

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
26.02.2018	XI/17-2018

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.03.2018	
Haupt- und Finanzausschuss	22.03.2018	
Stadtverordnetenversammlung	09.04.2018	

Buchhalterische Erfassung des Neubaugebietes Schleichenbach II

Beschlussvorschlag:

Der Vermerk über die buchhalterische Erfassung des Neubaugebietes Schleichenbach II wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Einleitung

Mit Datum vom 23.10.2006 schlossen die Stadt Usingen und die Terramag GmbH in Hanau einen städtebaulichen Vertrag sowie einen Betreuungsvertrag über die Erschließung und Vermarktung des allgemeinen Wohngebietes „Schleichenbach II“.

Die Firma Terramag ist entsprechend der vertraglichen Bestimmungen Treuhänder der Stadt Usingen. Sie handelt im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt Usingen.

In Folge dieses Treuhandvertrages wäre das wirtschaftliche und rechtliche Eigentum an den im Zusammenhang mit dem Baugebiet entstandenen Vermögensgegenständen, Schulden, Erträgen, Aufwendungen sowie Ein- und Auszahlungen der Stadt Usingen zuzurechnen gewesen und von dieser periodengerecht in die jeweils betreffenden Jahresabschlüsse aufzunehmen gewesen. Die Aufarbeitung der jährlichen Finanzberichte von Terramag hätte, von 2006 bis 2012 Verluste in den Jahresabschlüssen sowie deutliche Gewinne in den Jahresabschlüssen von 2013 bis 2016 bedeutet.

Da von Beginn an von der Politik eine eindeutige Transparenz bei der Entwicklung dieses Baugebietes gefordert war, wurde bewusst das Entwicklungsvermögen Schleichenbach II als Sonderhaushalt geführt. Dies führte bis dato zu eingeschränkten Bestätigungsvermerke der Jahresabschlüsse der Stadt, weil die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadt angeblich nicht richtig abgebildet wurde.

Zwar ist die Endabrechnung der Terramag GmbH immer noch nicht erfolgt, da weiterhin Schlussrechnungen ausstehen, jedoch ist die Abrechnung so hinreichend genau, um den buchhalterischen Prozesse im Rahmen des Jahresabschlusses 2017 aufzuarbeiten.

Bei der Beurteilung des Erfolgs des Neubaugebietes ist zwischen dem **tatsächlichen Gewinn**, der der Stadt in Form von Ausschüttungen zugegangen ist und dem **buchhalterischen Gewinn**, der die Vermögenswerte wie zugegangene Straßen und Kanalleitungen berücksichtigt, zu unterscheiden.

Tatsächlicher Gewinn

Der tatsächliche Gewinn aus dem Bauprojekt wird über das Treuhandkonto der Terramag GmbH ausgewiesen und stellt das Saldo aus Ein- und Auszahlungen der Terramag für das Projekt da, was der Stadt zusteht und abgeführt wird.

Die Einzahlungen stammen aus Verkaufserlösen und dem Rückfluss von Erschließungskosten, die die Terramag direkt mit Käufern abgewickelt hat. Zu den Auszahlungen werden als wesentliche Posten Erschließungskosten für Wasser, Kanal, Straßen, Grundstücksumlegungen, Honorare, Zinsen und weitere unbestimmte Ausgaben ausgewiesen, die die Terramag direkt mit den ausführenden Firmen abgerechnet hat. Diese Entwicklung wurde der Stadt in den jährlichen Finanzberichten berichtet.

Zum heutigen Stand weist das Treuhandkonto der Terramag einen Überschuss von 5.076.458,09 € aus (siehe vorläufiger Finanzbericht 2017 im Anhang). Diese Summe wird der Stadt Usingen direkt ausbezahlt. 4,7 Mio. € wurden bereits im Vorfeld der Stadt ausgekehrt. Die restliche Summe steht noch aus und wird, nach Abzug offener Rechnungen, im Rahmen der Endabrechnung ausbezahlt.

Eine Ableitung zu haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen der Entwicklungsmaßnahme „Schleichenbach II“ sind hieraus nicht unmittelbar ableitbar.

Buchhalterischer Gewinn

Der buchhalterische Gewinn berücksichtigt neben der Ein- und Auszahlungsperspektive auch die Vermögenslage. Mit dem Verkauf von Grundstücken sind umfangreiche Erschließungsarbeiten durchgeführt worden, die in den Besitz der Stadt Usingen gelangt sind. Straßen, Fußwege, Wasserleitungen, Regen- und Schmutzwasserkanäle sowie Grünanlagen wurden erstellt und haben einen buchhalterischen Wert. Ebenso wurden umfangreiche Umlegungen durchgeführt, damit die Stadt auch nur noch Eigentümer der Grundstücke ist, die mit vorgenannten Anlagen bebaut sind. Die durch die Terramag verkauften Grundstücke müssen aus der Buchhaltung der Stadt ausgebucht werden.

Die Beiträge, die die Eigentümer für die Erschließung bezahlt haben, müssen als Sonderposten erfasst werden. Diese Vorgänge „schmälern“ den buchhalterischen Gewinn.

Da die Vermögensgegenstände bereits zwischen 2008 und 2016 fertig gestellt wurden, mussten zunächst die Restbuchwerte zum 01.01.2017 ermittelt werden. In folgender Übersicht wurden die erfassten Vermögensgegenstände zusammengefasst:

	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	Restbuchwert 01.01.2017
Grundstücke	244.445,00 €	Keine Abschreibung aber Ausbuchung	89.452,64 €
Straßen	3.074.942,05 €	30 Jahre	2.948.485,37 €
Gehwege	75.386,85 €	10 Jahre	45.745,95 €
Schmutzwasserkanäle	1.188.510,34 €	50 Jahre	983.477,02 €
Regenwasserkanäle	830.150,28 €	50 Jahre	696.872,44 €
Graben/Regenüberlauf	174.275,18 €	20/50 Jahre	109.902,04 €
Wasserleitungen	651.643,14 €	30 Jahre	461.957,89 €
Schilder	3.096,99 €	15 Jahre	1.428,06 €
Beleuchtung	190.255,08 €	20 Jahre	108.603,94 €
Grünstreifen	194.588,61 €	30 Jahre	191.878,77 €
Lärmschutzwall	62.179,75 €	Keine Abschreibung	62.179,75 €
Grün-/Parkanlagen	379.390,42 €	10 Jahre	229.921,60 €
Spielgeräte	76.777,08 €	8 Jahre	35.989,26 €
Brücken	83.171,86 €	20 Jahre	70.949,49 €
Erschließungsbeiträge Straße	2.636.875,12 €	30 Jahre	2.528.433,90 €
Erschließungsbeiträge Kanäle	1.462.324,82 €	50 Jahre	1.211.292,39 €
Erschließungsbeiträge Wasserleitungen	550.506,06 €	30 Jahre	394.568,04 €

Zum 01.01.2017 werden aus dem Baugebiet Schleichenbach II in Summe 5,95 Mio. € Vermögensgegenstände in die Buchhaltung der Stadt Usingen übernommen. Diesen stehen 4,13 Mio. € Sonderposten aus den Erschließungsbeiträgen gegenüber sowie 155 T€ Ausbuchung der verkauften Grundstücke. Für noch mögliche, zu beantragende Fördergelder durch Grundstückseigentümer werden 557 T€ Rückstellungen gebildet. Die Differenz von 1,106 Mio. € ist außerordentlicher Ertrag.

Buchhalterisch wurde also ein Gewinn aus der buchhalterischen Umsetzung von 1,1 Mio. € generiert. Zuzüglich der knapp 5,1 Mio. € o.g. Ausschüttungen, wurde ein buchhalterischer Gesamtgewinn von 6,2 Mio. € erzielt.

Die grundsätzliche Vorgehensweise wurde in enger Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt des Hochtaunuskreises sowie dem kaufmännischen Leiter der Terramag GmbH erarbeitet. Geringfügige Anpassungen sind im Rahmen der regulären Jahresabschlussprüfung jedoch noch möglich.

Kehrseite des buchhalterischen Gewinns: Durch diese Vermögensgegenstände werden zukünftig zusätzliche Abschreibungen in Höhe von 250.434 € und Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von 136.594 € anfallen, sodass die Stadt Usingen ab sofort mit rund 113.840 € mehr im Haushalt belastet wird (davon rund 22.000 € aus dem Gebührenbereich Wasser/Abwasser).

Fazit

Nach der buchhalterischen Umsetzung entstand ein Gewinn nach Berücksichtigung aller Vermögenswerte, Erschließungsbeiträge und Risiken von insgesamt 6,2 Mio. €. Nicht zu unterschätzen ist jedoch die zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts von rund 114.000 € jährlich durch die Abschreibung.

Damit sind alle Voraussetzungen erfüllt, den Jahresabschluss 2017 der Stadt Usingen ohne Einschränkungen bestätigt zu bekommen, da die Vermögenslage der Stadt nun vollständig dargestellt werden.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Sebastian Knull
Kämmerei