JAHRESABSCHLUSS 2013

I N H A L T

	Seite
Das Unternehmen	2
Verwaltungsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Jahresabschluss 2013	
Bilanz 2013	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung 2013	Anlage II
Anhang zum Jahresabschluss 2013	Anlage III
Lagebericht 2013	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 2013

Aufsichtsrat:

Dem Aufsichtsrat gehörten an im Geschäftsjahr 2013

Gönner, Ivo	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Wetzig, Alexander	Bürgermeister	1. stellv. Vorsitzender
Czisch, Gunter	Erster Bürgermeister	
Pawlak, Marius	Controller C3	
Soldner, Ulrich	ltd. Stadtverwaltungsdirektor	
Kriechbaum, Jürgen	Stadtrat	
Faßnacht, Karl	Stadtrat	
Dr. Kienle, Thomas	Stadtrat	
Dr. Reck, Rüdiger	Stadtrat	
Böck, Erwin	Stadtrat	
Nagel, Christof	Stadtrat	
Schanz, Lisa	Stadträtin	
Münch, Barbara	Stadträtin	
Lambrecht, Ulrike	Stadträtin	
Räkel-Rehner, Sigrid	Stadträtin	

Geschäftsführung:

Wagner, Angela	Dipl.-Ing.

Bericht des Aufsichtsrates

Geschäftsjahr 2013

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 2013 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 2013 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2013 in Höhe von € 13.083,14 der „Freiwilligen Rücklage“ zuzuführen.

Ulm, den 08. Juli 2014

Ivo Gönner

Oberbürgermeister
(1. Vorsitzender)

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2013

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
in 89073 Ulm

Bilanz zum 31.12.2013
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. EDV-Software		7.772,00	12.861,00
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		31.637,50	39.017,50
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.767,68		111.303,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	400,00		2.682,55
		81.167,68	113.985,65
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		317.700,92	248.367,87
		438.278,10	414.232,02

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		55.000,00	55.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Andere Gewinnrücklagen		151.246,15	146.948,21
III. Jahresüberschuss		13.083,14	4.297,94
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.556,63		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	100.680,00		142.300,00
		103.236,63	142.300,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.847,27		13.942,50
2. Sonstige Verbindlichkeiten	97.864,91		51.743,37
		115.712,18	65.685,87
- davon aus Steuern Euro 74.627,10 (Euro 48.681,79)			
		438.278,10	414.232,02

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		736.491,33	709.004,42
2. Sonstige betriebliche Erträge		3.463,40	5.363,68
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	442.511,31		436.960,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	141.758,62		134.642,49
		584.269,93	571.602,90
- davon für Altersversorgung Euro 44.987,97 (Euro 42.133,55)			
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.693,66	17.203,34
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		120.754,41	122.575,15
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		982,90	1.604,23
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		16.219,63	4.590,94
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.843,49		0,00
9. Sonstige Steuern	293,00		293,00
		3.136,49	293,00
10. Jahresüberschuss		13.083,14	4.297,94

Anhang 2013
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.

Anlagenspiegel
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen					Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwerte	
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2013	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2013		Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. EDV-Software	24.046,43	1.920,55	0,00	0,00	25.966,98	11.185,43	7.009,55	0,00	0,00	18.194,98	0,00	7.772,00	12.861,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	24.046,43	1.920,55	0,00	0,00	25.966,98	11.185,43	7.009,55	0,00	0,00	18.194,98	0,00	7.772,00	12.861,00
II. Sachanlagen													
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.614,64	5.305,11	4.970,98	0,00	157.948,77	118.597,14	12.684,11	4.969,98	0,00	126.311,27	0,00	31.637,50	39.017,50
Summe Sachanlagen	157.614,64	5.305,11	4.970,98	0,00	157.948,77	118.597,14	12.684,11	4.969,98	0,00	126.311,27	0,00	31.637,50	39.017,50
Summe Anlagevermögen	181.661,07	7.225,66	4.970,98	0,00	183.915,75	129.782,57	19.693,66	4.969,98	0,00	144.506,25	0,00	39.409,50	51.878,50

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 71,4 TEuro (Vorjahr: 108,8 TEuro) enthalten.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen eine Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 39,7 TEuro (Vorjahr: 87,2 TEuro). Die Rückstellung für Altersteilzeit beinhaltet den Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag TEuro		davon Restlaufzeit bis 1 Jahr TEuro		über 5 Jahre TEuro	
	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	14	18	14	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	98	52	98	52	0	0
	116	66	116	66	0	0

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 17,7 TEuro (Vorjahr: 1,0 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 33,3 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	12
	12

Zur Geschäftsführerin der Gesellschaft war im Geschäftsjahr Frau Dipl.-Ingenieurin Angela Wagner bestellt.

Das vom gesetzlichen Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar betrug insgesamt 12,6 TEuro. Es handelt sich ausschließlich um Abschlussprüfungsleistungen.

Für die Mitglieder der Geschäftsführung wurden folgende Bezüge gewährt:

Frau Angela Wagner:

Basisvergütung:	87.641,86 Euro
darin enthaltene Arbeitgeberaufwendungen zur Altersversorgung:	12.028,86 Euro
Einmalige Zulage:	10.000,00 Euro

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

Name	Beruf
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
Marius Pawlak	Controller bei der Stadt Ulm (Fachbereich 3)
Stadtverwaltungsdirektor Ulrich Soldner	Leitender Stadtverwaltungsdirektor
Stadtrat Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter
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 Barbara Münch	Softwareentwicklerin
Stadträtin Ulrike Lambrecht	Religionspädagogin, Sozialwissenschaftlerin
Stadträtin Sigrid Räkel-Rehner	Ernährungs- und Diätberaterin

Ulm, den 28.05.2014

Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Angela Wagner

Lagebericht 2013
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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,
   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. Forschung und Entwicklung

Die SAN betreibt keine Forschung und Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene 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 Gewerbe-

areale, 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.

2. Geschäftsverlauf

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

- Magirus 2 im SUW-Programm (Programm Stadtumbau-West; getragen von Bund, Land und Stadt) – Abrechnung,
- Weststadt II im ASP-Programm (Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) getragen von Bund, Land und Stadt – laufende Durchführung,
- Dichterviertel im SUW-Programm (Programm Stadtumbau West; getragen von Bund, Land und Stadt) – laufende Durchführung,
- Wengenviertel im SUW-Programm (Programm Stadtumbau West; getragen von Bund, Land und Stadt) – laufende Durchführung,
- Oberer Kuhberg im DSP-Programm (Denkmalschutz-Programm; getragen von Bund, Land und Stadt) – laufende Durchführung

Nähere Informationen zu den Gebieten erfahren Sie aus dem Prüfbericht des Treuhandvermögens.

Die SAN führt für die Stadt Ulm je nach Auslastung auch Abbrüche außerhalb von Sanierungsgebieten durch. In 2013 wurde das Klinikareal **Safranberg** abgebrochen (Vertrag vom 13.12.2012).

Im Rahmen des vom Bund forcierten Klimaschutzes sind ergänzend zur Städtebauförderung bei der **KfW Förderprogramme** zur energetischen Stadtsanierung aufgelegt worden. Die SAN hat sich in 2011 um ein Pilotprojekt beworben. Zwei Sanierungsgebiete wurden in die Förderung aufgenommen.

Die Stadt **Ehingen** hat die SAN mit der Vorbereitung und der Durchführung des vierten Ehinger Sanierungsgebietes beauftragt. Die SAN ist in Ehingen überwiegend beratend tätig.

Die Gemeinde **Beimerstetten** hat die SAN 2009 mit der Vorbereitung und Durchführung der Ortskernsanierung beauftragt. Die SAN ist in Beimerstetten überwiegend beratend tätig.

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

3. Lage

a) Ertragslage

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	2013		2012		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	736,5	100,0	709,0	100,0	+ 27,5
Gesamtleistung	**736,5**	**100,0**	**709,0**	**100,0**	**+ 27,5**
Sonstige Erträge	3,5	0,5	5,4	0,8	- 1,9
Rohergebnis	**740,0**	**100,5**	**714,4**	**100,8**	**+ 25,6**
Personalaufwand	584,3	79,3	571,6	80,6	+ 12,7
Abschreibungen	19,7	2,7	17,2	2,4	+ 2,5
Sonstiger Aufwand	120,8	16,4	122,6	17,3	- 1,8
Betriebsergebnis	**15,2**	**2,1**	**3,0**	**0,4**	**+ 12,2**
Sonstige Zinsen/Erträge	1,0	0,1	1,6	0,2	- 0,6
Finanzergebnis	**1,0**	**0,1**	**1,6**	**0,2**	**- 0,6**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**16,2**	**2,2**	**4,6**	**0,6**	**+ 11,6**
Ertragsteuern	2,8	0,4	0,0	0,0	+ 2,8
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	**13,1**	**1,8**	**4,3**	**0,6**	**+ 8,8**

Das Betriebsergebnis hat von 2012 auf 2013 um 12,2 T€ zugenommen. Die Erhöhung im Betriebsergebnis ist im Wesentlichen auf das neue Sanierungsgebiet Wengenviertel und den Abbruchauftrag Safranberg zurückzuführen.

Gegenüberstellung
Wirtschaftsplan 2013 / Ergebnis 2013

		Ansatz 2013 TEUR	Ergebnis 2013 TEUR
1.	**Umsatzerlöse**		
	a) aus Betreuungstätigkeit		
	a) Stadt Ulm - Förderprogramme	719,0	664,3
	b) Sanierungsbetreuung außerhalb	30,0	25,3
	c) Baubetreuung allgemein (KfW)	90,0	46,9
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
	Zwischensumme Umsatzerlöse	839,0	736,5
2.	**Sonstige betriebliche Erträge**	10,0	3,5
3.	**Materialaufwand** (KfW)	-50,0	0,0
	Rohergebnis	799,0	740,0
4.	**Personalaufwand** einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung	-616,0	-584,3
5.	**Abschreibungen auf Sachanlagen**	-20,0	-19,7
6.	**Zinsen und ähnliche Erträge**	1,0	1,0
7.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**	-152,0	-120,8
8.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	0,0	0,0
9.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	12,0	16,2
10.	**Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag**	-3,8	-2,8
11.	**Sonstige Steuern**	0,0	-0,3
12.	**Jahresüberschuss**	8,2	13,1

Der Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 13,1 T€ liegt mit 4,9 T€ über Plan und begründet sich aus der Einsparung im Personalaufwand und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

b) Finanzlage

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.

		2013/TEUR	2012/TEUR
	Jahresüberschuss	+ 13	+ 4
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 20	+ 17
=	**Cash-flow**	**+ 33**	**+ 21**
	Zu-/Abnahme Anlageabgänge	0	+1
	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	- 39	-24
	Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	+ 30	+ 23
	Zu-/Abnahme der sonstigen Aktiva	+ 3	+1
	Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	+ 50	-88
=	**Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	**+ 77**	**-66**

		2013/TEUR	2012/TEUR
	Erlöse Abgänge Gegenstände des Anlagevermögens	+ 0	+ 0
	Investitionen in das Anlagevermögen	- 7	- 43
=	**Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	**- 7**	**- 43**

		2013/TEUR	2012/TEUR
	Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	+ 70	-109
	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 248	+ 357
=	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**+ 318**	**+ 248**

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	2013/TEUR	2012/TEUR	2011/TEUR
Finanzmittelbestand	318	248	357
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	103	55	56
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	116	66	154
Liquidität 1. Grades	**+ 99**	**+ 126**	**+147**
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	81	114	137
Liquidität 2. Grades	**+ 180**	**+ 240**	**+ 284**

c) Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2013 den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Bilanzposten sind nachfolgend erläutert.

Bilanz-Posten	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
AKTIVA					
Immaterielle VG	7,8	1,8	12,9	3,1	- 5,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31,6	7,2	39,0	9,4	- 7,4
Langfristig gebundenes Vermögen	**39,4**	**9,0**	**51,9**	**12,5**	**- 12,5**
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	80,8	18,4	111,3	26,9	- 30,5
Sonstige Forderungen	0,4	0,1	2,6	0,6	- 2,2
Liquide Mittel	317,7	72,5	248,4	60,0	+ 69,3
Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen	**398,9**	**91,0**	**362,3**	**87,5**	**+ 36,6**
Gesamtvermögen	**438,3**	**100,0**	**414,2**	**100,0**	**+ 24,1**

Bilanz-Posten	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
PASSIVA					
Stammkapital	55,0	12,5	55,0	13,3	+ 0,0
Gewinnrücklagen	151,2	34,5	146,9	35,5	+ 4,3
Jahresüberschuss	13,1	3,0	4,3	1,0	+ 8,8
Langfristig verfügbares Kapital	**219,3**	**50,0**	**206,2**	**49,8**	**+ 13,1**
Steuerrückstellungen	2,6	0,6	0,0	0,0	+ 2,6
Sonstige Rückstellungen	100,7	23,0	142,3	34,4	- 41,6
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	17,8	4,1	13,9	3,2	+ 3,9
Sonstige Verbindlichkeiten	97,9	22,3	51,8	12,5	+ 46,1
Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital	**219,0**	**50,0**	**208,0**	**50,2**	**+ 10,9**
Gesamtkapital	**438,3**	**100,0**	**414,2**	**100,0**	**+ 24,1**

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund der bisherigen Gewinnrücklagen und des Jahresüberschusses 2013 von rd. 13,1 T€ hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 219,3 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 50,0 %.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Kennzahl	2013/%	2012/%	2011/%
Forderungsintensität	18,4	26,9	25,7
Eigenkapitalrentabilität	6,0	2,1	13,0

Zur Analyse der Ertragslage der Gesellschaft wurden die folgenden Rentabilitäts-kennzahlen und Aufwandsstrukturkennzahlen ermittelt.

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

Kennzahl	2013/%	2012/%	2011/%
Umsatzrentabilität	1,8	0,6	3,7
Gesamtkapitalrentabilität	3,6	1,0	4,6
Personalquote	79,3	81,0	78,6

III. Nachtragsbericht

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

IV. Prognosebericht

Nach den bisherigen Hochrechnungen kann im Geschäftsjahr 2014 mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet werden.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Da sich die Sanierungstreuhand als kommunaler 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 Sanierungsge-

bieten zu bündeln bzw. diese Aufgaben auch ohne Fördermittel anzugehen. Eine ständige Anpassung an die technischen wie gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen ist weiterhin erforderlich.

Die Liquiditätslage ist gut. Forderungsausfälle sind nicht relevant. Es besteht ein Kontokorrentkredit, der aber nicht 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.

2. Chancenbericht

Die städtebauliche Erneuerung in den einzelnen Sanierungsgebieten ist eine langfristige Aufgabe 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 auf hohem Niveau konstant gehalten. Der Bundesanteil an der Städtebauförderung wird 2014 und 2015 wieder auf 700 Millionen Euro erhöht. Die Stadt Ulm kann deshalb weiterhin auf eine konstante Förderquote hoffen.
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 und 2013 das Gebiet Wengenviertel neu aufgenommen, so dass hier wieder eine Förderperspektive über mehrere Jahre besteht.

3. Gesamtaussage

Durch die erfolgreichen Programmaufnahmen in 2011 und 2013 der Stadt Ulm ist die mittelfristige Auslastung der Gesellschaft gesichert. Nach Bedarf erfolgende Aufstockungsanträge sind jedoch erforderlich.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele gezahlt. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Ulm, 28. Mai 2014
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

A. Wagner

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 01.01.2013 bis 31.12.2013 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 04.06.2014
Pe/DS/Bu

SP&P Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	gez.
(Steller)	(Petschi)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer