

ANHANG

des Städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt“ der Barlachstadt Güstrow
zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021

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 2021 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; 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 (-93.081,83 €) ist dieses um 93.081,83 € gestiegen. 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 31.12.2021:

	Plan	Ergebnis	Veränderung
Summe der Erträge	366.200	3.281.175,81	-2.914.975,81
Summe der Aufwendungen	414.100	3.281.175,81	-2.867.075,81
Jahresergebnis	-47.900	0,00	-47.900
Außerordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0,00	0,00
Jahresergebnis	-47.900	0,00	-47.900

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 693.477,39 €. Dieser ist im Vergleich zum Vorjahr (70.226,41 €) um 623.250,98 € gestiegen. Der Haushaltsausgleich gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 GemHVO-Doppik M-V wurde nicht erreicht.

Nachfolgend die verkürzte Finanzrechnung zum 31.12.2021:

	Plan	Ergebnis	Veränderung
Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen	-47.900	-54.398,24	6.498,24
Saldo der außerordentlichen Ein- und Auszahlungen	0	0,00	0,00
Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen	-47.900	-54.398,24	6.498,24
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	3.228.100	3.950.137,86	-722.037,86
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	1.984.500	3.272.488,64	-1.287.988,64
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	1.243.600	677.649,22	565.950,78
Finanzmittelüberschuss/- fehlbetrag	1.195.700	623.250,98	572.449,02
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	1.195.700	623.250,98	572.449,02

Für das Haushaltsjahr 2021 wurde ein doppischer Haushalt für das Städtebauliche Sondervermögen aufgestellt. Die Abweichung bei den ordentlichen Ein- und Auszahlungen resultiert u.a. aus der konsumtiven Darstellung von Städtebaufördermitteln.

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 **13.088.804,81 €**
(13.181.147,24 €)

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlagenübersicht dargestellt.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände **12.355.323,88 €**
(12.371.520,55 €)

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 2021 wurden 1.550.154,95 € neue Zuwendungen an Dritte ausgezahlt. Darunter auch die Verbindlichkeit aus dem Haushaltsvorjahr in Höhe von 189.714,10 €. Eine Zuwendung in Höhe von 17.255,59 € wurde wieder eingebucht. Den Abschreibungen in Höhe von 1.393.893,11 € stehen 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 **733.480,93 €**
(809.626,69 €)

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 2021 wurden keine weiteren Darlehen ausgereicht. Die Tilgung im Haushaltsjahr 2021 beträgt insgesamt 75.793,32 €. Die im Haushaltsvorjahr eingebuchte Forderung in Höhe von 272,44 € ist hier enthalten. Eine neue Forderung wurde für dasselbe Darlehen in Höhe von 624,88 € eingebucht. Zinsen wurden in Höhe von 7.593,03 € gezahlt.

2. Umlaufvermögen	2.093.016,88 €
	(1.055.982,70 €)
2.1. Vorräte	1.346.796,76 €
	(929.492,76 €)
2.1.2. Unfertige Erzeugnisse	1.346.796,76 €
	(929.492,76 €)

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 2021 wurde das D4-Objekt Gleviner Straße 6 in Höhe von 49.041,28 € verkauft. Privat nutzbare Grundstücke wurden insgesamt für 414.039,26 € angekauft. Ein Miteigentumsanteil an einer öffentlichen Fläche wurde in Höhe von 1.530,09 € dem 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 2021 wurden durch den Sanierungsträger die Baumaßnahmen „Markt“, „Park- und Festplatz an der Bleiche“, „Armesünderstraße“ und „Schlauchturm“ weitergeführt. Für die Straßenbaumaßnahmen „Krückmannstraße“, „Besserstraße“, „Freianlagen Klosterhof“ und „Franz-Parr-Platz“ fielen im Haushaltsjahr 2021 erstmals Kosten an. Die Kosten betragen im Haushaltsjahr 2021 insgesamt 1.309.106,01 €. Die Verbindlichkeiten aus dem Haushaltsvorjahr in Höhe von 20.810,58 € wurden beglichen. Als fertig gestellte Maßnahme wurde der „Park- und Festplatz an der Bleiche“ in Höhe von 1.232.291,20 € dem 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 2.168,12 € gemindert.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	52.742,73 €
	(56.263,53 €)
2.2.2. Privatrechtliche Forderungen	52.359,92 €
	(55.896,65 €)

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. 51.735,03 € und aus einer Tilgungsrate i.H.v. 624,88 € zusammen.

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

Im Haushaltsjahr 2021 sind keine Forderungen gegen Sondervermögen, Zweckverbänden, Anstalten des öffentlichen Rechts oder rechtsfähige kommunale Stiftungen auszuweisen.

2.2.6. Forderungen gegen den sonstigen öffentlichen Bereich	382,81 €
	(366,88 €)

Die Forderung gegen den sonstigen öffentlichen Bereich betrifft ausschließlich die Erstattung des zu zahlenden Verwahrensgeldes von Seiten der Barlachstadt Güstrow.

2.4. Guthaben bei Kreditinstituten	693.477,39 €
	(70.226,41 €)

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	102.115,99 €
	(151.157,27 €)

Das Eigenkapital ergibt sich rechnerisch aus dem Differenzbetrag zwischen Aktiva und den Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Die Kapitalrücklage entspricht wertmäßig den eingebrachten Werten des D4-Vermögens. Im Haushaltsjahr 2021 wurde ein D4-Objekt mit einem Wert in Höhe von 49.041,28 € verkauft. Die Ergebnisrechnung für das Haushaltsjahr 2021 weist ein Jahresergebnis i.H.v. 0,00 € aus.

2. Sonderposten **14.888.486,69 €**

(13.598.064,67 €)

2.1. Sonderposten zum Anlagevermögen **13.089.429,69 €**

(12.991.705,59 €)

Der Sonderposten zum Anlagevermögen entspricht grundsätzlich dem Wert des auf der Aktivseite ausgewiesenen Anlagevermögens. Im Haushaltsjahr 2021 wurde eine Tilgungsrate i.H.v. 624,88 € als Forderung dargestellt. Ansonsten entspricht die Entwicklung des Sonderpostens zum Anlagevermögen bei der Zuführung und der ertragswirksamen Auflösung der Entwicklung des Anlagevermögens.

2.4. Sonstige Sonderposten **1.799.057,00 €**

(606.359,08 €)

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 und Gesamtinvestitionskosten von 100.000,00 € überschritten wurden, 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 **191.219,01 €**

(487.908,00 €)

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 **3.079,36 €**

(2.699,36 €)

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

4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **136.925,69 €**
(333.195,15 €)

Der Wert betrifft zum einen noch nicht beglichene Rechnungen für Bau- und Dienstleistungen, und 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 **51.213,96 €**
(152.013,49 €)

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	
	31.12.20	31.12.21	T€	%
	T€	T€		
Vermögen	14.237	15.182	945	6,64 %
Anlagevermögen	13.181	13.089	-92	-0,70 %
Umlaufvermögen	1.056	2.093	1.037	98,20 %

	Stand	Stand	Veränderung	
	31.12.20 T€	31.12.21 T€	T€	%
Eigenkapital	151	102	-49	-32,45 %
Sonderposten	13.598	14.889	1.291	9,49 %
Verbindlichkeiten	488	191	-296	-60,66 %
Gesamtkapital	14.237	15.182	945	6,64 %

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 31.12.20	0	151.157	0	0	0	151.157
Eigenkapital zum 31.12.21	0	102.116	0	0	0	102.116

Die Eigenkapitalquote (EK / Bilanzsumme) beträgt zum 31.12.2021 0,67 % und ist zum Vorjahr (31.12.2020: 1,06 %) 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 Eigenmitteln 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 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 13.12.2024

Schuldt
Bürgermeister

