

ANHANG

des Städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt“ der Barlachstadt Güstrow
zum Jahresabschluss 31. Dezember 2017

1. Rahmenbedingungen und Rechtsgrundlagen

Das Städtebauliche Sondervermögen der Barlachstadt Güstrow wird durch die BIG-STÄDTEBAU GmbH, Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen treuhänderisch verwaltet. Die Durchführung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme richtet sich nach den Vorschriften des BauGB und der Städtebauförderrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StBauFR).

Der Sanierungsträger erstellt am Ende eines jeden Haushaltsjahres eine Zwischenabrechnung nach den genannten Vorschriften. Die Barlachstadt Güstrow hat gemäß § 64 Abs. 4 KV M-V die Einnahme- und Ausgaberechnung des Sanierungsträgers in das doppelte System zu überführen und aus dieser Zwischenabrechnung einen Jahresabschluss nach den Vorgaben der KV M-V und der GemHVO-Doppik M-V zu erstellen.

Hierbei kommt es in einigen Teilbereichen der Haushaltswirtschaft zu Konflikten. Die StBauFR unterscheidet z.B. nicht zwischen Ein- und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit und investiven Ein- und Auszahlungen sowie der Ergebnis- und Finanzrechnung. Die Leitfäden und Praxishilfen zum Städtebaulichen Sondervermögen stehen zum Teil im Widerspruch zu den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 des Städtebaulichen Sondervermögens der Barlachstadt Güstrow wurde unter Beachtung des § 60 Abs. 1 und Abs. 2 KV M-V und der §§ 32 Abs. 1 Nr. 5; 34 Abs. 2, 3 und Abs. 6 bis 8; 39 Abs. 2; 43 Abs. 1 bis 3; 44 Abs. 3 und 4; 45 Abs. 3 und 4; 46; 47 Abs. 2; 48 GemHVO-Doppik M-V erstellt.

2. Erläuterungen der Ergebnisrechnung

Die Ergebnisrechnung weist ein Jahresüberschuss von 303.129,91 € aus. Im Vergleich zum Haushaltsvorjahr (241.199,31 €) erhöhte sich dieser um 61.930,60 €. Grund hierfür sind konsumtiv verwendete Städtebaufördermittel, welche entsprechend umgebucht wurden. Der Haushaltsausgleich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO-Doppik M-V wurde erreicht. Der Ergebnisvortrag in das Haushaltsfolgejahr beträgt 0,00 €.

Nachfolgend verkürzte Ergebnisrechnung zum 31.12.2017:

	Plan	Ergebnis	Veränderung
Summe der laufenden Erträge aus Verwaltungstätigkeit	142.900	2.717.127,01	2.574.227,01
Summe der laufenden Aufwendungen aus Verwaltungstätigkeit	800.400	2.428.675,91	1.628.275,91
Laufendes Ergebnis aus Verwaltungstätigkeit	-657.500	288.451,10	945.951,10

Finanzergebnis	15.000	14.678,81	321,19
Außerordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0,00	0,00
Jahresergebnis	-642.500	303.129,91	945.629,91

Die Differenz zwischen Plan und Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Weiterführung von Baumaßnahmen, die im Haushalt des SSV als Bestandsveränderungen und gleichzeitig als Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen dargestellt werden.

3. Erläuterungen der Finanzrechnung

Der Stand der liquiden Mittel beträgt 125.341,51 €. Dieser hat sich im Vergleich zum Vorjahr (52.331,91 €) um 73.009,60 € erhöht. Der Haushaltsausgleich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 GemHVO-Doppik M-V wurde nicht erreicht.

Nachfolgend die verkürzte Finanzrechnung zum 31.12.2017:

	Plan	Ergebnis	Veränderung
Saldo der laufenden Aus- und Einzahlungen aus Verwaltungstätigkeit (Zeile 18)	-657.500	-178.117,67	479.382,33
Saldo der Zins- und der sonstigen Finanzein- und -auszahlungen (Zeile 21)	15.000	14.678,81	-321,19
Saldo der außerordentlichen Einzahlungen und Auszahlungen (Zeile 25)	0	0	0
Saldo der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen (Zeile 26)	-642.500	-163.438,86	479.061,14
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Zeile 34)	3.339.200	2.447.893,49	-891.306,51
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Zeile 40)	2.459.000	1.896.465,03	-562.534,97
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Zeile 41)	880.200	551.428,46	-328.771,54
Finanzmittelüberschuss/- fehlbetrag (Zeile 42)	237.700	387.989,60	-150.289,60
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 43)	0	0	0
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 44)	0	0	0
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 45)	0	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit (Zeile 46)	0	0	0
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit (Zeile 47)	0	314.980,00	-314.980,00
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit (Zeile 48)	0	-314.980,00	314.980,00
Veränderung der liquiden Mittel (Zeile 51)	-237.700	-73.009,60	164.690,40

Für das Haushaltsjahr 2017 wurde ein doppischer Haushalt für das Städtebauliche Sondervermögen aufgestellt. Die Abweichung in den laufenden Ein- und Auszahlungen sowie den Auszahlungen für Investitionstätigkeit resultiert aus der Weiterführung von Baumaßnahmen aus dem Haushaltsvorjahr und Bestandsveränderungen, die sowohl im Bereich der laufenden Verwaltung als auch im investiven Bereich ausgewiesen werden.

4. Gliederung und Erläuterung der Bilanz

Die Gliederungsvorschriften der GemHVO-Doppik M-V fanden uneingeschränkt Beachtung.

4.1. Angaben zu Posten der Aktivseite der Bilanz

1. Anlagevermögen	9.056.623,26 €
	(9.228.760,01 €)

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlagenübersicht dargestellt.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.925.925,15 €
	(7.949.461,18 €)

Im Rahmen der Pauschalförderung nach § 177 BauGB werden den privaten Grundstückseigentümern nicht rückzahlbare Zuwendungen gewährt. Gemäß § 37 Abs. 1 GemHVO-Doppik M-V sind Zuwendungen mit einer mehrjährigen Zweckbindung als immaterielle Vermögensgegenstände in der Bilanz auszuweisen. Die Abschreibung dieser immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear über den Zeitraum der Zweckbindung. Sofern die Zuwendungen keiner Zweckbindung oder Gegenleistungsverpflichtung unterliegen, entfällt der Ansatz in der Bilanz, da es sich dann um laufende Aufwendungen des entsprechenden Haushaltsjahres handelt. Die bisher ausgereichten Zuwendungen können dem Baubuch des Sanierungsträgers entnommen werden.

Im Haushaltsjahr 2017 wurden 857.122,32 € neue Zuwendungen an Dritte bewilligt. Den Abschreibungen von 880.658,35 € standen im Haushaltsjahr Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in gleicher Höhe gegenüber. Die Entwicklung ist gemäß § 50 GemHVO-Doppik M-V in der Anlagenübersicht nachzuweisen.

1.3. Finanzanlagen	1.130.698,11 €
	(1.279.298,83 €)

Die Finanzanlagen wurden zum Bilanzstichtag durch eine Buch-/Beleginventur erfasst. Ausgewiesen werden ausschließlich Darlehen im Zuge der Pauschalförderung nach § 177 BauGB an Grundstückseigentümer. Sie sind zum Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Im Haushaltsjahr 2017 wurden neue Darlehen in Höhe von 31.460,71 € an private Dritte ausgereicht. Gleichzeitig wurden 180.061,43 € aus bestehenden Darlehen getilgt und 14.678,81 € Zinsen aus Ausleihungen an das Sondervermögen gezahlt.

2. Umlaufvermögen	1.183.010,65 €
	(1.470.766,94 €)
2.1. Vorräte	954.727,93 €
	(1.319.411,71 €)
2.1.2. Unfertige Erzeugnisse	954.727,93 €
	(1.319.411,71 €)

Die unfertigen Leistungen / unfertigen Erzeugnisse an privat nutzbaren Objekten betreffen ausschließlich D-4 Vermögen. Sie wurden zum Einbringungswert bzw. zu niedrigeren Anschaffungskosten zuzüglich nachträglicher Herstellungskosten bewertet. Soweit der Verkehrswert zum Bilanzstichtag überschritten war, wurden die Grundstücke auf diesen niedrigeren Wert abgewertet.

Im Haushaltsjahr 2017 wurden D4-Objekte mit einem Wert von 74.883,23 € angekauft und gleichzeitig D4-Objekte mit einem Bilanzwert von 188.155,77 € verkauft. Öffentliche Grundstücke wurden mit einem Wert von 55.079,24 € u.a. nachträglich an den Kernhaushalt übergeben und Erbbauzinsen i.H.v. 3.216,92 € ausgebucht, da sie keinen investiven Grundstückserwerb darstellen. Weiterhin wurde ein Grundstück mit einem Wert von 2.837,53 € nachträglich eingebucht. Es handelt sich hierbei um ein eingebrachtes Grundstück, welches demzufolge auch in der Kapitalrücklage zu bilanzieren ist.

Die unfertigen Leistungen / unfertigen Erzeugnisse für Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten betreffen ausschließlich Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten der Barlachstadt Güstrow. Sie wurden zu Herstellungskosten gemäß § 33 Abs. 3 GemHVO-Doppik M-V bewertet. Die Herstellungskosten umfassen dabei sämtliche Einzelkosten. Gemeinkosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert waren nicht vorzunehmen.

Im Haushaltsjahr 2017 wurden durch den Sanierungsträger Baumaßnahmen an Straßen und Wegen sowie Gemeindebedarfseinrichtungen i.H.v. 679.943,90 € durchgeführt. Die Bestandserhöhung führt zu einem Anstieg der Bilanzwerte im Bereich der unfertigen Erzeugnisse. Zum Jahresabschluss wurden fertig gestellte Baumaßnahmen i.H.v. 278.929,52 € an den Kernhaushalt der Stadt übergeben. Darüber hinaus wurde der Bestand an unfertigen Leistungen/ unfertigen Erzeugnissen an öffentlich nutzbaren Objekten (Straßen etc.) um 609.607,12 € gemindert. Grund für die Bestandsminderung sind nach der Jahresabschlussprüfung gewonnene Kenntnisse. Im Bestand der öffentlich nutzbaren Objekte

werden nunmehr solche Maßnahmen ausgewiesen, welche als investiv anzusehen sind und nach Beendigung dem Kernhaushalt zu übergeben sind.

Die Betriebskostenabrechnung erfolgt durch den Hausverwalter und wird durch die Barlachstadt nachgebucht. Der Bestand, der noch nicht abgerechneten Betriebskosten hat sich im Vergleich zum Haushaltsvorjahr um 12.640,10 € erhöht.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	102.941,21 €
	(99.023,32 €)

2.2.2. Privatrechtliche Forderungen	93.742,19 €
	(99.023,32 €)

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden durch eine Buch- bzw. Beleginventur zum Bilanzstichtag nachgewiesen. Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken und ein allgemeines Kreditrisiko waren nicht zu berücksichtigen. Die privatrechtlichen Forderungen setzen sich aus dem Bankbestand des Fremdverwalters für D4-Objekte i.H.v. 92.179, 47 € und den Mietrückständen i.H.v. 1.562,72 € zusammen.

2.2.3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.356,94 €
	(0,00 €)

Die Forderungen resultieren aus einer Kostenbeteiligung von einem privaten Unternehmen für eine Straßenbaumaßnahme.

2.2.5. Forderungen gegen Sondervermögen, Zweckverbänden, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige komm. Stiftungen	4.842,08 €
	(0,00 €)

Die Forderungen betreffen ebenfalls die in Position 2.2.3. genannte Kostenbeteiligung gegenüber einem Eigenbetrieb der Barlachstadt Güstrow.

2.4. Guthaben bei Kreditinstituten	125.341,51 €
	(52.331,91 €)

Die Kontokorrentguthaben sind durch Tagesauszüge zum Bilanzstichtag nachgewiesen. Die liquiden Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €
	(0,00 €)

Zum Bilanzstichtag lagen keine Sachverhalte vor, die gemäß § 36 Abs. 1 GemHVO-Doppik M-V aktivisch abzugrenzen waren.

4.2. Angaben zu Posten der Passivseite der Bilanz

1. Eigenkapital	470.365,98 €
	(286.944,31 €)

Die allgemeine Kapitalrücklage ergibt sich rechnerisch aus dem Differenzbetrag zwischen Aktiva und den Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten. Sie entspricht wertmäßig den eingebrachten Werten des D4-Vermögens. Im Haushaltsjahr 2017 wurden eingebrachte D4-Objekte mit einem Bilanzwert von insgesamt 92.615,77 € verkauft. Zwei eingebrachte D4-Objekte mit einem Wert von insgesamt 29.930,00 € wurden dem Kernhaushalt übergeben. Wie der Aktivposition 2.1.2. bereits zu entnehmen ist, wurde ein eingebrachtes Grundstück mit 2.837,53 € nachträglich bilanziert.

Im Haushaltsjahr 2017 weist die Ergebnisrechnung einen Jahresüberschuss von 303.129,91 € aus. Vorhandene Städtebaufördermittel wurden als konsumtiv verwendet angesehen und entsprechend umgebucht. Der entstandene Jahresüberschuss wird vollständig zur Deckung des negativen Ergebnisvortrages verwendet.

2. Sonderposten	9.559.251,17 €
	(9.564.253,61 €)

2.1. Sonderposten zum Anlagevermögen	9.056.623,26 €
	(8.975.725,17 €)

Der Sonderposten zum Anlagevermögen entspricht grundsätzlich dem Wert des auf der Aktivseite ausgewiesenen Anlagevermögens und war zum Bilanzstichtag auszuweisen. Die Entwicklung des Sonderpostens zum Anlagevermögen entspricht bei der Zuführung und der ertragswirksamen Auflösung der Entwicklung des Anlagevermögens.

2.4. Sonstige Sonderposten	502.627,91 €
	(588.528,44 €)

Die sonstigen Sonderposten enthalten Zuwendungen von Bund, Land, Gemeinden und Dritten für Maßnahmen an D-4 Objekten sowie Zuwendungen von Bund und Land für Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten. Sie wurden, soweit in vertretbarem Zeitaufwand möglich, objektbezogen entsprechend dem jeweiligen Finanzierungsverhältnis der Zuwendungsgeber, ansonsten nach einem pauschal errechneten Finanzierungsverhältnis aus den Unterlagen des Sanierungsträgers errechnet. Der Rückgang der sonstigen Sonderposten um 85.900,53 € im Haushaltsjahr 2017 resultiert u.a. aus der Umbuchung von Städtebaufördermitteln in den konsumtiven Bereich und der im Bereich der unfertigen Erzeugnisse (Aktivposition 2.1.2.) durchgeführten Bestandsverminderung.

4. Verbindlichkeiten **210.016,76 €**
(848.329,03 €)

Die Verbindlichkeiten wurden durch eine Buch- bzw. Beleginventur zum Bilanzstichtag nachgewiesen und gemäß § 33 Abs. 6 GemHVO-Doppik M-V zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

4.4 Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen **24.953,11 €**
(22.708,67 €)

Der Wert wurde aus der Abrechnung des Hausverwalters entnommen und entspricht den Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten.

4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **185.063,65 €**
(502.642,30 €)

Der Wert betrifft zum einen noch nicht beglichene Rechnungen für Bau – und Dienstleistungen, sowie der zum Bilanzstichtag noch ausstehenden Trägervergütung. Die entsprechenden Werte wurden einer vom Sanierungsträger erstellten Zusammenstellung entnommen. Zum anderen wurden Verbindlichkeiten aus Vermietung aus der Abrechnung des externen Verwalters übernommen. Auch Sicherheitseinbehalte sind in der Gesamtsumme enthalten.

4.9 Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen mit Sonderrechnungen **0,00 €**
(315.000,00 €)

Hierbei handelt es sich um eine Vor- und Zwischenfinanzierung aus einem anderen Städtebaulichen Sondervermögen der Barlachstadt Güstrow gemäß Punkt J4 StBauFR. Im Haushaltsjahr 2017 wurde diese Vorfinanzierung vollständig zurückgezahlt.

4.10 Verbindlichkeiten gegenüber dem sonstigen öffentlichen Bereich **0,00 €**
(7.978,06 €)

Hier werden die Eigenmittel der Barlachstadt Güstrow für Baumaßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen sowie Gemeindebedarfseinrichtungen ausgewiesen. Der Rückgang resultiert aus der Übergabe von Baumaßnahmen an den Kernhaushalt der Barlachstadt Güstrow und aus der Bestandsverminderung der unfertigen Erzeugnisse (siehe Aktivposition 2.1.2.).

5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten **0,00 €**
(0,00 €)

Der Posten gemäß § 36 Abs. 2 GemHVO-Doppik M-V war zum Bilanzstichtag nicht auszuweisen.

5. Analyse der Haushaltswirtschaft und der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

5.1. Haushaltsausgleich

Der Haushaltsausgleich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO-Doppik M-V wurde in der Ergebnisrechnung erreicht. Die Finanzrechnung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 GemHVO-Doppik M-V nicht ausgeglichen.

5.2. Vermögens- und Finanzlage, Allgemeines

Die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage des Städtebaulichen Sondervermögens spiegelt sich in der Bilanz wider. In der Bilanz werden die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Haushaltsjahres dargestellt und anhand der nachfolgenden Kennzahlen analysiert. Dadurch können Aussagen zu den Bestandteilen des Vermögens und der Verbindlichkeiten, möglichen Risiken u. ä. sowie für ggf. zu ergreifende Gegenmaßnahmen getroffen werden.

	Stand	Stand	Veränderung	
	31.12.16 T€	31.12.17 T€	T€	%
Vermögen	10.700	10.239	-461	-4,31 %
Anlagevermögen	9.228	9.056	-172	1,86%
Umlaufvermögen	1.471	1.183	-288	-19,58%

	Stand	Stand	Veränderung	
	31.12.16 T€	31.12.17 T€	T€	%
Eigenkapital	287	470	183	63,76%
Sonderposten	9.564	9.559	-5	-0,05%
Verbindlichkeiten	848	210	-638	-75,24%
Gesamtkapital	10.700	10.239	-461	-4,31%

5.3. Entwicklung des Eigenkapitals

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt (in €):

	Ergebnis- vortrag in das Haushalts- folgejahr	Allgemeine Kapital- rücklage	Zweck- gebundene Kapitalrück- lagen	Rücklage kommunaler Finanz- ausgleich	Rücklage aus investiv gebundenen Zuweisungen	Eigenkapital zum Ende des Haushalts- jahres
Eigenkapital zum 31.12.16	-303.129	590.074	0	0	0	286.944
Eigenkapital zum 31.12.17	0,00	470.365	0	0	0	470.365

Die Eigenkapitalquote (EK / Bilanzsumme) beträgt zum 31.12.2017 4,59 % und ist zum Vorjahr (31.12.2016: 2,68 %) leicht gestiegen.

5.4 Entwicklung des Saldos der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen

Nach § 17 Abs. 6 GemHVO-Doppik M-V (alte Fassung) ist die Entwicklung des Saldos der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 26 GemHVO-Doppik M-V nach Verrechnung der Auszahlungen zur planmäßigen Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen im Anhang darzustellen.

Das Städtebauliche Sondervermögen finanziert sich aus Zuwendungen des Bundes, des Landes und Eigenmittel der Stadt. Kredite für Investitionen oder Investitionsfördermaßnahmen werden nicht aufgenommen. Auf eine weitergehende Darstellung wird verzichtet.

5.5. Prognosebericht

Ein großer Teil der Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt ist abgeschlossen. In den Haushaltsfolgejahren werden noch größere Infrastrukturmaßnahmen, wie der Markt, der Platz an der Bleiche und der Franz-Parr-Platz, städtische Einzelprojekte wie der Schlauchturm sowie private Einzelprojekte umgesetzt. Für letzteres werden auch in den Folgejahren Zuwendungen an Dritte ausgereicht.

6. Sonstige Angaben

6.1. Finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen und kreditähnlichen Verpflichtungen

keine

6.2. In Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigungen, die noch keine Verbindlichkeiten begründen

Folgende Verpflichtungsermächtigungen wurden in Anspruch genommen, die jedoch noch keine Verbindlichkeiten begründen:

keine

6.3. Sonstige Sachverhalte, aus denen sich finanzielle Verpflichtungen ergeben können

Zum Bilanzstichtag liegen folgende Sachverhalte vor, aus denen sich finanzielle Verpflichtungen für die Gemeinde ergeben:

keine

6.4. Sonstige wesentliche Verträge

Das Städtebauliche Sondervermögen hat folgende wesentliche Verträge abgeschlossen:
keine

6.5. Finanzinstrumente und Haftungsverhältnisse

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente liegen nicht vor.

6.6. Vorgänge von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

Barlachstadt Güstrow, den 03.01.2022



Schuldt
Bürgermeister