

## ANHANG

des Städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt“ der Barlachstadt Güstrow  
zum Jahresabschluss 31. Dezember 2018

### **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 doppische 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 2018 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 Jahresergebnis von 0,00 € aus. Im Vergleich zum Haushaltsvorjahr (303.129,91 €) minderte sich dieser um 303.129,91 €. Ein im Haushaltsjahr entstandener Fehlbetrag wurde durch die konsumtive Buchung von Städtebaufördermitteln ausgeglichen. 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 31.12.2018:

	Plan	Ergebnis	Veränderung
Summe der ordentlichen Erträge	268.600	1.728.493,22	1.459.893,22
Summe der ordentlichen Aufwendungen	1.110.800	1.728.493,22	617.693,22
Ordentliches Ergebnis	-842.200	0,00	842.200,00
Außerordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0,00	0,00
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-842.200</b>	<b>0,00</b>	<b>842.200,00</b>

Die Differenz zwischen Plan und Ergebnis resultiert u.a. aus der Weiterführung von Baumaßnahmen, die im Haushalt des SSV als Bestandsveränderungen und gleichzeitig als Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen ausgewiesen werden, sowie aus den Abschreibungen von geleisteten Zuwendungen und der konsumtiven Darstellung von verfügbaren Städtebaufördermitteln.

### 3. Erläuterungen der Finanzrechnung

Der Stand der liquiden Mittel beträgt 43.516,35 €. Dieser hat sich im Vergleich zum Vorjahr (125.341,51 €) um 81.825,16 € gemindert. Der Haushaltsausgleich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 GemHVO-Doppik M-V wurde nicht erreicht.

Nachfolgend die verkürzte Finanzrechnung zum 31.12.2018:

	Plan	Ergebnis	Veränderung
Saldo der ordentlichen Ein- und Auszahlungen	-842.200	-114.805,59	727.394,41
Saldo der außerordentlichen Ein- und Auszahlungen	0	0,00	0,00
Saldo der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen	-842.200	-114.805,59	727.394,41
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.379.100	2.358.351,58	-20.748,42
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	1.886.800	2.325.371,15	438.571,15
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	492.300	32.980,43	-459.319,57
Finanzmittelüberschuss/- fehlbetrag	-349.900	-81.825,16	268.074,84
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0,00	0,00
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0,00	0,00
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0,00	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0	0,00	0,00
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0	0,00	0,00
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Krediten zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0	0,00	0,00
Veränderung der liquiden Mittel	-349.900	-81.825,16	268.074,84

Für das Haushaltsjahr 2018 wurde ein doppischer Haushalt für das Städtebauliche Sondervermögen aufgestellt. Die Abweichungen in den ordentlichen Ein- und Auszahlungen

sowie den Auszahlungen für Investitionstätigkeit resultieren u.a. aus der Weiterführung von Baumaßnahmen aus dem Haushaltsvorjahr und Bestandsveränderungen, die sowohl im Bereich der laufenden Verwaltung als auch im investiven Bereich ausgewiesen werden und aus diversen Einsparungen im Bereich der Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen.

#### **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** **10.704.745,94 €**  
(9.056.623,26 €)

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlagenübersicht dargestellt.

**1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände** **9.670.250,21 €**  
(7.925.925,15 €)

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 2018 wurden 2.765.908,42 € neue Zuwendungen an Dritte bewilligt. 476.000,00 € davon stellen eine offene Verbindlichkeit dar. Den Abschreibungen von 1.021.583,36 € 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** **1.034.495,73 €**  
(1.130.698,11 €)

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 2018 wurde der Bestand der ausgereichten Darlehen um 168.107,00 € erhöht. Grund hierfür sind Vorrträge von bereits gezahlten Darlehen aus dem Jahr 2011, die bei Erstellung der Eröffnungsbilanz unberücksichtigt blieben. Weiterhin wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 141.182,57 € ausgebucht, da sie zum 31.12.2018 uneinbringliche Forderungen darstellen. Die Tilgung im Haushaltsjahr 2018 beträgt 123.126,81 €. Zinsen wurden in Höhe von 11.161,17 € gezahlt.

<b>2. Umlaufvermögen</b>	<b>1.011.286,79 €</b>
	(1.183.010,65 €)
<b>2.1. Vorräte</b>	<b>696.691,86 €</b>
	(954.727,93 €)
<b>2.1.2. Unfertige Erzeugnisse</b>	<b>696.691,86 €</b>
	(954.727,93 €)

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 2018 wurden D4-Objekte mit einem Bilanzwert von 283.390,00 € verkauft. Ein öffentliches Grundstück wurde mit einem Wert von 2.218,26 € an den Kernhaushalt übergeben.

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 2018 wurde durch den Sanierungsträger die Straßenbaumaßnahme „Markt“ i.H.v. 35.323,12 € weitergeführt bzw. geplant. Es wurden keine fertig gestellten Maßnahmen an den Kernhaushalt übergeben.

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 7.890,54 € gemindert.

<b>2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>271.078,58 €</b>
	(102.941,21 €)
<b>2.2.2. Privatrechtliche Forderungen</b>	<b>64.384,20 €</b>
	(93.742,19 €)

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. 59.589,39 € und den Mietrückständen i.H.v. 4.794,81 € zusammen.

<b>2.2.3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>	<b>0,00 €</b>
	(4.356,94 €)

Die Forderungen aus dem Haushaltsvorjahr wurden beglichen.

<b>2.2.5. Forderungen gegen Sondervermögen, Zweckverbänden, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige komm. Stiftungen</b>	<b>206.694,38 €</b>
	(4.842,08 €)

Die Forderungen betreffen Städtebaufördermittel von Bund und Land, sowie Eigenmittel und ein Vorteilsausgleich von Seiten der Stadt.

<b>2.4. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>43.516,35 €</b>
	(125.341,51 €)

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

<b>3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00 €</b>
	(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**

<b>1. Eigenkapital</b>	<b>186.975,98 €</b>
	(470.365,98 €)

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 2018 wurden eingebrachte D4-Objekte mit einem Bilanzwert von insgesamt 283.390,00 € verkauft.

Die Ergebnisrechnung für das Haushaltsjahr 2018 weist nach Ausgleich durch bereits gezahlte Städtebaufördermittel ein Jahresergebnis von 0,00 € aus.

**2. Sonderposten** **10.851.883,14 €**  
(9.559.251,17 €)

**2.1. Sonderposten zum Anlagevermögen** **10.228.745,94 €**  
(9.056.623,26 €)

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. Im Haushaltsjahr 2018 wurde eine Zuwendung i.H.v. 476.000,00 € als Verbindlichkeit gebucht. Die Städtebaufördermittel werden nach Auszahlung im Haushaltsfolgejahr aktiviert.

**2.4. Sonstige Sonderposten** **623.137,20 €**  
(502.627,91 €)

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. Die Bestandserhöhung resultiert aus bereits gezahlten Städtebaufördermitteln.

**4. Verbindlichkeiten** **677.173,61 €**  
(210.016,76 €)

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** **24.525,02 €**  
(24.953,11 €)

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

**4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** **642.680,41 €**  
(185.063,65 €)

Der Wert betrifft zum einen noch nicht beglichene Rechnungen für Bau- und Dienstleistungen, eine Zuwendung an Dritte, 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.

**4.10 Verbindlichkeiten gegenüber dem sonstigen öffentlichen Bereich** **9.968,18 €**  
(0,00 €)

Hier werden die Eigenmittel der Barlachstadt Güstrow für Baumaßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen sowie Gemeindebedarfseinrichtungen ausgewiesen. Der Zugang resultiert aus der investiven Verwendung von Städtebaufördermitteln (siehe Aktivseite Position 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	
	31.12.17 T€	31.12.18 T€	T€	%
<b>Vermögen</b>	<b>10.240</b>	<b>11.716</b>	<b>1.476</b>	<b>14,41 %</b>
Anlagevermögen	9.057	10.705	1.648	18,20 %
Umlaufvermögen	1.183	1.011	-172	-14,54 %

	Stand	Stand	Veränderung	
	31.12.17 T€	31.12.18 T€	T€	%
Eigenkapital	470	187	-283	60,21%
Sonderposten	9.559	10.852	1.293	13,53%
Verbindlichkeiten	210	677	467	222,38%
<b>Gesamtkapital</b>	<b>10.240</b>	<b>11.716</b>	<b>1.476</b>	<b>14,41%</b>

### 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 31.12.17	0,00	470.365	0	0	0	470.365
Eigenkapital zum 31.12.18	0,00	186.976	0	0	0	186.976

Die Eigenkapitalquote (EK / Bilanzsumme) beträgt zum 31.12.2018 1,60 % und ist zum Vorjahr (31.12.2017: 4,59 %) gesunken.

### 5.4 Entwicklung des Saldos der liquiden Mittel und der Kassenkredite

Nach § 48 Abs. 2 GemHVO-Doppik M-V ist die Entwicklung des Saldos der liquiden Mittel und der Kassenkredite unterteilt in laufende Ein- und Auszahlungen, Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit sowie Ein- und Auszahlungen aus durchlaufenden Geldern und ungeklärten Zahlungsvorgängen im Anhang darzustellen.

Das Städtebauliche Sondervermögen finanziert sich aus Zuwendungen des Bundes, des Landes und Eigenmittel der Stadt. Kredite für Investitionen oder Investitionsförderungsmaßnahmen 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 Letztere 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 15.07.2022

Schuldt  
Bürgermeister

