

JAHRESABSCHLUSS 2011

INHALT

	Seite
Das Unternehmen	2
Verwaltungsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Jahresabschluss 2011	
Bilanz 2011	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung 2011	Anlage II
Anhang zum Jahresabschluss 2011	Anlage III
Lagebericht 2011	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage VI

DAS UNTERNEHMEN

Firma	SANIERUNGSTREUHAND ULM GmbH
Sitz der Gesellschaft	89073 Ulm, Neue Straße 102
Anschrift	Postfach 89070 Ulm Telefon: (0731) 15386-0 Telefax: (0731) 15386-38
Gründung	04. Mai 1977
Handelsregister	Eingetragen beim Amtsgericht Ulm am 20.05.1977 unter HRB 723
Gesellschafter	Stadt Ulm
Stammkapital	€ 55.000,00
Bestätigung als Sanierungsträger für die Stadt Ulm	Erlaß des Regierungspräsidium Tübingen vom 07.02.1978
Bestätigung als allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger für den Alb-Donau-Kreis	Erlaß des Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vom 03.04.1996

VERWALTUNGSORGANE 2011

Aufsichtsrat:

Dem Aufsichtsrat gehörten an im Geschäftsjahr 2011

Gönner, Ivo	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Wetzig, Alexander	Bürgermeister	1. stellv. Vorsitzender
Czisch, Gunter Nann, Richard Soldner, Ulrich	Erster Bürgermeister Controller C3 ltd. Stadtverwaltungsdirektor	
Kriechbaum, Jürgen	Stadtrat	
Schäfer-Oelmayer, Birgit	Stadträtin	bis 13.12.2011
Fassnacht, Karl	Stadtrat	
Dr. Kienle, Thomas	Stadtrat	
Dr. Reck, Rüdiger	Stadtrat	
Böck, Erwin	Stadtrat	
Nagel, Christof	Stadtrat	
Schanz, Lisa	Stadträtin	
Weinreich, Annette	Stadträtin	bis 13.12.2011
Münch, Barbara	Stadträtin	
Lambrecht, Ulrike	Stadträtin	ab 14.12.2011
Räkel-Rehner, Sigrid	Stadträtin	ab 14.12.2011

Geschäftsführung:

Wagner, Angela Dipl.-Ing.

Bericht des Aufsichtsrates

Geschäftsjahr 2011

Während des Berichtsjahres ist der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung eingehend über die Lage der Gesellschaft und die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet worden.

In vier Sitzungen wurden alle aufgetretenen Fragen ausführlich beraten und die in die Kompetenz des Aufsichtsrates fallenden Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss 2011 ist vom Büro SP&P Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Ulm geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Aufsichtsrat hat von dem Prüfungsergebnis zustimmend Kenntnis genommen. Er billigt nach eigener Prüfung den Jahresabschluss 2011 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2011 in Höhe von € 26.251,65 der „Freiwilligen Rücklage“ zuzuführen.

Ulm, den 28. Juni 2012

Ivo Gönner

Oberbürgermeister
(1. Vorsitzender)

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2011

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
in 89073 Ulm

Bilanz zum 31.12.2011
der
Sanierungsreuhand Ulm GmbH

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	A. Eigenkapital	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		55.000,00	55.000,00
1. EDV-Software		6.837,00	12,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Andere Gewinnrücklagen		120.696,56	104.629,39
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		20.636,50	12.509,00	III. Jahresüberschuss		26.251,65	16.067,17
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Sonstige Rückstellungen		166.300,00	147.500,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	134.136,29		97.570,72	C. Verbindlichkeiten			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.246,92		12.051,11	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		51.037,37
			109.621,83	2. Sonstige Verbindlichkeiten	153.761,53		198.272,46
				- davon aus Steuern			249.309,83
				Euro 19.099,96			
				(Euro 74.419,01)			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		357.153,03	450.363,56				
		522.009,74	572.506,39			522.009,74	572.506,39

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		710.759,16	791.254,69
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.449,97	1.843,29
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	435.888,01		487.889,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>122.437,14</u>		<u>140.929,80</u>
		558.325,15	628.819,56
- davon für Altersversorgung Euro 38.385,64 (Euro 43.334,44)			
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.776,76	7.127,21
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		121.771,57	140.311,04
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>2.528,22</u>	<u>1.793,81</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		26.863,87	18.633,98
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	319,22		2.256,81
9. Sonstige Steuern	<u>293,00</u>		<u>310,00</u>
		612,22	2.566,81
10. Jahresüberschuss		<u><u>26.251,65</u></u>	<u><u>16.067,17</u></u>

Anhang 2011
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Sachanlagen

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet. Grundlage für die planmäßige Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind zum Nennwert bilanziert.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalwert bewertet.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und die Entwicklung der einzelnen Anlageposten mit ihren historischen Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen sind in einem Anlagenspiegel dargestellt.

**Anlagenpiegel
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten		Abschreibungen		Zuschreibungen		Buchwerte	
	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2011 Euro	Stand 31.12.2010 Euro	Stand 31.12.2010 Euro
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. EDV-Software	7.679,00	0,00	854,00	0,00	0,00	6.837,00		12,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	7.679,00	0,00	854,00	0,00	0,00	6.837,00		12,00
II. Sachanlagen								
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.915,76	55.858,41	6.922,76	54.992,91	0,00	20.636,50		12.509,00
Summe Sachanlagen	15.915,76	55.858,41	6.922,76	54.992,91	0,00	20.636,50		12.509,00
Summe Anlagevermögen	23.594,76	55.858,41	7.776,76	54.992,91	0,00	27.473,50		12.521,00

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die hier ausgewiesenen Beträge haben sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In den Forderungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 126,0 TEuro (Vorjahr: 66,8 TEuro) enthalten.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen eine Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 110,8 TEuro (Vorjahr: 90,0 TEuro). Die Rückstellung für Altersteilzeit beinhaltet den Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag TEuro		davon Restlaufzeit			
			bis 1 Jahr TEuro		über 5 Jahre TEuro	
	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	51	0	51	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	154	198	154	198	0	0

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 128,3 TEuro (Vorjahr: 121,2 TEuro) enthalten.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen von erheblicher Bedeutung sind nicht angefallen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für Miet- und Leasingraten ist derzeit von einem Jahresbetrag von 33 TEuro auszugehen. Dabei handelt es sich überwiegend um mehrjährige Verpflichtungen.

Sonstige Angaben

Während des Geschäftsjahres war durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern beschäftigt:

Gewerbliche Arbeitnehmer	0
Angestellte	<u>11</u>
	<u>11</u>

Zur Geschäftsführerin der Gesellschaft war im Geschäftsjahr Frau Dipl.-Ingenieurin Angela Wagner bestellt. Weitere Angaben unterbleiben nach § 286 Abs. 4 HGB.

Das vom gesetzlichen Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar betrug insgesamt 16 TEuro. Es handelt sich ausschließlich um Abschlussprüfungsleistungen.

Für die Mitglieder der Geschäftsführung wurden folgende Bezüge gewährt:

Frau Angela Wagner:

Basisvergütung:	82.898,87 Euro
darin enthaltene Arbeitgeberaufwendungen zur Altersversorgung:	11.477,21 Euro
Einmalige Zulage:	10.000,00 Euro

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

<u>Name</u>	<u>Beruf</u>
Oberbürgermeister Ivo Gönner (Vorsitzender)	Oberbürgermeister der Stadt Ulm
Bürgermeister Alexander Wetzig (1. Stellvertretender Vorsitzender)	Bürgermeister der Stadt Ulm
Erster Bürgermeister Gunter Czisch	Erster Bürgermeister der Stadt Ulm
Richard Nann	Controller bei der Stadt Ulm
Stadtverwaltungsdirektor Ulrich Soldner	Leitender Stadtverwaltungsdirektor
Stadtrat Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter
Stadträtin Birgit Schäfer-Oelmayer (bis 13.12.2011)	Mitarbeiterin in der Rechtsanwalts- kanzlei Oelmayer
Stadtrat Karl Faßnacht	Küfer- und Kellermeister
Stadtrat Dr. Thomas Kienle	Rechtsanwalt
Stadtrat Dr. Rüdiger Reck	Facharzt
Stadtrat Erwin Böck	Geschäftsführer a. D.
Stadtrat Christof Nagel	Student
Stadträtin Lisa Schanz	med. techn. Assistentin
Stadträtin Annette Weinreich (bis 13.12.2011)	Architektin
Stadträtin Barbara Münch	Softwareentwicklerin
Stadträtin Ulrike Lambrecht (ab 14.12.2011)	Religionspädagogin, Sozialwissen- schaftlerin
Stadträtin Sigrid Räkel-Rehner (ab 14.12.2011)	Ernährungs- und Diätberaterin

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ulm, den 08.05.2012

Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Lagebericht 2011 der Sanierungstreuhand Ulm GmbH

A. Wirtschaftsbericht

I. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2011

1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) fördert und betreibt die städtebauliche Erneuerung vorwiegend in der Stadt Ulm und zu einem gewissen Anteil auch im Umland der Stadt. Die Aufgaben und Tätigkeiten werden durch den Gesellschaftsvertrag geregelt.

§ 2 des Gesellschaftsvertrages

- (1) Die Gesellschaft fördert und betreibt insbesondere die städtebauliche Erneuerung der Stadt Ulm. Sie kann auch außerhalb der Stadt Ulm tätig werden.
- (2) Zu diesem Zwecke kann die Gesellschaft insbesondere städtebauliche und strukturverbessernde Maßnahmen vorbereiten, betreuen, durchführen oder die Durchführung dieser Maßnahmen leiten.
- (3) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck dienlich sind.
- (4) Die Gesellschaft hat die Zulassung als Sanierungsträger im Sinne des 5. Abschnittes (§§ 33ff) des Städtebauförderungsgesetzes bzw. ab 01.07.1987 im Sinne des 4. Abschnittes des 2. Kapitels (§§ 157 ff) des Baugesetzbuches.
- (5) In diesem Rahmen kann die Gesellschaft
 1. im eigenen Namen, jedoch für fremde Rechnung, also im Treuhandverhältnis,
 2. im fremden Namen und für fremde Rechnung,

Betreuungsverhältnis,

3. im eigenen Namen und für eigene Rechnung, also im Unternehmensverhältnis tätig werden.
- (6) Zu den Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 gehören vor allem folgende Aufgaben:
1. Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen,
 2. die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans i.S. des Baugesetzbuches,
 3. die Durchführung der Sanierungen,
 4. die Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen,
 5. die Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen,
 6. Mitwirkung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen,
 7. Bebauung von Grundstücken und Sanierung von Gebäuden für Treuhandgeber,
 8. Bewirtschaftung von Sanierungsförderungsmitteln, Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden,
 9. Lösung anderer städtebaulicher Aufgaben,
 10. Beratung von Kommunen und Institutionen bei städtebaulichen Maßnahmen auch außerhalb von Sanierungsgebieten.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die SAN als kommunales Unternehmen mit Beratungs- und Betreuungstätigkeit insbesondere im investiven Bereich kann im Umfeld der Bauwirtschaft angesiedelt werden. Sie ist besonders eng mit der Städtebauförderung und der erforderlichen kommunalen Co-Finanzierung verbunden, bzw. in wesentlichen Aufgabenbereichen davon abhängig.

Die Städtebauförderung ist auf Bundesebene mittlerweile in 9 Teil-Programme untergliedert, die unterschiedliche räumliche und inhaltliche Schwerpunkte bilden. Baden-Württemberg unterhält zudem ein Landessanierungsprogramm.

Diese Ausdifferenzierung und Erweiterung der Programme steht für den hohen Stellenwert der Städtebauförderung als „Struktur- und Konjunkturprogramm“ mit wesentlichem Beitrag zur baukulturellen, städtebaulichen und sozialräumlichen Entwicklung in Deutschland.

Die Aufgaben der Stadterneuerung werden in den kommenden Jahren nicht geringer, sie verlagern sich nur innerhalb der Kommunen geographisch und inhaltlich. Waren es in der klassischen Sanierung eher die historischen Stadtkerne, die erneuert werden mussten, so sind es heute und in Zukunft die vor 1970 entwickelten Wohngebiete, die durch ihren hohen Energieverbrauch einer Erneuerung bedürfen oder die Konversionsflächen aufgelassener Industrie- und Gewerbeareale, die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Ebenso sind Megatrends wie dem demografischen Wandel und Flächenverbrauch zu begegnen.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben sind die langjährigen Erfahrungen und Kompetenzen der kommunalen Sanierungsträger, wie der SAN Ulm unerlässlich.

3. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011

Die SAN betreute im abgelaufenen Geschäftsjahr acht **Ulmer** Stadterneuerungsgebiete:

- Stadtmitte-Münster im SEP-Programm (Stadterneuerungs- und Entwicklungsprogramm; getragen von Bund, Land und Stadt) – Erhebung von Ausgleichsbeträgen,
- Magirus 2 im SUW-Programm (Programm Stadtumbau-West; getragen von Bund, Land und Stadt) – laufende Durchführung,
- Weststadt II im ASP-Programm (Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) getragen von Bund, Land und Stadt – laufende Durchführung,
- Dichterviertel im LSP-Programm (Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg) – laufende Durchführung

- Wengenviertel im LSP-Programm (Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg) – Vorbereitende Untersuchungen,
- Oberer Kuhberg im LSP-Programm (Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg) – laufende Durchführung und
- Weststadt – Soziale Stadt und Söflingen – Ortskern 2 - Abrechnung.

Die alten SEP-Programme werden zu je einem Drittel von Bund und Land gefördert. Der kommunale Anteil beträgt ebenfalls ein Drittel der Kosten. In den anderen Programmen beträgt der kommunale Anteil 40 Prozent.

Für Maßnahmen im Investitionspakt war die SAN stadintern beratend tätig.

Die SAN führt für die Stadt Ulm je nach Auslastung auch Abbrüche außerhalb von Sanierungsgebieten durch. In 2011 wurde der Abbruch des Klinikareals **Safranberg** an die SAN herangetragen. Die vorbereitenden Aufgaben haben begonnen.

Im Rahmen des vom Bund forcierten Klimaschutzes sind ergänzend zur Städtebauförderung bei der **KfW Förderprogramme** zur energetischen Stadtsanierung zu erwarten. Die SAN hat sich in 2011 um ein Pilotprojekt beworben.

Die Stadt **Ehingen** hat die SAN mit der Vorbereitung (Beauftragung v. 21.03.2000) und der Durchführung (Treuhandvertrag v. 11.07.2003) des dritten Ehinger Sanierungsgebietes beauftragt. Für das Jahr 2002 wurde von der Stadt Ehingen ein Antrag auf Aufnahme in das Sanierungsprogramm „Soziale Stadt“ gestellt. Das Sanierungsgebiet wurde im April 2003 förmlich festgelegt und zweimal erweitert. In 2011 wurde das Programm „Soziale Stadt“ abgerechnet und ein Neuantrag gestellt. Der Sanierungsträgervertrag besteht fort.

Die Gemeinde **Beimerstetten** wurde 2009 mit dem Ortskern in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.05.2009 die Aufgabe der Sanierungstreuhand Ulm GmbH übertragen. Der Sanierungsträgervertrag besteht fort.

Die Gemeinde **Amstetten** wurde 2001 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Das Gebiet Amstetten-Bahnhof ist seit Ende 2002 förmlich festgelegt. Mit dem Treuhandvertrag v. 14.01.2003 wurde die SAN mit der Aufgabe betraut. Da keine Fördermittel mehr zu erwarten sind, wird die Maßnahme in 2012 endgültig abgerechnet.

Für die Stadt **Neu-Ulm** ist die Gesellschaft nach Bedarf beratend tätig.

II. Lage des Unternehmens

1. Darstellung der Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2011 den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Bilanzposten sind nachfolgend erläutert.

Bilanz-Posten	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
AKTIVA					
Immaterielle VG	6,8	1,3	0,0	0,0	+ 6,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20,7	4,0	12,5	2,2	+ 8,2
Langfristig gebundenes Vermögen	27,5	5,3	12,5	2,2	+ 15,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	134,1	25,7	97,5	17,0	+ 36,6
Sonstige Forderungen	3,2	0,6	12,1	2,1	- 8,9
Liquide Mittel	357,2	68,4	450,4	78,7	- 93,2
Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen	494,5	94,7	560,0	97,8	- 65,5
Gesamtvermögen	522,0	100,0	572,5	100,0	- 50,5

Bilanz-Posten	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
PASSIVA					
Stammkapital	55,0	10,5	55,0	9,6	+ 0,0
Gewinnrücklagen	120,7	23,1	104,6	18,3	+ 16,1
Jahresüberschuss	26,3	5,0	16,1	2,8	+ 10,2
Langfristig verfügbares Kapital	202,0	38,7	175,7	30,7	+ 26,3
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
Sonstige Rückstellungen	166,3	31,9	147,5	25,8	+ 18,8
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	51,0	9,8	- 51,0
Sonstige Verbindlichkeiten	153,7	29,4	198,3	34,6	- 44,6
Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital	320,0	61,3	396,8	69,3	- 76,8
Gesamtkapital	522,0	100,0	572,5	100,0	- 50,5

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund der bisherigen Gewinnrücklagen und des Jahresüberschusses 2011 von rd. 26,3 T€ hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf nunmehr 202,0 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist auf 38,7 % gestiegen.

Zur Analyse der Gesellschaft wurden die folgenden Vermögens- und Kapitalstrukturkennzahlen ermittelt:

Forderungsintensität	= Forderungen/Gesamtvermögen
Eigenkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss x 100 / Eigenkapital

Kennzahl	2011/%	2010/%	2009/%
Forderungsintensität	25,7	17,0	27,4
Eigenkapitalrentabilität	13,0	9,1	2,6

2. Darstellung der Ertragslage und des Geschäftsergebnisses

In der folgenden Übersicht sind die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres aufbereitet und den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen G. u. V.-Posten sind nachfolgend erläutert.

G.u.V.-Posten	2011		2010		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	710,8	100,0	791,3	100,0	- 80,5
Gesamtleistung	710,8	100,0	791,3	100,0	- 80,5
Sonstige Erträge	1,5	0,2	1,8	0,2	- 0,3
Materialaufwand	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
Rohergebnis	712,3	100,2	793,1	100,2	- 80,8
Personalaufwand	558,3	78,5	628,8	79,5	- 70,5
Abschreibungen AV	7,8	1,1	7,1	0,9	+ 0,7
Sonstiger Aufwand	121,8	17,1	140,3	17,7	- 18,5
Betriebsergebnis	24,4	3,4	16,9	2,1	+ 7,5
Sonstige Zinsen/Erträge	2,5	0,4	1,8	0,2	+ 0,7
Finanzergebnis	2,5	0,4	1,8	0,2	+ 0,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	26,9	3,8	18,7	2,4	+ 8,2
Ertragsteuern	0,3	0,0	2,3	0,3	- 2,0
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	26,3	3,7	16,1	2,0	+ 10,2

Das Betriebsergebnis hat sich von 2010 auf 2011 um 7,5 T€ erhöht. Die Erhöhung im Betriebsergebnis ist im wesentlichen aufgrund von Personaleinsparungen entstanden.

Zur Analyse der Ertragslage der Gesellschaft wurden die folgenden Rentabilitätskennzahlen und Aufwandsstrukturkennzahlen ermittelt.

Kennzahl	Kennzahlendefinition
Umsatzrentabilität	= (Jahresüberschuss/Gesamtleistung)
Gesamtkapitalrentabilität	= (Jahresüberschuss vor Zinsen)/ (Gesamtkapital)
Personalquote	= Personalaufwand/Gesamtleistung

Kennzahl	2011/%	2010/%	2009/%
Umsatzrentabilität	3,7	2,0	0,5
Gesamtkapitalrentabilität	4,6	2,5	0,6
Personalquote	78,6	79,5	80,1

2011

**Gegenüberstellung
Wirtschaftsplan 2011 / Ergebnis 2011**

	Ansatz 2011	Ergebnis 2011
	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit		
a) Stadt Ulm - Förderprogramme	667,0	634,8
b) Sanierungsbetreuung außerhalb	76,0	75,4
c) Baubetreuung allgemein	0,0	0,0
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,6
Zwischensumme Umsatzerlöse	743,0	710,8
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	1,5
3. Materialaufwand	0,0	0,0
Rohergebnis	743,0	712,3
4. Personalaufwand einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung davon Zuführung Rückstellung für Altersteilzeit 20,8 T€	-583,0	-558,3
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-10,0	-7,8
6. Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	2,5
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-142,0	-121,8
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9,0	26,9
10. Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3,5	-0,3
11. Sonstige Steuern	-0,3	-0,3
12. Jahresüberschuss	10,2	26,3
	=====	=====

Der Jahresüberschuss 2011 in Höhe von 26,3 T€ liegt mit 16,1 T€ über Plan und begründet sich neben der Einsparung im Personalaufwand und sonstigem Aufwand auf ein deutlich höheres Honorar aus der Betreuung der Stadt Ehingen

3. Darstellung der Finanzlage

Die Sanierungstreuhand Ulm baut ihre Finanzierung fast ausschließlich aus Fördermitteln auf, da die Leistungen als Honorare förderfähig sind.

Auslaufenden Sanierungsgebieten in Ulm stehen Vorbereitungen für neue Sanierungsgebiete gegenüber.

Die Auftragslage und somit die Liquidität ist unter der Voraussetzung der weiteren Programmaufnahme bzw. Aufstockung der Förderrahmen für die nächsten Jahre voraussichtlich gesichert.

In der folgenden Übersicht sind die Zahlungsströme getrennt nach laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit aufbereitet und den entsprechenden Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind nachfolgend erläutert.

	2011/TEUR	2010/TEUR
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	+ 26	+ 16
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 8	+ 7
= Cash-flow	+ 34	+ 23
Zu-/Abnahme Anlageabgänge	+ 1	0
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	+ 18	+1
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	- 36	+ 15
Zu-/Abnahme der sonstigen Forderungen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	+ 9	- 11
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	- 95	+142
= Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	- 69	+ 170

2011

	2011/TEUR	2010/TEUR
Erlöse aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0	+ 0
Investitionen in das Anlagevermögen	- 24	- 2
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 24	- 2

	2011/TEUR	2010/TEUR
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	- 93	+ 168
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 450	+ 282
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+ 357	+ 450

Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im Wesentlichen stichtagsbedingt.

Zur Analyse der Finanzlage wurden unter Berücksichtigung der Fristen von Forderungen und Vermögensgegenständen die folgenden Deckungsgrade im Verhältnis zu den Verpflichtungen innerhalb eines Jahres ermittelt.

Kennzahl	2011/TEUR	2010/TEUR	2009/TEUR
Finanzmittelbestand	357	450	282
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	56	58	58
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	154	249	107
Liquidität 1. Grades	+ 147	+ 143	+117
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	137	110	114
Liquidität 2. Grades	+ 284	+ 253	+ 231

B. Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die städtebauliche Erneuerung in den einzelnen Sanierungsgebieten ist eine langfristige Maßnahme über mehrere Jahre. Der Sanierungsträger ist in der Regel mit allen Phasen der Sanierung (Vorbereitung, Durchführung und Abschluss) beauftragt.

Die positive Entwicklung der Städtebauförderung bis 2009 wurde durch die Wirtschaftskrise abgeschwächt. Ungewissheiten über künftige Schwerpunkte und Programmausstattungen prägten das Jahr 2010. Der Bund kündigte eine deutliche Kürzung seines Anteils an den Fördermitteln an, die nicht in voller Höhe realisiert wurde. Das Land Baden-Württemberg hat die Landesmittel allerdings auf hohem Niveau konstant gehalten, sodass die Stadt Ulm weiterhin auf eine relativ konstante Förderquote hoffen kann.

Das Auslaufen von zwei Sanierungsgebieten in Ulm in 2010 erforderte das rechtzeitige Vorbereiten neuer Gebiete, um wichtige Aufgaben der Stadterneuerung voranzutreiben und die Auslastung der GmbH zu gewährleisten. In 2011 wurden die Gebiete Weststadt und Dichterviertel neu aufgenommen, so dass hier wieder eine Förderperspektive über mehrere Jahre besteht.

Durch die erfolgreichen Programmaufnahmen in 2011 und weitere Aufträge der Stadt Ulm ist die mittelfristige Auslastung der Gesellschaft gesichert. Nach Bedarf erfolgende Aufstockungsanträge sind jedoch erforderlich.

II. Risikobericht

1. allgemeiner Risikobericht

Da sich die Sanierungstreuhand als Dienstleister weitestgehend mit der Stadterneuerung beschäftigt, ist sie in besonderem Maße vom politischen Willen der Gemeinden abhängig, solche Probleme auch angehen und lösen zu wollen. In den Gemeinden, in denen die Gesellschaft bisher tätig ist, ist die Stadterneuerung ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und daher politisch nicht in Frage gestellt. Externe Einflüsse auf die öffentlichen Haushalte sind langfristig jedoch nicht einschätzbar.

Grundsätzlich ist die Städtebauförderung auf allen Ebenen als Konjunkturprogramm äußerst wirksam, muss sich aber künftig noch stärker im Kontext Klimaschutz, demografischer Wandel und Flächeneinsparung positionieren. Für die Kommunen und Sanierungsträger heißt das,

dass es gelingen muss, Förderprogramme unterschiedlicher Ressorts noch mehr als bisher in den Sanierungsgebieten zu bündeln bzw. diese Aufgaben auch ohne Fördermittel anzugehen. Eine ständige Anpassung an die technischen wie gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen ist weiterhin erforderlich.

2. spezieller Risikobericht

Die Liquiditätsslage ist gut. Forderungsausfälle sind nicht relevant. Es besteht ein Kontokorrentkredit, der aber nur selten in Anspruch genommen wird. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele bezahlt.

Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein Wirtschaftsplan erstellt, der auch als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfalls- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

III. Prognosebericht

Nach den bisherigen Hochrechnungen rechnen wir im Geschäftsjahr 2012 mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht vorgefallen.

Ulm, 08. Mai 2012

Sanierungstreuhand Ulm GmbH


Angela Wagner

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ulm, den 09.05.2012

Pe/DS/Bu

SP&P Treuhand GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Petschi)

Wirtschaftsprüfer