

**Jahresabschluss und Lagebericht**

zum 31.12.2022

der

**Sanierungstreuhand Ulm GmbH,  
Ulm**

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

der

## Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm

## AKTIVSEITE

## PASSIVSEITE

	€	Berichtsjahr €	Vorjahr €		€	Berichtsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	55.000,00		55.000,00
EDV-Software		1.219,00	3.551,00	<b>II. Gewinnrücklagen</b>	179.321,97		156.231,41
				Andere Gewinnrücklagen			
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>III. Jahresüberschuss</b>	4.561,17		23.090,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		22.645,00	28.364,50			238.883,14	234.321,97
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				1. Steuerrückstellungen	4.429,00		2.121,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	304.187,05		330.931,58	2. Sonstige Rückstellungen	89.400,00		91.100,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	202,13		878,26			93.829,00	93.221,00
		304.389,18	331.809,84				
				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		227.469,06	382.210,07	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.740,78		215.948,07
				2. Sonstige Verbindlichkeiten	167.269,32		202.444,37
				davon aus Steuern:		223.010,10	418.392,44
				(Vorjahr:	146.247,42 €		
					155.773,51 € )		
		<u>555.722,24</u>	<u>745.935,41</u>			<u>555.722,24</u>	<u>745.935,41</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022**

der

**Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm**

	<u>€</u>	<u>Berichtsjahr</u> €	<u>Vorjahr</u> €
1. Umsatzerlöse		1.084.812,84	1.103.105,03
2. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-6.873,71	-11.400,00
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	691.837,35		-700.578,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>207.874,65</u>	-899.712,00	-203.138,44
- davon für Altersversorgung:	67.905,61 €		
(Vorjahr:	66.423,82 € )		
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-17.017,04	-14.744,35
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-153.481,95	-147.318,02
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4,71	5,71
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-2.878,68</u>	<u>-2.548,26</u>
8. Ergebnis nach Ertragsteuern		4.854,17	23.383,56
9. Sonstige Steuern		<u>-293,00</u>	<u>-293,00</u>
10. Jahresüberschuss		<u><u>4.561,17</u></u>	<u><u>23.090,56</u></u>

**Anhang zum Jahresabschluss 2022**  
**der**  
**Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

**Vorbemerkung**

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrags ist dessen ungeachtet der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs aufzustellen.

**Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft ist unter der Firma Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit Sitz in Ulm unter der Handelsregisternummer HRB 723 im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm eingetragen.

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

**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. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.

### Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

### 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 dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

## Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Stand
	01.01.2022	2022	2022	31.12.2022	01.01.2022	2022	2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>A. Anlagevermögen</b>										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
EDV-Software	30.753,43	0,00	0,00	30.753,43	27.202,43	2.332,00	0,00	29.534,43	1.219,00	3.551,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.350,71	8.985,04	29.508,59	153.827,16	145.986,21	14.685,04	29.489,09	131.182,16	22.645,00	28.364,50
	<u>205.104,14</u>	<u>8.985,04</u>	<u>29.508,59</u>	<u>184.580,59</u>	<u>173.188,64</u>	<u>17.017,04</u>	<u>29.489,09</u>	<u>160.716,59</u>	<u>23.864,00</u>	<u>31.915,50</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 294,9 TEuro (Vorjahr: 296,6 TEuro) enthalten.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für Resturlaub, Überstunden und erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile in Höhe von 63,4 TEuro (Vorjahr: 69,6 TEuro).

Verbindlichkeiten

	Gesamt- <u>betrag</u>		davon Restlaufzeit			
	TEuro		<u>bis 1 Jahr</u>		<u>über 5 Jahre</u>	
	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56	216	56	216	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>167</u>	<u>202</u>	<u>167</u>	<u>202</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	223	418	223	418	0	0

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 4,2 TEuro (Vorjahr: 0,0 TEuro) und in den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4,5 TEuro (Vorjahr: 3,6 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 44,5 TEuro auszugehen. Dabei handelt es sich überwiegend um mehrjährige Verpflichtungen.

### **Sonstige Angaben**

Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich 13 Arbeitnehmer\*innen beschäftigt. Davon waren 3 Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte angestellt.

Zum Geschäftsführer der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 Herr Dirk Feil (Dipl.-Ing. Stadtplaner) bestellt.

Weitere Angaben unterbleiben nach § 286 Abs. 4 HGB.

Das vom gesetzlichen Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar betrug insgesamt 10 TEuro. Es handelt sich ausschließlich um Abschlussprüfungsleistungen.



Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr die folgenden Personen an:

<u>Name</u>	<u>Beruf</u>
• Oberbürgermeister Gunter Czisch (Vorsitzender)	Oberbürgermeister der Stadt Ulm
• Bürgermeister Tim von Winning (stellvertretender Vorsitzender)	Baubürgermeister der Stadt Ulm
• Erster Bürgermeister Martin Bendel (stellvertretender Vorsitzender)	Erster Bürgermeister der Stadt Ulm
• Michaela Schwark	Controllerin bei der Stadt Ulm (Fachbereich 3)
• Tanja Oelmaier	Leiterin Fachbereich Liegenschaften, Ulm
• Stadtrat Karl Faßnacht	Küfer- und Kellermeister
• Stadträtin Dr. Gisela Kochs	Kinderärztin i.R. (ab 1/2022)
• Stadtrat Reinhard Kuntz	Augenoptikermeister
• Stadträtin Annette Weinreich	Architektin
• Stadtrat Dr. Haydar Süslü	Facharzt für Allgemeinmedizin
• Stadtrat Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter (bis 12/2021)
• Stadträtin Dr. Karin Graf	Ärztin
• Stadtrat Günter Zloch	Lehrer
• Stadträtin Dorothee Kühne	Sozialwissenschaftlerin i. R.
• Stadträtin Banu Cengiz Öner	Architektin
• Stadträtin Denise Elisa Niggemeier	IT-Systemkauffrau

Die Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte erhielten eine fixe Vergütung in Höhe von 70,00 € pro Sitzung. Dies entspricht für das Jahr 2022 einer Gesamtvergütung von 4.340 €.

Die Geschäftsleitung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von € 4.561,17 den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ulm, 10. Mai 2023

---

Sanierungstreuhand Ulm GmbH

## **Lagebericht zum Jahresabschluss 2022 der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN)**

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

#### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

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

§ 2 des Gesellschaftsvertrages besagt:

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

Hauptsitz der SAN ist Ulm. Die SAN ist zum Abschlussstichtag eine unmittelbare Tochtergesellschaft der Stadt Ulm.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Corona bestimmt die Wirtschaftsentwicklung der Bundesrepublik seit nunmehr knapp drei Jahren. Im internationalen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft bislang nur langsam von den pandemiebedingten Einbrüchen erholt.

Aktuell stellen insbesondere Russlands Überfall auf die Ukraine, die Sanktionen gegen Russland und die massiv gestörten, globalen Lieferketten für die exportorientierte deutsche Wirtschaft eine große Herausforderung dar.

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

Neben dem Bau hochwertiger öffentlicher Flächen als Ausgleich für die voranschreitende Nachverdichtung innerhalb der städtischen Quartiere rücken verstärkt (energetische) Sanierungen und Modernisierungen im Gebäudebestand in den Vordergrund.

Zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen stellt der Bund den Ländern im Jahr 2022 Finanzhilfen in Höhe von 790 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung.

Baden-Württemberg unterhält zudem ein Landessanierungsprogramm und das Programm für nicht investive Städtebauförderung (NIS).

Die umfassende finanzielle Ausstattung der Programme steht für den hohen Stellenwert der Städtebauförderung als „Struktur- und Konjunkturprogramm“, mit wesentlichem Beitrag zur baukulturellen, städtebaulichen und sozialräumlichen Entwicklung in Deutschland. Zahlreiche Studien belegen zudem den Multiplikator- und Bündelungseffekt der Städtebauförderung. Ein Euro Fördermittel führt im Durchschnitt zu weiteren sieben Euro privaten Investitionen.

Mehr als drei Viertel der Gesamtmaßnahmen werden mit weiteren Finanzmitteln ergänzt. Die Aktivierung weiterer öffentlicher und privater Mittel zur Umsetzung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen ist seit jeher gelebte Kultur bei den Städten und Gemeinden. Denn durch den gebündelten Einsatz von Fördermitteln wird die Wirksamkeit der angestrebten Ziele erhöht.

## 2. Geschäftsverlauf

Die SAN betreute im abgelaufenen Geschäftsjahr in Ulm vier Stadterneuerungsgebiete. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen werden zusätzlich zwei neue Sanierungsgebiete auf den Weg gebracht („Innenstadt West“ und „Dichterviertel Nord“).

- „Dichterviertel“ im SUW-Programm (Programm Stadtumbau West); getragen von Bund, Land und Stadt) – laufende Durchführung;
- „Wengenviertel“ im SUW-Programm (Programm Stadtumbau West) und WEP-Programm (Wachstum und nachhaltige Erneuerung); getragen von Bund, Land und Stadt) – laufende Durchführung;
- „Innenstadt-West“ (Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen);
- „Dichterviertel Nord“ (Vorbereitung).

Die SAN ist vorrangig in den Ulmer Sanierungsgebieten tätig, erschließt sich aber aufgrund von aktuellen Bedarfen der Stadtverwaltung und Nachfragen der anderen Tochtergesellschaften der Stadt Ulm vermehrt auch zusätzliche Geschäftsfelder. Beispielhaft seien hier komplexe Abbrüche genannt, die Revitalisierung der einzigartigen Ulmer Wilhelmsburg oder die Gesamtprojektsteuerung der Altlastensanierung an der Blaubeurer Straße 70/1 (Braun-Areal).

Die SAN war bisher auch als Sanierungstreuhand für die Stadt **Ehingen** tätig. Die Zusammenarbeit wurde mittlerweile beendet und das Sanierungsgebiet in Ehingen im Jahr 2022 abgerechnet. Nach Erhalt des Schlussbescheids durch das RP Tübingen wird die Sanierungssatzung 2023 aufgehoben werden.

In **Beimerstetten** ist die SAN seit 2009 mit der Vorbereitung und Durchführung der Ortskernsanierung beauftragt. Im Februar 2021 wurde der Zuwendungsbescheid für das neu beantragte Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße – Ortsmitte“ vom Regierungspräsidium Tübingen erteilt. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden sodann im April 2021 abgeschlossen.

Die Gemeinde Beimerstetten hat in der Sitzung vom 24.06.2021 die Satzung des neuen Sanierungsgebiets beschlossen. Schwerpunkt ist weiterhin die Weiterentwicklung der Ortsmitte mit dem als Ort der Begegnung geplanten Bürgerhaus und die Entwicklung der angrenzenden Straßenräume. Hier steht vor allem die Bahnhofstraße im Fokus.

Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße – Ortsmitte“ läuft derzeit bis zum 30.04.2030. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wurde am 07.03.2022 erneut von der Gemeinde Beimerstetten mit der Betreuung des Sanierungsgebietes beauftragt.

**Gegenüberstellung: Wirtschaftsplan 2022/Ergebnis 2022**

	<b>Plan 2022</b>	<b>Ergebnis 2022</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
<b>a) aus Betreuungstätigkeit</b>		
a) Stadt Ulm - Förderprogramme	816,0	820,7
b) Sanierungsbetreuung außerhalb	41,0	16,8
c) Baubetreuung allg. (Abbrüche, Braun-Areal, Wibu)	273,0	246,7
<b>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	0,0	0,0
Zwischensumme Umsatzerlöse	1.130,0	1.084,2
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	0,0	0,6
<b>3. Materialaufwand</b>	0,0	-6,9
<b>Rohergebnis</b>	1.130,0	1.077,9
<b>4. Personalaufwand</b> einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung	-932,0	-899,7
<b>5. Abschreibungen</b> <b>auf Sachanlagen</b>	-20,0	-17,0
<b>6. Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,0	0,0
<b>7. Sonstige betriebliche</b> <b>Aufwendungen</b>	-167,3	-153,4
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	0,0	0,0
<b>9. Ergebnis vor Steuern</b>	10,7	7,8
<b>10. Aufwand für Steuern</b> <b>vom Einkommen und Ertrag</b>	-3,4	-2,9
<b>11. Sonstige Steuern</b>	0,0	-0,3
<b>12. Jahresüberschuss/-verlust</b>	7,3	4,6
	=====	=====

Der Jahresgewinn 2022 in Höhe von 4,6 T€ liegt mit 2,8 T€ unter Plan.

**a) Ertragslage**

In der folgenden Übersicht sind die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres aufbereitet und den Vorjahreswerten gegenübergestellt.

G.u.V.-Posten	2022		2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.084,2	100,0	1.103,1	100,0	-18,9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.084,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.103,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-18,9</b>
Sonstige Erträge	0,6	0,0	0,0	0,0	+ 0,6
Materialaufwand	6,9	0,6	11,4	1,0	-4,5
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.077,9</b>	<b>99,4</b>	<b>1.091,7</b>	<b>99,0</b>	<b>-13,8</b>
Personalaufwand	899,7	82,9	903,7	81,9	-4,0
Abschreibungen	17,0	1,6	14,7	1,3	+ 2,3
Sonstiger Aufwand	153,4	14,1	147,3	13,4	+ 6,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7,8</b>	<b>0,7</b>	<b>26,0</b>	<b>2,4</b>	<b>- 18,2</b>
Sonstige Zinsen/Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>+ 0,0</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7,8</b>	<b>0,7</b>	<b>26,0</b>	<b>2,4</b>	<b>- 18,2</b>
Ertragsteuern	2,9	0,3	2,6	0,2	+0,3
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,1	+ 0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4,6</b>	<b>0,4</b>	<b>23,1</b>	<b>2,1</b>	<b>-18,5</b>

Das Betriebsergebnis hat von 2021 auf 2022 um 18,5 T€ abgenommen.

**b) Finanzlage**

In der folgenden Übersicht sind die Zahlungsströme - getrennt nach laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit - aufbereitet und den entsprechenden Vorjahreswerten gegenübergestellt.

	2022/TEUR	2021/TEUR
Jahresüberschuss	+4,6	+23,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+17,0	+14,7
<b>= Cash-flow</b>	<b>+21,6</b>	<b>+37,8</b>
Zu-/Abnahme Anlageabgänge	+0,0	+0,0
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	+0,6	+9,5
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	+26,8	-45,3
Zu-/Abnahme der sonstigen Aktiva	+0,7	+0,0
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	-195,4	+277,5
<b>= Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-145,7</b>	<b>+279,5</b>
	2022/TEUR	2021/TEUR
Erlöse Abgänge Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	0,0
Investitionen in das Anlagevermögen	-9,0	-10,6
<b>= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9,0</b>	<b>-10,6</b>
	2022/TEUR	2021/TEUR
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	-154,7	+268,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+382,2	+113,3
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>+227,5</b>	<b>+382,2</b>

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:

<b>Kennzahl</b>	<b>2022/TEUR</b>	<b>2021/TEUR</b>	<b>2020/TEUR</b>
Finanzmittelbestand	227,5	382,2	113,3
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	93,8	93,2	83,7
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	223,0	418,4	141,0
<b>Liquidität 1. Grades</b>	<b>- 89,3</b>	<b>- 129,4</b>	<b>-111,4</b>
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	304,4	331,8	286,5
<b>Liquidität 2. Grades</b>	<b>+ 215,1</b>	<b>+ 202,4</b>	<b>+ 174,9</b>

**c) Vermögenslage**

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2022 den Vorjahreswerten gegenübergestellt.

Bilanz-Posten	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
Immaterielle VG	1,2	0,2	3,5	0,5	-2,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	22,6	4,1	28,4	3,8	- 5,7
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>23,8</b>	<b>4,3</b>	<b>31,9</b>	<b>4,3</b>	<b>- 8,0</b>
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	304,2	54,8	330,9	44,4	-26,7
Sonstige Forderungen	0,2	0,0	0,9	0,1	- 0,7
Liquide Mittel	227,5	40,9	382,2	51,2	-154,7
<b>Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>531,9</b>	<b>95,7</b>	<b>714,0</b>	<b>95,7</b>	<b>-181,6</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>555,7</b>	<b>100,0</b>	<b>745,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-190,1</b>

Bilanz-Posten	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
Stammkapital	55,0	9,9	55,0	7,4	+ 0,0
Gewinnrücklagen	179,3	32,3	156,2	20,9	+ 23,1
Jahresüberschuss	4,6	0,8	23,1	3,1	-18,5
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>238,9</b>	<b>43,0</b>	<b>234,3</b>	<b>31,4</b>	<b>+ 4,6</b>
Steuerrückstellungen	4,4	0,8	2,1	0,3	+ 2,3
Sonstige Rückstellungen	89,4	16,1	91,1	12,3	-1,7
Verbindlichkeiten Lieferun- gen und Leistungen	55,7	10,0	215,9	28,9	-155,5
Sonstige Verbindlichkeiten (incl. Kau- tionen)	167,3	30,1	202,5	27,1	-35,2
<b>Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>316,8</b>	<b>57,0</b>	<b>511,6</b>	<b>68,6</b>	<b>- 194,7</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>555,7</b>	<b>100,0</b>	<b>745,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-190,1</b>

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund des Jahresgewinns 2022 von rd. 4,6 T€ hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 238,9 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 43,0 %.

### 3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Kennzahl	2022/%	2021/%	2020/%
Forderungsintensität	54,76	44,40	65,50
Eigenkapitalrentabilität	1,93	9,85	1,76

Zur Analyse der Ertragslage der Gesellschaft wurden folgende Rentabilitätskennzahlen und Aufwandsstrukturkennzahlen ermittelt:

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

Kennzahl	2022/%	2021/%	2020/%
Umsatzrentabilität	0,42	2,10	0,37
Gesamtkapitalrentabilität	1,39	3,48	1,90
Personalquote	82,94	81,92	83,78

#### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft kann auf eine große Anzahl von Stammpersonal mit geringer Fluktuation verweisen. Über die Hälfte der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat eine Betriebszugehörigkeit von mehr als fünf Jahren.

#### Gesamtaussage

In der Gesamtschau war das Geschäftsjahr 2022 für die Sanierungstreuhand Ulm GmbH zufriedenstellend, da alle Planvorgaben entsprechend umgesetzt wurden.

#### **4. Prognosebericht**

Gemäß dem Wirtschaftsplan der SAN kann im Geschäftsjahr 2023 wieder mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet werden. Es ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.059 € geplant.

Abzuwarten bleibt, welche Auswirkungen der aktuelle Mangel an Baumaterial, die enorm gestiegenen Energiekosten und die gestörten globalen Lieferketten auf die Branche haben werden.

Die Städtebauförderung wird ab 2022 mit Bundesmitteln in Höhe von 790 Mio. Euro fortgesetzt. Die Mittel werden auf drei Programme aufgeteilt, welche unterschiedliche räumliche und inhaltliche Schwerpunkte bilden:

- „Lebendige Zentren“: 300 Mio. Euro
- „Sozialer Zusammenhalt“: 200 Mio. Euro
- „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“: 290 Mio. Euro

Die Umsatzrendite wird sich nicht wesentlich steigern. SAN plant mit einer gleichbleibenden Umsatzrendite. Die Gesamrentabilität liegt im Wesentlichen jährlich stabil zwischen 0,5% und 5%.

Wir erwarten - trotz weltweiter Krisen - aktuell keine unmittelbaren Auswirkungen auf unser Unternehmen.

#### **4.1 Chancen- und Risikobericht**

##### **4.1.1 Risikobericht**

Da sich die SAN als kommunaler Dienstleister schwerpunktmäßig mit dem Themenkomplex „Stadterneuerung“ beschäftigt, ist sie in besonderem Maße vom politischen Willen der Gemeinden, aber auch der Bundesregierung abhängig, um den Stadtumbau und die Quartiersentwicklung in Deutschland kontinuierlich, nachhaltig und sozialorientiert voranzutreiben. Auch in den Gemeinden, in denen die Gesellschaft bisher tätig ist, ist die Stadterneuerung ein wichtiger Bestandteil der Stadt- und Ortsentwicklung und dort aktuell politisch nicht in Frage gestellt.

Grundsätzlich ist die Städtebauförderung in allen Bereichen als eine Art „Konjunkturprogramm“ äußerst wirksam; die Themen Klimaschutz, demografischer Wandel und Flächeneinsparung werden an Gewicht zunehmen. Förderprogramme unterschiedlicher Ressorts müssen gebündelt bzw. Aufgaben auch ohne Fördermittel angegangen werden. Eine ständige Anpassung an die technischen und gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen ist weiterhin erforderlich.

Die Liquiditätsslage der SAN 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.

#### **4.1.2 Chancenbericht**

Die städtebauliche Erneuerung ist in jedem der Sanierungsgebiete Ulms ein über viele Jahre hin verlaufender Prozess. Die SAN ist als Sanierungsträger der Stadt mit allen Phasen der Sanierung (Vorbereitung, Durchführung und Abschluss) beauftragt.

Die Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung (inkl. des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“) bleiben auch für 2023 weiter konstant; sie belaufen sich – wie oben bereits benannt - auf 790 Mio. €. Die Stadt Ulm kann deshalb auch künftig auf eine konstante Förderquote hoffen.

Die Stadterneuerung ist eine kommunale Daueraufgabe. Waren es in den ersten Jahrzehnten die historischen Stadtkerne, die erneuert werden mussten, so sind es heute die in den 1950er bis 1970er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entwickelten Wohngebiete, die durch ihren hohen Energieverbrauch und Funktionsverluste einer Erneuerung bedürfen.

Militärische Konversionsflächen, aufgelassene Industrie- oder Bahnareale, die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen, stellen weiterhin eine große Chance, aber gleichzeitig auch eine große finanzielle Herausforderung für jede einzelne Kommune dar.

Durch das Bahnprojekt Stuttgart 21 ist Ulm mittlerweile perfekt an den Großraum Stuttgart angeschlossen und in kürzester Zeit erreichbar. Dies hat auch Folge für den Ulmer Wohnungsmarkt, der seit Jahren schon geprägt ist von Zuzug, Nachfrage und natürlich auch steigenden Preisen.

Ebenso sind den Entwicklungen auf dem Gebiet des demografischen Wandels und des Klima- und Ressourcenschutzes nachhaltig zu begegnen.

Speziell hier in Ulm besteht die große Chance, Bereiche der künftigen Landesgartenschau Ulm 2030 auch mit Hilfe der Städtebauförderung nachhaltig umzubauen.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben sind die langjährigen Erfahrungen und Kompetenzen der kommunalen Sanierungsträger, zu denen auch die Sanierungstreuhand Ulm zählt, unerlässlich.

Das Projekt „Wilhelmsburg – Die Stadt in der Festung“ wird weiterhin im Rahmen des Bundesförderprogrammes „Nationale Projekte des Städtebaus 2020“ unterstützt. Die zentralen Themen Erschließung, Ausbau, künftige Nutzung etc. werden kontinuierlich bearbeitet und vorangebracht.

#### **4.1.3 Gesamtaussage**

Durch die in Aussicht gestellten beiden neuen Sanierungsgebiete und die zusätzlichen Geschäftsfelder wie z. B. Abbrüche, Projektsteuerung und Altlastensanierung, ist die Auslastung der Gesellschaft mittelfristig gesichert.

Bei Bedarf werden jedoch Aufstockungsanträge und ergänzende städtische Aufträge erforderlich sein.

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresab-

schlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Die Anlage zu diesem Bestätigungsvermerk enthält eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.



Ulm (Donau), den 7. Juni 2023

WAIBLINGER Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Renate Stehle

Wirtschaftsprüferin

**Anlage zum Bestätigungsvermerk:****Weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

# WAIBLINGER

## Zusatzbedingungen

zu den vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

---

Die vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 finden für sämtliche Aufträge Anwendung. Sie werden wie folgt modifiziert:

### 1. Vertragspartner

Vertragspartner ist die WAIBLINGER Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mbB (AG Ulm, PR 720174, „Partnerschaft“), vertreten durch vertretungsberechtigte Partner.

Soweit dies ausdrücklich vereinbart wird – dies wird vor allem der Fall sein bei Abschlussprüfungen und bei anderen einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorbehaltenen Tätigkeiten – ist Vertragspartner für die von der getroffenen ausdrücklichen Vereinbarung umfassten Leistungen die WAIBLINGER Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (AG Ulm, PR 720173, „Wirtschaftsprüfungsgesellschaft“), vertreten durch vertretungsberechtigte Partner. Gleiches gilt, wenn die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer gewählt ist.

### 2. Berufsträger im Anstellungsverhältnis

Soweit Berufsträger im Anstellungsverhältnis tätig sind, handeln diese ausschließlich in Vollmacht für die WAIBLINGER Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mbB, bei entsprechender Beauftragung ebenfalls in Vollmacht für die WAIBLINGER Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Jedes Handeln der Mitarbeiter im eigenen Namen und jede persönliche Haftung der Mitarbeiter sind ausgeschlossen.

### 3. Haftungserweiterung

Unsere Haftung wird ausgeweitet. Anstelle der Regelung in Ziff. 9 Abs. 2 der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 (Haftungsbegrenzung auf 4 Mio. €) gilt für beide in Ziff. 1 genannten Partnerschaften mbB folgende Sonderregelung: „Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung für Schadenersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem durch einfache Fahrlässigkeit verursachten einzelnen Schadensfall bei freiwilligen Abschlussprüfungen auf 10 Mio. € beschränkt.“ Weiterhin gilt anstelle des in Ziff. 9 Absatz 5 Satz 4 und 5 der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 genannten Betrages von 5 Mio. € ein Betrag von 10 Mio. €. Bei gesetzlichen Pflichtprüfungen gilt die gesetzliche Regelung.