

JAHRESABSCHLUSS 2010

INHALT

	Seite
Das Unternehmen	2
Verwaltungsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Jahresabschluss 2010	
Bilanz 2010	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung 2010	Anlage II
Anhang zum Jahresabschluss 2010	Anlage III
Lagebericht 2010	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 2010

Aufsichtsrat:

Dem Aufsichtsrat gehörten an im Geschäftsjahr 2010

Gönner, Ivo	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Wetzig, Alexander	Bürgermeister	1. stellv. Vorsitzender
Czisch, Gunter	Erster Bürgermeister	
Nann, Richard	Controller C3	
Soldner, Ulrich	ltd. Stadtverwaltungsdirektor	
Kriechbaum, Jürgen	Stadtrat	
Schäfer-Oelmayer, Birgit	Stadträtin	
Fassnacht, Karl	Stadtrat	
Dr. Kienle, Thomas	Stadtrat	
Dr. Reck, Rüdiger	Stadtrat	
Böck, Erwin	Stadtrat	
Hedwig, Joachim	Stadtrat	bis 06.05.2010
Nagel, Christof	Stadtrat	
Schanz, Lisa	Stadträtin	
Weinreich, Annette	Stadträtin	
Münch, Barbara	Stadträtin	ab 06.07.2010

Geschäftsführung:

Wagner, Angela Dipl.-Ing.

Bericht des Aufsichtsrates

Geschäftsjahr 2010

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 2010 ist vom Büro SP&P Treuhand GmbH & Co. KG 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 2010 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2010 in Höhe von € 16.067,17 der „Freiwilligen Rücklage“ zuzuführen.

Ulm, den 20. Juli 2011



Ivo Gönner

Oberbürgermeister
(1. Vorsitzender)

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
in 89073 Ulm

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		791.254,69	866.794,10
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.843,29	1.446,53
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		0,00	8.350,70
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	487.889,76		557.421,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>140.929,80</u>		<u>136.729,46</u>
		628.819,56	694.150,68
- davon für Altersversorgung Euro 43.334,44 (Euro 44.840,75)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.127,21	8.484,24
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		140.311,04	127.669,82
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.793,81	1.658,29
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>2,63</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		18.633,98	31.240,85
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.256,81		26.745,75
11. Sonstige Steuern	<u>310,00</u>	2.566,81	<u>316,00</u> <u>27.061,75</u>
12. Jahresüberschuss		<u>16.067,17</u>	<u>4.179,10</u>

Anhang 2010
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.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend dem Wahlrecht im EGHGB nicht an die neuen Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) angepasst.

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		Umbuchungen		Stand	Zugänge		Abschreibungen		Umbuchungen		Stand	Zuschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2010 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2010 Euro	01.01.2010 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2010 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2010 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2010 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2009 Euro
A. Anlagevermögen																
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. EDV-Software	4.006,00	0,00	0,00	0,00	4.006,00	3.994,00	0,00	0,00	0,00	3.994,00	0,00	12,00	0,00	12,00		12,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	4.006,00	0,00	0,00	0,00	4.006,00	3.994,00	0,00	0,00	0,00	3.994,00	0,00	12,00	0,00	12,00		12,00
II. Sachanlagen																
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.722,86	2.566,21	3.411,68	0,00	222.899,39	206.551,86	7.127,21	3.266,68	0,00	210.350,39	0,00	12.509,00	0,00	12.509,00		17.171,00
Summe Sachanlagen	223.722,86	2.566,21	3.411,68	0,00	222.899,39	206.551,86	7.127,21	3.266,68	0,00	210.350,39	0,00	12.509,00	0,00	12.509,00		17.171,00
Summe Anlagevermögen	227.728,86	2.566,21	3.411,68	0,00	226.905,39	210.545,86	7.127,21	3.266,68	0,00	214.364,39	0,00	12.521,00	0,00	12.521,00		17.183,00

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 66,8 TEuro (Vorjahr: 95,9 TEuro) enthalten.

Rückstellungen

Die Altersteilzeitrückstellung beinhaltet den Erfüllungsbetrag der Rückstellung.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen eine Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 90,0 TEuro (Vorjahr: 65,8 TEuro).

Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag TEuro		davon Restlaufzeit			
	Gj.	Vj.	bis 1 Jahr TEuro		über 5 Jahre TEuro	
			Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51	67	51	67	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	198	40	198	40	0	0

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 121,2 TEuro (Vorjahr: 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 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>13</u>
	<u>13</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:	83.305,76 Euro
darin enthaltene Arbeitgeberaufwendungen zur Altersversorgung:	12.457,64 Euro
Einmalige Zulage:	2.545,89 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	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 Joachim Hedwig (bis 06.05.2010)	Realschullehrer a. D.
Stadtrat Christof Nagel	Student
Stadträtin Lisa Schanz	med. techn. Assistentin
Stadträtin Annette Weinreich	Architektin
Stadträtin Barbara Münch (ab 06.07.2010)	Softwareentwicklerin

Die Geschäftsleitung schlägt vor den Jahresüberschuss den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ulm, den 13.05.2011

Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Lagebericht 2010 der Sanierungstreuhand Ulm GmbH

A. Wirtschaftsbericht

I. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2010

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 (§§ 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, 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. Allerdings ist sie besonders eng mit dem staatlichen Steuerungsinstrument der Städtebauförderung und der damit verbundenen kommunalen Co-Finanzierung verbunden. Sie ist sogar in wesentlichen Aufgabenbereichen von diesen 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 Indus-

trie- 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 2010

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

- „Stadtmitte-Münster“ im SEP-Programm (Stadterneuerungs- und Entwicklungsprogramm; getragen von Bund, Land und Stadt)
- „Söflingen-Ortskern 2“, „Wiblingen-Ortskern“ und „Oberer Kuhberg“ im LSP-Programm (Landessanierungsprogramm; getragen von Land und Stadt)
- „Weststadt – Soziale Stadt“ im SSP-Programm (Programm Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt; getragen von Bund, Land und Stadt) und
- „Magirus 2“ im SUW-Programm (Programm Stadtumbau-West; getragen von Bund, Land und Stadt).
- Abrechnungen „Söflingen-Ortskern 1“ und „Wiblingen Ortskern“

In 2009 beschloss der Ulmer Stadtrat zudem die Beantragung Vorbereitender Untersuchungen für ein neues Gebiet, das „Wengenviertel“, die jedoch erst 2011 begonnen werden.

Für Maßnahmen im Investitionspakt „Förderung von Maßnahmen zur Energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Kummunen“ war die SAN stadintern beratend tätig.

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.

Die Stadt **Ehingen** hat die SAN 2000 mit der Vorbereitung und Durchführung 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 mittlerweile zweimal erweitert.

Die bisher von der Gesellschaft betreute 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.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen. Die förmliche Festlegung erfolgte 2010.

Die Gemeinde **Amstetten** wurde 2001 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Das Gebiet Amstetten-Bahnhof ist seit Ende 2002 förmlich festgelegt. Da keine Fördermittel mehr zu erwarten sind, wird die Maßnahme voraussichtlich in 2011 abgerechnet.

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

II. Lage des Unternehmens

1. Darstellung der Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2010 den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Bilanzposten sind nachfolgend erläutert.

Bilanz-Posten	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
AKTIVA					
Immaterielle VG	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,5	2,2	17,2	4,2	- 4,7
Langfristig gebundenes Vermögen	12,5	2,2	17,2	4,2	- 4,7
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	97,5	17,0	113,4	27,4	- 15,9
Sonstige Forderungen	12,1	2,1	0,9	0,2	+ 11,2
Liquide Mittel	450,4	78,7	282,1	68,2	+ 168,3
Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen	560,0	97,8	396,4	95,8	+ 163,6
Gesamtvermögen	572,5	100,0	413,6	100,0	+ 158,9

2010

Bilanz-Posten	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
PASSIVA					
Stammkapital	55,0	9,6	55,0	13,3	+ 0,0
Gewinnrücklagen	104,6	18,3	100,5	24,3	+ 4,1
Jahresüberschuss	16,1	2,8	4,2	1,0	+ 11,9
Langfristig verfügbares Kapital	175,7	30,7	159,7	38,6	+ 16,0
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	22,7	5,5	- 22,7
Sonstige Rückstellungen	147,5	25,8	123,8	29,9	+ 23,7
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	51,0	8,9	67,4	11,8	- 16,4
Sonstige Verbindlichkeiten	198,3	34,6	40,0	9,7	+ 158,3
Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital	396,8	69,3	253,9	61,4	+ 142,9
Gesamtkapital	572,5	100,0	413,6	100,0	+ 158,9

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund der bisherigen Gewinnrücklagen und des Jahresüberschusses von rd. 16,1 T€ hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf nunmehr 175,7 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist auf 30,7 % gestiegen.

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

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

Kennzahl	2010/%	2009/%	2008/%
Forderungsintensität	17,0	27,4	62,5
Eigenkapitalrentabilität	9,1	2,6	7,2

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	2010		2009		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	791,3	100,0	866,8	100,0	- 75,5
Bestandsveränderung FE/UFE	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
Gesamtleistung	791,3	100,0	866,8	100,0	- 75,5
Sonstige Erträge	1,8	0,2	1,4	0,2	+ 0,4
Materialaufwand	0,0	0,0	8,4	1,0	- 8,4
Rohergebnis	793,1	100,2	859,8	99,2	- 66,7
Personalaufwand	628,8	79,5	694,1	80,1	- 65,3
Abschreibungen AV	7,1	0,9	8,5	1,0	- 1,4
Sonstiger Aufwand	140,3	17,7	127,7	14,7	+ 12,6
Betriebsergebnis	16,9	2,1	29,5	3,4	- 12,6
Sonstige Zinsen/Erträge	1,8	0,2	1,7	0,2	+ 0,1
Finanzergebnis	1,8	0,2	1,7	0,2	+ 0,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18,7	2,4	31,2	3,6	- 12,5
Ertragsteuern	2,3	0,3	26,7	3,1	- 24,4
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	16,1	2,0	4,2	0,5	+ 11,9

Das Betriebsergebnis ist um 12,6 T€ niedriger als in 2009. Die niedrigeren Umsatzerlöse konnten im Wesentlichen aufgrund von Personaleinsparungen kompensiert werden.

Der Ertragsteueraufwand ist ergebnisbedingt gefallen.

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

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

Kennzahl	2010/%	2009/%	2008/%
Umsatzrentabilität	2,0	0,5	1,3
Gesamtkapitalrentabilität	2,5	0,6	2,3
Personalquote	79,5	80,1	78,4

2010

**Gegenüberstellung
Wirtschaftsplan 2010 / Ergebnis 2010**

	Ansatz 2010	Ergebnis 2010
	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit		
a) Stadt Ulm - Förderprogramme	760,0	654,9
b) Sanierungsbetreuung außerhalb	100,0	70,6
c) Baubetreuung allgemein	0,0	0,0
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	65,7
Zwischensumme Umsatzerlöse	860,0	791,2
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	1,8
3. Materialaufwand	0,0	0,0
Rohergebnis	860,0	793,0
4. Personalaufwand einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung davon Zuführung Rückstellung für Altersteilzeit 24,2 T€	-672,8	-628,8
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-12,0	-7,1
6. Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	1,8
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-159,0	-140,3
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17,2	18,6
10. Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6,7	-2,2
11. Sonstige Steuern	-0,3	-0,3
12. Jahresüberschuss	10,2	16,1
	=====	=====

Die Differenz beim Personalaufwand ist im Wesentlichen entstanden durch die unvorhersehbare Reduzierung einer Vollzeitstelle auf eine Halbtagsstelle.

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. Zwei große Gebiete wurden im Herbst 2010 beantragt.

Die Auftragslage und somit die Liquidität ist unter der Voraussetzung der Programmaufnahme 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.

	2010/TEUR	2009/TEUR
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	+ 16	+ 4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 7	+ 8
= Cash-flow	+ 23	+ 12
Zu-/Abnahme der Sonderposten	0	0
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	+ 1	+84
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	+ 15	+ 115
Zu-/Abnahme der sonstigen Forderungen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	- 11	+ 18
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	+ 142	- 40
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 170	+ 189

	2010/TEUR	2009/TEUR
Erlöse aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0	+ 0
Investitionen in das Anlagevermögen	- 2	- 10
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 2	- 10

	2010/TEUR	2009/TEUR
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	+ 168	+ 179
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 282	+ 103
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+ 450	+ 282

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	2010/TEUR	2009/TEUR	2008/TEUR
Finanzmittelbestand	450	282	103
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	58	58	64
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	249	107	147
Liquidität 1. Grades	+ 143	+ 117	- 108
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	110	114	248
Liquidität 2. Grades	+ 253	+ 231	+ 140

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

I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die städtebauliche Erneuerung ist für die einzelnen Gebiete eine langfristige Maßnahme über mehrere Jahre. Der Sanierungsträger ist während der gesamten Laufzeit kontinuierlich daran beteiligt. Die Übernahme einer Sanierungsträgerschaft bedeutet üblicherweise eine Bindung über die gesamte Laufzeit.

Die positive Entwicklung der Städtebauförderung der vergangenen Jahre wurde durch die Wirtschaftskrise in 2009 abgeschwächt. Ungewissheiten über künftige Schwerpunkte und Programmausstattungen prägten das Jahr 2010. Der Bund kündigte eine deutliche Kürzung des Bundesanteils an den Fördermitteln an. Die Kürzung betrug letztlich rund 15%. Das Land Baden-Württemberg hat die Landesmittel allerdings etwas aufgestockt.

Das Auslaufen von zwei Sanierungsgebieten in Ulm in 2010 erforderte dennoch das rechtzeitige Vorbereiten neuer Gebiete, um wichtige Aufgaben der Stadterneuerung voranzutreiben und die Auslastung der GmbH zu gewährleisten. Die Vorgespräche mit dem Wirtschaftsministerium signalisierten eine voraussichtliche Programmaufnahme beider Gebiete.

Zudem konnte erreicht werden, dass das Gebiet Oberer Kuhberg (u.a. Sanierung HfG-Gebäude) wegen seiner landesweiten Bedeutung kurzfristig ins Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde.

Unter o.g. Voraussetzung sämtlicher Programmaufnahmen in 2010 für die Jahre 2011 bis 2019 ist die kurz- bis mittelfristige Auslastung der Gesellschaft gesichert. Nach Bedarf erfolgende Aufstockungsanträge sind erforderlich. Auslastungsschwankungen aufgrund von Verschiebungen im Fördermittelzufluss sollen durch anderweitige innerstädtische Aufträge abgedeckt werden.

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. Ob und inwieweit Haushaltskonsolidierungen bei den Kommunen, dem Land und dem Bund hier zu Veränderungen führen, ist mittel- bis langfristig nicht absehbar.

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 Liquiditätslage 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 2011 mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

C. Nachtragsbericht

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

Ulm, 13. Mai 2011

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 01.01.2010 bis 31.12.2010 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 13.05.2011

Pe/DS/Bu



SP&P Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Petschi)

Wirtschaftsprüfer