

## ANHANG

### des Städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt“ der Barlachstadt Güstrow zum Jahresabschluss 31. Dezember 2016

#### **A. Rechtsgrundlagen**

Der Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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.

Der Sanierungsträger erstellt die jährlichen Zwischenabrechnungen auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StBauFR). Die Barlachstadt Güstrow hat gemäß § 64 Abs. 4 KV M-V die Einnahme- und Ausgaberechnung des Sanierungsträgers in das doppische System zu überführen. 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. Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum Städtebaulichen Sondervermögen erfolgte in Auslegung der GemHVO-Doppik M-V und der entsprechenden Verwaltungsvorschriften.

#### **B. Gliederung der Bilanz**

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

Zusätzlich zu den in § 47 Abs. 4 und 5 GemHVO-Doppik aufgeführten Bilanzposten wurde zur Verbesserung des Einblicks in die Vermögens- und Finanzlage des Städtebaulichen Sondervermögens und aufgrund der wesentlichen Bedeutung dieser Bilanzposten die Posten unfertige Leistungen, unfertige Erzeugnisse, Sonderposten für Zuwendungen zum Anlagevermögen und sonstige Sonderposten weiter aufgegliedert.

## **C. Angaben zu Posten der Aktivseite der Bilanz**

**I. Anlagevermögen** **9.228.760,01 €**

(8.542.264,38 €)

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlagenübersicht dargestellt.

**1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände** **7.949.461,18 €**

(7.186.256,05 €)

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zum Bilanzstichtag durch eine Buchinventur erfasst. Die gewährten Zuschüsse sind durch Bescheide und Verträge belegt und in einer Anlagenbestandsliste einzeln nachgewiesen.

Geleistete Zuwendungen für die Anschaffung und Herstellung von Vermögensgegenständen mit einer mehrjährigen Zweckbindung oder einer Gegenleistungsverpflichtung werden linear über den Zeitraum der Zweckbindung oder anderer Bindungsfristen abgeschrieben.

Die Zuwendungen werden im Einzelnen in der Zuwendungsübersicht gezeigt.

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.

Im Haushaltsjahr 2016 wurden 1.618 T€ neue Zuwendungen an Dritte ausgereicht. Den Abschreibungen von 855 T€ 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** **1.279.298,83 €**

(1.356.008,33 €)

Die Finanzanlagen wurden zum Bilanzstichtag durch eine Buch-/Beleginventur erfasst. Ausgewiesen werden ausschließlich Ausleihungen an Grundstückseigentümer. Sie sind zum Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Die Ausleihungen werden im Einzelnen in der Darlehensübersicht gezeigt. Hier werden Darlehen, die den privaten Grundstückseigentümern im Zuge der Pauschalförderung nach § 177 BauGB gewährt werden, ausgewiesen. Der Betrag ergibt sich aus der Zusammenstellung der Darlehen zum Bilanzstichtag.

Im Haushaltsjahr 2016 wurden neue Darlehen in Höhe von 42 T€ an private Dritte ausgereicht. Gleichzeitig wurden 119 T€ aus bestehenden Darlehen getilgt und 13 T€ Zinsen aus Ausleihungen an das Sondervermögen gezahlt.

<b>II. Umlaufvermögen</b>	<b>1.470.766,94 €</b>
	(2.385.449,28 €)
<b>2. Vorräte</b>	<b>1.319.411,71 €</b>
	(2.039.722,88 €)
<b>2.1.2 Unfertige Erzeugnisse</b>	<b>1.319.411,71 €</b>
	(2.039.722,88 €)

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 2016 wurden D4-Objekte mit einem Wert von 305 T€ angekauft und gleichzeitig D4-Objekte mit einem Bilanzwert von 218 T€ verkauft.

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 2016 wurden durch den Sanierungsträger Baumaßnahmen an Straßen und Wegen sowie Gemeindebedarfseinrichtungen i.H.v. 507 T€ durchgeführt. Die Bestandserhöhung führt zu einem Anstieg der Bilanzwerte im Bereich der unfertigen Erzeugnisse. Zum Jahresabschluss wurden fertig gestellte Baumaßnahmen i.H.v. 1.107 T€ an den Kernhaushalt der Stadt übergeben. Darüber hinaus hat sich der Bestand an unfertigen Leistungen/ unfertigen Erzeugnissen an öffentlich nutzbaren Objekten (Straßen etc.) um 209,4 T€ und der Bestand an unfertigen Leistungen/ unfertigen Erzeugnissen an privat nutzbaren Objekten

(Grundstücke) um 9,3 T€ gemindert. Grund für die Korrektur gemäß § 60 Abs. 7 KV M-V waren fehlerhaft verbuchte und fehlende Abgänge aus Haushaltsvorjahren.

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 nur unwesentlich verändert.

**2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** **99.023,32 €**  
(130.178,82 €)

**2.2.2 Privatrechtliche Forderungen** **99.023,32 €**  
(77.947,79 €)

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden durch eine Buch- bzw. Beleginventur zum Bilanzstichtag nachgewiesen. Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Die erkennbaren Einzelrisiken und ein allgemeines Kreditrisiko waren nicht zu berücksichtigen. Der Wert wurde aus den Angaben des Sanierungsträgers und des externen Verwalters entnommen. Auf die Forderungen wurden ggf. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen vorgenommen (Abschreibung gemäß § 34 Abs. 7 GemHVO-Doppik M-V). In den Privatrechtlichen Forderungen ist der Bankbestand des Hausverwalterkontos enthalten.

**2.2.6.2 Sonstige Forderungen gegen den sonstigen öffentlichen Bereich** **0,00 €**  
(52.214,83 €)

Die Forderungen gegenüber der Barlachstadt Güstrow aus zusätzlichen Eigenmitteln wurden im Haushaltsjahr eingezahlt.

**2.2.7 Sonstige Vermögensgegenstände** **0,00 €**  
(16,20 €)

Die Kapitalertragsteuer und Zinsen wurden im Haushaltsjahr eingezahlt.

**2.4 Guthaben bei Kreditinstituten** **52.331,91 €**  
(215.547,58 €)

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

**III. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** **0,00 €**  
(0,00 €)

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

## **D. Angaben zu Posten der Passivseite der Bilanz**

<b>I. Eigenkapital</b>	<b>286.944,31 €</b>
	(210.951,77 €)

Die allgemeine Kapitalrücklage ergibt sich rechnerisch aus dem Differenzbetrag zwischen Aktiva und den Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten. Sie entspricht wertmäßig den auf der Aktivseite unter den Vorräten ausgewiesenen eingebrachten Werten des D-4 Vermögens. Die Reduzierung um 112 T€ im Haushaltsjahr entspricht den Einbringungswerten der verkauften D4-Objekte. Der Jahresüberschuss von 241 T€ resultiert aus einer Kostenerstattung und aus Erträgen aus dem Verkauf von D4-Objekten. Zudem erfolgte eine Bestandsminderung in Höhe von insgesamt 53,3 T€ gemäß § 60 Abs. 7 KV M-V. Die Notwendigkeit der Korrektur ist auf fehlende Abgangsbuchungen von D4-Objekten in den Haushaltsvorjahren zurückzuführen.

<b>II. Sonderposten</b>	<b>9.564.253,61 €</b>
	(9.174.813,27 €)
<b>2.1 Sonderposten zum Anlagevermögen</b>	<b>8.975.725,17 €</b>
	(8.416.357,69 €)

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

<b>2.4 Sonstige Sonderposten</b>	<b>588.528,44 €</b>
	(758.455,58 €)

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 -104 T€ im Haushaltsjahr 2016 resultiert aus Umbuchungen in den Bereich der Sonderposten zum Anlagevermögen. Da der aktive Bestand des Städtebaulichen Sondervermögens überwiegend durch Städtebaufördermittel finanziert ist, musste auch hier, auf Grundlage der im Rahmen der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Kenntnisse, eine Korrektur vorgenommen werden.

Diese führt im Bereich der Sonderposten zu einer Bestandsminderung in Höhe von insgesamt 65,7 T€.

**V. Verbindlichkeiten** **848.329,03 €**  
(1.541.948,62 €)

Die Verbindlichkeiten wurden durch eine Buch- bzw. Beleginventur zum Bilanzstichtag nachgewiesen und gemäß § 33 Abs. 6 GemHVO-Doppik M-V zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Auf Grundlage der im Rahmen der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Kenntnisse fand eine Korrekturbuchung in der Position 4.10 Verbindlichkeiten gegenüber dem sonstigen öffentlichen Bereich statt.

**4.4 Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen** **22.708,67 €**  
(21.585,12 €)

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

**4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** **502.642,30 €**  
(287.265,26 €)

Der Wert betrifft zum einen noch nicht beglichene Baurechnungen zum Bilanzstichtag und wurde einer vom Sanierungsträger erstellten Zusammenstellung entnommen. Zum anderen wurde der Wert, soweit er die Hausbewirtschaftung betrifft, aus der Abrechnung des externen Verwalters übernommen. In der Gesamtsumme sind Sicherheitseinbehalte enthalten.

**4.9 Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen mit Sonderrechnungen** **315.000,00 €**  
(728.561,00 €)

Hierbei handelt es sich um eine Vor- und Zwischenfinanzierung aus einem anderen Städtebaulichen Sondervermögen der Barlachstadt Güstrow gemäß Punkt J4 StBauFR.

**4.10 Verbindlichkeiten gegenüber dem sonstigen öffentlichen Bereich** **7.978,06 €**  
(504.537,24 €)

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 einer Korrekturbuchung gemäß § 60 Abs. 7 KV M-V. Diese wurde, wie auch bei den Sonderposten, aufgrund der aktiven Bestandsminderung notwendig.

## **V. Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

**0,00 €**

(0,00 €)

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

## **E. Ergebnisrechnung**

Das ordentliche Ergebnis aus der laufenden Verwaltungstätigkeit beträgt 241.199,31 €. Der Haushaltsausgleich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO-Doppik M-V wurde nicht erreicht. Der Ergebnisvortrag zum 31.12. des Haushaltsjahres beträgt -303.129,91 €.

## **F. Finanzrechnung**

Der Saldo der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen beträgt 44 T€. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer Kostenerstattung und Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Der Haushaltsausgleich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 GemHVO-Doppik M-V (alte Fassung) wurde erreicht.

## **Sonstige Angaben**

### **1. Finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen und kreditähnlichen Verpflichtungen**

*keine*

### **2. In Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigungen, die noch keine Verbindlichkeiten begründen**

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

*keine*

### **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*

### **4. Sonstige wesentliche Verträge**

Das Städtebauliche Sondervermögen hat folgende wesentliche Verträge abgeschlossen:

*keine*