

**JAHRESABSCHLUSS 2014**

# INHALT

---

	Seite
Das Unternehmen	2
Verwaltungsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Jahresabschluss 2014	
Bilanz 2014	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung 2014	Anlage II
Anhang zum Jahresabschluss 2014	Anlage III
Lagebericht 2014	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 2014

---

### **Aufsichtsrat:**

Dem Aufsichtsrat gehörten an im Geschäftsjahr 2014

Gönner, Ivo	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Wetzig, Alexander	Bürgermeister	1. stellv. Vorsitzender
Czisch, Gunter Pawlak, Marius Soldner, Ulrich	Erster Bürgermeister Controller C3 ltd. Stadtverwaltungsdirektor	

bis 08.07.2014:

Jürgen Kriechbaum	Stadtrat
Dr. Thomas Kienle	Stadtrat
Dr. Rüdiger Reck	Stadtrat
Erwin Böck	Stadtrat
Christof Nagel	Stadtrat
Lisa Schanz	Stadträtin
Barbara Münch	Stadträtin
Ulrike Lambrecht	Stadträtin

ab 14.10.2014:

Reinhard Kuntz	Stadtrat
Hanni Zehendner	Stadträtin
Dr. Bertram Holz	Stadtrat
Wolfgang Schmauder	Stadtrat
Malika Mangold	Stadträtin
Dr. Hajdar Süslü	Stadtrat
Denise Elisa Niggemeier	Stadträtin
Ralf Milde	Stadtrat

### **Geschäftsführung:**

Wagner, Angela	Dipl.-Ing.
----------------	------------

## Bericht des Aufsichtsrates

---

### Geschäftsjahr 2014

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

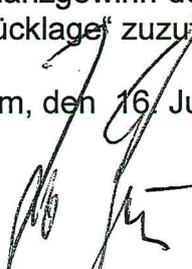
In vier Sitzungen wurden alle aufgetretenen Fragen ausführlich beraten und die in die Kompetenz des Aufsichtsrates fallenden Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss 2014 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 2014 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2014 in Höhe von € 8.693,13 der „Freiwilligen Rücklage“ zuzuführen.

Ulm, den 16. Juli 2015



Ivo Gönner

Oberbürgermeister  
(1. Vorsitzender)

Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2014

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
in 89073 Ulm

**Bilanz zum 31.12.2014**  
der  
**Sanierungsstreuhand Ujm 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		1.204,00	7.772,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Andere Gewinnrücklagen		164.329,29	151.246,15
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		34.249,50	31.637,50	III. Jahresüberschuss		8.693,13	13.083,14
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	652,36		2.556,63
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	213.397,61		80.767,68	2. Sonstige Rückstellungen	70.200,00	70.852,36	100.680,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>599,70</u>	213.997,31	81.167,68				103.236,63
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		123.165,42	317.700,92	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.396,54		17.847,27
				2. Sonstige Verbindlichkeiten	31.344,91		97.864,91
				- davon aus Steuern		73.741,45	115.712,18
				(Euro 26.167,02			
				(Euro 74.627,10)			
		372.616,23	438.278,10			372.616,23	438.278,10

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014  
der  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		709.892,07	736.491,33
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.003,46	3.463,40
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	422.179,01		442.511,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>136.217,17</u>		<u>141.758,62</u>
		558.396,18	<u>584.269,93</u>
- davon für Altersversorgung Euro 45.812,99 (Euro 44.987,97)			
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.105,71	19.693,66
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		125.135,79	120.754,41
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>765,16</u>	<u>982,90</u>
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		11.023,01	16.219,63
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.036,88		2.843,49
9. Sonstige Steuern	<u>293,00</u>	2.329,88	<u>293,00</u> <u>3.136,49</u>
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<u>8.693,13</u>	<u>13.083,14</u>

**Anhang 2014**  
**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 202,3 TEuro (Vorjahr: 71,4 TEuro) enthalten.

### Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag		davon Restlaufzeit			
	TEuro		bis 1 Jahr		über 5 Jahre	
	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42	18	42	18	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	31	98	31	98	0	0
	<u>74</u>	<u>116</u>	<u>73</u>	<u>116</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 6,2 TEuro (Vorjahr: 17,7 TEuro) enthalten.

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen von erheblicher Bedeutung sind nicht angefallen.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für Miet- und Leasingraten ist derzeit von einem Jahresbetrag von 33,3 TEuro auszugehen. Dabei handelt es sich überwiegend um mehrjährige Verpflichtungen.

### **Sonstige Angaben**

Während des Geschäftsjahres war durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern beschäftigt:

Gewerbliche Arbeitnehmer	0
Angestellte	<u>12</u>
	<u>12</u>

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

Das vom gesetzlichen Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar betrug insgesamt 13,9 TEuro. Es handelt sich ausschließlich um Abschlussprüfungsleistungen.

Für die Mitglieder der Geschäftsführung wurden folgende Bezüge gewährt:

Frau Angela Wagner:

Basisvergütung:	93.145,54 Euro
darin enthaltene Arbeitgeberaufwendungen zur Altersversorgung:	12.141,30 Euro
Einmalige Zulage:	10.000,00 Euro

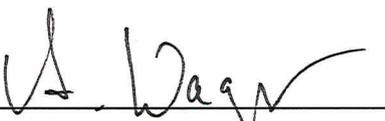
Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

<u>Name</u>	<u>Beruf</u>
Oberbürgermeister Ivo Gönner (Vorsitzender)	Oberbürgermeister der Stadt Ulm
Bürgermeister Alexander Wetzig (1. Stellvertretender Vorsitzender)	Bürgermeister der Stadt Ulm
Erster Bürgermeister Gunter Czisch Marius Pawlak	Erster Bürgermeister der Stadt Ulm Controller bei der Stadt Ulm (Fachbereich 3)
Stadtverwaltungsdirektor Ulrich Soldner	Leitender Stadtverwaltungsdirektor
Stadtrat Karl Faßnacht	Küfer- und Kellermeister
Stadträtin Sigrid Räkel-Rehner	Ernährungs- und Diätberaterin
bis 08.07.2014:	
Stadtrat Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter
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
ab 14.10.2014:	
Stadtrat Reinhard Kuntz	Augenoptikermeister
Stadträtin Hanni Zehendner	Sport- und Gesundheitspädagogin
Stadtrat Dr. Bertram Holz	Jurist
Stadtrat Wolfgang Schmauder	Student
Stadträtin Malika Mangold	Gesundheits- u. Krankenpflegerin
Stadtrat Dr. Hajdar Süslü	Arzt
Stadträtin Denise Elisa Niggemeier	IT-Systemkauffrau
Stadtrat Ralf Milde	freier Regisseur u. Kulturmanager

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ulm, den 20.05.2015

Sanierungstreuhand Ulm GmbH

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

## **Lagebericht 2014 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 eng mit der Städtebauförderung und der erforderlichen kommunalen Co-Finanzierung verbunden, bzw. in wesentlichen Aufgabenbereichen davon abhängig.

Die Städtebauförderung ist auf Bundesebene in 6 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 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 50er bis 70er Jahren entwickelten Wohngebiete, die durch ihren hohen Energieverbrauch und Funktionsverluste einer Erneuerung bedürfen sowie Konversionsflächen aufgelassener Industrie- oder Militärareale, 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 spezifischen Kompetenzen der kommunalen Sanierungsträger, wie der SAN Ulm unerlässlich.

## 2. Geschäftsverlauf

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

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

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

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

- 2.2 Die SAN führt für die Stadt Ulm je nach Auslastung auch weitere Tätigkeiten, wie z.B. Abbrüche außerhalb von Sanierungsgebieten durch.
- 2.3 Die Stadt **Ehingen** hat die SAN mit der Vorbereitung und der Durchführung des vierten Ehinger Sanierungsgebietes beauftragt. Die SAN ist in Ehingen überwiegend beratend tätig.

2014

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

2.5 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	2014		2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	709,9	100,0	736,5	100,0	- 26,6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>709,9</b>	<b>100,0</b>	<b>736,5</b>	<b>100,0</b>	<b>- 26,6</b>
Sonstige Erträge	2,0	0,3	3,5	0,5	- 1,5
<b>Rohergebnis</b>	<b>711,9</b>	<b>100,3</b>	<b>740,0</b>	<b>100,5</b>	<b>- 28,1</b>
Personalaufwand	558,4	78,7	584,3	79,3	- 25,9
Abschreibungen	18,1	2,5	19,7	2,7	- 1,6
Sonstiger Aufwand	125,1	17,6	120,8	16,4	+ 4,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10,3</b>	<b>1,5</b>	<b>15,2</b>	<b>2,1</b>	<b>- 4,9</b>
Sonstige Zinsen/Erträge	0,7	0,1	1,0	0,1	- 0,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>- 0,3</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>11,0</b>	<b>1,5</b>	<b>16,2</b>	<b>2,2</b>	<b>- 5,2</b>
Ertragsteuern	2,0	0,3	2,8	0,4	- 0,8
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,0	+ 0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8,7</b>	<b>1,2</b>	<b>13,1</b>	<b>1,8</b>	<b>- 4,4</b>

Das Betriebsergebnis hat von 2013 auf 2014 um 4,9 T€ abgenommen. Die Verringerung im Betriebsergebnis ist im Wesentlichen auf Personalausfall zurückzuführen.

2014

**Gegenüberstellung  
Wirtschaftsplan 2014 / Ergebnis 2014**

	<b>Ansatz 2014</b>	<b>Ergebnis 2014</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
<b>a) aus Betreuungstätigkeit</b>		
a) Stadt Ulm - Förderprogramme	677,0	636,2
b) Sanierungsbetreuung außerhalb	25,0	17,5
c) Baubetreuung allgemein (KfW)	102,0	56,2
<b>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	0,0	0,0
Zwischensumme Umsatzerlöse	804,0	709,9
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	0,0	2,0
<b>3. Materialaufwand (KfW)</b>	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	804,0	711,9
<b>4. Personalaufwand</b> einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung	-641,0	-558,4
<b>5. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	-20,0	-18,1
<b>6. Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1,0	0,7
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-133,5	-125,1
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	0,0	0,0
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	10,5	11,0
<b>10. Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-3,3	-2,0
<b>11. Sonstige Steuern</b>	0,0	-0,3
<b>12. Jahresüberschuss</b>	7,2	8,7
	=====	=====

Der Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 8,7 T€ liegt mit 1,5 T€ über Plan.

## b) Finanzlage

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

	2014/TEUR	2013/TEUR
Jahresüberschuss	+ 9	+ 13
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 18	+ 20
<b>= Cash-flow</b>	<b>+ 27</b>	<b>+ 33</b>
Zu-/Abnahme Anlageabgänge	0	0
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	- 32	-39
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	- 132	+ 30
Zu-/Abnahme der sonstigen Aktiva	- 1	+3
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	- 43	+50
<b>= Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 181</b>	<b>+77</b>
	2014/TEUR	2013/TEUR
Erlöse Abgänge Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
Investitionen in das Anlagevermögen	- 14	- 7
<b>= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 14</b>	<b>- 7</b>

	2014/TEUR	2013/TEUR
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	- 195	+70
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 318	+ 248
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>+ 123</b>	<b>+ 318</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.

2014

Kennzahl	2014/TEUR	2013/TEUR	2012/TEUR
Finanzmittelbestand	123	318	248
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	71	103	55
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	74	116	66
<b>Liquidität 1. Grades</b>	<b>- 22</b>	<b>+ 99</b>	<b>+126</b>
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	214	81	114
<b>Liquidität 2. Grades</b>	<b>+ 192</b>	<b>+ 180</b>	<b>+ 240</b>

### c) Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2014 den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Bilanzposten sind nachfolgend erläutert.

Bilanz-Posten	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
Immaterielle VG	1,2	0,3	7,8	1,8	- 6,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34,2	9,2	31,6	7,2	+ 2,6
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>35,4</b>	<b>9,5</b>	<b>39,4</b>	<b>9,0</b>	<b>- 4,0</b>
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	213,4	57,3	80,8	18,4	+ 132,6
Sonstige Forderungen	0,6	0,2	0,4	0,1	+ 0,2
Liquide Mittel	123,2	33,1	317,7	72,5	- 194,5
<b>Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>337,2</b>	<b>90,5</b>	<b>398,9</b>	<b>91,0</b>	<b>- 61,7</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>372,6</b>	<b>100,0</b>	<b>438,3</b>	<b>100,0</b>	<b>- 65,7</b>

2014

Bilanz-Posten	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
Stammkapital	55,0	14,8	55,0	12,5	+ 0,0
Gewinnrücklagen	164,3	44,1	151,2	34,5	+ 13,1
Jahresüberschuss	8,7	2,3	13,1	3,0	- 4,4
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>228,0</b>	<b>61,2</b>	<b>219,3</b>	<b>50,0</b>	<b>+ 8,7</b>
Steuerrückstellungen	0,7	0,2	2,6	0,6	- 1,9
Sonstige Rückstellungen	70,2	18,8	100,7	23,0	- 30,5
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	42,4	11,4	17,8	4,8	+ 24,6
Sonstige Verbindlichkeiten	31,3	8,4	97,9	22,3	- 66,6
<b>Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>144,6</b>	<b>38,8</b>	<b>219,0</b>	<b>50,0</b>	<b>- 74,3</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>372,6</b>	<b>100,0</b>	<b>438,3</b>	<b>100,0</b>	<b>- 65,7</b>

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund der bisherigen Gewinnrücklagen und des Jahresüberschusses 2014 von rd. 8,7 T€ hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 228,0 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 61,2 %.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Kennzahl	2014/%	2013/%	2012/%
Forderungsintensität	57,4	18,4	26,9
Eigenkapitalrentabilität	3,8	6,0	2,1

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

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

Kennzahl	2014/%	2013/%	2012/%
Umsatzrentabilität	1,2	1,8	0,6
Gesamtkapitalrentabilität	2,9	3,6	1,0
Personalquote	78,7	79,3	81,0

### III. Nachtragsbericht

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

### IV. Prognosebericht

Nach den bisherigen Hochrechnungen kann im Geschäftsjahr 2015 mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet werden.

### V. Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risikobericht

Da sich die Sanierungstreuhand als kommunaler Dienstleister weitgehend mit der Stadterneuerung beschäftigt, ist sie in besonderem Maße vom politischen Willen der Gemeinden abhängig, die städtebaulichen Herausforderungen in einem kontinuierlichen Aufwertungsprozess anzugehen. In den Gemeinden, in denen die Gesellschaft bisher tätig ist, ist die Stadterneuerung ein wichtiger Bestandteil der Stadt- und Ortsentwicklung und daher politisch nicht in Frage gestellt. Externe Einflüsse auf die öffentlichen Haushalte sind langfristig jedoch nicht abschätzbar.

Grundsätzlich ist die Städtebauförderung auf allen Ebenen als 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 wie gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen ist weiterhin erforderlich.

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

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

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

## **2. Chancenbericht**

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

Die positive Entwicklung der Städtebauförderung bis 2009 wurde durch die Wirtschaftskrise abgeschwächt. Ungewissheiten über künftige Schwerpunkte und Programmausstattungen prägten das Jahr 2010. Der Bund kündigte eine deutliche Kürzung seines Anteils an den Fördermitteln an, die nicht in voller Höhe realisiert wurde. Das Land Baden-Württemberg hat die Landesmittel auf hohem Niveau konstant gehalten. Der Bundesanteil an der Städtebauförderung wurde 2014 und 2015 wieder auf 700 Millionen Euro erhöht. Die Stadt Ulm kann deshalb weiterhin auf eine konstante Förderquote hoffen.

Das Auslaufen von zwei Sanierungsgebieten in Ulm in 2010 erforderte das rechtzeitige Vorbereiten neuer Gebiete, um wichtige Aufgaben der Stadterneuerung voranzutreiben und die Auslastung der GmbH zu gewährleisten. In 2011 wurden die Gebiete Weststadt und Dichterviertel und 2013 das Gebiet Wengenviertel neu aufgenommen, so dass hier wieder eine Förderperspektive über mehrere Jahre besteht. Aus dem KfW-Programm 'Energetische Stadtsanierung' sind bis Ende 2016 zusätzliche Fördermittel vorhanden.

### **3. Gesamtaussage**

Durch die erfolgreichen Programmaufnahmen in 2011 und 2013 ist die mittelfristige Auslastung der Gesellschaft gesichert. Nach Bedarf erfolgende Aufstockungsanträge und ergänzende städtische Aufträge 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, 20. Mai 2015

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 01.01.2014 bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 29.05.2015

St/DS/Bo

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

gez.  
(Steller)  
Wirtschaftsprüfer