



► **Nr. VO/2018/05675**  
**öffentlich**

**Lübeck, 18.01.2018**

**Bearbeitung: Dirk Sieburg (E-Mail: [dirk.sieburg@luebeck.de](mailto:dirk.sieburg@luebeck.de) Telefon: 122-7102)**

## **Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 der Stiftung Lübecker Wohnstifte**

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



**Bericht über die Prüfung des  
Jahresabschlusses 2010  
der  
Stiftung Lübecker Wohnstifte**

Rechnungsprüfungsamt

Oktober 2017



## Impressum

Herausgeber:  
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Rechnungsprüfungsamt  
RechnungsprüferIn Elke Kreutzer  
Layout Elke Buller



# Inhalt:

|       | Seite                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Vorbemerkungen..... 1                                                             |
| 1.1   | Prüfung der Eröffnungsbilanz und Beschluss ..... 1                                |
| 1.2   | Haushaltsplanung..... 3                                                           |
| 2     | Jahresabschluss 2010 ..... 3                                                      |
| 2.1   | Bilanz..... 3                                                                     |
| 2.1.1 | Sonstige Ausleihungen..... 4                                                      |
| 2.1.2 | Sonstige privatrechtliche Forderungen..... 4                                      |
| 2.1.3 | Liquide Mittel..... 5                                                             |
| 2.1.4 | Stiftungskapital..... 5                                                           |
| 2.1.5 | Ergebnisrücklage..... 6                                                           |
| 2.1.6 | Ausweis des Eigenkapitals ..... 6                                                 |
| 2.1.7 | Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich ..... 7 |
| 2.1.8 | Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt..... 7  |
| 2.2   | Ergebnisrechnung..... 8                                                           |
| 2.2.1 | Privatrechtliche Leistungsentgelte (Erträge)..... 9                               |
| 2.2.2 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen..... 9                                |
| 2.2.3 | Bilanzielle Abschreibungen..... 10                                                |
| 2.2.4 | Finanzerträge ..... 10                                                            |
| 2.2.5 | Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen..... 11                                    |
| 2.3   | Finanzrechnung ..... 11                                                           |
| 2.3.1 | Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen..... 13                           |
| 2.3.2 | Ein- und Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln ..... 13                          |
| 2.3.3 | Tilgung von Krediten für Investitionen..... 14                                    |
| 2.3.4 | Fazit zur Finanzrechnung..... 14                                                  |
| 2.4   | Anhang..... 14                                                                    |
| 2.5   | Lagebericht..... 14                                                               |
| 3     | Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung..... 15                    |
| 4     | Mittelverwendung ..... 16                                                         |
| 5     | Schlussbemerkung..... 16                                                          |



## Tabellenverzeichnis

|                                                                                 | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Tabelle 1: Prüfbemerkungen zur Eröffnungsbilanz (Stichtag 01.01.2010).....      | 2     |
| Tabelle 2: Forderungen gegenüber der Hansestadt Lübeck.....                     | 5     |
| Tabelle 3: Rücklagenentwicklung.....                                            | 15    |
| Tabelle 4: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme..... | 16    |

## Abkürzungsverzeichnis

|                   |   |                                                                                                                        |
|-------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II. BV            | - | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) |
| AA                | - | Ausführungsanweisung                                                                                                   |
| AO                | - | Abgabenordnung                                                                                                         |
| APH               | - | Alten- und Pflegeheim                                                                                                  |
| AZ                | - | Auszahlung                                                                                                             |
| EB                | - | Eröffnungsbilanz                                                                                                       |
| EZ                | - | Einzahlung                                                                                                             |
| GemHVO-Doppik     | - | Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik                                                                                     |
| GG                | - | Grundstücksgesellschaft                                                                                                |
| GO                | - | Gemeindeordnung                                                                                                        |
| HL                | - | Hansestadt Lübeck                                                                                                      |
| IB-SH             | - | Investitionsbank Schleswig-Holstein                                                                                    |
| JA                | - | Jahresabschluss                                                                                                        |
| KfW               | - | Kreditanstalt für Wiederaufbau                                                                                         |
| KGr               | - | Kontengruppe                                                                                                           |
| RPA               | - | Rechnungsprüfungsamt                                                                                                   |
| Vm                | - | Vermögen                                                                                                               |
| VV-Abschreibungen | - | Verwaltungsvorschriften über Abschreibungen von abnutzbaren Vermögensgegenständen des Anlagevermögens der Gemeinden    |
| VV-Kontenrahmen   | - | Verwaltungsvorschriften über den Kontenrahmen für die Haushalte der Gemeinden                                          |

## 1 Vorbemerkungen

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

§ 95n Abs. 1 GO:

In Gemeinden, in denen ein Rechnungsprüfungsamt besteht, prüft dieses den Jahresabschluss 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 Jahresabschluss vollständig und richtig ist,
6. der Lagebericht zum Jahresabschluss vollständig und richtig ist.

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

Im Sinne einer zügigen Prüfung zurückliegender Jahresabschlüsse hat das RPA von dieser Regelung Gebrauch gemacht. Die nicht geprüften Positionen werden am Ende des Kapitels 2.1 Bilanz in diesem Bericht aufgelistet.

Prüfungsgegenstand war der Jahresabschluss des Jahres 2010. Dieser wurde dem RPA erstmals im Oktober 2015 zur Prüfung vorgelegt. Die weiteren Prüfungsunterlagen wurden während der Prüfung, die hauptsächlich im Juni und Juli 2016 stattfand, bereitgestellt. Ein aufgrund von Prüfungsfeststellungen geänderter Jahresabschluss wurde am 05.04.2017 vom Bürgermeister unterzeichnet und ist Grundlage dieses Berichts.

Die Stiftung hat mit der Grundstücksgesellschaft 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.

### 1.1 Prüfung der Eröffnungsbilanz und Beschluss

Die Eröffnungsbilanz zum Stichtag 01.01.2010 und der Bericht des RPA zu deren Prüfung waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht der Bürgerschaft vorgelegt worden.

Wesentliche Prüfbemerkungen waren:



Tabelle 1: Prüfbemerkungen zur Eröffnungsbilanz (Stichtag 01.01.2010)

| Bilanzposten                                  | Bericht vom 30.04.2015                                                                                                                                       | Stellungnahme der Verwaltung vom 18.04.2016                                                                                                                             | Anmerkungen                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 1.2.2.3 Wohnbauten                          | Zwei Anlagen (9600022 und -24) enthalten unzulässigerweise Erhaltungsaufwand und Werte des Bilanzpostens A 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen.           | Das Beinhalten von Erhaltungskosten in den AHK wird verwaltungsseitig geprüft. Falsch zugeordnetes Sachanlagevm. wird im Zuge der Folgeinventur erfasst und korrigiert. | Bisher (Juli 2017) ist keine Korrektur erfolgt.                                                                                                      |
| A 1.2.2.3 Wohnbauten                          | Die Anlagen 9600001-9600021 haben aufgrund eines Fehlers bei einer Umstellung der Abschreibungsmethode überhöhte Restbuchwerte.                              | Entsprechend § 55 Abs.5 GemHVO-Doppik ist insbesondere nicht die Bewertung, sondern nur die Anzahl der übernommenen Vermögenswerte zu prüfen.                           | Gemäß den Erläuterungen zu § 55 Abs. 5 GemHVO sind übernommene Wertansätze auf sachliche Richtigkeit zu überprüfen. (Wertung des RPA vom 28.04.2016) |
| A 1.2.2.3 Wohnbauten                          | Die Anlagen 9600001-9600022 stehen auf Erbbaurechtsgrundstücken und hätten daher in der Position A 1.2.4 Bauten auf fremden Grund ausgewiesen werden müssen. | Diese Anmerkung wird geprüft und bei einer Bestätigung im Rahmen von Eröffnungsbilanzkorrekturen umgesetzt.                                                             | Bisher (Juli 2017) ist keine Korrektur erfolgt.                                                                                                      |
| A 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen | Es fehlt die antizipative Rechnungsabgrenzung in Höhe von 45.732 EUR                                                                                         | Dies ist ein einmaliger Effekt, der dem Übergang von Kameralistik hin zur Doppik geschuldet ist.                                                                        | erl., s. Tz 2.2.4 korrekte Abgrenzung der Finanzerträge im JA 2010                                                                                   |
| P 1.5 Jahresüberschuss                        | 140.867 EUR Haushaltsausgabereste haben keine Berücksichtigung in der Bilanz gefunden und standen daher nicht für Stiftungszwecke zur Verfügung.             | Dies ist ein einmaliger Effekt, der dem Übergang von Kameralistik zur Doppik geschuldet ist.                                                                            | Mit Beschluss der Bürgerschaft über die EB wird diese Bemerkung vom RPA nicht weiter verfolgt werden.                                                |
| P 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten              | Es wurden Verbindlichkeiten in Höhe von 15.413,34 EUR für Zinsen, die erst in 2010 für 2009 zu zahlen waren, nicht bilanziert.                               | Die in diesem Zusammenhang erforderliche Eröffnungsbilanzkorrektur wurde mit dem JA 2010 umgesetzt.                                                                     | erl., s. Tz 2.1.5 Ergebnissrücklage.                                                                                                                 |

Die Verwaltung wird um Stellungnahme zum aktuellen Stand der EB-Korrekturen bzw. um Mitteilung gebeten, zu welchen Prüfbemerkungen des RPA keine Korrekturen seitens der Verwaltung vorgesehen sind.

Ein vorgetragener Jahresfehlbetrag, über den die Bürgerschaft im Rahmen der Beschlussfassung über die Eröffnungsbilanz (§ 95n GO) beschließen müsste, ist in der Eröffnungsbilanz nicht ausgewiesen.



## 1.2 Haushaltsplanung

Die Haushaltssatzung für 2010 wurde am 26.11.2009 von der Bürgerschaft beschlossen und im März 2010 dem Innenminister gemeinsam mit dem städtischen Haushalt vorgelegt.

## 2 Jahresabschluss 2010

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

### 2.1 Bilanz

#### Stiftung Lübecker Wohnstifte Abschlussbilanz zum 31. Dezember 2010

| AKTIVA                                                               |                     |                     | PASSIVA                                                 |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                      | Vorjahr<br>Euro     | 2010<br>Euro        |                                                         | Vorjahr<br>Euro     | 2010<br>Euro        |
| <b>1. Anlagevermögen</b>                                             | <b>4.772.577,24</b> | <b>4.643.332,42</b> | <b>1. Eigenkapital</b>                                  | <b>4.787.350,61</b> | <b>4.796.793,14</b> |
| 031 1.2.2.3 Wohnbauten                                               | 3.586.059,00        | 3.478.294,00        | 20- 1.01 Stiftungskapital                               | 338.629,00          | 338.629,00          |
| 045 1.2.3.5 Straßennetz m. Wegen, Plätzen u. Verkehrslenkungsanlagen | 7.127,00            | 6.830,00            | 20- 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied | 2.754.108,37        | 2.733.191,14        |
| 11 1.3.2 Beteiligungen                                               | 757.500,00          | 757.500,00          | 20- 1.02 Freie Rücklage                                 | 678.065,00          | 678.065,00          |
| 13- 1.3.4.2 Sonst. Ausleihungen                                      | 421.891,24          | 400.708,42          | 20- 1.03 Zweckrücklage                                  | 1.016.548,24        | 1.016.548,24        |
|                                                                      |                     |                     | 203 1.3 Ergebnisrücklage                                | 0,00                | 0,00                |
|                                                                      |                     |                     | 205 1.5 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag               | 0,00                | 30.359,76           |
| <b>2. Umlaufvermögen</b>                                             | <b>2.268.554,71</b> | <b>2.329.720,02</b> | <b>25- 28 3. Rückstellungen</b>                         | <b>20.903,56</b>    | <b>20.903,56</b>    |
| 179 2.2.4 Sonst. privatrechtl. Forderungen                           | 2.206.469,06        | 2.249.183,33        | 289 3.9 Sonst. andere Rückstellungen                    | 20.903,56           | 20.903,56           |
| 18 2.4 Liquide Mittel                                                | 62.085,65           | 80.536,69           | <b>3 4. Verbindlichkeiten</b>                           | <b>2.232.877,78</b> | <b>2.155.355,74</b> |
|                                                                      |                     |                     | 32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen |                     |                     |
|                                                                      |                     |                     | 32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich                      | 130.948,38          | 124.374,84          |
|                                                                      |                     |                     | 32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt                      | 2.027.138,70        | 1.910.400,99        |
|                                                                      |                     |                     | 35 4.5 Verbindlichk.aus Lieferg u.Leistg.               | 534,33              | 1.002,48            |
|                                                                      |                     |                     | 37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten                       | 74.256,37           | 119.577,43          |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                  | <b>7.041.131,95</b> | <b>6.973.052,44</b> | <b>Summe Passiva</b>                                    | <b>7.041.131,95</b> | <b>6.973.052,44</b> |

Der Eigenkapitalausweis weicht von der Bilanzgliederung nach § 48 GemHVO-Doppik ab (s. a. Tz. 2.1.6), ansonsten ist die Bilanz formal korrekt. Die Vorjahreswerte stimmen mit der Eröffnungsbilanz überein. Die Ergebnisrechnung stimmt mit dem Jahresüberschuss



(30.360 EUR) und die Finanzrechnung mit den Liquididen Mitteln überein. Des Weiteren wurde die Übereinstimmung der Bilanzposten mit den Anlagen zum Anhang (Anlagen-, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und mit den Zahlen im Finanzbuchhaltungssystem überprüft.

### 2.1.1 Sonstige Ausleihungen

Kontenart 13-

400.708,42 EUR

Es handelt sich um ein Darlehen an die GG Trave mbH von ursprünglich 1,38 Mio. DM zur Mitfinanzierung von Altenwohnungen. Das Darlehen war 2010 zinsfrei, dafür haben die Lübecker Wohnstifte gemeinsam mit der Stiftung Vereinigte Testamente ein Wohnungsbesetzungsrecht. Das Darlehen wurde in 2010 vertragsgemäß mit 3% (21.183 EUR) getilgt.

Das Darlehen wird auf dem Konto 1318311201 geführt. Die Bereichsabgrenzung für eine Ausleihung an eine Beteiligung wäre hier die 5, das Konto müsste also 1315... lauten. Dies wurde bereits bei der Prüfung der EB festgestellt und von der Verwaltung in ihrer Stellungnahme bestätigt, eine Änderung ist bisher (Juli 2017) allerdings nicht erfolgt. Da es sich um eine Ausleihung an eine Beteiligung handelt, wie auch die Verwaltung in ihrer Stellungnahme schreibt, hätte sie unter dem Bilanzposten 1.3.4.1 Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen, Sondervermögen und nicht wie geschehen unter 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen ausgewiesen werden müssen.

Das RPA erwartet den korrekten Ausweis in der Schlussbilanz 2011 und bittet diesbezüglich um Stellungnahme.

### 2.1.2 Sonstige privatrechtliche Forderungen

Kontenart 179

2.249.183,33 EUR

Die sonstigen privatrechtlichen Forderungen setzen sich aus Forderungen gegenüber der Hansestadt Lübeck und Forderungen aus der Geschäftsbesorgung zusammen. Sie nahmen in 2010 um 42.714 EUR zu. Die Veränderung beruht überwiegend auf der Veränderung von Forderungen gegenüber der HL.

Die Forderungen gegenüber der HL setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Forderungen gegenüber der Hansestadt Lübeck

| Konto      | Bezeichnung                             | EUR       |
|------------|-----------------------------------------|-----------|
| 1791991162 | Mitbuchrolle aus lfd Forderungen ggü HL | 24.717    |
| 1791991164 | Forderungen aus Darlehen ggü HL -04     | 1.800.000 |
| 1791991168 | Forderungen aus Darlehen ggü HL -08     | 384.331   |
|            | Summe                                   | 2.209.048 |

Bei der Hansestadt Lübeck sind die entsprechenden Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der Anstieg resultiert zum einen aus den Zinsen, die die Stadt für eine Festgeldanlage an die Stiftung leisten muss und zum anderen aus der Kontenführung, die die Stadt für die Stiftung wahrnimmt.

Die Forderungen aus der Geschäftsbesorgung der GG Trave mbH blieben im Geschäftsjahr fast unverändert und lagen zum Stichtag bei 40.135,78 EUR.

### 2.1.3 Liquide Mittel

**Kontengruppe 18** **80.536,69 EUR**

Die GG Trave mbh verwaltet im Rahmen der Geschäftsbesorgung auch Konten der Lübecker Wohnstifte. Die Zahlen wurden aus der Abrechnung der GG Trave mbH in das Finanzbuchhaltungssystem der Stiftung übernommen. Das RPA hat die Kontostände anhand von Kontoauszügen bei der GG Trave mbH überprüft.

Die Liquidien Mittel setzen sich aus zwei Festgeldkonten mit insgesamt 50.000 EUR und vier Girokonten mit insgesamt 30.537 EUR zusammen.

### 2.1.4 Stiftungskapital

**Konto 2009000 Stiftungskapital** **338.629,00 EUR**

**Konto 2009011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied** **2.733.191,14 EUR**

In der Eröffnungsbilanz wurde das Stiftungskapital noch zusammengefasst mit dem Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied ausgewiesen. Im JA werden sie nun getrennt dargestellt. Im Anhang wird die Höhe des Stiftungskapitals nicht näher erläutert.

Die 338.629 EUR entsprechen dem „Kapitalvermögen gemäß Satzung“ bei der letzten kame-ralen Rücklagenaufstellung. Dies ist nur ein Teil des Grundstockvermögens, das darüber hinaus gemäß § 1 der Stiftungssatzung auch aus der Beteiligung an der GG Trave GmbH



und Liegenschaften besteht. Die Verwaltung wird gebeten, in ihrer Stellungnahme die Aufteilung des Stiftungskapitals zu erläutern.

Das Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied ist gegenüber der Eröffnungsbilanz um 20.917 EUR gemindert. Dies beruht auf einer Verrechnung mit der Ergebnisrücklage (s. u.).

### 2.1.5 Ergebnisrücklage

**Kontenart 203 Ergebnisrücklage**

**0,00 EUR**

Gemäß § 56 Abs. 1 GemHVO-Doppik sind Werte zu korrigieren, die in der EB falsch angesetzt worden sind. Es wurden in der EB fehlende Zinsabgrenzungen bei den sonstigen Verbindlichkeiten (3791502200 Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzungen) eingebucht. Das Korrekturkonto 20300099 dient der ergebnisneutralen Gegenbuchung.

Durch die EB-Korrekturen hatte die Ergebnisrücklage zunächst einen negativen Wert angenommen. Dies ist bilanzsystematisch nicht vorgesehen. Die Verwaltung hat die Ergebnisrücklage mit dem Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied verrechnet (Beleg 4960246). In dieser Bilanzposition wäre der Betrag bei korrekter Erfassung im Rahmen der Eröffnungsbilanz auch aufgegangen, insofern hält das RPA die Verbuchung für inhaltlich korrekt.

Die Entscheidung über die Verwendung von Jahresüberschüssen, die Behandlung von Jahresfehlbeträgen oder den Ausgleich von vorgetragenen Jahresfehlbeträgen trifft allerdings die Bürgerschaft (§ 95n Abs. 3 GO i.V.m. § 26 GemHVO-Doppik). Auch die hier vorgenommene Verrechnung zwischen Ergebnisrücklage und Allgemeiner Rücklage hätte daher von der Bürgerschaft beschlossen werden müssen und erst im folgenden JA 2011 umgesetzt werden dürfen (s. Erläuterungen des Innenministeriums zu § 26 GemHVO-Doppik).

Das RPA empfiehlt, mit Vorlage des JA den entsprechenden Beschluss der Bürgerschaft zumindest nachträglich einzuholen.

### 2.1.6 Ausweis des Eigenkapitals

Die Gliederung des Eigenkapitals entspricht nicht der Gliederung in § 48 GemHVO-Doppik.

Die Kontenart 200 existiert in den VV-Kontenrahmen nicht. Die Freie Rücklage und die Zweckerücklage sind der Kontenart 203 Ergebnisrücklage zuzuordnen.

Die Verwaltung wird um Stellungnahme zum Ausweis des Eigenkapitals gebeten.

## 2.1.7 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich

Kontengruppe 32-

124.374,84 EUR

In diesem Posten sind zwei Kredite bei der IB-SH aus 1961 und 1973 für das APH Schönböckener Straße ausgewiesen. Diese wurden in 2010 mit 6.574 EUR getilgt, die Zinsen lagen bei durchschnittlich 0,9%.

Die Kredite werden im Verbindlichkeitspiegel in der richtigen Spalte (> 5 Jahre Restlaufzeit) gelistet, die Kontonummern (3211011601 und -02) enthalten für die Laufzeit jedoch nicht die richtige Bereichsabgrenzung nach den VV-Kontenrahmen (321131...).

## 2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt

Kontengruppe 32-

1.910.400,99 EUR

Der Bilanzposten setzt sich aus vier Darlehen für das APH Schönböckener Straße zusammen. Die Kredite wurden 2010 um 116.738 EUR getilgt. Die Zinsen lagen bei durchschnittlich 4,5%.

Ebenso wie bei den Krediten vom öffentlichen Bereich entsprechen die Kontonummern nicht der Bereichsabgrenzung für Darlehen mit einer Laufzeit über 5 Jahren. Im Verbindlichkeitspiegel ist die Laufzeit richtig angegeben.

Ein Kredit (Konto 3217011604) über 874.002 EUR ist von der KfW. Die Zuordnung zum Bilanzposten „vom privaten Kreditmarkt“ ist nicht korrekt. Der Kredit ist, wie die Kredite der IB-SH bei den Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich auszuweisen. Die Höhe der Verbindlichkeiten insgesamt bliebe durch die Umgliederung unverändert. Das RPA bittet um Stellungnahme.

Folgende weitere wesentliche Posten der Bilanz wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2010 nicht systematisch geprüft:

- Wohnbauten,
- Sonstige Verbindlichkeiten.



## 2.2 Ergebnisrechnung

### Ergebnisrechnung Jahr 2010 (in EUR)

| Ertrags- und Aufwandsarten |    |                                                             | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist | Übertragene Ermächtigungen |
|----------------------------|----|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
|                            |    |                                                             | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    | 2010                       |
| 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<br>442<br>446          | 5  | Privatrechtliche Leistungsentgelte                          | 0,00                   | 454.800,00                                   | 551.885,29                       | 97.085,29               |                            |
| 448                        | 6  | Kostenerstattungen und Kostenumlagen                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 45                         | 7  | Sonstige ordentliche Erträge                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 471                        | 8  | Aktiviert Eigenleistungen                                   | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 472                        | 9  | Bestandsveränderungen                                       | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
|                            | 10 | <b>ORDENTLICHE ERTRÄGE</b>                                  | <b>0,00</b>            | <b>454.800,00</b>                            | <b>551.885,29</b>                | <b>97.085,29</b>        |                            |
| 50                         | 11 | Personalaufwendungen                                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 51                         | 12 | Versorgungsaufwendungen                                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 52                         | 13 | Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen                         | 0,00                   | -269.167,13                                  | -374.802,35                      | -105.635,22             | 0,00                       |
| 57                         | 14 | Bilanzielle Abschreibungen                                  | 0,00                   | -97.900,00                                   | -108.062,00                      | -10.162,00              | 0,00                       |
| 53                         | 15 | Transferaufwendungen                                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 54                         | 16 | Sonstige ordentliche Aufwendungen                           | 0,00                   | -22.400,00                                   | -20.803,59                       | 1.596,41                | 0,00                       |
|                            | 17 | <b>ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>                             | <b>0,00</b>            | <b>-389.467,13</b>                           | <b>-503.667,94</b>               | <b>-114.200,81</b>      | <b>0,00</b>                |
|                            | 18 | <b>ERGEBNIS AUS LAUFENDER VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>          | <b>0,00</b>            | <b>65.332,87</b>                             | <b>48.217,35</b>                 | <b>-17.115,52</b>       | <b>0,00</b>                |
| 46                         | 19 | Finanzerträge                                               | 0,00                   | 91.300,00                                    | 74.014,79                        | -17.285,21              |                            |
| 55                         | 20 | Zinsen und sonstige Finanzaufw.                             | 0,00                   | -93.600,00                                   | -91.872,38                       | 1.727,62                | 0,00                       |
|                            | 21 | <b>FINANZERGEBNIS</b>                                       | <b>0,00</b>            | <b>-2.300,00</b>                             | <b>-17.857,59</b>                | <b>-15.557,59</b>       | <b>0,00</b>                |
|                            | 22 | <b>ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>                                | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       | <b>0,00</b>                |
| 49                         | 23 | Außerordentliche Erträge                                    | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 59                         | 24 | Außerordentliche Aufwendungen                               | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                            | 25 | <b>AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS</b>                           | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                |
|                            | 26 | <b>ERGEBNIS VOR BERÜCKSICHTIGUNG DER INT. LEISTUNGSBEZ.</b> | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       | <b>0,00</b>                |
| 48                         | 27 | Erträge aus int. Leistungsabr., soweit budgetrelevant       | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 58                         | 28 | Aufwendungen aus int. Leistungsabr., soweit budgetrelevant  | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                            | 29 | <b>ERGEBNIS NACH INT. LEISTUNGSABR., BUDGETERGEBNIS-</b>    | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       | <b>0,00</b>                |

| Nachrichtlich: Interne Leistungsbeziehungen |                                                           | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                                             |                                                           | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    |
| 1                                           | 2                                                         | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       |
| 48                                          | Erträge aus int. Leistungsabr., nicht budgetrelevant      | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 58                                          | Aufwendungen aus int. Leistungsabr., nicht budgetrelevant | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
|                                             | <b>ERGEBNIS NACH INTERNER LEISTUNGSABRECHNUNG</b>         | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       |



Die Aufstellung entspricht den Vorgaben des § 45 i.V.m. § 2 GemHVO-Doppik. Die letzte Zeile im nachrichtlichen Bereich der Ergebnisrechnung entspricht nicht dem Muster (Anlage 20 der AA GemHVO-Doppik); statt „Ergebnis nach interner Leistungsabrechnung“ muss es „Ergebnis aus internen Leistungsbeziehungen“ heißen. Die Ergebnisrechnung ist rechnerisch richtig. Die fortgeschriebenen Planansätze sind richtig dargestellt.

## 2.2.1 Privatrechtliche Leistungsentgelte (Erträge)

**Kontenarten 441, 442 und 446** **551.885,29EUR**

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bestehen großteils (536.954 EUR) aus Mieten (Konto 4411). Diese setzen sich aus Mieteinnahmen für das APH Schönböckener Straße von den SeniorInnenEinrichtungen (414.014 EUR) und aus Einnahmen des Geschäftsbesorgers (136.940 EUR) zusammen.

Die Zahlen der GG Trave mbH wurden richtig aus der Abrechnung 2010 übernommen.

Die Stiftung erhielt für das APH gemäß Mietvertrag einen Mietzins, der sich im Wesentlichen aus den Positionen

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Verzinsung und Tilgung                         | 215.599 EUR |
| Instandhaltungskostenpauschale nach der II. BV | 88.595 EUR  |
| Verzinsung der Eigenmittel                     | 54.008 EUR  |

zusammensetzt.

Ausblick:

Die Bürgerschaft hat am 26.11.2015 beschlossen, dass die Hansestadt Lübeck die Einrichtung Schönböckener Straße nach dem Ende der vertraglichen Mietdauer 2019 nicht weiter betreiben wird. Mit Ende des Mietverhältnisses am 30.06.2019 werden sich die wirtschaftliche Lage und der Charakter der Stiftung wesentlich verändern.

## 2.2.2 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

**Kontengruppe 52** **-374.802,35 EUR**

Es handelt sich im Wesentlichen um die Konten

|                 |                                 |              |     |
|-----------------|---------------------------------|--------------|-----|
| 5211001/5211010 | Unterhaltung der Hochbauten     | -271.107 EUR | und |
| 5241004         | Sonstige Bewirtschaftungskosten | -88.281 EUR. |     |

Zu einem Teil (112.861 EUR) wurden die Zahlen korrekt aus der Abrechnung der GG Trave mbH übernommen. Geplant waren diese Kosten (43.256 EUR Bauunterhaltung und



69.605 EUR Betriebskosten) allerdings nicht für die KGr 52. Der fortgeschriebene Haushaltsansatz (269.167,13 EUR) wurde daher deutlich überschritten.

Wie im Anhang erläutert, hatte man nur den Saldo aus Erträgen und Aufwendungen des Geschäftsbesorgers und daher keine Aufwendungen bei der GG Trave mbH geplant. Für den Jahresabschluss wollte man die Geschäftsbesorgung vollständig abbilden. Technisch möglich gemacht wurde die Planüberschreitung durch eine Aufhebung der Mittelkontrolle im Finanzbuchhaltungssystem. Die Möglichkeit hierzu bestand aufgrund einer Verfügung der Leitung des Bereiches Haushalt und Steuerung vom 14.02.2012. Dieses Verfahren wurde gewählt, um im Jahresabschluss die tatsächliche Ertragslage darzustellen. Der Planansatz wurde allerdings überschritten, weshalb das RPA hier die Haushaltshoheit der Bürgerschaft berührt sieht. Es wird empfohlen, solche Planüberschreitungen zumindest der Bürgerschaft zu berichten.

Weitere 227.851 EUR für Bauunterhaltung und 13.700 EUR für Betriebskosten wurden in 2010 an das GMHL gezahlt. Aufgrund der Umstellung des Haushaltswesens wurden in 2010 die Haushaltsansätze in voller Höhe an das GMHL geleistet. Erst im März 2014 wurde aufgrund der Abrechnung der realen Kosten eine Vereinbarung mit dem GMHL geschlossen, die das GMHL zur Rückzahlung von 177.418 EUR für 2010 verpflichtete. Die Zahlung konnte aber nicht mehr erfolgswirksam im Buchungsjahr 2010 gebucht werden. Sie wurde als außerordentlicher Ertrag in 2011 gebucht.

Die Überzahlung an das GMHL wird im Lagebericht zum JA 2010 erläutert. Bei zeitnaher Abrechnung des GMHL wäre der erzielte Jahresüberschuss der Stiftung wesentlich höher ausgefallen.

## 2.2.3 Bilanzielle Abschreibungen

**Kontengruppe 57** **-108.062,00 EUR**

Den Hauptanteil an den bilanziellen Abschreibungen macht mit 71.885 EUR die Abschreibung für das APH Schönböckener Straße aus. Die Nutzungsdauer entspricht mit 80 Jahren der VV-Abschreibungen, die Anlage wird planmäßig bis 2042 abgeschrieben.

## 2.2.4 Finanzerträge

**Kontengruppe 46** **74.014,79 EUR**

Die Finanzerträge setzen sich im Wesentlichen aus Zinsen von der Hansestadt Lübeck (28.452 EUR) und Gewinnausschüttungen der GG Trave mbH (45.400 EUR) zusammen.

Die im JA 2010 ausgewiesene Dividende von der GG Trave mbH erfolgte für das Jahr 2009.



Anmerkung: Im Finanzbuchhaltungssystem sind zum Berichtszeitpunkt (Juli 2017) für das Buchungsjahr 2011 sowohl die Gewinnausschüttung für 2010 als auch die für 2011 gebucht. Das RPA empfiehlt, dies vor Erstellung des JA 2011 zu überprüfen.

Die Verbuchung der Zinsen erfolgte zum Großteil erst in 2011, weshalb bei den Zinsen und sonstigen Finanzeinzahlungen (KGr 66) nur 50.563 EUR ausgewiesen sind.

## 2.2.5 Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen

### Kontengruppe 55

-91.872,38 EUR

Die Stiftung zahlt insgesamt 90.988 EUR Zinsen (durchschnittlich 4,2%) für Kredite im Zusammenhang mit dem Bau und der Sanierung des APH Schönböckener Straße (s. Tz. 2.1.7 und 2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen). Der Aufwand wurde periodengerecht zugeordnet.

Die Zinsen werden im Rahmen des Mietvertrages durch die SeniorInnenEinrichtungen erstattet.

## 2.3 Finanzrechnung

### Finanzrechnung Jahr 2010 (in EUR)

| Ein- und Auszahlungsarten |    |                                        | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist | Übertragene Ermächtigungen |
|---------------------------|----|----------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
|                           |    |                                        | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    | 2010                       |
| 1                         | 2  | 3                                      | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       | 8                          |
| 60                        | 1  | Steuern und ähnliche Abgaben           | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 61                        | 2  | Zuwendungen und allgemeine Umlagen     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 62                        | 3  | sonstige Transfereinzahlungen          | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 63                        | 4  | öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 641<br>642<br>646         | 5  | privatrechtl. Leistungsentgelte        | 0,00                   | 454.800,00                                   | 557.136,33                       | 102.336,33              |                            |
| 648                       | 6  | Kostenerstattungen, Kostenumlagen      | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 65                        | 7  | sonstige Einzahlungen                  | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 66                        | 8  | Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen      | 0,00                   | 91.300,00                                    | 50.562,81                        | -40.737,19              |                            |
|                           | 9  | <b>Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b> | <b>0,00</b>            | <b>546.100,00</b>                            | <b>607.699,14</b>                | <b>61.599,14</b>        |                            |
| 70                        | 10 | Personalauszahlungen                   | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 71                        | 11 | Versorgungsauszahlungen                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 72                        | 12 | Ausz. Sach- und Dienstleistungen       | 0,00                   | -269.167,13                                  | -374.334,20                      | -105.167,07             | 0,00                       |
| 75                        | 13 | Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen      | 0,00                   | -93.600,00                                   | -93.172,07                       | 427,93                  | 0,00                       |
| 73                        | 14 | Transferauszahlungen                   | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 74                        | 15 | sonstige Auszahlungen                  | 0,00                   | -22.400,00                                   | 0,00                             | 22.400,00               | 0,00                       |
|                           | 16 | <b>Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b> | <b>0,00</b>            | <b>-385.167,13</b>                           | <b>-467.506,27</b>               | <b>-82.339,14</b>       | <b>0,00</b>                |
|                           | 17 | <b>SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b> | <b>0,00</b>            | <b>160.932,87</b>                            | <b>140.192,87</b>                | <b>-20.740,00</b>       | <b>0,00</b>                |



| Ein- und Auszahlungsarten |     |                                                             | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist | Übertragene Ermächtigungen |
|---------------------------|-----|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
|                           |     |                                                             | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    | 2010                       |
| 1                         | 2   | 3                                                           | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       | 8                          |
| 681                       | 18  | Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.                            | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 682                       | 19  | Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 683                       | 20  | Einz. Veräuß. v. bew. Anlagev.                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 684                       | 21  | Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.                           | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 685                       | 22  | Einz. Abwicklung v. Baumaßn.                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 686                       | 23  | Einz. Rückfl. (f. Invest. Dritter)                          | 0,00                   | 0,00                                         | 21.182,82                        | 21.182,82               |                            |
| 688                       | 24  | Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 689                       | 25  | sonstige Investitionseinzahlung                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
|                           | 26  | <b>Einz. a. Investitionstätigkeit</b>                       | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                                  | <b>21.182,82</b>                 | <b>21.182,82</b>        |                            |
| 781                       | 27  | Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.                            | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 782                       | 28  | Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.                               | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 783                       | 29  | Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 784                       | 30  | Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.                            | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 785                       | 31  | Ausz. f. Baumaßnahmen                                       | 0,00                   | -200,00                                      | 0,00                             | 200,00                  | 0,00                       |
| 786                       | 32  | Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.                             | 0,00                   | 0,00                                         | -384.330,77                      | -384.330,77             | 0,00                       |
| 787                       | 33  | sonstige Investitionsauszahlung                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                           | 34  | <b>Auszahlung Investitionstätigkeit</b>                     | <b>0,00</b>            | <b>-200,00</b>                               | <b>-384.330,77</b>               | <b>-384.130,77</b>      | <b>0,00</b>                |
|                           | 35  | <b>SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>                          | <b>0,00</b>            | <b>-200,00</b>                               | <b>-363.147,95</b>               | <b>-362.947,95</b>      | <b>0,00</b>                |
|                           | 35a | Einzahl. aus fremden Finanzmitteln                          | 0,00                   | 0,00                                         | 1.340.892,55                     | 1.340.892,55            |                            |
|                           | 35b | Ausz. aus fremden Finanzmitteln                             | 0,00                   | 0,00                                         | -976.175,18                      | -976.175,18             |                            |
|                           | 35c | <b>Saldo aus fremden Finanzmitteln</b>                      | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                                  | <b>364.717,37</b>                | <b>364.717,37</b>       |                            |
|                           | 36  | <b>FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG</b>                   | <b>0,00</b>            | <b>160.732,87</b>                            | <b>141.762,29</b>                | <b>-18.970,58</b>       | <b>0,00</b>                |
| 692                       | 37  | Aufnahme Kred. f. Investitionen                             | 0,00                   | 100,00                                       | 0,00                             | -100,00                 |                            |
| 695                       | 38  | Einz. a. Rückfl. v. Darlehen aus der Anlage liquider Mittel | 0,00                   | 21.100,00                                    | 0,00                             | -21.100,00              |                            |
| 693                       | 39  | Aufnahme v. Kassenkrediten                                  | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 792                       | 40  | Tilg. v. Kred. f. Investitionen                             | 0,00                   | -123.800,00                                  | -123.311,25                      | 488,75                  | 0,00                       |
| 795                       | 41  | Ausz. a. d. Gewährung v. Darl. z. Anlage liquider Mittel    | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 793                       | 42  | Tilg. v. Kassenkrediten                                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                           | 43  | <b>SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>                      | <b>0,00</b>            | <b>-102.600,00</b>                           | <b>-123.311,25</b>               | <b>-20.711,25</b>       | <b>0,00</b>                |
|                           | 44  | <b>ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN</b>                     | <b>0,00</b>            | <b>58.132,87</b>                             | <b>18.451,04</b>                 | <b>-39.681,83</b>       | <b>0,00</b>                |
|                           | 45  | Anfangsbestand an Finanzmitteln                             | 0,00                   | 60.900,00                                    | 62.085,65                        | 1.185,65                | 0,00                       |
|                           | 46  | <b>LIQUIDE MITTEL</b>                                       | <b>0,00</b>            | <b>119.032,87</b>                            | <b>80.536,69</b>                 | <b>-38.496,18</b>       | <b>0,00</b>                |

Die Finanzrechnung ist formal und rechnerisch richtig. Der Anfangsbestand der Liquiden Mittel wurde korrekt aus der EB übernommen. Der Endbestand stimmt mit der Schlussbilanz überein. Die Zahlungen stimmen mit den Veränderungen bei den Investitionskrediten in der Bilanz überein.

Die Finanzrechnung setzt sich, anders als im Anhang angegeben, aus den zwei Teilrechnungen der Produkte 573009 Lübecker Wohnstifte und 99210998 Stiftungsverrechnung zusammen. Außerdem stimmen die Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln laut Finanzrechnung (976.175,18 EUR) nicht mit den Auszahlungen der Kontenart 772 laut dem Finanzbuchhaltungssystem (974.910,38 EUR) überein.

### 2.3.1 Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen

Kontenart 786 –384.330,77 EUR

Die 384.331 EUR resultieren aus der Umbuchung von Forderungen im Rahmen des Jahresabschlusses. Für die Darstellung in der Schlussbilanz wurden die Forderungen umgebucht vom Konto 1791991163 Forderungen aus lfd. Kto. ggü. HL auf das Konto 1791991168 Forderungen aus Darlehen ggü. HL. Gleichzeitig erfolgte die Buchung 672 EZ fremde Finanzmittel (s. u.) an 7868100 AZ Gewährung von Ausleihungen.

Die Forderungen gegenüber der HL sind in der Bilanz im Umlaufvermögen und nicht als Ausleihungen im Anlagevermögen ausgewiesen. Der Ausweis in der KGr 78 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit ist daher nicht korrekt. Außerdem sind das Ein- und Auszahlungskonto durch die Bebuchung bei einer Umgliederung im Rahmen des Jahresabschlusses, ohne dass dieser tatsächliche Zahlungsströme entsprechen, zu hoch ausgewiesen. Die Verwaltung hat in der Schlussbesprechung erklärt, dass derartige Buchungen mittlerweile als Sachbuchungen vollzogen würden, ohne dass die Finanzrechnung berührt werde.

### 2.3.2 Ein- und Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln

Kontenart 672 1.340.892,55 EUR

Kontenart 772 –976.175,18 EUR

Unter den Kontenarten 672/772 Ein- und Auszahlungen aus fremden Finanzmitteln sollen Zahlungen ausgewiesen werden, die als durchlaufende Gelder nach § 14 GemHVO-Doppik über Kassen oder Konten der Stiftung abgewickelt werden. Die Stiftung besaß allerdings keine Geschäftskonten, sondern sie bediente sich des städtischen Bereiches Buchhaltung und Finanzen, der für sie den Zahlungsverkehr über städtische Geschäftskonten abwickelte. Es gab keine Ein- oder Auszahlungen bei der Stiftung, sondern nur Verschiebungen von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Lübeck.

Durch die Bebuchung der Kontenarten 672 und 772 wird letztlich die Finanzrechnung ausgeglichen, so dass die Liquidien Mittel am Ende der Finanzrechnung nicht durch die Finanzmittelbewegungen bei der HL berührt werden, sondern allein durch die Bewegungen beim Geschäftsbesorger verändert werden.

Zudem sind beide Konten zu hoch ausgewiesen. Am Ende des Buchungsjahres werden die Forderungen und Verbindlichkeiten ggü der HL in Höhe von 478.281 EUR gegeneinander saldiert:

|                              |    |                            |
|------------------------------|----|----------------------------|
| 3791991163 Verbindlichkeiten | an | 1791991163 Forderungen und |
| 6720000000 EZ                | an | 7720000000 AZ.             |



Bei dieser Buchung hätte die Finanzrechnung nicht angesprochen werden müssen, es handelte sich um eine Sachbuchung. In der Schlussbesprechung hat die Verwaltung erklärt, dass derartige Buchungen mittlerweile als Sachbuchungen erfolgen würden.

### 2.3.3 Tilgung von Krediten für Investitionen

Kontenart 792

123.311,25 EUR

Die Stiftung tilgte in 2010 insgesamt 123.311 EUR für Kredite für das APH Schönböckener Strasse. (s. Tz. 2.1.7 und 2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen)

Die Raten werden im Rahmen des Mietvertrages von den SeniorInnenEinrichtungen erstattet.

### 2.3.4 Fazit zur Finanzrechnung

In der Finanzrechnung sind nach § 46 GemHVO-Doppik die im Haushaltsjahr eingegangenen Einzahlungen und geleisteten Auszahlungen auszuweisen. Die Finanzrechnung der Stiftung Lübecker Wohnstifte weist Ein- und Auszahlungen aus, obwohl diese nicht tatsächlich stattgefunden haben. Sie suggeriert durch den Ausweis fremder Finanzmittel sogar, dass zusätzlich durchlaufende Gelder verwaltet wurden. Damit vermittelt die Finanzrechnung nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der Stiftung. Diese Besonderheit des JA 2010 wurde entsprechend § 51 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO-Doppik im Anhang dargestellt. Erst 2012 wurde für die Stiftung ein eigenes Geschäftskonto eingerichtet. Bis einschließlich des JA 2012 wird die Finanzrechnung der Stiftung daher voraussichtlich diese erläuterungsbedürftigen Besonderheiten aufweisen.

## 2.4 Anhang

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

## 2.5 Lagebericht

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

### 3 Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung

Das Stiftungsvermögen ist in seinem Bestand zu erhalten (§ 4 Abs. 2 StiftG). Im Lagebericht wird der Vermögenserhalt mit einer Eigenkapitalquote von 69% belegt. Zu Beginn des Jahres lag die Eigenkapitalquote noch bei 68%, von daher hat im Geschäftsjahr eine Verbesserung stattgefunden. Die Eigenkapitalquote beschreibt allerdings lediglich den Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme.

Im VV-Produktrahmen heißt es unter Tz. 4.1 (für nichtrechtsfähige örtliche) Stiftungen: Im Anhang ist eine Darstellung der Zusammensetzung des Vermögens zum Bilanzstichtag und zum Bilanzstichtag des Vorjahres aufzunehmen, aus der sich ergibt, welche Anteile des nachgewiesenen Vermögens auf Überschüsse des Ergebnisplanes (des Haushaltsjahres und der Vorjahre) entfällt, der also ohne das Stiftungsvermögen in seinem Bestand zu schmälern für Stiftungszwecke verwendet werden kann.

Das RPA bittet darum, dass die Stellungnahme eine solche Übersicht enthält und empfiehlt diese als Bestandteil zukünftiger Jahresabschlüsse auch für die rechtlich selbstständigen Stiftungen, um den Erhalt des Stiftungsvermögens nachzuweisen.

Tabelle 3: Rücklagenentwicklung

| Freie Rücklagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO) |                            |                      |                         |                        | Zweckrücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO) |                      |                         |                   |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|
| Jahr                                   | Anfangs-<br>bestand<br>EUR | Ent-<br>nahme<br>EUR | Ein-<br>stellung<br>EUR | End-<br>bestand<br>EUR | Anfangs-<br>bestand<br>EUR           | Ent-<br>nahme<br>EUR | Ein-<br>stellung<br>EUR | Endbestand<br>EUR |
| 2002                                   | 104.579                    | 0                    | 36.378                  | 140.957                | 145.446                              | 0                    | 54.567                  | 200.013           |
| 2003                                   | 140.957                    | 0                    | 132.117                 | 273.074                | 200.013                              | 0                    | 198.177                 | 398.190           |
| 2004                                   | 273.074                    | 0                    | 42.428                  | 315.502                | 398.190                              | 0                    | 63.643                  | 461.833           |
| 2005                                   | 315.502                    | 0                    | 57.541                  | 373.043                | 461.833                              | 0                    | 86.312                  | 548.145           |
| 2006                                   | 373.043                    | 0                    | 54.472                  | 427.515                | 548.145                              | 0                    | 81.708                  | 629.853           |
| 2007                                   | 427.515                    | 0                    | 90.488                  | 518.003                | 629.853                              | 0                    | 135.733                 | 765.586           |
| 2008                                   | 518.003                    | 0                    | 66.031                  | 584.034                | 765.586                              | 0                    | 99.048                  | 864.634           |
| 2009                                   | 584.034                    | 0                    | 94.031                  | 678.065                | 864.634                              | 0                    | 151.914                 | 1.016.548         |
| 2010                                   | 678.065                    | 0                    | 0                       | 678.065                | 1.016.548                            | 0                    | *30.360                 | *1.046.908        |

Entnahmen fanden nicht statt. \*Nach Beschlussfassung der Bürgerschaft soll der Jahresüberschuss 2010 (30.360 EUR) der Zweckrücklage zugeführt werden.

Die Entwicklung der Rücklagen ist für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage einer Stiftung von Bedeutung. Eine Übersicht sollte daher aus Sicht des RPA zukünftig zum Bestandteil des Anhangs oder des Lageberichtes gemacht werden.



## 4 Mittelverwendung

Bei der Stiftung Lübecker Wohnstifte handelt es sich um eine Anstaltsstiftung, d. h. sie setzt ihr Vermögen (u. a. ein Pflegeheim) - und nicht wie eine Kapitalstiftung ihre Erträge - unmittelbar zur Verwirklichung des Stiftungszwecks (die Unterstützung bedürftiger alter Menschen u. a. durch die Vergabe von Wohnungen und die Schaffung und Unterhaltung von Alteneinrichtungen) ein.

## 5 Schlussbemerkung

Die Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

Der Bilanzposten Wohnbauten wurde keiner systematischen Prüfung unterzogen. Die von der Verwaltung angekündigten Eröffnungsbilanzkorrekturen wurden bisher nicht durchgeführt (s. Tz. 1.1). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Jahresabschluss insoweit fehlerhaft ist.

Mit dieser Einschränkung vermittelt der Jahresabschluss 2010 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung Lübecker Wohnstifte.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens und der satzungsgemäßen Verwendung der Stiftungsmittel hat keine Einwendungen ergeben.

Die wesentlichen Punkte des Berichts sind am 04.08.2016 mit der Abteilung Bilanzen und der Stiftungsverwaltung besprochen worden. Der Jahresabschluss wurde daraufhin geändert und am 24.04.2017 als Prüfungsgrundlage vorgelegt.

Eine Stellungnahme der Verwaltung wird zu folgenden Textziffern erbeten:

Tabelle 4: Auflistung der Prüfbemerkungen mit erforderlicher Stellungnahme

| Tz.   | Bezeichnung                                                               | Seite |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1.1   | Prüfung der Eröffnungsbilanz und Beschluss                                | 1/2   |
| 2.1.1 | Sonstige Ausleihungen                                                     | 4     |
| 2.1.4 | Stiftungskapital                                                          | 5/6   |
| 2.1.5 | Ergebnisrücklage                                                          | 6     |
| 2.1.6 | Ausweis des Eigenkapitals                                                 | 6     |
| 2.1.8 | Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt | 7     |
| 3     | Erhalt des Stiftungsvermögens und Rücklagenentwicklung                    | 15    |

Unabhängig davon wird anheim gestellt, sich darüber hinausgehend zu äußern.

Lübeck, 10.10.2017

14.905.07.13-2010

xer/bu

  
Dr. Katja Schur

  
Elke Kreutzer

1.140 – Rechnungsprüfungsamt

über

2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften

1.101 – Bürgermeisterkanzlei

1.000 – Bürgermeister

## **Stellungnahme zum Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Stiftung Lübecker Wohnstifte zum 31.12.2010**

Mit Schreiben vom 18.10.2017 hat das Rechnungsprüfungsamt (RPA) seinen Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 vorgelegt. Diesem sind ausgiebige Prüfungshandlungen und Erörterungen zwischen der Verwaltung und dem Rechnungsprüfungsamt vorausgegangen. Diese Absprachen waren auch deswegen erforderlich, weil die landesrechtlichen Regelungen zum doppelten Haushaltsrecht stiftungsrechtliche Erfordernisse nur unzureichend berücksichtigen.

Eine Schlussbesprechung hat stattgefunden. Einige Prüfungsfeststellungen konnten auf diesem Wege im Vorfeld bereits ausgeräumt werden, so dass der nun vorliegende Jahresabschluss 2010 der Stiftung Lübecker Wohnstifte insbesondere unter dem Vorbehalt von rechtlich noch bis zum Jahresabschluss 2014 zulässigen Eröffnungsbilanzkorrekturen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter folgender Einschränkung vermittelt:

### **1.1 Prüfung der Eröffnungsbilanz und Beschluss**

Das Rechnungsprüfungsamt stellt dar, dass zur Prüfung der Eröffnungsbilanz der Stiftung Lübecker Wohnstifte insbesondere unter der Position A 1.2.3 Wohnbauten Korrekturerfordernisse festgestellt worden sind. Korrekturen zu diesen Feststellungen sind aufgrund der Priorität des Jahresabschlusses der Hansestadt Lübeck noch nicht weiter verfolgt worden.

Es ist vorgesehen, die Korrekturen nunmehr im Jahresabschluss 2014, der gemäß § 56 Abs. 1 GemHVO-Doppik die letztmalige Möglichkeit der ergebnisneutralen Korrektur bietet, wie angekündigt zu prüfen und ggf. umzusetzen. Hinsichtlich der zulässigen Übernahme von Daten aus bereits früher geführten Bestandsverzeichnissen interpretiert das Rechnungsprüfungsamt die Regelungen nach § 55 GemHVO-Doppik dahingehend, dass zusätzliche Hürden landesseitig beabsichtigt sein sollen. Es entsteht der Widerspruch, dass bei nicht vorhandenen Daten weniger kritisch hinterfragt und stattdessen geschätzt werden soll als bei der Übernahme regelmäßig geführter und zu prüfender Bestandsverzeichnisse.

Darüber hinaus bittet das Rechnungsprüfungsamt um Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten:

### **2.1.1 Sonstige Ausleihungen**

Unter der Bilanzposition Sonstige Ausleihungen wird ein Darlehen an die GG Trave mbH ausgewiesen. Da die Stiftung jedoch Anteile an dieser Grundstücksgesellschaft hält, bemerkt das Rechnungsprüfungsamt, dass das Darlehen unter der Bilanzposition 1.3.4.1 Ausleihungen an verbundene Unternehmen auszuweisen sei.

Die Feststellung des Rechnungsprüfungsamtes ist korrekt. Es wird verwaltungsseitig geprüft, wie eine Umgliederung des Darlehens durchgesetzt werden kann.

### **2.1.4 Stiftungskapital**

Vom Rechnungsprüfungsamt wird dargestellt, dass das Grundstockvermögen über das ausgewiesene Stiftungskapital hinaus auch aus der Beteiligung an der GG Trave mbH und Liegenschaften bestehe. Aus diesem Grund wird um eine Erläuterung der Aufteilung des Stiftungskapitals gebeten.

Diese Prüfbemerkung stimmt mit der Formulierung der Stiftungssatzung überein. Die Höhe des Stiftungskapitals in Abgrenzung zu den erwirtschafteten Rücklagen befindet sich für die von der Hansestadt verwalteten Stiftungen und so auch der Stiftung Lübecker Wohnstifte derzeit in Klärung.

### **2.1.5 Ergebnisrücklage**

Zutreffender Weise wird von dem Rechnungsprüfungsamt ausgeführt, dass die Entscheidung über die Verwendung von Jahresüberschüssen, die Behandlung von Jahresfehlbeträgen oder den Ausgleich von vorgetragenen Jahresfehlbeträgen der Bürgerschaft obliegt. Aus diesem Grund bedarf auch die Verrechnung zwischen der Ergebnisrücklage und der Allgemeinen Rücklage eines Beschlusses der Bürgerschaft und hätte erst in deren Folge umgesetzt werden dürfen. Das Rechnungsprüfungsamt empfiehlt, mit Vorlage des Jahresabschlusses einen entsprechenden Beschluss durch die Bürgerschaft nachträglich einzuholen.

Dieser Empfehlung wird die Verwaltung zukünftig nachkommen. Aufgrund der stiftungsspezifischen Regelungen zur Ergebnisverwendung ist verwaltungsseitig vorgesehen, mit der Feststellung des Jahresabschlusses die vorgesehene Ergebnisverwendung zu bestätigen.

### **2.1.6 Ausweis des Eigenkapitals**

Das Rechnungsprüfungsamt bemängelt die Darstellung der Freien Rücklage und der Zweckrücklage in der Bilanz der Stiftung Lübecker Wohnstifte. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes seien diese beiden Rücklagen unterhalb der Zweckrücklage auszuweisen.

Die Rücklagen der Stiftungen wurden zur Erstellung der Eröffnungsbilanz abweichend von den Regelungen der GemHVO-Doppik eingerichtet, da diese keine Zweckrücklagen und Freie Rücklagen vorsehen. Die Regelungen der GemHVO-Doppik berücksichtigen die stiftungsrechtlichen Erfordernisse der Bilanzgliederung nicht. Die Feststellung, dass es sich bei diesen Rücklagen dem Grunde nach um Ergebnisrücklagen handelt, wurde erst zu einem Zeitpunkt nach der Eröffnungsbilanzerstellung bekannt. Daher liegt diese fehlerhafte Zuordnung derzeit für sämtliche von der Hansestadt verwalteten Stiftungen vor. Eine Umgliederung der Rücklagen wird von der Verwaltung vorbereitet.

### **2.1.8 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen vom privaten Kreditmarkt**

Es wird dargestellt, dass ein Investitionskredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) der Bilanzposition der Investitionskredite vom privaten Kreditmarkt ausgewiesen worden ist. Da die KfW

jedoch die Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts besitzt, ist der Investitionskredit unter den Krediten für Investitionen vom öffentlichen Bereich auszuweisen.

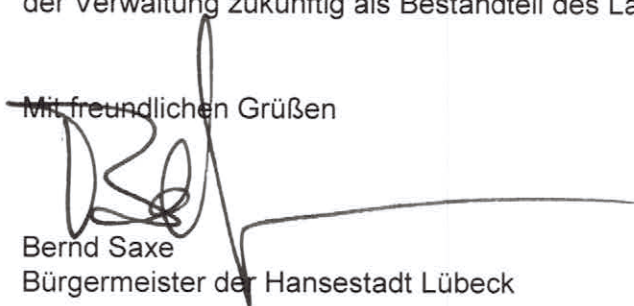
Der Ausweis als Kredit für Investitionen vom privaten Kreditmarkt wurde inzwischen landesrechtlich eindeutig kommentiert. Bis dahin schien auch die Einordnung der KfW als Kreditinstitut (Bereichsabgrenzung B) plausibel.

### **3 Erhalt des Stiftungsvermögens**

Das Rechnungsprüfungsamt bittet für die Darstellung des Erhalts des Stiftungsvermögens um eine Darstellung der Zusammensetzung des Vermögens zum Bilanzstichtag und die Bilanzstichtag des Vorjahres, aus der sich ergibt, welche Anteile des nachgewiesenen Vermögens auf Überschüsse der Ergebnisplanes (des Haushaltsjahres und der Vorjahre) entfällt. Hierdurch könne dargestellt werden, welche Mittel für Stiftungszwecke verwendet werden können, ohne das Stiftungsvermögen in seinem Bestand zu schmälern. Eine Tabelle über die Entwicklung der Rücklagen ist vom Rechnungsprüfungsamt beigelegt worden, um eine derartige Darstellung zukünftig als Bestandteil des Jahresabschlusses bzw. des Lageberichtes zu verwenden.

Eine Übersicht über die Rücklagen, wie sie vom Rechnungsprüfungsamt dargestellt worden sind, wird für die Erstellung des Jahresabschlusses für das laufende Wirtschaftsjahr als Rücklagenspiegel geführt. Mit der Ergänzung des Rücklagenspiegels des Vorjahres/der Vorjahre werden diese von der Verwaltung zukünftig als Bestandteil des Lageberichtes ergänzt.

Mit freundlichen Grüßen



Bernd Saxe  
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2010

# Inhaltsverzeichnis

|             |                                                          |           |
|-------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>BILANZ</b>                                            | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>ERGEBNISRECHNUNG</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>III.</b> | <b>FINANZRECHNUNG</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>IV.</b>  | <b>ANHANG</b>                                            | <b>7</b>  |
| <b>I.</b>   | <b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>                               | <b>8</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>             | <b>9</b>  |
| <b>A.</b>   | <b>GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES</b>                  | <b>9</b>  |
| <b>B.</b>   | <b>ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>  | <b>9</b>  |
|             | <b>AKTIVA</b>                                            | <b>11</b> |
| 1           | Anlagevermögen                                           | 11        |
| 1.1         | Immaterielle Vermögensgegenstände                        | 11        |
| 1.2         | Sachanlagen                                              | 11        |
| 1.2.1       | Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte      | 11        |
| 1.2.2       | Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte        | 11        |
| 1.2.3       | Infrastrukturvermögen                                    | 11        |
| 1.2.4       | Bauten auf fremden Grund und Boden                       | 12        |
| 1.2.5       | Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler                        | 12        |
| 1.2.6       | Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge              | 12        |
| 1.2.7       | Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 12        |
| 1.2.8       | Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau                   | 12        |
| 1.3         | Finanzanlagen                                            | 12        |
| 2           | Umlaufvermögen                                           | 12        |
| 2.1         | Vorräte                                                  | 12        |
| 2.2         | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände            | 12        |
| 2.3         | Wertpapiere des Umlaufvermögens                          | 12        |
| 2.4         | Liquide Mittel                                           | 12        |
| 3           | Aktive Rechnungsabgrenzung                               | 13        |
|             | <b>PASSIVA</b>                                           | <b>13</b> |
| 1           | Eigenkapital                                             | 13        |
| 2           | Sonderposten                                             | 13        |
| 3           | Rückstellungen                                           | 13        |
| 4           | Verbindlichkeiten                                        | 14        |
| 5           | Passive Rechnungsabgrenzung                              | 14        |
|             | <b>ERGEBNISRECHNUNG</b>                                  | <b>14</b> |
| 1           | Erträge                                                  | 15        |
| 2           | Aufwendungen                                             | 15        |
| 3           | Jahresergebnis                                           | 15        |
| <b>III.</b> | <b>SONSTIGE ANGABEN</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>IV.</b>  | <b>STIFTUNGSGREMIEN</b>                                  | <b>16</b> |
|             | <b>ANLAGEN ZUM ANHANG NACH § 51 ABS. 3 GEMHVO-DOPPIK</b> | <b>17</b> |
|             | Anlagenspiegel                                           | 18        |
|             | Forderungsspiegel                                        | 20        |
|             | Verbindlichkeitenspiegel                                 | 22        |
|             | Übersicht über Beteiligungen                             | 24        |
| <b>V.</b>   | <b>LAGEBERICHT</b>                                       | <b>26</b> |

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Abschlussbilanz zum 31. Dezember 2010

| AKTIVA                                                                 | Vorjahr<br>€        | 2010<br>€           | PASSIVA                                                 | Vorjahr<br>€        | 2010<br>€           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                        |                     |                     |                                                         |                     |                     |
| <b>1. Anlagevermögen</b>                                               | <b>4.772.577,24</b> | <b>4.643.332,42</b> | <b>1. Eigenkapital</b>                                  | <b>4.787.350,61</b> | <b>4.796.793,14</b> |
| 02-09 1.2 Sachanlagen                                                  | 3.593.186,00        | 3.485.124,00        | 20- 1.01 Stiftungskapital                               | 338.629,00          | 338.629,00          |
| 03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte             | 3.586.059,00        | 3.478.294,00        | 20- 1.011 Stiftungskapital aus Bilanzierungsunterschied | 2.754.108,37        | 2.733.191,14        |
| 031 1.2.2.3 Wohnbauten                                                 | 3.586.059,00        | 3.478.294,00        | 20- 1.02 Freie Rücklage                                 | 678.065,00          | 678.065,00          |
| 04 1.2.3 Infrastrukturvermögen                                         | 7.127,00            | 6.830,00            | 20- 1.03 Zweckerücklage                                 | 1.016.548,24        | 1.016.548,24        |
|                                                                        |                     |                     | 20- 1.3 Ergebniserücklage                               | 0,00                | 0,00                |
|                                                                        |                     |                     | 204 1.4 vorgetragener Jahresfehlbetrag                  | 0,00                | 0,00                |
| 045 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen | 7.127,00            | 6.830,00            | 205 1.5 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag               | 0,00                | 30.359,76           |
| 1.3 Finanzanlagen                                                      | 1.179.391,24        | 1.158.208,42        | <b>3. Rückstellungen</b>                                | <b>20.903,56</b>    | <b>20.903,56</b>    |
| 11 1.3.2 Beteiligungen                                                 | 757.500,00          | 757.500,00          | 289 3.9 Sonstige andere Rückstellungen                  | 20.903,56           | 20.903,56           |
| 13 1.3.4 Ausleihungen                                                  | 421.891,24          | 400.708,42          | <b>4. Verbindlichkeiten</b>                             | <b>2.232.877,78</b> | <b>2.155.355,74</b> |
| 13- 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen                                      | 421.891,24          | 400.708,42          | 32 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen | 2.158.087,08        | 2.034.775,83        |
| <b>2. Umlaufvermögen</b>                                               | <b>2.268.554,71</b> | <b>2.329.720,02</b> | 32- 4.2.2 vom öffentlichen Bereich                      | 130.948,38          | 124.374,84          |
| 2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                      | 2.206.469,06        | 2.249.183,33        | 32- 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt                      | 2.027.138,70        | 1.910.400,99        |
| 179 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen                        | 2.206.469,06        | 2.249.183,33        | 35 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 534,33              | 1.002,48            |
| 18 2.4 Liquide Mittel                                                  | 62.085,65           | 80.536,69           | 37 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten                       | 74.256,37           | 119.577,43          |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                    | <b>7.041.131,95</b> | <b>6.973.052,44</b> | <b>Summe Passiva</b>                                    | <b>7.041.131,95</b> | <b>6.973.052,44</b> |

Summe der übertragenen Ermächtigungen für Aufwendungen nach § 23 Abs. 1 GemHVO-Doppik: 0,00 €

Summe der übertragenen Ermächtigungen für Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen nach § 23 Abs. 2 GemHVO-Doppik: 0,00 €

Summe der von der Stiftung übernommenen Bürgschaften (Wert zum Bilanzstichtag): 0,00 €

**Ergebnisrechnung Jahr 2010 (in EUR)**  
**116 Lübecker Wohnstifte**

| Ertrags- und Aufwandsarten |    |                                                             | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist | Übertragene Ermächtigungen |
|----------------------------|----|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
|                            |    |                                                             | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    | 2010                       |
| 1                          | 2  | 3                                                           | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       | 8                          |
| 40                         | 1  | Steuern und ähnliche Abgaben                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 41                         | 2  | Zuwendungen und allgemeine Umlagen                          | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 42                         | 3  | Sonstige Transfererträge                                    | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 43                         | 4  | Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 441                        |    |                                                             |                        |                                              |                                  |                         |                            |
| 442                        |    |                                                             |                        |                                              |                                  |                         |                            |
| 446                        | 5  | Privatrechtliche Leistungsentgelte                          | 0,00                   | 454.800,00                                   | 551.885,29                       | 97.085,29               |                            |
| 448                        | 6  | Kostenerstattungen und Kostenumlagen                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 45                         | 7  | Sonstige ordentliche Erträge                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 471                        | 8  | Aktivierteneigenleistungen                                  | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 472                        | 9  | Bestandsveränderungen                                       | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
|                            | 10 | <b>ORDENTLICHE ERTRÄGE</b>                                  | <b>0,00</b>            | <b>454.800,00</b>                            | <b>551.885,29</b>                | <b>97.085,29</b>        |                            |
| 50                         | 11 | Personalaufwendungen                                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 51                         | 12 | Versorgungsaufwendungen                                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 52                         | 13 | Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen                         | 0,00                   | -269.167,13                                  | -374.802,35                      | -105.635,22             | 0,00                       |
| 57                         | 14 | Bilanzielle Abschreibungen                                  | 0,00                   | -97.900,00                                   | -108.062,00                      | -10.162,00              | 0,00                       |
| 53                         | 15 | Transferaufwendungen                                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 54                         | 16 | Sonstige ordentliche Aufwendungen                           | 0,00                   | -22.400,00                                   | -20.803,59                       | 1.596,41                | 0,00                       |
|                            | 17 | <b>ORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>                             | <b>0,00</b>            | <b>-389.467,13</b>                           | <b>-503.667,94</b>               | <b>-114.200,81</b>      | <b>0,00</b>                |
|                            | 18 | <b>ERGEBNIS AUS LAUFENDER VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>          | <b>0,00</b>            | <b>65.332,87</b>                             | <b>48.217,35</b>                 | <b>-17.115,52</b>       | <b>0,00</b>                |
| 46                         | 19 | Finanzerträge                                               | 0,00                   | 91.300,00                                    | 74.014,79                        | -17.285,21              |                            |
| 55                         | 20 | Zinsen und sonstige Finanzaufw.                             | 0,00                   | -93.600,00                                   | -91.872,38                       | 1.727,62                | 0,00                       |
|                            | 21 | <b>FINANZERGEBNIS</b>                                       | <b>0,00</b>            | <b>-2.300,00</b>                             | <b>-17.857,59</b>                | <b>-15.557,59</b>       | <b>0,00</b>                |
|                            | 22 | <b>ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>                                | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       | <b>0,00</b>                |
| 49                         | 23 | Außerordentliche Erträge                                    | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 59                         | 24 | Außerordentliche Aufwendungen                               | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                            | 25 | <b>AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS</b>                           | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                |
|                            | 26 | <b>ERGEBNIS VOR BERÜCKSICHTIGUNG DER INT. LEISTUNGSBEZ.</b> | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       | <b>0,00</b>                |
| 48                         | 27 | Erträge aus int. Leistungsabr., soweit budgetrelevant       | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 58                         | 28 | Aufwendungen aus int. Leistungsabr., soweit budgetrelevant  | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                            | 29 | <b>ERGEBNIS NACH INT. LEISTUNGSABR., -BUDGETERGEBNIS-</b>   | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       | <b>0,00</b>                |

| Nachrichtlich:<br>Interne Leistungsbeziehungen |                                                           | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                                                |                                                           | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    |
| 1                                              | 3                                                         | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       |
| 48                                             | Erträge aus int. Leistungsabr., nicht budgetrelevant      | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 58                                             | Aufwendungen aus int. Leistungsabr., nicht budgetrelevant | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
|                                                | <b>ERGEBNIS NACH INTERNER LEISTUNGSABRECHNUNG</b>         | <b>0,00</b>            | <b>63.032,87</b>                             | <b>30.359,76</b>                 | <b>-32.673,11</b>       |

**Finanzrechnung Jahr 2010 (in EUR)**  
**116 Lübecker Wohnstifte**

| Ein- und Auszahlungsarten |     |                                                             | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist | Übertragene Ermächtigungen |
|---------------------------|-----|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
|                           |     |                                                             | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    | 2010                       |
| 1                         | 2   | 3                                                           | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       | 8                          |
| 60                        | 1   | Steuern und ähnliche Abgaben                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 61                        | 2   | Zuwendungen und allgemeine Umlagen                          | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 62                        | 3   | sonstige Transfereinzahlungen                               | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 63                        | 4   | öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte                          | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 641                       | 5   | privatrechtl. Leistungsentgelte                             |                        |                                              |                                  |                         |                            |
| 642                       |     |                                                             |                        |                                              |                                  |                         |                            |
| 646                       |     |                                                             | 0,00                   | 454.800,00                                   | 557.136,33                       | 102.336,33              |                            |
| 648                       | 6   | Kostenerstattungen, Kostenumlagen                           | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 65                        | 7   | sonstige Einzahlungen                                       | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 66                        | 8   | Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen                           | 0,00                   | 91.300,00                                    | 50.562,81                        | -40.737,19              |                            |
|                           | 9   | <b>Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>                      | <b>0,00</b>            | <b>546.100,00</b>                            | <b>607.699,14</b>                | <b>61.599,14</b>        |                            |
| 70                        | 10  | Personalauszahlungen                                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 71                        | 11  | Versorgungsauszahlungen                                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 72                        | 12  | Ausz. Sach- und Dienstleistungen                            | 0,00                   | -269.167,13                                  | -374.334,20                      | -105.167,07             | 0,00                       |
| 75                        | 13  | Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen                           | 0,00                   | -93.600,00                                   | -93.172,07                       | 427,93                  | 0,00                       |
| 73                        | 14  | Transferauszahlungen                                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 74                        | 15  | sonstige Auszahlungen                                       | 0,00                   | -22.400,00                                   | 0,00                             | 22.400,00               | 0,00                       |
|                           | 16  | <b>Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit</b>                      | <b>0,00</b>            | <b>-385.167,13</b>                           | <b>-467.506,27</b>               | <b>-82.339,14</b>       | <b>0,00</b>                |
|                           | 17  | <b>SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT</b>                      | <b>0,00</b>            | <b>160.932,87</b>                            | <b>140.192,87</b>                | <b>-20.740,00</b>       | <b>0,00</b>                |
| 681                       | 18  | Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.                            | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 682                       | 19  | Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 683                       | 20  | Einz. Veräuß. v. bew. Anlagev.                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 684                       | 21  | Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.                           | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 685                       | 22  | Einz. Abwicklung v. Baumaßn.                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 686                       | 23  | Einz. Rückfl. (f. Invest. Dritter)                          | 0,00                   | 0,00                                         | 21.182,82                        | 21.182,82               |                            |
| 688                       | 24  | Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 689                       | 25  | sonstige Investitionseinzahlung                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
|                           | 26  | <b>Einz. a. Investitionstätigkeit</b>                       | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                                  | <b>21.182,82</b>                 | <b>21.182,82</b>        |                            |
| 781                       | 27  | Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.                            | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 782                       | 28  | Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.                               | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 783                       | 29  | Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 784                       | 30  | Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.                            | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 785                       | 31  | Ausz. f. Baumaßnahmen                                       | 0,00                   | -200,00                                      | 0,00                             | 200,00                  | 0,00                       |
| 786                       | 32  | Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.                             | 0,00                   | 0,00                                         | -384.330,77                      | -384.330,77             | 0,00                       |
| 787                       | 33  | sonstige Investitionsauszahlung                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                           | 34  | <b>Auszahlung Investitionstätigkeit</b>                     | <b>0,00</b>            | <b>-200,00</b>                               | <b>-384.330,77</b>               | <b>-384.130,77</b>      | <b>0,00</b>                |
|                           | 35  | <b>SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>                          | <b>0,00</b>            | <b>-200,00</b>                               | <b>-363.147,95</b>               | <b>-362.947,95</b>      | <b>0,00</b>                |
|                           | 35a | Einzahl. aus fremden Finanzmitteln                          | 0,00                   | 0,00                                         | 1.340.892,55                     | 1.340.892,55            |                            |
|                           | 35b | Ausz. aus fremden Finanzmitteln                             | 0,00                   | 0,00                                         | -976.175,18                      | -976.175,18             |                            |
|                           | 35c | <b>SALDO AUS FREMDEN FINANZMITTELN</b>                      | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                                  | <b>364.717,37</b>                | <b>364.717,37</b>       |                            |
|                           | 36  | <b>FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBE TRAG</b>                  | <b>0,00</b>            | <b>160.732,87</b>                            | <b>141.762,29</b>                | <b>-18.970,58</b>       | <b>0,00</b>                |
| 692                       | 37  | Aufnahme Kred. f. Investitionen                             | 0,00                   | 100,00                                       | 0,00                             | -100,00                 |                            |
| 695                       | 38  | Einz. a. Rückfl. v. Darlehen aus der Anlage liquider Mittel | 0,00                   | 21.100,00                                    | 0,00                             | -21.100,00              |                            |
| 693                       | 39  | Aufnahme v. Kassenkrediten                                  | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |                            |
| 792                       | 40  | Tilg. v. Kred. f. Investitionen                             | 0,00                   | -123.800,00                                  | -123.311,25                      | 488,75                  | 0,00                       |
| 795                       | 41  | Ausz. a. d. Gewährung v. Darl. z. Anlage liquider Mittel    | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
| 793                       | 42  | Tilg. v. Kassenkrediten                                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                           | 43  | <b>SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>                      | <b>0,00</b>            | <b>-102.600,00</b>                           | <b>-123.311,25</b>               | <b>-20.711,25</b>       | <b>0,00</b>                |
|                           | 44  | <b>ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN</b>                     | <b>0,00</b>            | <b>58.132,87</b>                             | <b>18.451,04</b>                 | <b>-39.681,83</b>       | <b>0,00</b>                |
|                           | 45  | Anfangsbestand an Finanzmitteln                             | 0,00                   | 60.900,00                                    | 62.085,65                        | 1.185,65                | 0,00                       |
|                           | 46  | <b>LIQUIDE MITTEL</b>                                       | <b>0,00</b>            | <b>119.032,87</b>                            | <b>80.536,69</b>                 | <b>-38.496,18</b>       | <b>0,00</b>                |

**Finanzrechnung Jahr 2010 (in EUR)**  
**116 Lübecker Wohnstifte**

| Ein- und Auszahlungsarten |   |                                             | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist | Übertragene Ermächtigungen |
|---------------------------|---|---------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
|                           |   |                                             | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    | 2010                       |
| 1                         | 2 | 3                                           | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       | 8                          |
|                           |   | Nachrichtlich davon:                        |                        |                                              |                                  |                         |                            |
|                           |   | Fremde Finanzmittel nach § 14 GemHVO-Doppik |                        |                                              |                                  |                         |                            |
|                           |   | Bestand Vorjahr                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    | 0,00                       |
|                           |   | + Einzahlungen                              | 0,00                   | 0,00                                         | 1.340.892,55                     | 1.340.892,55            |                            |
|                           |   | - Auszahlungen                              | 0,00                   | 0,00                                         | -976.175,18                      | -976.175,18             | 0,00                       |
|                           |   | <b>Bestand Haushaltsjahr</b>                | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>                                  | <b>364.717,37</b>                | <b>364.717,37</b>       | <b>0,00</b>                |

| Nachrichtlich:<br>an das Land abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Krankenhausfinanzierungsgesetzes (AG-KHG), Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen und Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen |                                                    | Ergebnis des Vorjahres | Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres | Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres | Vergleich: Ansatz / Ist |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    | 2009                   | 2010                                         | 2010                             | 2010                    |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3                                                  | 4                      | 5                                            | 6                                | 7                       |
| 7311..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | abzuführender Beitrag nach § 21 Abs. 2 AG-KHG      | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 684                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6841                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Finanzanlagen                                      | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6842                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Börsennotierte Aktien                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6843                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nicht börsennotierte Aktien                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6844                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sonstige Anteilsrechte                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6845                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Investmentzertifikate                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6846                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kapitalmarktpapiere                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6847                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Geldmarktpapiere                                   | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 6848                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Finanzderivate                                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 784                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen      | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7841                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Finanzanlagen                                      | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7842                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Börsennotierte Aktien                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7843                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nicht börsennotierte Aktien                        | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7844                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sonstige Anteilsrechte                             | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7845                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Investmentzertifikate                              | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7846                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kapitalmarktpapiere                                | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7847                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Geldmarktpapiere                                   | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 7848                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Finanzderivate                                     | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |
| 792..4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Umschuldung                                        | 0,00                   | -100,00                                      | 0,00                             | 100,00                  |
| 792..5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ordentliche Tilgung                                | 0,00                   | -123.700,00                                  | -123.311,25                      | 388,75                  |
| 792..6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Außerordentliche Tilgung                           | 0,00                   | 0,00                                         | 0,00                             | 0,00                    |



# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Anhang zum Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2010

## I. Allgemeine Hinweise

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zum 31. Dezember 2010 den ersten „doppischen“ Jahresabschluss nach § 5 Abs. 1 der Stiftungssatzung vom 25.06.1976 in Verbindung mit § 95 m der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt. Die Eröffnungsbilanz wurde zum 1. Januar 2010 erstellt.

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

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

Für die äußere Gestaltung des Anhangs, seinen Aufbau und Umfang bestehen keine besonderen Formvorgaben. Um die Fülle der erforderlichen Informationen in einen direkten Zusammenhang mit den Posten der Bilanz zu stellen, ist jedoch eine entsprechende Strukturierung sinnvoll. Im Anschluss an die allgemeinen Hinweise sowie der Gliederung der Bilanz und der allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden folgt deshalb die Erläuterung der Posten der Bilanz der nach § 48 GemHVO-Doppik vorgegebenen Bilanzgliederung und der Ergebnisrechnung nach § 45 GemHVO-Doppik. Anschließend erfolgen die notwendigen Angaben nach § 51 Abs. 2 und 3 GemHVO-Doppik soweit sie nicht bereits erläutert wurden.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### A. Gliederung des Jahresabschlusses

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

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

- Anlagevermögen
- Umlaufvermögen
- Aktive Rechnungsabgrenzung

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

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

Die Passivseite gliedert sich auf der obersten Ebene wie folgt:

- Eigenkapital
- Sonderposten
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten
- Passive Rechnungsabgrenzung

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

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

### B. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden für den Jahresabschluss zum 31.12.2010 nach § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik die Bewertungen der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2010 als Grundlage genommen. Für Zwecke der Eröffnungsbilanz fanden die Bewertungsvorgaben der §§ 39 bis 43 und die §§ 44, 48 und 51 GemHVO-Doppik Anwendung. Die besonderen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz in den §§ 54 bis 56 GemHVO-Doppik wurden ebenfalls berücksichtigt.

Darüber hinaus finden ergänzend die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung Anwendung. Die Grundsätze für die Ordnungsmäßigkeit der laufenden Buchführung und Inventur sollen sicherstellen, dass sich sachverständige Dritte in angemessener Zeit einen Überblick über die Aufzeichnung von Buchungsvorfällen und die Aufzeichnung von Vermögens- und Schuldenpositionen verschaffen können und Manipulationsmöglichkeiten verhindert werden.

Entsprechend dem Grundsatz der Vollständigkeit wurden in der Bilanz sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden im wirtschaftlichen Eigentum der „Lübecker Wohnstifte“ wertmäßig erfasst.

Entsprechend § 37 Abs. 1 GemHVO-Doppik wurde vor der Aufstellung des Jahresabschlusses eine Inventur durchgeführt und ein Inventar mit allen Vermögensgegenständen und Schulden aufgestellt. Auf eine körperliche Inventur wurde allerdings aufgrund der Vermögensstruktur verzichtet.

Von der Verfahrensweise zur erstmaligen Bewertung in der Eröffnungsbilanz wurde nicht abgewichen. Die erstmalige Bewertung der Vermögensgegenstände der „Lübecker Wohnstifte“ erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik. § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik schreibt vor, dass hiervon abgewichen werden kann, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. In diesem Fall können den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik seit diesem Zeitpunkt.

Nach § 43 Abs. 4 GemHVO-Doppik können bei Vermögensgegenständen, für die bereits im bisherigen Rechnungswesen der Stiftung Abschreibungen angesetzt worden sind, die Abschreibungen mit unveränderten Abschreibungssätzen fortgeführt werden. Ebenso können gem. § 55 Abs. 5 GemHVO-Doppik die im bisherigen Rechnungswesen ermittelten Wertansätze für Vermögensgegenstände übernommen werden. Bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ wurden bereits seit den 1980er-Jahren Anlagennachweise geführt. Daher wurden sowohl die Werte des bisherigen Anlagennachweises als auch die Abschreibungspläne übernommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Aktiva

### 1 Anlagevermögen

#### 1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände liegen nicht vor.

#### 1.2 Sachanlagen

##### 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

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

##### 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" besitzt bebaute Grundstücke im Wert von 213.261,00 € und Wohnbauten im Wert von 3.265.033,00 € (Vorjahr: 3.372.798,00 €). Diese sind ein Altenpflegeheim und seniorengerechte Wohnungen.

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

##### 1.2.3 Infrastrukturvermögen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat unter diesem Bilanzabschnitt lediglich beim Posten „Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen“ Vermögen i.H.v. 6.830,00 € vorzuweisen.

Hierbei handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt.

#### 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden

Siehe unter 1.2.2

#### 1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler

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

#### 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge

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

#### 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

#### 1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

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

### 1.3 Finanzanlagen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" ist mit 7,5 % an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH beteiligt. Die Beteiligung ist mit den historischen Anschaffungskosten i.H.v. 757.500,00 € bewertet. Die gemäß § 55 Abs. 3 GemHVO-Doppik ermittelten Werte für Finanzanlagen gelten gemäß § 55 Abs. 4 GemHVO-Doppik in zukünftigen Haushaltsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat zudem eine Ausleihung über 400.708,42 € an die Grundstücksgesellschaft Trave mbH vergeben. Diese wurde planmäßig durch die Gesellschaft bedient. Die Bewertung der Ausleihung erfolgte zum Bilanzstichtag.

## 2 Umlaufvermögen

### 2.1 Vorräte

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

### 2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden.

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

Es sind ein kurzfristiges Darlehen gegenüber der Hansestadt Lübeck i.H.v. 1.800.000,00 € sowie Forderungen aus der laufenden Geschäftsabwicklung i.H.v. 384.330,77 € und 24.716,78 € enthalten.

Der Grundstücksgesellschaft Trave mbH gegenüber bestehen Forderungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag von 40.135,78 €.

Forderungen in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

### 2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" verfügte zum Bilanzstichtag über keine Wertpapiere des Umlaufvermögens.

### 2.4 Liquide Mittel

Bei der Stiftung "Lübecker Wohnstifte" liegen liquide Mittel i.H.v. 80.536,69 € vor, die von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages verwaltet werden.

### 3 Aktive Rechnungsabgrenzung

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

## Passiva

### 1 Eigenkapital

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

- Stiftungskapital,
- Freie Rücklage,
- Zweckrücklage und
- Ergebnissrücklage

Das *Stiftungskapital* ist wie im Vorjahr insgesamt mit einem Betrag von 3.092.737,37 € ausgewiesen. Darin enthalten ist der im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2010 ermittelte Differenzbetrag zwischen Aktiva und Passiva i.H.v. 2.754.108,37 €.

Die *Freie Rücklage* beträgt wie im Vorjahr 678.065,00 €.

Die *Zweckrücklage* wurde zur Eröffnungsbilanz in einer Gesamtsumme i.H.v. 1.016.548,24 € mit dem *Jahresüberschuss* des Jahres 2009 ausgewiesen.

Als weitere Zweckrücklage wurde eine *Bauerneuerungsrücklage* i.H. v. 13.312,23 € gebildet. Die bisher bilanzierte Bauerneuerungsrückstellung wird nach Art. 67 Abs. 3 EG-HGB weitergeführt. (s.a. Rückstellungen) Der nach Bildung der Bauerneuerungsrücklage verbleibende Jahresüberschuss 2010 von 17.047,53 € soll ebenfalls nach Beschlussfassung den Zweckrücklagen zugeführt werden.

Nach § 56 GemHVO-Doppik sind *Korrekturen an den Werten der Eröffnungsbilanz* in den darauf folgenden Jahresabschlüssen abzubilden. Hieraus resultierende Wertberichtigungen sind noch ergebnisneutral mit der Ergebnissrücklage zu verrechnen. Mit der Änderung der GemHVO-Doppik zum 1.1.2013 können nun sogar noch Korrekturen bis zum fünften auf die Eröffnungsbilanz folgenden Jahresabschluss durchgeführt werden.

In der Eröffnungsbilanz zum Stichtag 1.1.2010 waren für Zinsabgrenzungen keine Verbindlichkeiten gebildet wurden. Wenn im Laufe des Jahres Zinsen zum Teil auch für das Vorjahr gezahlt wurden, sind die das Vorjahr betreffenden Zinsanteile als weitere Verbindlichkeiten darzustellen. Die nun rückwirkend auch zum Stichtag der Eröffnungsbilanz gebildeten Zinsabgrenzungen betreffen zwei Kredite und betragen insgesamt 20.917,23 €.

### 2 Sonderposten

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat keine Sonderposten gebildet.

### 3 Rückstellungen

Die Stiftung "Lübecker Wohnstifte" hat lediglich eine sonstige Rückstellung gebildet. Dahinter verbirgt sich die Bauerneuerungsrückstellung i.H.v. 20.903,56 €, die sich aus der Bilanz der von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschafteten Konten im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge ergibt. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) dürfen Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 2 HGB a.F. nicht mehr in einem Jahresabschluss mit Stichtag nach dem 31.12.2009 gebildet werden. Sie

dürfen lediglich erfolgsneutral aufgelöst oder zweckgerecht verbraucht werden. Ein Verbrauch wurde nicht gebucht. (s.a. Zweckerücklagen)

#### 4 Verbindlichkeiten

**Kredite für Investitionen** vom privaten Kapitalmarkt betrugen zum Stichtag 1.910.400,99 € (Vorjahr: 2.027.138,70 €). Investive Kredite von Kapitalgebern aus dem öffentlichen Bereich haben einen Bestand von 124.374,84 € (Vorjahr: 130.948,38 €).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Verbindlichkeiten von 1.002,48 € (Vorjahr: 534,33 €), die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH ergeben, ausgewiesen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten alle Verbindlichkeiten, die anderen Verbindlichkeiten nicht zuzurechnen sind. Hierzu gehören u.a. Verbindlichkeiten aus der Abrechnung aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die Grundstücksgesellschaft Trave mbH in Höhe von 75.730,77 €. Die Gesamthöhe der sonstigen Verbindlichkeiten beträgt im Wirtschaftsjahr 2010 119.577,43 € (Vorjahr: 74.256,37 €).

Verwahrposten aufgrund von ungeklärten Einzahlungen konnten aufgeklärt werden und bestehen nun nicht mehr. Einzahlungen Ende Dezember 2010 für Erbbauzinsen, die erst Anfang Januar 2011 vollständig als Forderungen per Dauerbuchungen gebucht werden, werden in Höhe von 3.425,53 € zwischenzeitlich als sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Ebenfalls enthalten sind nun Zinsabgrenzungen in Höhe von 19.617,54 €, um die Zinsaufwendungen für das Jahr 2010, die in der Zahlung vom 2.3.2011 enthalten sind, richtig erfassen und den Geschäftsjahren zurechnen zu können. Im Rahmen einer Eröffnungsbilanzkorrektur wurde der Effekt der Zinsabgrenzung für Zinsaufwendungen des Vorjahres nachgeholt.

Verbindlichkeiten in Fremdwährung lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

#### 5 Passive Rechnungsabgrenzung

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind vor dem Bilanzstichtag eingegangene Einzahlungen auszuweisen, soweit sie anteilig Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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

# Ergebnisrechnung

## 1 Erträge

Die Erträge bestehen ausschließlich aus *privatrechtlichen Leistungsentgelten*.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten liegen deutlich über den Erwartungen. Das erwartete Niveau an Zinserträgen konnte aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen nicht erreicht werden.

|                                                | Planansatz 2010<br>€ | Ergebnis 2010<br>€ |
|------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Mieten und Pachten                             | 439.900,00           | 536.954,09         |
| Erträge aus Erbbaurechten                      | 14.800,00            | 14.837,20          |
| sonstige privatrechtliche<br>Leistungsentgelte | 100,00               | 94,00              |
| Zinserträge                                    | 45.900,00            | 28.564,79          |
| Gewinnausschüttungen                           | 45.400,00            | 45.450,00          |
| <b>Summe</b>                                   | <b>546.100,00</b>    | <b>625.900,08</b>  |

## 2 Aufwendungen

Der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ entstanden lediglich Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen. Sie hat kein eigenes Personal.

|                                                                                       | Planansatz 2010<br>€ | Ergebnis 2010<br>€ |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Unterhaltung und Bewirtschaftung der<br>Grundstücke, Gebäude und baulichen<br>Anlagen | 269.167,13           | 374.802,35         |
| Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen                                                 | 22.400,00            | 20.803,59          |
| Zinsaufwendungen, Aufwendungen zur<br>Kreditbeschaffung                               | 93.600,00            | 91.872,38          |
| Abschreibungen                                                                        | 97.900,00            | 108.062,00         |
| <b>Summe</b>                                                                          | <b>483.067,13</b>    | <b>595.540,32</b>  |

Die Aufwendungen zur Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien haben deutlich den Planwert überschritten. Dies resultiert daraus, dass erstmalig die Erträge und Aufwendungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH abgebildet werden.

## 3 Jahresergebnis

Auf Grundlage der unerwartet hohen Erträge konnte ein positives Jahresergebnis erzielt werden. Dieses soll nach Beschlussfassung den Zweckrücklagen zugeführt werden.

|                               | Planansatz 2010<br>€ | Ergebnis 2010<br>€ |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Jahresergebnis vor Verwendung | 63.032,87            | 30.359,76          |
| <b>Summe</b>                  | <b>63.032,87</b>     | <b>30.359,76</b>   |

### III. Sonstige Angaben

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

Haushaltsmittel wurden nicht in das Jahr 2011 übertragen, so dass eine entsprechende Aufstellung nach § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik entfällt. Im Jahr 2010 wurden Haushaltsausgabereste in Höhe von 140.867,13 € gebildet. Diese wurden bereits in der kameralistischen Haushaltsrechnung des Jahres 2009 gebucht und belasten systembedingt auch wieder die Finanzrechnung 2010, da die Zahlungen tatsächlich im Jahre 2010 geleistet wurden.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ besitzt im Wirtschaftsjahr 2010 keine eigenen liquiden Mittel (siehe auch. II. Aktiva 2.4 Liquide Mittel, kein selbstverwaltetes Geschäftskonto), stattdessen verwaltet die Hansestadt Lübeck die liquiden Mittel der Stiftung. Ab dem Wirtschaftsjahr 2013 wird dies so umgestellt (Stichtag 01.01.2013), dass jede von der Hansestadt Lübeck verwaltete Stiftung über ein entsprechendes eigenständiges Geschäftskonto verfügt. Die Ein- und Auszahlungen werden bis dahin bei der Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ als Forderung bzw. als Verbindlichkeit gegenüber der Hansestadt Lübeck entsprechend ausgewiesen. Die Bewegungen der liquiden Mittel werden in der Finanzrechnung als Ein- bzw. Auszahlungen fremder Finanzmittel (Zeilen 35 a-c) ausgewiesen.

Eine Übersicht über die Beteiligungen nach § 51 Abs. 3 Nr. 4 GemHVO-Doppik liegt bei.

Die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreit und nach § 3 Nr. 6 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, weil Sie ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen und mildtätigen Zwecken im Sinne der §§ 51 ff. AO dient. Ein entsprechender Freistellungsbescheid des Finanzamtes Lübeck vom 6.6.2008 liegt vor.

### IV. Stiftungsgremien

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

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

Lübeck, den

5/12



Bernd Saxe

Bürgermeister der  
Hansestadt Lübeck

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

# Anlagenspiegel

# Anlagenspiegel GJ 2010

| Anlagevermögen<br>MANDANT: 116                                                |   | Anschaffung- und Herstellkosten |   |        |   |        |   | Abschreibungen |   |            |   | Restbuchwert am Ende des Wirtschaftsjahres |                                              | Kennzahlen                                                                         |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|---|--------|---|--------|---|----------------|---|------------|---|--------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|----|
|                                                                               |   | Anfangsbestand                  |   | Zugang |   | Abgang |   | Umbuchungen    |   | Endbestand |   | Anfangsbestand                             | Zugang, d.h. Abschreibungen im Haushaltsjahr | Abgang, d.h. angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 5 ausgewiesenen Abgänge | EUR | EUR | v.H. | v.H. |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
|                                                                               |   | EUR                             | 3 | EUR    | 4 | EUR    | 5 | EUR            | 6 | EUR        | 7 |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      | EUR | 8   | EUR | 9   | EUR | 10  | EUR | 11 | EUR | 12 | EUR | 13 | EUR | 14 | 15 |
|                                                                               |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1                                                                             | 2 | EUR                             | 3 | EUR    | 4 | EUR    | 5 | EUR            | 6 | EUR        | 7 | EUR                                        | 8                                            | EUR                                                                                | 9   | EUR | 10   | EUR  | 11  | EUR | 12  | EUR | 13  | EUR | 14  | 15 |     |    |     |    |     |    |    |
| ANLAGENSPIEGEL                                                                |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 01 1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände                                      |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2 Sachanlagen                                                               |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 02 1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte                  |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.1.1 Grünflächen                                                           |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.1.2 Ackerland                                                             |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.1.3 Wald, Forsten                                                         |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke                                        |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 03 1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte                    |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen                                       |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.2.2 Schulen                                                               |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.2.3 Wohnbauten                                                            |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.2.4 Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude                      |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 04 1.2.3 Infrastrukturvermögen                                                |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens                            |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.3.2 Brücken und Tunnel                                                    |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.3.3 Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen            |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.3.4 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen                        |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.3.5 Straßennetze mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen           |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens                            |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 05 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden                                   |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 06 1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler                                    |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 07 1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge                          |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 08 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung                                   |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 09 1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anzahlungen im Bau                           |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| Summe Sachanlagevermögen                                                      |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.3 Finanzanlagen                                                             |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 10 1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen                                   |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 11 1.3.2 Beteiligungen                                                        |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 12 1.3.3 Sondervermögen                                                       |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 13 1.3.4 Ausleihungen                                                         |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.3.4.1 Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen, Sondervermögen |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 1.3.4.2 Sonstige Ausleihungen                                                 |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| 14 1.3.5 Wertpapiere des Anlagevermögens                                      |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| Summe Finanzanlagevermögen                                                    |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| Gesamtsumme                                                                   |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |
| Gesamtsumme über alle Anlagen:                                                |   |                                 |   |        |   |        |   |                |   |            |   |                                            |                                              |                                                                                    |     |     |      |      |     |     |     |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |    |    |

## Forderungsspiegel

Anlage 25  
zu § 51 Abs. 3 Nr. 2 GemHVO-Doppik

**Forderungsspiegel**

| Art der Forderung <sup>1</sup> |                                                            | Gesamtbetrag des Haushaltsjahres | mit einer Restlaufzeit von |                      |                         | Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
|                                |                                                            |                                  | bis zu 1 Jahr in EUR       | 1 bis 5 Jahre in EUR | mehr als 5 Jahre in EUR |                                   |
| 1 <sup>2</sup>                 | 2                                                          | 3                                | 4                          | 5                    | 6                       | 8                                 |
| 161                            | 2.2.1 Öffentlich-rechtliche Forderung aus Dienstleistungen | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 169                            | 2.2.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen           | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 171                            | 2.2.3 Privatrechtliche Forderungen aus Dienstleistungen    | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 179                            | 2.2.4 Sonstige privatrechtliche Forderungen                | 2.249.183,33                     | 2.249.183,33               |                      |                         | 2.206.469,06                      |
| 178                            | 2.2.5 Sonstige Vermögensgegenstände                        | -                                |                            |                      |                         |                                   |
|                                | <b>Summe</b>                                               | 2.249.183,33                     | 2.249.183,33               | -                    | -                       | 2.206.469,06                      |

<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.

# Verbindlichkeitspiegel

## Verbindlichkeitspiegel

| 1 <sup>2</sup> | Art der Verbindlichkeit <sup>1</sup>                                                                                       | Gesamtbetrag des Haushaltsjahres | mit einer Restlaufzeit von |                      |                         | Gesamtbetrag des Vorjahres in EUR |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
|                |                                                                                                                            |                                  | bis zu 1 Jahr in EUR       | 1 bis 5 Jahre in EUR | mehr als 5 Jahre in EUR |                                   |
| 2              |                                                                                                                            | 3                                | 4                          | 5                    | 6                       | 8                                 |
| 30             | 4.1 Anleihen                                                                                                               | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 32             | 4.2. Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen                                                                      | 2.034.775,83                     | -                          | -                    | 2.034.775,83            | 2.158.087,08                      |
| 321-           | 4.2.1 von verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, Sondervermögen                                                           | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 321-           | 4.2.2 vom öffentlichen Bereich                                                                                             | 124.374,84                       |                            |                      | 124.374,84              | 130.948,38                        |
| 321-           | 4.2.3 vom privaten Kreditmarkt                                                                                             | 1.910.400,99                     |                            |                      | 1.910.400,99            | 2.027.138,70                      |
| 33             | 4.3. Verbindlichkeiten aus Kassenkrediten                                                                                  | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 34             | 4.4. Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen                                      | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 35             | 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                       | 1.002,48                         | 1.002,48                   |                      |                         | 534,33                            |
| 36             | 4.6. Verbindlichkeiten aus Transferleistungen                                                                              | -                                |                            |                      |                         |                                   |
| 37             | 4.7. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                            | 119.577,43                       | 119.577,43                 |                      |                         | 74.256,37                         |
|                | <b>Summe</b>                                                                                                               | <b>2.155.355,74</b>              | <b>120.579,91</b>          | <b>-</b>             | <b>2.034.775,83</b>     | <b>2.232.877,78</b>               |
|                | <b>Nachrichtlich</b>                                                                                                       |                                  |                            |                      |                         |                                   |
|                | Schulden aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen, soweit nicht in der Bilanzposition 4.4 enthalten. |                                  |                            |                      |                         |                                   |
|                | Schulden der Sondervermögen <sup>3</sup> mit Sonderrechnung                                                                |                                  |                            |                      |                         |                                   |
|                | - aus Krediten                                                                                                             |                                  |                            |                      |                         |                                   |
|                | - aus Krediten Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen                                                  |                                  |                            |                      |                         |                                   |

<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.

<sup>4</sup> Die Angaben sind zu trennen nach den verschiedenen Sondervermögen (z.B. Stadtwerke, Krankenhaus usw.)

## Übersicht über Beteiligungen

|  |
|--|
|  |
|--|

**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 der Gemeinde am Stammkapital |       | Gewinnabführung (+)<br>Verlustabdeckung (-)<br>Umlagen (-) |                 |                 | Jahres-<br>ergebnis |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
|                                              |              |                                     |       | 2008<br>in TEUR                                            | 2009<br>in TEUR | 2010<br>in TEUR |                     |
| 1                                            | 2            | 3                                   | 4     | 5                                                          | 6               | 7               | 8                   |
| III. Gesellschaften                          |              |                                     |       |                                                            |                 |                 |                     |
| 1) Grundstücks-<br>gesellschaft<br>TRAVE mbH | 10.100,00    | 757,50                              | 7,5 % | 45,45                                                      | 45,45           | 45,45           | 632,78              |

Nachrichtlich:  
Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden

<sup>1</sup> Jahresergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt

# Stiftung Lübecker Wohnstifte

## Lagebericht und Jahresabschluss 2010

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geschichtlicher Hintergrund.

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

#### 1.2 Zweck der Stiftung

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

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

#### 1.3 Vermögen der Stiftung

Zum Vermögen der Stiftung Lübecker Wohnstifte gehören 8 Grundstücke innerhalb von Lübeck. Auf einem befindet sich ein stiftungseigenes Pflegeheim mit ca. 80 Pflegeplätzen, das von der Hansestadt Lübeck betrieben wird. Die übrigen 7 Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind als Erbbaurechte an 2 Wohnungsbau-gesellschaften (Grundstücksgesellschaft Trave mbH und Pirelli RE) vergeben. Auf einem an das Pflegeheim angrenzenden städtischen Grundstück befinden sich 30

stiftungseigene betreute Altenwohnungen. Des Weiteren ist die Stiftung Eigentümerin von 20 ehemaligen Arbeiterwohnhäusern in Lübeck-Kücknitz („Flendersiedlung“). Der Buchwert aller Immobilien beläuft sich auf ca. 3,5 Mio. EUR. Daneben besteht das Vermögen aus Forderungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR und liquiden Mitteln von 80,5 TEUR. Des Weiteren existieren eine Beteiligung am Stammkapital der Grundstücksgesellschaft Trave mbH mit 7,5 % (757,5 TEUR) und eine Ausleihung (Hypothekenforderung) in Höhe von 400,7 TEUR.

#### 1.4 Organe der Stiftung

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

Die Stiftung wird vertreten durch den Bürgermeister der Hansestadt Lübeck - 2.280.33 Stiftungsverwaltung.

#### 1.5 Stiftungssatzung

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

### 2. Geschäftsablauf im Berichtsjahr

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

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

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

Die Stiftung Lübecker Wohnstifte stellt eine sog. Anstaltsstiftung dar, die ausschließlich operativ arbeitet, d.h. der Stiftungszweck wird nicht über das Ausschütten von Vermögenserträgen erfüllt, sondern durch Einsatz der Vermögenssubstanz selbst

sowie durch Dienstleistungen.

Zu ihrem Grundbesitz gehört das Pflegeheim Schönböckener Str. 55. Die angeschlossenen betreuten Wohnungen Schönböckener Str. 55a sowie die Wohnhäuser in der „Flendersiedlung“ werden gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag von der Grundstücksgesellschaft Trave mbH bewirtschaftet.

Die Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von 537,0 TEUR liegen deutlich über den Erwartungen (439,9 TEUR), da die Erträge (und auch die Aufwendungen) aus der Bewirtschaftung im Rahmen des Wohnungsverwaltungsvertrages mit der Grundstücksgesellschaft Trave mbH nicht getrennt voneinander in der Planung berücksichtigt wurden. Nach kameralistischer Planung war lediglich der Überschuss abzubilden. Für die ausgegebenen Erbbaugrundstücke wurden Erbbauzinsen in Höhe von 14,8 TEUR vereinnahmt. Für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Trave mbH erhielt die Stiftung eine Dividende von 6. v.H. auf das eingebrachte Kapital (757,5 TEUR) in Höhe von 45,5 TEUR. Das erwartete Niveau an Zinserträgen (45,9 TEUR) konnte aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen (28,5 TEUR) nicht erreicht werden.

Für die bauliche Unterhaltung einschließlich der Betriebskosten für die stiftungseigenen Liegenschaften wurden 374,8 TEUR verausgabt. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sind allerdings aufgrund einer nicht zutreffenden Pauschalabrechnung zu hoch ausgewiesen.

Daraufhin ist im Wirtschaftsjahr 2011 aufgrund einer Rückzahlungsvereinbarung zwischen der Stiftungsverwaltung und dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten zu den Jahren 2010 (177.417,89 €) und 2011 (78.286,47 €) in Höhe von 255.704,36 € gebildet worden, der im Wirtschaftsjahr 2012 wieder aufgelöst wurde. Im Wirtschaftsjahr 2011 ergeben sich durch die Bildung dieses Aktiven Rechnungsabgrenzungspostens eine Reduzierung der Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen von 78.286,47 € sowie ein außerordentlicher Ertrag von 177.417,89 €.

Die Zinsaufwendungen für Darlehen beliefen sich auf 91,0 TEUR, daneben erfolgten Zahlungen von Tilgungsleistungen in Höhe von 123,3 TEUR. An die Hansestadt Lübeck wurden Verwaltungskosten (Personalkosten, Kassengeschäfte usw.) in Höhe von 19,8 TEUR erstattet. Es wurde ein positives Jahresergebnis in Höhe von 30,4 TEUR erzielt. Dieses soll in voller Höhe nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Zweckerücklagen zugeführt werden.

### **3. Vermögenslage**

Die Eigenkapitalquote liegt bei 69 %, dem stiftungsrechtlichen Grundsatz, das Vermögen zu erhalten, wird auch in 2010 Rechnung getragen.

### **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 2010 jederzeit gegeben.

### **5. Ausblick**

In Zusammenarbeit mit dem Bereich Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck und der Grundstücksgesellschaft Trave mbH, Lübeck soll das Pflegeheim sowie die angegliederten Altenwohnungen in den nächsten Jahren modernisiert werden, um die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Betreibern ähnlicher Einrichtungen zu

erhalten bzw. nachhaltig zu verbessern. Insbesondere wird daran gedacht, Einsparungspotentiale in energetischer Hinsicht zu suchen.

Lübeck, den

5/4/12



Bernd Saxe,  
Bürgermeister  
der Hansestadt Lübeck