

**JAHRESABSCHLUSS 2012**

# INHALT

---

	Seite
Das Unternehmen	2
Verwaltungsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Jahresabschluss 2012	
Bilanz 2012	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung 2012	Anlage II
Anhang zum Jahresabschluss 2012	Anlage III
Lagebericht 2012	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage VI

## DAS UNTERNEHMEN

---

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

## VERWALTUNGSORGANE 2012

---

### **Aufsichtsrat:**

Dem Aufsichtsrat gehörten an im Geschäftsjahr 2012

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	
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 2012

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 2012 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 2012 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2012 in Höhe von € 4.297,94 der „Freiwilligen Rücklage“ zuzuführen.

Ulm, den 16. Juli 2013



Ivo Gönner

Oberbürgermeister  
(1. Vorsitzender)

Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
in 89073 Ulm

**Bilanz zum 31.12.2012  
der  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		55.000,00	55.000,00
1. EDV-Software		12.861,00	6.837,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Andere Gewinnrücklagen		146.948,21	120.696,56
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		39.017,50	20.636,50	III. Jahresüberschuss		4.297,94	26.251,65
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Sonstige Rückstellungen		142.300,00	166.300,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111.303,10		134.136,29	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.682,55</u>		<u>3.246,92</u>	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.942,50		0,00
			<u>137.383,21</u>	2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>51.743,37</u>		<u>153.761,53</u>
				- davon aus Steuern		65.685,87	<u>153.761,53</u>
				Euro 48.681,79			
				(Euro 19.099,96)			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		248.367,87	357.153,03				
		<u>414.232,02</u>	<u>522.009,74</u>			<u>414.232,02</u>	<u>522.009,74</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012  
der  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		709.004,42	710.759,16
2. Sonstige betriebliche Erträge		5.363,68	1.449,97
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	436.960,41		435.888,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>134.642,49</u>		<u>122.437,14</u>
		571.602,90	<u>558.325,15</u>
- davon für Altersversorgung Euro 42.133,55 (Euro 38.385,64)			
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.203,34	7.776,76
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		122.575,15	121.771,57
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>1.604,23</u>	<u>2.528,22</u>
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		4.590,94	26.863,87
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		319,22
9. Sonstige Steuern	<u>293,00</u>	293,00	<u>293,00</u> <u>612,22</u>
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<u><u>4.297,94</u></u>	<u><u>26.251,65</u></u>

---

**Anhang 2012**  
**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.





### 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 108,8 TEuro (Vorjahr: 126,0 TEuro) enthalten.

### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen eine Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 87,2 TEuro (Vorjahr: 110,8 TEuro). Die Rückstellung für Altersteilzeit beinhaltet den Erfüllungsbetrag.

### Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag		davon Restlaufzeit			
	TEuro		bis 1 Jahr		über 5 Jahre	
	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	0	14	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	52	154	52	154	0	0
	<u>66</u>	<u>154</u>	<u>66</u>	<u>154</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 1,0 TEuro (Vorjahr: 128,3 TEuro) enthalten.

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen von erheblicher Bedeutung sind nicht angefallen.



### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

### Sonstige Angaben

Während des Geschäftsjahres war durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern beschäftigt:

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

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

Das vom gesetzlichen Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar betrug insgesamt 13,7 TEuro. Es handelt sich ausschließlich um Abschlussprüfungsleistungen.

Für die Mitglieder der Geschäftsführung wurden folgende Bezüge gewährt:

Frau Angela Wagner:

Basisvergütung:	85.412,96 Euro
darin enthaltene Arbeitgeberaufwendungen zur Altersversorgung:	11.694,20 Euro
Einmalige Zulage:	10.000,00 Euro

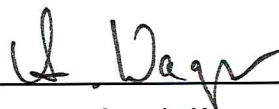
Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss den Gewinnrücklagen zuzuführen.

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
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, Sozialwissen- schaftlerin
Stadträtin Sigrid Räkel-Rehner	Ernährungs- und Diätberaterin

Ulm, den 30.04.2013

Sanierungstreuhand Ulm GmbH

  
\_\_\_\_\_  
Angela Wagner

## **Lagebericht 2012 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 Gewerbeareale, die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Ebenso sind Megatrends wie dem demografischen Wandel, dem Flächenverbrauch und dem Klimaschutz 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 acht **Ulmer** Stadterneuerungsgebiete:

- Magirus 2 im SUW-Programm (Programm Stadtumbau-West; getragen von Bund, Land und Stadt) – laufende Durchführung,
- Weststadt II im ASP-Programm (Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) getragen von Bund, Land und Stadt – laufende Durchführung,
- Dichterviertel im LSP-Programm (Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg) – laufende Durchführung
- Wengenviertel im LSP-Programm (Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg) – Vorbereitende Untersuchungen,
- Oberer Kuhberg im LSP-Programm (Programm Städtebaulicher Denkmalschutz) – laufende Durchführung und
- Weststadt – Soziale Stadt, Söflingen – Ortskern 2 und Stadtmitte-Münster - Abrechnung.

Die SAN führt für die Stadt Ulm je nach Auslastung auch Abbrüche außerhalb von Sanierungsgebieten durch. In 2012 wurde mit den vorbereitenden Arbeiten für den Abbruch des Klinikareals **Safranberg** begonnen.

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 dritten Ehinger Sanierungsgebietes beauftragt. In 2011 wurde das Programm „Soziale Stadt“ abgerechnet und ein Neuantrag gestellt. Der Sanierungsträger-

vertrag besteht fort. Die Sanierung wird fortgesetzt mit dem „Sanierungsgebiet IV – Untere Stadt“, das mit Beschluss des Gemeinderates am 18.10.2012 förmlich festgelegt wurde. Mit Bescheid vom 14.03.2012 wurde das Gebiet in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Eine kleine Fläche des Satzungsgebietes um das Franziskanerkloster herum wird seit 2011 im Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert. In beiden Fördergebieten laufen Baumaßnahmen bzw. sind Baumaßnahmen geplant. Die SAN ist in Ehingen überwiegend beratend tätig.

Die Gemeinde **Beimerstetten** wurde 2009 mit dem Ortskern in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.05.2009 die Aufgabe der Sanierungstreuhand Ulm GmbH übertragen. Der Sanierungsträgervertrag besteht fort. 2012 wurde das Gebiet vom Landessanierungsprogramm in das Bund-Länder-Programm „kleine Städte und Gemeinden“ überführt. Die SAN ist in Beimerstetten überwiegend beratend tätig.

Die Gemeinde **Amstetten** wurde 2012 abgerechnet.

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	2012		2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	709,0	100,0	710,8	100,0	- 1,8
<b>Gesamtleistung</b>	<b>709,0</b>	<b>100,0</b>	<b>710,8</b>	<b>100,0</b>	<b>- 1,8</b>
Sonstige Erträge	5,4	0,8	1,5	0,2	+ 3,9
Materialaufwand	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>714,4</b>	<b>100,8</b>	<b>712,3</b>	<b>100,2</b>	<b>+ 2,1</b>
Personalaufwand	571,6	80,6	558,3	78,5	+ 13,3
Abschreibungen	17,2	2,4	7,8	1,1	+ 9,4
Sonstiger Aufwand	122,6	17,3	121,8	17,1	+ 0,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3,0</b>	<b>0,4</b>	<b>24,4</b>	<b>3,4</b>	<b>- 21,4</b>
Sonstige Zinsen/Erträge	1,6	0,2	2,5	0,4	- 0,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1,6</b>	<b>0,2</b>	<b>2,5</b>	<b>0,4</b>	<b>- 0,9</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4,6</b>	<b>0,6</b>	<b>26,9</b>	<b>3,8</b>	<b>- 22,3</b>
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,3	0,0	- 0,3
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,0	+ 0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4,3</b>	<b>0,6</b>	<b>26,3</b>	<b>3,7</b>	<b>- 22,0</b>

Das Betriebsergebnis hat von 2011 auf 2012 um 21,4 T€ abgenommen. Die Verringerung im Betriebsergebnis ist im Wesentlichen aufgrund von TVÖD-Tarifsteigerungen, einer Rückstellung in der Altersteilzeit und erhöhten Abschreibungen entstanden.

**Gegenüberstellung  
Wirtschaftsplan 2012 / Ergebnis 2012**

	<b>Ansatz 2012</b>	<b>Ergebnis 2012</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
<b>a) aus Betreuungstätigkeit</b>		
a) Stadt Ulm - Förderprogramme	694,0	669,6
b) Sanierungsbetreuung außerhalb	60,0	39,4
c) Baubetreuung allgemein	0,0	0,0
<b>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	0,0	0,0
Zwischensumme Umsatzerlöse	754,0	709,0
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	10,0	5,4
<b>3. Materialaufwand</b>	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	764,0	714,4
<b>4. Personalaufwand</b> einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung davon Zuführung Rückstellung für Altersteilzeit 20,8 T€	-585,0	-571,6
<b>5. Abschreibungen</b>	-19,0	-17,2
<b>6. Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1,0	1,6
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-151,0	-122,6
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	0,0	0,0
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	10,0	4,6
<b>10. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-3,9	0,0
<b>11. Sonstige Steuern</b>	-0,0	-0,3
<b>12. Jahresüberschuss</b>	6,1	4,3
	=====	=====



Der Jahresüberschuss 2012 in Höhe von 4,3 T€ liegt mit 1,7 T€ unter Plan und begründet sich neben der Einsparung im Personalaufwand und sonstigem Aufwand auf ein niedrigeres Honorar aus der Betreuung innerhalb der Sanierungsgebiete Ulm und den Sanierungsbetreuungen außerhalb.

## b) 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 und sonstige Aufträge gegenüber.

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

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

	2012/TEUR	2011/TEUR
Jahresüberschuss	+ 4	+ 26
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 17	+ 8
<b>= Cash-flow</b>	<b>+ 21</b>	<b>+ 34</b>
Zu-/Abnahme Anlageabgänge	+ 1	+1
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	- 24	+18
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	+ 23	-36
Zu-/Abnahme der sonstigen Aktiva	+ 1	+9
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	- 88	-95
<b>= Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 66</b>	<b>-69</b>

	2012/TEUR	2011/TEUR
Erlöse Abgänge Gegenstände des Anlagevermögens	+ 0	+ 0
Investitionen in das Anlagevermögen	- 43	- 24
<b>= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 43</b>	<b>- 24</b>

2012

	2012/TEUR	2011/TEUR
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	- 109	-93
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 357	+ 450
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>+ 248</b>	<b>+ 357</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.

Kennzahl	2012/TEUR	2011/TEUR	2010/TEUR
Finanzmittelbestand	248	357	450
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	55	56	58
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	66	154	249
<b>Liquidität 1. Grades</b>	<b>+ 126</b>	<b>+ 147</b>	<b>+143</b>
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	114	137	110
<b>Liquidität 2. Grades</b>	<b>+ 240</b>	<b>+ 284</b>	<b>+ 253</b>

### c) Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2012 den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Bilanzposten sind nachfolgend erläutert.

2012

Bilanz-Posten	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
Immaterielle VG	12,9	3,1	6,8	1,3	+ 6,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39,0	9,4	20,7	4,0	+ 18,3
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>51,9</b>	<b>12,5</b>	<b>27,5</b>	<b>5,3</b>	<b>+ 24,4</b>
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	111,3	26,9	134,1	25,7	- 22,8
Sonstige Forderungen	2,6	0,6	3,2	0,6	- 0,6
Liquide Mittel	248,4	60,0	357,2	68,4	- 108,8
<b>Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>362,3</b>	<b>87,5</b>	<b>494,5</b>	<b>94,7</b>	<b>- 132,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>414,2</b>	<b>100,0</b>	<b>522,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 107,8</b>

Bilanz-Posten	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
Stammkapital	55,0	13,3	55,0	10,5	+ 0,0
Gewinnrücklagen	146,9	35,5	120,7	23,1	+ 26,2
Jahresüberschuss	4,3	1,0	26,3	5,0	- 22,0
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>206,2</b>	<b>49,8</b>	<b>202,0</b>	<b>38,7</b>	<b>+ 4,2</b>
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
Sonstige Rückstellungen	142,3	34,4	166,3	31,9	- 24,0
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	13,9	3,4	0,0	0,0	+ 13,9
Sonstige Verbindlichkeiten	51,8	12,5	153,7	29,4	- 101,9
<b>Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>208,0</b>	<b>50,2</b>	<b>320,0</b>	<b>61,3</b>	<b>- 112,0</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>414,2</b>	<b>100,0</b>	<b>522,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 107,8</b>



Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund der bisherigen Gewinnrücklagen und des Jahresüberschusses 2012 von rd. 4,3 T€ hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 206,2 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,8 %.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Kennzahl	2012/%	2011/%	2010/%
Forderungsintensität	26,9	25,7	17,0
Eigenkapitalrentabilität	2,1	13,0	9,1

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	2012/%	2011/%	2010/%
Umsatzrentabilität	0,6	3,7	2,0
Gesamtkapitalrentabilität	1,0	4,6	2,5
Personalquote	81,0	78,6	79,5

### **III. Nachtragsbericht**

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

### **IV. Prognosebericht**

Nach den bisherigen Hochrechnungen kann im Geschäftsjahr 2013 mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet werden.

### **V. Chancen- und Risikobericht**

#### **1. Risikobericht**

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

Grundsätzlich ist die Städtebauförderung auf allen Ebenen als Konjunkturprogramm äußerst wirksam, muss sich aber künftig noch stärker im Kontext Klimaschutz, demografischer Wandel und Flächeneinsparung positionieren. Für die Kommunen und Sanierungsträger heißt das, dass es gelingen muss, Förderprogramme unterschiedlicher Ressorts noch mehr als bisher in den Sanierungsgebieten zu bündeln bzw. diese Aufgaben auch ohne Fördermittel anzugehen. Eine ständige Anpassung an die technischen wie gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen ist weiterhin erforderlich.

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 Maßnahme über mehrere Jahre. Der Sanierungsträger ist in der Regel mit allen Phasen der Sanierung (Vorbereitung, Durchführung und Abschluss) beauftragt.

Die positive Entwicklung der Städtebauförderung bis 2009 wurde durch die Wirtschaftskrise abgeschwächt. Ungewissheiten über künftige Schwerpunkte und Programmausstattungen prägten das Jahr 2010. Der Bund kündigte eine deutliche Kürzung seines Anteils an den Fördermitteln an, die nicht in voller Höhe realisiert wurde. Der Bundesanteil an der Städtebauförderung hat sich auf 455 Mio.€ pro Jahr eingependelt. Das Land Baden-Württemberg hat die Landesmittel auf hohem Niveau konstant gehalten. Die Stadt Ulm kann weiterhin auf eine relativ 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 neu aufgenommen, so dass hier wieder eine Förderperspektive über mehrere Jahre besteht.

## **3. Gesamtaussage**

Durch die erfolgreichen Programmaufnahmen in 2011 und weitere Aufträge der Stadt Ulm ist die mittelfristige Auslastung der Gesellschaft gesichert. Nach Bedarf erfolgreiche 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, 30. April 2013

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 01.01.2012 bis 31.12.2012 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.

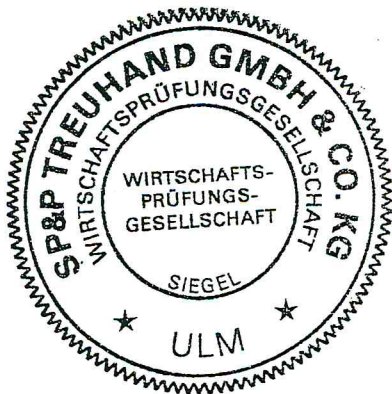


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 30.04.2013

Pe/DS/Bu



**SP&P Treuhand GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Petschi)

Wirtschaftsprüfer

(Steller)

Wirtschaftsprüfer