engeren Sinne für die Zuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied eine neue Aufteilung erkannt wurde. Hier handelt es sich nicht um Stiftungsvermögen im engeren Sinne. Der Betrag in Höhe von 352 TEUR wurde in die freie Rücklage (118 TEUR) sowie in die Zweckerücklage (235 TEUR) umgebucht (siehe Tz. 4.1.3 und 4.1.4). Zudem wurden 826 TEUR aus dem Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied in das Stiftungskapital gebucht, da es zusätzlich dem Grundstockvermögen zugeschlagen wurde (siehe unten).

##### Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied und allgemeine Rücklage

2022 wurde der im Rahmen der EB gebildete Bilanzposten Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied in Höhe von 2.733 TEUR vollständig anderen Bilanzposten zugeordnet.

Das RPA begrüßt die Auflösung des seit der EB bestehenden Bilanzpostens. Um die 2.733 TEUR einzelnen Bilanzposten zuzuordnen, wurde das Vermögen der Stiftung betrachtet. Zunächst wurde eine EB-Korrektur vorgenommen. Es erfolgt eine Umbuchung vom Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied in den Sonderposten in Höhe von 914 TEUR (siehe auch Tz. 4.1.6). Bei den Sonderposten handelt es sich um Zuwendungen für die Gebäude der ehemaligen Flendersiedlung, die gemäß Erbbaurechtsübertragungsvertrag aus 2008 in das Eigentum der Stiftung übertragen wurden. Gemäß § 2 Abs. 2 des Übertragungsvertrages handelt es sich hier um keine Zustiftung und daher um kein Stiftungsvermögen im engeren Sinne. Aus den im Bilanzposten Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied verbleibenden 1.818 TEUR wurde in 2022 der Bilanzwert von bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Erbbaugrundstücke) i.H.v. 202 TEUR zusätzlich dem Grundstockvermögen der Stiftung zugeschlagen sowie ein Teil in Höhe von 624 TEUR für die Beteiligung an der GG Trave mbH, da die Beteiligung zum Teil aus der Einlage verschiedener Grundstücke resultiert, die dem Grundstockvermögen zuzuordnen sind. Bei der Einteilung handelt es sich um eine Einschätzung der Verwaltung, welche soweit nachvollzogen werden konnte. Der übrige Betrag des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied (993 TEUR) wurde gemäß § 54 Abs. 3 GemHVO-Doppik mit 864 TEUR der Allgemeinen Rücklage und mit davon 15%, 129 TEUR der Ergebnissrücklage (hier: Freier Rücklage) zugeordnet. Weiteres zur freien Rücklage unter Tz.4.1.3.

Das Stiftungskapital wird weiter unter dem Konto 2009000 ausgewiesen. Die Kontenart 200 existiert im Kontenrahmen zur GemHVO-Doppik nicht. Das RPA empfiehlt die Verwendung eines Kontos der Kontenart 201 Allgemeine Rücklage. Die allgemeine Rücklage soll ähnlich wie das Grund- oder Stammkapital bei Gesellschaften einem besonderen Schutz unterliegen.<sup>2</sup> Die Verwaltung hat in der Schlussbesprechung erklärt, dass aufgrund von Änderungen in der GemHVO-Doppik und im Stiftungsrecht für den JA 2023 Änderungen im Eigenkapitalausweis geprüft werden. Dies wird dann Bestandteil der Prüfung des entsprechenden JA.

### 4.1.3 Freie Rücklage

	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Konto 2009010</b>	1.217.970 EUR	+ 195.701 EUR	<b>1.413.671 EUR</b>

Die Veränderung der freien Rücklage setzte sich in 2022 zum einen aus der Entnahme des Jahresfehlbetrages 2021 in Höhe von 51 TEUR, aus der Umbuchung des Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied in die freie Rücklage in Höhe von 129 TEUR (s. vorherige Tz.) und aus der Korrektur der Verwendung des Jahresergebnisses 2019 in Höhe von 118 TEUR zusammen.

Entnahme aufgrund des Jahresfehlbetrages 2021: Aus der freien Rücklage wurde der Jahresfehlbetrag in Höhe von 50 TEUR entnommen. Gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 1, Satz 1 der AO dürfen Mittel der Körperschaft nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. Wie bereits vom RPA im Prüfungsbericht zum JA 2021 dargelegt, ist es steuerbegünstigten Körperschaften 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

<sup>2</sup> Erläuterungen zur GemHVO-Doppik, 20.12.2018, § 25 Rücklagen.

eines steuerpflichtigen Geschäftsbetriebes zu verwenden<sup>3</sup>. 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.<sup>4</sup> Da keine Unterteilung der Sphären bei der Stiftung erfolgt, ist nicht eindeutig, woraus der Verlust entsteht. Zur Beurteilung, ob die Entnahme aus der freien Rücklage steuerlich unschädlich ist oder nicht, bedürfte 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 empfahl der Verwaltung bereits im vorherigen Abschluss eine Trennung der Sphären für eine korrekte Zuführung und Entnahme der Rücklagen vorzunehmen. Die Verwaltung ist sich der Problematik bewusst und befasst sich aktiv mit dem Thema. Eine Sphärentrennung werde durch die Verwaltung für die Stiftungen zukünftig angestrebt.

Umbuchung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied: Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO können Stiftungen ihre Mittel der freien Rücklage steuerlich unschädlich zuführen, jedoch höchstens ein Drittel des Überschusses aus der Vermögensverwaltung und darüber hinaus höchstens 10 Prozent der sonstigen nach § 55 Absatz 1 Nummer 5 zeitnah zu verwendenden Mittel. In 2021 wurde kein Überschuss erwirtschaftet, eine Zuführung hätte somit nicht erfolgen dürfen. Die Zuführung könnte daher die Steuerbegünstigung der Stiftung gefährden. Die 129 TEUR werden allerdings nicht aus dem Jahresüberschuss des laufenden Jahres 2021 zugeführt, sondern es handelt sich um eine Zuordnung im Rahmen der Auflösung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied, eines Postens, der im Rahmen der Erstellung der EB gebildet wurde. Es wurden also mit dem JA 2022 Teile des Eigenkapitals der freien Rücklage zugeordnet, die bereits vor der EB 2010 entstanden sind. Hierbei handelt es sich um ein singuläres Ereignis. Das Finanzamt hat mittlerweile einen Freistellungsbescheid für 2020 bis 2022 erteilt. Die Verwaltung ordnet die freie Rücklage (sowie auch die Zweckerücklage) als ErgebnISRücklage ein. Der Ausweis sollte entsprechend angepasst werden. Statt der bisherigen Kontoart 200 sollte die für die ErgebnISRücklage in den Zuordnungsvorschriften vorgesehene Kontenart 203 verwendet werden. Die Verwaltung hat in der Schlussbesprechung zum JA 2021 erklärt, dass aufgrund von Änderungen in der GemHVO-Doppik und im Stiftungsrecht zum JA 2023 Änderungen im Eigenkapitalausweis vorgenommen werden. Dies wird dann Bestandteil der Prüfung des entsprechenden JA.

#### Korrektur der Verwendung des Jahresergebnisses 2019

Wie bereits unter Tz. 4.1.2 zum Stiftungskapital dargestellt, wurde eine Umbuchung in die freie Rücklage in Höhe von 118 TEUR aufgrund der Korrektur der Verwendung des Jahresergebnisses 2019 vorgenommen. Hier wird auf die v.g. Anmerkungen zu der Sphärentrennung, welche für die Bildung der freien Rücklage notwendig ist, verwiesen.

---

<sup>3</sup> Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) 2023; zuletzt geändert durch BMF-Schreiben vom 23.01.2023; zu § 55 Abs. 1 Nr.1 AO.

<sup>4</sup> Vgl. BUCHNA / LEICHINGER/ SEEGER / BROX; Gemeinnützigkeit im Steuerrecht; 2023; § 62 AO, Rz. 259.

#### 4.1.4 Zweckrücklage

	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>	<u>31.12.2022</u>
Konto 2009020	1.960.692 EUR	- 1.930.550 EUR	30.142 EUR

Die Zweckrücklage wurde ursprünglich für die Teilerneuerung des Wasserverteilungsnetzes und für Brandschutzmaßnahmen im APH sowie für die Modernisierung der Altenwohnanlage in der Schönböckener Straße gebildet. Diese Rücklage hätte seit 2019 aufgelöst werden müssen.<sup>5</sup> In 2022 wurde der Jahresfehlbetrag 2021 aus der Zweckrücklage direkt entnommen (2.166 TEUR). Zuvor wurde noch aufgrund einer Korrektur der Zuordnung des Jahresergebnisses 2019 eine Umbuchung in die Zweckrücklage in Höhe von 235 TEUR vorgenommen. Aus Sicht des RPA hätte die Zweckrücklage frühzeitiger aufgelöst werden müssen. Grundsätzlich werden Entnahmen aus Rücklagen zum Verlustausgleich vom RPA 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 verwenden<sup>6</sup>. Dass es sich hierbei um eine satzungsgemäße Mittelverwendung handelt, sollte ebenfalls durch eine Dokumentation der Herkunft des Verlustes belegt werden. Wie bereits unter Tz. 4.1.3 erläutert, ist sich die Verwaltung der Problematik der Sphärentrennung bewusst und befasst sich zur Zeit aktiv mit dem Thema.

Die Zweckrücklage wies zum JA einen Betrag in Höhe von 30.142 EUR (ehemals Bauerneuerungsrücklage) aus. Laut Rücklagenpiegel wurde eine Änderung des Rücklagenzwecks in 2022 vorgenommen. Die Zweckrücklage soll zukünftig für die Modernisierung der Wohnhäuser Sandwich/ Krummer Weg verwendet werden. Nach Auskunft der Verwaltung handelt es sich hier um Vermögensverwaltung. Dies soll auch zukünftig so bleiben. Das RPA weist darauf hin, dass gemäß AEAO zu § 62 AO im Bereich der Vermögensverwaltung Rücklagen durch Zuführung der Überschüsse aus der Vermögensverwaltung nur für die Durchführung konkreter Reparatur- oder Erhaltungsmaßnahmen an Vermögensgegenständen i. S. d. § 21 EStG gebildet werden dürfen. Die Maßnahmen, für deren Durchführung die Rücklage gebildet wird, müssen notwendig sein, um den ordnungsgemäßen Zustand des Vermögensgegenstandes zu erhalten oder wiederherzustellen, und in einem angemessenen Zeitraum durchgeführt werden können (z. B. geplante Erneuerung eines undichten Daches).

<sup>5</sup> Vgl. Bericht über die Prüfung der JA 2017 bis 2019 der Stiftung LW; VO/2022/11479; Tz. 4.1.3.

<sup>6</sup> Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) 2023; zuletzt geändert durch BMF-Schreiben vom 23.01.2023; zu § 55 Abs. 1 Nr.1 AO.

#### 4.1.5 Jahresüberschuss

	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Kontenart 205</b>	-2.217.016 EUR	+ 2.644.700 EUR	<b>427.684 EUR</b>

Der Fehlbetrag in 2021 ergab sich hauptsächlich aus dem Abriss des ehemaligen APH in der Schönböckener Straße. Der Überschuss in 2022 ergibt sich hauptsächlich aus Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 413 TEUR (siehe auch TZ 4.1.6). Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses soll dieses in 2023 der freien Rücklage sowie der allgemeinen Rücklage zugeführt werden. Das RPA weist auf die Ausführungen zu Tz. 4.1.3 bei der freien Rücklage hin.

#### 4.1.6 Sonderposten für aufzulösende Zuschüsse

	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Kontenart 231</b>	0 EUR	+ 501.092 EUR	<b>501.092 EUR</b>

In Jahr 2022 wurden Korrekturen an der EB gebucht, welche zu Veränderungen bei den Sonderposten führten. Bei den Sonderposten handelt es sich um Zuwendungen für die Gebäude der ehemaligen Flendersiedlung, die gemäß Erbbaurechtsübertragungsvertrag aus 2008 in das Eigentum der Stiftung übertragen wurden. Im Erbbaurechtsübertragungsvertrag wurde festgelegt, dass es sich um keine Zustiftung handelt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Umbuchung vom Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied in den Sonderposten für aufzulösende Zuschüsse in voller Höhe. Anschließend wurde die anteilige rückwirkende Auflösung des Sonderpostens bis 31.12.2022 vorgenommen.

Das RPA hat keine Beanstandungen.

#### 4.2 Ergebnisrechnung

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. Des Weiteren wurde die Übereinstimmung mit dem Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

Die geprüften wesentlichen Positionen der Ergebnisrechnung werden im Folgenden erläutert. Als weitere wesentliche Positionen der Ergebnisrechnung wurden die privatrechtlichen Leistungsentgelte und die sonstigen Aufwendungen nicht systematisch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2022 geprüft.

## 4.2.1 Zuwendungen und allgemeine Umlagen

Zuwendungen und allgemeine Umlagen	<u>Ergebnis</u>	<u>Fortgeschriebener</u>	<u>Ergebnis</u>
	<u>2021</u>	<u>Ansatz</u>	<u>2022</u>
<b>KGr 41</b>	0 EUR	0 EUR	<b>413.182 EUR</b>

Wie bereits unter Tz. 4.1.6 dargelegt, erfolge in 2022 eine Umbuchung vom Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied in den Sonderposten für aufzulösende Zuschüsse. Der Ertrag ergibt sich aus der rückwirkenden Auflösung des Sonderpostens bis zum Jahr 2022 (siehe Tz. 4.1.6). Die Prüfung hat keine Beanstandungen ergeben.

## 4.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	<u>Ergebnis</u>	<u>Fortgeschriebener</u>	<u>Ergebnis</u>
	<u>2021</u>	<u>Ansatz</u>	<u>2022</u>
<b>KGr 52</b>	-664.737 EUR	-129.400 EUR	<b>-55.376 EUR</b>

Die starke Abweichung der Aufwendungen zum Vorjahr ergibt sich aufgrund von Aufwendungen in 2021, die großteils durch den Abbruch des APH Schönböckener Straße (642 TEUR auf dem Konto 5211012 Abrisskosten/Abbruchkosten) entstanden sind. Die Differenz der Auszahlungen (72 TEUR) in 2022 zu den Aufwendungen ergibt sich durch Abbruchkosten, die Aufwand in 2021 darstellten, aber die Auszahlung in 2022 erfolgte.

## 4.2.3 Bilanzielle Abschreibungen

Bilanzielle Abschreibungen	<u>Ergebnis</u>	<u>Fortgeschriebener</u>	<u>Ergebnis</u>
	<u>2021</u>	<u>Ansatz</u>	<u>2022</u>
<b>KGr 57</b>	-1.606.950 EUR	-29.500 EUR	<b>-27.519 EUR</b>

Der Ausweis der hohen bilanziellen Abschreibungen in 2021 erfolgte durch den Abriss des APH Schönböckener Straße. Die Abschreibungen in 2022 führten zu keinen Beanstandungen

### **4.3 Finanzrechnung**

Die Finanzrechnung ist formal und rechnerisch richtig. Der Anfangsbestand der liquiden Mittel wurde korrekt aus der Schlussbilanz 2021 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 2022 geprüft.

### **4.4 Anhang**

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

Gemäß § 51 Abs. 2 GemHVO-Doppik 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.

Im Anhang zum JA wurden gemäß § 82 Abs. 5 GO Angaben zu über- und außerplanmäßigen Aufwendungen gemacht, die erst bei der Aufstellung des JA festgestellt werden können und nicht zu AZ führen. Es werden Aufwendungen aufgeführt, wo auch AZ geflossen sind, wie z.B. Kontoführungsgebühren, und sonstige Geschäftsaufwendungen. In der Drucksache 19/1779 des schleswig-holsteinischen Landtags wird explizit darauf hingewiesen, dass die Finanzrechnung bei den Anwendungsfällen nicht betroffen ist und als denkbare Beispiele insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen sowie überplanmäßige oder außerplanmäßige Zuführungen zu Pensionsrückstellungen aufgeführt.<sup>7</sup> Aus Sicht des RPA handelt es sich hier somit nicht um Fälle nach § 82 Abs. 5 GO.

## **5 Lagebericht**

Dem JA ist ein vom Bürgermeister der HL am 12.02.2024 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 (§ 83c Bürgerliches Gesetzbuch). Im Lagebericht wurde der Vermögenserhalt dadurch belegt, dass es im Stiftungskapital lediglich Veränderungen des Grundstockvermögens durch die Neuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied gab. Der Erhalt des Stiftungsvermögens sei hiermit gewährleistet. Das RPA weist daraufhin, dass ebenfalls eine Korrektur des Stiftungskapitals aufgrund von ehemals gebuchten Buchwertüberschüssen

---

<sup>7</sup> Vgl. Schleswig-Holsteinischer Landtag, Drucksache 19/1779 vom 29.10.2019

aus dem Jahr 2020 (352 TEUR) stattgefunden hat (siehe Tz. 4.1.2). Vom Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied wurden 826 TEUR zusätzlich dem Grundstockvermögen der Stiftung und somit dem Stiftungskapital zugeschlagen. Im Jahr 2022 wurde ein Überschuss in Höhe von 428 TEUR erwirtschaftet. Dieser ergab sich aber hauptsächlich durch die nachträgliche Bildung eines Sonderpostens (Umbuchung aus Stiftungskapital und der anteiligen Auflösung (siehe TZ. 4.1.6)).

Für gemeinnützige Stiftungen gilt der Grundsatz der zeitnahen Mittelverwendung (§ 55 Abs. 1 Nr. 5 Abgabenordnung (AO)).

Eine Ausnahme vom Gebot der zeitnahen Mittelverwendung kann die steuerrechtlich unschädliche Bildung von Rücklagen nach § 62 Abs. 1 AO darstellen. Hier haben sich insbesondere bei der Zweckerücklage Änderungen aufgrund der Entnahme des Verlusts 2021 ergeben. Bezüglich der Bildung und Entnahme aus den Rücklagen wird auf die Tz. 4.1.3 und 4.1.4 verwiesen.

**Tabelle 2: Rücklagenentwicklung**

Jahr	Freie Rücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)				Zweckerücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)			
	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
<b>2022</b>	<b>1.217.970</b>	<b>-51.400</b>	<b>247.101</b>	<b>1.413.671</b>	<b>1.960.692</b>	<b>-2.165.615</b>	<b>235.065</b>	<b>30.142</b>

Gemäß Stiftungssatzung ist Aufgabe der Stiftung LW unmittelbar und ausschließlich bedürftige alte Menschen insbesondere durch Vergabe von Wohnungen, an denen sie ein obligatorisches oder dingliches Wohnungsbesetzungsrecht hat, sowie Schaffung und Unterhaltung von Alteinrichtungen und anderer sozialer Einrichtungen, die dem Stiftungszweck dienen, zu unterstützen. 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 ein. Mit Beendigung des Mietvertrages 2019 und Abbruch des Gebäudes 2021 wurde der Stiftungszweck nicht mehr erfüllt. Das ehemalige Stiftungsgrundstück wird im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages Dritten zur Verfügung gestellt. Von der Stiftung wird eine Erweiterung des Stiftungszwecks oder ggf. eine Umwandlung in eine Förderstiftung angestrebt. Aus Sicht des RPA sollte dies zeitnah erfolgen.

Zudem ist die Stiftung im Besitz von Gebäuden in der Flendersiedlung, welche Vermögensverwaltung der Stiftung darstellt. Die stichprobenartige Überprüfung der Mieten hat ergeben, dass bei mind. zwei Wohnungen Mieten weit unterhalb des Mietspiegels erhoben werden. Bis zum Abschluss der Prüfung konnte nicht geklärt werden, warum dort verminderte Mieten erhoben werden. Die GG Trave mbH sagte zu, eine entsprechende Prüfung der Verträge vorzunehmen. Zudem ist ersichtlich, dass bei den meisten Wohnungen mindestens seit 2018 keine Mieterhöhungen vorgenommen wurden, die Mieten aber am unteren Rand des Mietspiegels liegen. Diese wurde von der Verwaltung mit dem Zustand der Gebäude begründet, da es sich hier um ehemalige Behelfsheime handelt.

Hinweis: Das Thema Mieterhöhungen wurde bei den durch die Trave verwalteten Stiftungen im Frühjahr 2024 in einer gemeinsamen Gesprächsrunde bereits thematisiert. In der Schlussbesprechung wies die Verwaltung darauf hin, dass an entsprechenden Mieterhöhungen im gesetzlich möglichen Rahmen bei den Stiftungen durch die Trave gearbeitet werde. Das begrüßt das RPA.

## **7 Zusammenfassung**

Die Stiftung LW hat in 2022 einen Überschuss in Höhe von 428 TEUR erwirtschaftet, der jedoch hauptsächlich aus der nachträglichen Bildung eines Sonderpostens resultiert, welcher anteilig aufgelöst wurde (413 TEUR).

2022 wurde der im Rahmen der Eröffnungsbilanz gebildete Bilanzposten Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied in Höhe von 2.733 TEUR vollständig anderen Bilanzposten zugeordnet.

Die Zweckrücklage hätte seit 2019 aufgelöst werden müssen. Eine Auflösung erfolgte in 2022 in Höhe von 2.166 TEUR. Die Zweckrücklage sowie die freie Rücklage in Höhe von 51 TEUR wurden zum Verlustausgleich 2021 verwendet. Das RPA empfiehlt, zukünftig eine Trennung der Sphären der Stiftung vorzunehmen, um eine korrekte Zuführung und Entnahme der Rücklagen vorzunehmen. Ohne eine Trennung kann nicht festgestellt werden, ob die Gemeinnützigkeit ggf. gefährdet ist. Die Verwaltung ist sich dieser Problematik bewusst und arbeitet an einer Lösung.

Davon abgesehen vermittelt der JA 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Stiftung LW.

Bezüglich der Erfüllung des Stiftungszwecks ist festzustellen, dass mit Beendigung des Mietvertrages 2019 und Abbruch des Gebäudes 2021 der Stiftungszweck nicht mehr unmittelbar erfüllt wird. Hierauf wird auch im Lagebericht hingewiesen. Zudem wurde festgestellt, dass nicht alle Mieten an den Mietspiegel angepasst wurden. Eine Prüfung der Mieten wird durch die GG Trave mbH vorgenommen.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens ergab keine Einwendungen.



Die wesentlichen Prüfungsfeststellungen wurden mit der Stiftungsverwaltung und dem Bereich Haushalt und Steuerung im Rahmen der Schlussbesprechung am 20.09.2024 besprochen.

Es steht der Verwaltung frei, eine Stellungnahme zu dem Prüfungsbericht abzugeben.

Das Ergebnis der Prüfung wird voraussichtlich am 04.12.2024 dem Rechnungsprüfungsausschuss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über den JA vorgestellt.

Lübeck, 20.09.2024  
14.905.07.13-2022



Dr. Katja Schür



Tina Wendt

Anlage:  
Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31.12.2022

Hansestadt LÜBECK 



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31. Dezember 2022

HL 1.201 – Haushalt und Steuerung

Februar 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BILANZ</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>FINANZRECHNUNG</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>11</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>12</b>
<b>II.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>12</b>
	<b>AKTIVA</b>	<b>13</b>
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	13
1.2.4	Bauten auf fremdem Grund und Boden	14
1.2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	14
1.3	Finanzanlagen	14
2	Umlaufvermögen	14
2.1	Vorräte	14
2.2	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14
2.4	Liquide Mittel	15
	<b>PASSIVA</b>	<b>15</b>
1	Eigenkapital	15
2	Sonderposten	17
3	Rückstellungen	17
4	Verbindlichkeiten	17
5	Passive Rechnungsabgrenzung	17
	<b>ERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>18</b>
1	Erträge	18
2	Aufwendungen	18
3	Jahresergebnis	19
<b>III.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>STIFTUNGSGREMIEN</b>	<b>20</b>

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





Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2022							
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
			2021	2022	2022	2022	2022
			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	413.182,00	413.182,00	
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			93.243,57	159.400,00	92.141,51	-67.258,49	
448	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
45	7	+ sonstige Erträge	10.904,49	0,00	310,98	310,98	
471	8	+ aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
472	9	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	432,78	432,78	
	10	= Erträge	104.148,06	159.400,00	506.067,27	346.667,27	
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	-664.737,43	-129.400,00	-55.376,73	74.023,27	0,00
57	14	+ bilanzielle Abschreibungen	-1.606.950,00	-29.500,00	-27.519,00	1.981,00	0,00
53	15	+ Transferaufwendungen	-10.682,00	-20.000,00	0,00	20.000,00	0,00
54	16	+ sonstige Aufwendungen	-45.966,26	-50.800,00	-52.138,08	-1.338,08	0,00
	17	= Aufwendungen	-2.328.335,69	-229.700,00	-135.033,81	94.666,19	0,00
	18	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	-2.224.187,63	-70.300,00	371.033,46	441.333,46	0,00
46	19	+ Finanzerträge	7.171,76	67.900,00	56.650,55	-11.249,45	
55	20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	0,00	-200,00	0,00	200,00	0,00
	21	= Finanzergebnis	7.171,76	67.700,00	56.650,55	-11.049,45	0,00
	22	= Jahresergebnis	-2.217.015,87	-2.600,00	427.684,01	430.284,01	0,00

## Ergebnisrechnung (Anlage 20 GemHVO) Jahr 2022

## 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
		2021	2022	2022	2022
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
48	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
58	- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Ergebnis aus internen Leistungsbeziehungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nachrichtlich: Nettoabschreibungsaufwand		Ergebnis des Vorjahres	Fortgeschrie- bener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich: Ansatz / Ist
		2021	2022	2022	2022
		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
571 + 574	bilanzielle Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie auf geleistete Zuwendungen	-69.114,59	-29.400,00	-27.519,00	1.881,00
416 + 437	- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen sowie für Beiträge	0,00	0,00	413.182,00	413.182,00
	<b>Nettoabschreibungsaufwand</b>	<b>-69.114,59</b>	<b>-29.400,00</b>	<b>385.663,00</b>	<b>415.063,00</b>

**Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2022**
**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
			2021 in EUR	2022 in EUR	2022 in EUR	2022 in EUR	2022 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			92.373,63	159.400,00	92.408,89	-66.991,11	
648	6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	575,06	0,00	0,00	0,00	
65	7	+ sonstige Einzahlungen	164,39	0,00	369,08	369,08	
66	8	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	8.207,98	67.900,00	56.336,38	-11.563,62	
	9	<b>= Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>101.321,06</b>	<b>227.300,00</b>	<b>149.114,35</b>	<b>-78.185,65</b>	
70	10	Personalauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	11	+ Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	12	+ Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-642.630,90	-129.400,00	-71.835,69	57.564,31	0,00
75	13	+ Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	0,00	-200,00	0,00	200,00	0,00
73	14	+ Transferauszahlungen	0,00	-20.000,00	0,00	20.000,00	0,00
74	15	+ sonstige Auszahlungen	-40.996,73	-50.700,00	-46.389,23	4.310,77	0,00
	16	<b>= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-683.627,63</b>	<b>-200.300,00</b>	<b>-118.224,92</b>	<b>82.075,08</b>	<b>0,00</b>
	17	<b>= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-582.306,57</b>	<b>27.000,00</b>	<b>30.889,43</b>	<b>3.889,43</b>	<b>0,00</b>
681	18	Einzahlungen aus Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	
682	19	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0,00	0,00	0,00	
683	20	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von beweglichem Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	
684	21	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
685	22	+ Einzahlungen aus der Abwicklung von Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	
686	23	+ Einzahlungen aus Rückflüssen (für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen Dritter)	30.061,95	30.300,00	30.362,57	62,57	
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	<b>= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>30.061,95</b>	<b>30.300,00</b>	<b>30.362,57</b>	<b>62,57</b>	
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	-199.544,00	-100,00	0,00	100,00	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	<b>= Auszahlungen Investitionstätigkeiten</b>	<b>-199.544,00</b>	<b>-16.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.400,00</b>	<b>0,00</b>

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2022

## 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
			2021	2022	2022	2022	2022
			in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
	35	= Saldo aus Investitionstätigkeit	-169.482,05	13.900,00	30.362,57	16.462,57	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	-751.788,62	40.900,00	61.252,00	20.352,00	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	-751.788,62	40.800,00	61.252,00	20.452,00	0,00
	45	+ Anfangsbestand Liquide Mittel	3.305.008,94	2.553.300,00	2.553.220,32	-79,68	0,00
332	46	- Anfangsbestand Kassenkredite aus Kontokorrent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
332	47	+ Endbestand Kassenkredite aus Kontokorrent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	46	= Endbestand Liquide Mittel	2.553.220,32	2.594.100,00	2.614.472,32	20.372,32	0,00

## Finanzrechnung (Anlage 21 GemHVO) Jahr 2022

## 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
		2021	2022	2022
		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	-199.544,00	-100,00	0,00
7842	Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843	Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844	Sonstige Anteilsrechte	-199.544,00	-100,00	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	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 2022

HL 1.201 - Haushalt und Steuerung

Februar 2024

## I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum 31. Dezember 2022 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 31.08.2012 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 31.12.2022 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. Eine körperliche Inventur wurde zum Ende des Wirtschaftsjahres 2023 durchgeführt.

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 wie im Vorjahr im Wert von 213.261,00 €. Wohnbauten (Gebäude) 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.

##### **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 (Wohnhäuser „Flendersiedlung“ in Lübeck-Kücknitz, Sandwich und Krummer Weg), 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 501.092,00 € (Vorjahr: 528.611,00 €).

#### **1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr keine Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

### **1.3 Finanzanlagen**

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist wie Vorjahr mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 1.004.772,00 € 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 60 T€. Durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erfolgte für die Geschäftsjahre 2017 bis 2020 jedoch keine Dividendenausschüttung. Für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von 48,3 T€ auf der Grundlage des bisherigen Geschäftsanteils (805.228 €).

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zudem eine Ausleihung über 110.803,35 € (Vorjahr: 141.165,92 €) 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 6.925,13 € (Vorjahr: 6.492,35 €) 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 nicht (Vorjahr: 58,10 €), allerdings sind in dieser Bilanzposition die Buchungen der kreditorischen Debitoren (umgeschlagene Konten) enthalten.

### 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen

Die Gesamthöhe der sonstigen privatrechtlichen Forderungen beträgt zum Stichtag 2.138,87 € (Vorjahr: 183,29 €), die hauptsächlich gegenüber der Grundstücksgesellschaft Trave mbH aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultieren.

### 2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Stiftung sind sonstige Vermögensgegenstände wie im Vorjahr in Höhe von 6.576,67 € zum Stichtag angefallen, die aus Zinsen einer Termingeldanlage (1.551,67 €), dem Geschäftsanteil bei der Volksbank Lübeck eG (5.000,00 €) und dem Genossenschaftsanteil beim Lübecker Bauverein eG (25,00 €) resultieren.

## 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ liegen zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von insgesamt 2.614.472,32 € (Vorjahr: 2.553.220,32 €) vor. Darin enthalten sind sowohl eine Termingeldanlage bei der Creditplus Bank AG von 1.400.000,00 €, ein Festgeldkonto bei der Sparkasse Holstein AdöR von 100.000,00 € und eine Spareinlage bei der Lübecker Bauverein eG von 500.000,00 € als auch Sparkonten von gesamt 3.802,04 € (Aareal Bank AG, Transferkonto, 3.800,00 €; Aareal Bank AG via Lübecker Bauverein eG, 2,04 €) und die beiden laufenden Geschäftskonten von gesamt von 319.178,85 € (Volksbank Lübeck eG, 140.177,24 €; Sparkasse zu Lübeck AdöR, 179.001,61 €). Beim Konto der Aareal Bank AG ist zu berücksichtigen, dass die Sparzinsen 2022 (3.800,00 €) auf dem Konto der Spareinlage per 31.12.2022 belastet wurden. Die Gutschrift auf dem Sparbuch erfolgte jedoch erst per 01.01.2023. Daher ist der Betrag von 3.800,00 € 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 291.491,43 € zu nennen.

# Passiva

## 1 Eigenkapital

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

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

Das **Stiftungskapital** ist nach Zuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied (825.552,98 €) und einer erforderlichen Korrektur bei der Verwendung des Jahresergebnisses des Wirtschaftsjahres 2019 (- 352.598,00 €) zum Stichtag mit einem Betrag von 1.164.181,98 € (Vorjahr: 691.227,00 €) ausgewiesen. Die Gesamtveränderung in dieser Bilanzposition beträgt 472.954,98 €. Die Korrektur der Zuordnung des Jahresergebnisses 2019 war notwendig, da bei der Ermittlung des Stiftungsvermögens im engeren Sinne (für

die Zuordnung des Bilanzierungsunterschiedes) eine notwendige neue Aufteilung erkannt wurde. Bei der Veräußerung von Anlagevermögen aus dem Jahr 2019 handelte es sich nicht um Stiftungsvermögen im engeren Sinne. Die erfolgte Korrektur des Stiftungskapitals von 352.598,00 €, wirkte sich ebenfalls auf die Bilanzpositionen freie Rücklage und Zweckrücklage aus.

Das **Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied** wurde zum Stichtag 31.12.2022 mit keinem Wert in der Bilanz ausgewiesen (Vorjahr: 2.733.191,14 €).

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden Korrekturen von insgesamt 914.274,00 € an der Eröffnungsbilanz gebucht, die u.a. zu einer Veränderung bei den Sonderposten geführt haben. Bei den Sonderposten handelt es sich um Zuwendungen für die Gebäude der ehemaligen „Flendersiedlung“, die gemäß Erbbaurechtsübertragungsvertrag vom 22.01.2008 in das Eigentum der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ übertragen wurden. Die Möglichkeit von ergebnisneutralen Korrekturen besteht nicht mehr. Nach Durchführung der erforderlichen Korrekturen wurde dann der übrige Betrag von 1.818.917,14 € im Rahmen der Zuordnung und Auflösung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied abschließend anderen Bilanzpositionen innerhalb des Eigenkapitals zugeordnet. Das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied hat aus diesem Grund ab dem Wirtschaftsjahr 2022 keinen Bilanzwert mehr zu verzeichnen. Mit der Zuordnung und Auflösung setzt die Hansestadt Lübeck notwendige rechtliche Korrekturen um.

Die **Allgemeine Rücklage** ist nach anteiliger Zuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied zum Stichtag mit 863.794,92 € (Vorjahr: 0,00 €) ausgewiesen. Diese Bilanzposition wird im Rahmen des Jahresabschlusses erstmals ausgewiesen.

Die **freie Rücklage** enthält im Wirtschaftsjahr 2022 die anteilige Verwendung des Jahresergebnisses 2021 (- 51.400,60 €; nach noch zu erfolgender Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck), die anteilige Zuordnung des Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied (129.569,24 €) und die erforderliche Korrektur bei der Verwendung des Jahresergebnisses des Wirtschaftsjahres 2019 (117.532,67 €). Bei der notwendigen Korrektur wird auf die ausführliche Darstellung beim Stiftungskapital hingewiesen. Die Gesamtveränderung in dieser Bilanzposition beträgt 195.701,31 €. Der Gesamtsaldo zum Bilanzstichtag beträgt somit 1.413.670,91 € (Vorjahr: 1.217.969,60 €).

Die **Zweckrücklage** wird in Höhe von 30.142,44 € (Vorjahr: 1.960.692,38 €) zum Bilanzstichtag ausgewiesen. In dieser Bilanzposition ist sowohl die allgemeine Zweckrücklage, die im Wirtschaftsjahr 2022 vollständig aufgelöst worden ist, mit keinem Wert zum Bilanzstichtag als auch gemäß der Abrechnung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH eine Zweckrücklage für Bauerneuerung in Höhe von 30.142,44 € enthalten. Diese Bilanzposition enthält ebenfalls zum Stichtag 01.01.2022 die erforderliche Korrektur im Rahmen der Verwendung des Jahresergebnisses 2019 von 235.065,33 €, die allerdings durch den Ausgleich des Jahresfehlbetrages 2021 und dem daraus resultierenden Wegfall der in der Zweckrücklage definierten Projekte (u.a. Abriss des ehemaligen Gebäudekomplexes vom Altenpflegeheim in der Schönböckener Str. 55) zum Stichtag 01.01.2022 gleich wieder aufgelöst wurde.

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem **Jahresüberschuss** von 427.684,01 € ab. Nach Beschlussfassung des Jahresüberschusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll das positive Jahresergebnis voraussichtlich im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Allgemeinen Rücklage und der freien Rücklage zugeführt werden.

## 2 Sonderposten

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ hat zum Bilanzstichtag Sonderposten in Höhe von 501.092,00 € (Vorjahr: 0,00 €) gebildet, die sich im Rahmen der Durchführung der erforderlichen Eröffnungsbilanzkorrekturen ergeben haben. Hier sind Gebäude der ehemaligen „Flendersiedlung“ betroffen. Auf die ausführlichen Hinweise in der Bilanzposition „1 Eigenkapital“ wird hingewiesen.

## 3 Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2022 ist eine Rückstellung für fehlende Rechnungen in Höhe von 700,00 € gebildet worden (Vorjahr: 0,00 €), die sich im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben hat.

## 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 2022 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 6.324,04 € (Vorjahr: 22.747,30 €), die sich u.a. 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 52.451,04 € (Vorjahr: 45.529,10 €). Hierzu gehören Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Hansestadt Lübeck (38.750,47 €) und die Grundstücksgesellschaft Trave mbH (8.616,15 €). Ebenfalls sind die kreditorischen Debitoren (umgeschlagene Konten) von 5.084,42 € 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 im Wirtschaftsjahr 2022 hauptsächlich aus Zuwendungen und allgemeinen Umlagen, aus privatrechtlichen Leistungsentgelten (Mietserträge Wohnungsverwaltung und Erbbauzinsen) und Finanzerträgen. In den Zuwendungen und allgemeinen Umlagen sind die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten enthalten, die sich im Rahmen einer Eigentumsübertragung der Gebäude der ehemaligen „Flendersiedlung“ ergeben haben (siehe auch „2 Sonderposten“ sowie „1 Eigenkapital“). Die privatrechtlichen Leistungsentgelte liegen weit unter den kalkulierten Planzahlen, sind allerdings im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2021 auf Vorjahresniveau. Durch Verzögerungen bei den Vertragsausgestaltungen für das neue Erbbaurecht Schönböckener Straße 55 fallen die Erträge für Erbbauzinsen um 65,8 T€ geringer aus als ursprünglich bei der Haushaltsplanaufstellung vorgesehen. Eine Gewinnausschüttung (siehe Finanzerträge) aus einer Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ist erst wieder im Wirtschaftsjahr 2022 (für das Jahr 2021) erfolgt, da durch die Umsetzung eines Beschlusses der Bürgerschaft zur Realisierung von zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus für die Geschäftsjahre 2017 bis 2020 keine Dividendenausschüttung erfolgte. Die für das Geschäftsjahr 2021 erhaltene Dividendenausschüttung in Höhe von 48,3 T€ erfolgte auf der Grundlage des bisherigen Geschäftsanteils (805.228 €) und somit um rund 12 T€ geringer als dies mit dem neuen Geschäftsanteil (1.004.772 €) geplant gewesen ist.

	Ergebnis 2021 €	Planansatz 2022 €	Ergebnis 2022 €
Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	413.182,00
Privatrechtliche Leistungsentgelte	93.243,57	159.400,00	92.141,51
Sonstige Erträge	10.904,49	0,00	310,98
Bestandsveränderungen	0,00	0,00	432,78
Finanzerträge	7.171,76	67.900,00	56.650,55
<b>Summe</b>	<b>111.319,82</b>	<b>227.300,00</b>	<b>562.717,82</b>

## 2 Aufwendungen

Der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ entstanden u.a. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und bilanzielle Abschreibungen. Ebenfalls sind Verwaltungskosten (u.a. für Personal) gegenüber der Hansestadt Lübeck 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 im Wirtschaftsjahr 2022 weniger Instandhaltungsaufwendungen im Bereich der Wohnungsverwaltung und für das ehemalige Pflegeheimgrundstück Schönböckener Straße 55 angefallen sind als geplant (-27,7 T€). Die sonstigen Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude, inkl. Grundsteuern und Straßenreinigungsgebühren, sind ebenfalls mit 43,3 T€ geringer angefallen. Die angefallenen bilanziellen Abschreibungen und die sonstigen Aufwendungen liegen im Rahmen der kalkulierten Planzahlen.

	Ergebnis 2021 €	Planansatz 2022 €	Ergebnis 2022 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	664.737,43	129.400,00	55.376,73
Bilanzielle Abschreibungen	1.606.950,00	29.500,00	27.519,00
Transferaufwendungen	10.682,00	20.000,00	0,00
Sonst. Aufwendungen	45.966,26	50.800,00	52.138,08
Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	0,00	200,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>2.328.335,69</b>	<b>229.900,00</b>	<b>135.033,81</b>

### 3 Jahresergebnis

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem **Jahresüberschuss** von 427.684,01 € ab. Nach Beschlussfassung des Jahresüberschusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll das positive Jahresergebnis voraussichtlich im darauffolgenden Wirtschaftsjahr jeweils anteilig der Allgemeinen Rücklagen und der freien Rücklage zugeführt werden.

	Ergebnis 2021 €	Planansatz 2022 €	Ergebnis 2022 €
Jahresergebnis vor Verwendung	- 2.217.015,87	- 2.600,00	+ 427.684,01
Entnahme aus der freien Rücklage	+ 286.465,93	0,00	0,00
Entnahme aus der Zweckrücklage	+ 1.930.549,94	0,00	<b>0,00</b>
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>- 2.600,00</b>	<b>+ 427.684,01</b>

## 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 2023 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. 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). Ein entsprechender Freistellungsbescheid des Finanzamtes Lübeck vom 29.11.2023 für die Jahre 2020 bis 2022 liegt vor.

## IV. Stiftungsgremien

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

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

Lübeck, den

12.02.24



Jan Lindenau

Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

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

## Anlagenpiegel GJ 2022

Anlagevermögen MANDANT: 116		Anschaffung- und Herstellkosten				Abschreibungen				Restbuchwert				Kennzahlen									
		Anfangsbestand		Zugang		Abgang		Umbuchungen		Endbestand		Anfangsbestand		Zugang, d.h. Abschreibungen im Haushaltsjahr		Abgang, d.h. Abschreibungen in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge		Endbestand		Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres		Durchschn. Abschreibungssatz	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15									
01	1.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.1.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	** 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									
	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									
	1.2.1	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									
	1.2.1.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.1.1.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.1.1.2	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									
	1.2.1.1.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.1.1.4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	02 * 1.2.1	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									
	1.2.2	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									
	1.2.2.1	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									
	1.2.2.2	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									
	1.2.2.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.2.4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	03 * 1.2.2	213.261,00	0,00	0,00	0,00	213.261,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.261,00	213.261,00	0,00	0,00									
	1.2.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.3.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.3.2	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									
	1.2.3.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.3.4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.3.5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.3.6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	04 * 1.2.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	05	914.274,00	0,00	0,00	0,00	914.274,00	385.663,00	27.519,00	0,00	413.182,00	501.092,00	528.611,00	3,0	54,8									
	1.2.4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.2.5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	07	0,00	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	0,00	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	0,00	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	1.127.535,00	0,00	0,00	0,00	1.127.535,00	385.663,00	27.519,00	0,00	413.182,00	714.353,00	741.672,00	2,4	63,4									
	1.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	1.3.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	11	1.004.772,00	0,00	0,00	0,00	1.004.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.004.772,00	1.004.772,00	0,0	100,0									
	1.3.2	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									
	12	0,00	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	0,00	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	141.165,92	0,00	0,00	0,00	110.803,35	0,00	0,00	0,00	0,00	110.803,35	141.165,92	0,0	100,0									
	1.3.4.3	141.165,92	0,00	0,00	0,00	110.803,35	0,00	0,00	0,00	0,00	110.803,35	141.165,92	0,0	100,0									
	1.3.4.4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
	14	1.145.937,92	0,00	0,00	0,00	1.115.575,35	0,00	0,00	0,00	0,00	1.115.575,35	1.145.937,92	0,0	100,0									
	** Summe Finanzanlagevermögen	2.273.472,92	0,00	0,00	0,00	2.243.110,35	385.663,00	27.519,00	0,00	413.182,00	1.829.928,35	1.887.809,92	1,2	81,6									
	Gesamtsumme																						

## FORDERUNGSSPIEGEL 2022

Art der Forderung <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1 <sup>4</sup>	2	3	4	5	6	7
161	2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
171	2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	58,10
179	2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen	2.138,87	2.138,87	0,00	0,00	183,29
178	2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände	6.576,67	1.551,67	0,00	5.025,00	6.576,67
	<b>Summe</b>	<b>8.715,54</b>	<b>3.690,54</b>	<b>0,00</b>	<b>5.025,00</b>	<b>6.818,06</b>

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

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

Fälligkeitstag der einzelnen Forderung

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2022

Art der Verbindlichkeit <sup>1</sup>		Gesamtbetrag des Haushalts- jahres in EUR	mit einer Restlaufzeit <sup>2</sup> von			Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR
			bis zu 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	mehr als 5 Jahre in EUR	
1 <sup>1</sup>	2	3	4	5	6	7
30	4.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0,00	0,00	0,00	0,00	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	6.324,04	6.324,04	0,00	0,00	22.747,30
36	4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	4.7 Sonstige Verbindlichkeiten	52.451,04	52.451,04	0,00	0,00	45.529,10
	<b>Summe</b>	<b>58.775,08</b>	<b>58.775,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.276,40</b>

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

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

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

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

Name	Stammkapital	Anteil am Stammkapital		Gewinnabführung (+) Verlustabdeckung (-) Umlagen (-)			Jahresergebnis <sup>1</sup>	
				2020	2021	2022	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	48,31	2022	2.687

Nachrichtlich:

Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

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

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

<b>Produkt</b>	<b>Produktbezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Kontobezeichnung</b>	<b>Rechnungsbetrag</b>
573 009 000	Stiftung Lübecker Wohnstifte	5431 010 500	Kontoführungsgebühren	982,01 €
573 009 000	Stiftung Lübecker Wohnstifte	5431 008 500	Sonstige Geschäftsaufwendungen	9.044,00 €
574 009 000	Stiftung Lübecker Wohnstifte	5490 010 000	Aufwendungen Zuführungen zu Rückstellungen	700,00 €
		<b>Summe:</b>		<b>10.726,01 €</b>

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2022

### 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 Wirtschaftsjahr 2021 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. 714,4 T€. Daneben besteht das Vermögen aus Vorräten in Form von unfertigen Leistungen in Höhe von 6,9 T€, Forderungen in Höhe von 8,7 T€ und liquiden Mitteln von 2,61 Mio. €, hiervon werden 291,5 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€ am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % sowie eine Ausleihung (Hypothekenforderung) in Höhe von 110,8 T€ an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH. Die Ausleihung diente zur Mitfinanzierung der Errichtung von Altenwohnungen in der Lübecker Innenstadt, Kleine Burgstraße.

### 1.4 Organe der Stiftung

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte wird von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach § 4 der Stiftungssatzung verwaltet. Die Hansestadt Lübeck darf durch Verwaltungsaufgaben, die den Zwecken der Stiftung fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen nicht begünstigt werden. Die Hansestadt Lübeck vertritt die Stiftung im Regelfall gerichtlich und außergerichtlich. Soweit die Hansestadt Lübeck entsprechend der Bestimmung des § 181 BGB in der Vertretung der Stiftung nach § 5 der Stiftungssatzung gehindert ist, wird diese durch einen Vorstand wahrgenommen, der aus drei Mitgliedern besteht. Sie werden vom/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. 2023 Nr. 9 S. 279) 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 71,8 T€ liegen leicht unter den Erwartungen (73,6 T€). Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 20,3 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 2017-2020 keine Dividendenzahlungen für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH auf das eingebrachte Kapital erhalten. Für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte im Wirtschaftsjahr 2022 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 48,3 T€ auf der Grundlage des bisherigen Geschäftsanteils (805.228 €). Die Zinserträge mit 8,3 T€ liegen leicht über den erwarteten Planzahlen von 7,8 T€.

Für die bauliche Unterhaltung sowie den Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 55,4 T€ verausgabt (Vorjahr: 664,7 T€). An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 40,7 T€ erstattet (Vorjahr: 34,7 T€). Die Verwaltungsvergütung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GG Trave mbH beträgt 9,0 T€ (Vorjahr: 9,0 T€). Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen zum Stichtag 31.12.2022 bestanden unverändert zum Vorjahr nicht.

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 427.684,01 € ab (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 2.217.015,87 €). Nach Beschlussfassung des Jahresergebnisses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll der Jahresüberschuss voraussichtlich im darauffolgenden Wirtschaftsjahr anteilig der Allgemeinen Rücklage und der freien Rücklage zugeführt werden.

### 3. Vermögenslage

Das bilanzierte Stiftungskapital der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ setzte sich bis zum 31.12.2021 aus den Positionen Stiftungskapital von 691,2 T€ und „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ von 2,7 Mio. € zusammen. Hierbei bildete das „Stiftungskapital“ das Kapitalvermögen der Stiftung inklusive der Entwicklung vor der Umstellung auf die doppelte Buchführung ab. Das „Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied“ hingegen stellte die rein rechnerische Differenz zwischen der neu ermittelten Aktiv- und der Passivseite der Bilanz dar und bildete 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.

Zum 31.12.2022 erfolgte die vollständige Zuordnung des „Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied“ in die Bilanzpositionen Stiftungskapital, Allgemeine Rücklage und freie Rücklage. Bei den Sonderposten in Höhe von 501,1 T€ (Vorjahr: 0,00 €) handelt es sich um Zuwendungen in Form von Gebäuden der „Flendersiedlung“, die gem. Erbbaurechtsübertragungsvertrag vom 22.01.2008 in das Eigentum der Stiftung übertragen wurden. Im Wirtschaftsjahr 2022 gab es lediglich Veränderungen des Grundstockvermögens durch die Neuordnung des „Stiftungskapitals aus Bilanzierungsunterschied“ als Stiftungskapital. Der Erhalt des Stiftungskapitals ist hiermit gewährleistet. Die Ergebnissrücklagen im Wirtschaftsjahr 2022 haben sich wie folgt entwickelt: Nach Ausgleich des Jahresergebnisses 2021 beläuft sich die freie Rücklage auf 1,41 Mio. € (Vorjahr: 1,22 Mio. €) und die Zweckrücklage auf 30,1 T€ (Vorjahr: 1,96 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.

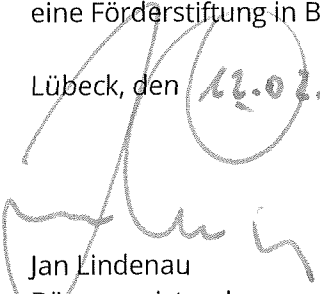
Die Zahlungsfähigkeit der Stiftung war im Jahr 2022 jederzeit gegeben.

#### 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

12.02.24

  
Jan Lindenau  
Bürgermeister der  
Hansestadt Lübeck