

JAHRESABSCHLUSS 2016

INHALT

	Seite
Das Unternehmen	2
Verwaltungsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Jahresabschluss 2016	
Bilanz 2016	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	Anlage II
Anhang zum Jahresabschluss 2016	Anlage III
Lagebericht 2016	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

Bericht des Aufsichtsrates

Geschäftsjahr 2016

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 2016 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 2016 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2016 in Höhe von € 1.743,15 der „Freiwilligen Rücklage“ zuzuführen.

Ulm, 29. Juni 2017



Gunter Czisch

Oberbürgermeister
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2016

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
in 89073 Ulm

Bilanz zum 31.12.2016

der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		55.000,00	55.000,00
1. EDV-Software		2.577,00	1.030,00	II. Gewinnrücklagen		185.357,38	173.022,42
II. Sachanlagen				1. Andere Gewinnrücklagen		1.743,15	12.334,96
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		24.503,50	26.826,50	III. Jahresüberschuss			
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steurrückstellungen	0,00		2.400,08
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	154.265,57		56.904,04	2. Sonstige Rückstellungen	64.900,00	64.900,00	63.300,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.164,15</u>		<u>436,54</u>	C. Verbindlichkeiten			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			57.340,58	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23.502,77	6.342,58
				2. Sonstige Verbindlichkeiten		46.045,44	35.584,51
				- davon aus Steuern		69.548,21	41.927,09
				Euro 24.336,85			
				(Euro 20.642,34)			
						376.548,74	347.984,55
						376.548,74	347.984,55

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		797.862,50	769.949,04
2. Sonstige betriebliche Erträge		5.063,47	4.680,50
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		12.060,00	0,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	485.589,56		480.061,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>143.134,00</u>		<u>134.690,61</u>
		628.723,56	614.752,07
- davon für Altersversorgung Euro 44.416,48 (Euro 43.044,62)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.291,43	10.842,89
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		145.716,97	130.976,03
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		219,04	305,22
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00	18,50
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.316,90</u>	<u>5.717,31</u>
10. Ergebnis nach Steuern		2.036,15	12.627,96
11. Sonstige Steuern		293,00	293,00
		<u> </u>	<u> </u>
12. Jahresüberschuss		<u>1.743,15</u>	<u>12.334,96</u>

Anhang 2016
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Ulm

Vorbemerkung

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

Allgemeine Angaben

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

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.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 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. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und die Entwicklung der einzelnen Anlageposten mit ihren historischen Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen sind in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

**Anlagenpiegel
der
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten		Abschreibungen		Umbuchungen		Zuschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2016 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2016 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2016 Euro	Zugänge Euro
A. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände										
1. EDV-Software	23.595,43	3.000,00	0,00	0,00	26.595,43	1.453,00	0,00	0,00	24.018,43	2.577,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	23.595,43	3.000,00	0,00	0,00	26.595,43	1.453,00	0,00	0,00	24.018,43	2.577,00
II. Sachanlagen										
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.024,93	9.518,43	12.929,50	0,00	157.613,86	11.838,43	12.926,50	0,00	133.110,36	24.503,50
Summe Sachanlagen	161.024,93	9.518,43	12.929,50	0,00	157.613,86	11.838,43	12.926,50	0,00	133.110,36	24.503,50
Summe Anlagevermögen	184.620,36	12.518,43	12.929,50	0,00	184.209,29	13.291,43	12.926,50	0,00	157.128,79	27.856,50

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 131,9 TEuro (Vorjahr: 29,2 TEuro) enthalten.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für Resturlaub, Überstunden und erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile in Höhe von insgesamt 41,4 TEuro (Vorjahr: 39,8 TEuro).

Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag		davon Restlaufzeit			
	TEuro		bis 1 Jahr		über 5 Jahre	
	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24	6	24	6	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>46</u>	<u>36</u>	<u>46</u>	<u>36</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>70</u>	<u>42</u>	<u>70</u>	<u>42</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 6,0 TEuro (Vorjahr: 5,2 TEuro) und in den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 13,4 TEuro (Vorjahr: 6,6 TEuro) enthalten.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen von erheblicher Bedeutung sind nicht angefallen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für Miet- und Leasingraten ist derzeit von einem Jahresbetrag von 38,6 TEuro auszugehen. Dabei handelt es sich überwiegend um mehrjährige Verpflichtungen.

Sonstige Angaben

Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich 12 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum Geschäftsführer der Gesellschaft war im Geschäftsjahr Herr Dipl.-Ingenieur Dirk Feil bestellt.

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

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden in 2016 folgende Bezüge gewährt:

Herr Dirk Feil:

Basisvergütung:	90.021,35 Euro
darin enthaltene Arbeitgeberaufwendungen zur Altersversorgung:	2.182,24 Euro
Einmalige Zulage:	1.833,00 Euro

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

<u>Name</u>	<u>Beruf</u>
Oberbürgermeister Ivo Gönner - bis 29.02.2016 (Vorsitzender)	Oberbürgermeister der Stadt Ulm
Oberbürgermeister Gunter Czisch - ab 16.03.2016 (Vorsitzender)	Oberbürgermeister der Stadt Ulm
Bürgermeister Tim von Winning (1. Stellvertretender Vorsitzender)	Bürgermeister der Stadt Ulm
Erster Bürgermeister Gunter Czisch (bis 15.03.2016)	Erster Bürgermeister der Stadt Ulm
Erster Bürgermeister Martin Bendel (ab 15.06.2016)	Erster Bürgermeister der Stadt Ulm
Marius Pawlak	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
Stadtrat Reinhard Kuntz	Augenoptikermeister
Stadträtin Hanni Zehendner	Sport- und Gesundheitspädagogin
Stadtrat Dr. Bertram Holz	Jurist
Stadtrat Wolfgang Schmauder	Student
Stadträtin Malika Mangold (bis 31.12.2015)	Gesundheits- u. Krankenpflegerin
Stadträtin Annette Weinreich (ab 01.01.2016)	Architektin
Stadtrat Dr. Haydar Süslü	Arzt
Stadträtin Denise Elisa Niggemeier (bis 31.12.2015)	It-Systemkauffrau
Stadtrat Georgius Giannopoulos (ab 01.01.2016)	Informatiker
Stadtrat Ralf Milde	freier Regisseur u. Kulturmanager

Die Aufsichtsräte erhalten eine fixe Vergütung in Höhe von 60,00 € je Sitzung (Gesamtvergütung 2016: 3.660,00 Euro).

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.743,15 Euro den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ulm, den 27.04.2017

Sanierungstreuhand Ulm GmbH



Dirk Feil

Lagebericht 2016 der Sanierungstreuhand Ulm GmbH

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

§ 2 des Gesellschaftsvertrages besagt:

- (1) Die Gesellschaft fördert und betreibt insbesondere die städtebauliche Erneuerung der Stadt Ulm. Sie kann auch außerhalb der Stadt Ulm tätig werden.
- (2) Zu diesem Zwecke kann die Gesellschaft insbesondere städtebauliche und strukturverbessernde Maßnahmen vorbereiten, betreuen, durchführen oder die Durchführung dieser Maßnahmen leiten.
- (3) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck dienlich sind.
- (4) Die Gesellschaft hat die Zulassung als Sanierungsträger im Sinne des 5. Abschnittes (§§ 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.

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 sieben 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 des vergangenen Jahrhunderts 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 den Entwicklungen im Bereich des demografischen Wandels und des Flächenverbrauchs zu begegnen.

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

2. Geschäftsverlauf

2.1 Die SAN betreute im abgelaufenen Geschäftsjahr vier Ulmer Stadterneuerungsgebiete:

- „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. Hierfür wurden Konzepte erstellt, die sich auch schon in der Umsetzung befinden. Die Stelle des Sanierungsmanagers für das Wengenviertel konnte auf Antrag mittlerweile erfolgreich verlängert werden.

Nähere Informationen zu den Gebieten können Sie dem Prüfbericht des Treuhandvermögens entnehmen.

2.2 Je nach Auslastung ist die SAN für die Stadt Ulm und auch außerhalb der rechtskräftigen Sanierungsgebiete aktiv (z.B. Abbrüche, Projektsteuerung und –moderation etc.). Im Geschäftsjahr war die Betreuung des Projektes 'Wilhelmsburg' eine wesentliche Aufgabe.

2.3 Die Stadt **Ehingen** hat die SAN mit der Vorbereitung und der Durchführung des vierten Ehinger Sanierungsgebietes beauftragt. In diesem Zusammenhang hat

die SAN in 2016 für Ehingen ein gebietsbezogenes Entwicklungskonzept (GEK) erstellt und den gesamten Prozess bis zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 22.09.2016 begleitet. Grundsätzlich ist die SAN in Ehingen überwiegend beratend tätig.

2.4 Für die Gemeinde **Beimerstetten** hat die SAN in 2016 ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellt und auch den gesamten Beteiligungsprozess bis zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 21.07.2016 durchgeführt; in Beimerstetten ist die SAN seit 2009 mit der Vorbereitung und Durchführung der Ortskernsanierung beauftragt.

2.5 Für die Stadt **Neu-Ulm** ist die SAN bei Bedarf beratend tätig.

3. Lage

a) Ertragslage

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

G.u.V.-Posten	2016		2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	797,9	100,0	769,9	100,0	+ 28,0
Gesamtleistung	797,9	100,0	769,9	100,0	+ 28,0
Sonstige Erträge	5,0	0,6	4,7	0,6	+ 0,3
Materialaufwand	12,1	1,5	0,0	0,0	+ 12,1
Rohergebnis	790,8	99,1	774,6	100,6	+ 16,2
Personalaufwand	628,7	78,8	614,8	79,9	+ 13,9
Abschreibungen	13,3	1,7	10,8	1,4	+ 2,5
Sonstiger Aufwand	145,7	18,3	131,0	17,0	+ 14,7
Betriebsergebnis	3,1	0,4	18,0	2,3	- 14,9
Sonstige Zinsen/Erträge	0,2	0,0	0,3	0,0	- 0,1
Finanzergebnis	0,2	0,0	0,3	0,0	- 0,1
Ertragsteuern	1,3	0,2	5,7	0,7	- 4,4
Ergebnis nach Steuern	2,0	0,2	12,6	1,6	- 10,6
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	1,7	0,2	12,3	1,6	- 10,6

Das Betriebsergebnis hat von 2015 auf 2016 um 14,9 T€ abgenommen. Der Rückgang im Betriebsergebnis ist im Wesentlichen auf Mehrkosten im Bereich „Sonstiger Aufwand“ zurückzuführen.

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2016/Ergebnis 2016

	Ansatz 2016	Ergebnis 2016
	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit		
a) Stadt Ulm - Förderprogramme	707,0	610,6
b) Sanierungsbetreuung außerhalb	35,0	75,7
c) Baubetreuung allgemein (Abbrüche, KfW)	64,0	111,6
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Zwischensumme Umsatzerlöse	806,0	797,9
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	5,0
3. Materialaufwand (KfW)	0,0	-12,1
Rohergebnis	806,0	790,8
4. Personalaufwand einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung	-644,0	-628,7
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-14,0	-13,3
6. Zinsen und ähnliche Erträge	0,5	0,2
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-140,0	-145,7
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0
9. Ergebnis vor Steuern	8,5	3,3
10. Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,7	-1,3
11. Sonstige Steuern	0,0	-0,3
12. Jahresüberschuss/-verlust	5,8	1,7
	=====	=====

Der Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 1,7 T€ liegt mit 4,1 T€ unter Plan und begründet sich aus nicht eingeplanten Kosten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

b) Finanzlage

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

	2016/TEUR	2015/TEUR
Jahresüberschuss	+ 2	+ 12
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 13	+ 11
= Cash-flow	+ 15	+ 23
Zu-/Abnahme Anlageabgänge	0	+0
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	- 1	-5
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	- 97	+157
Zu-/Abnahme der sonstigen Aktiva	- 5	- 0
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	+ 28	-32
= Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	- 60	+143
	2016/TEUR	2015/TEUR
Erlöse Abgänge Gegenstände des Anlagevermögens	+ 0	+ 0
Investitionen in das Anlagevermögen	- 13	-3
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 13	- 3

	2016/TEUR	2015/TEUR
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	- 73	+140
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 263	+ 123
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+ 190	+ 263

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	2016/TEUR	2015/TEUR	2014/TEUR
Finanzmittelbestand	190	263	123
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	65	63	71
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	70	42	74
Liquidität 1. Grades	+ 55	+158	-22
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	159	57	214
Liquidität 2. Grades	+ 214	+ 215	+ 192

c) Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2016 den Vorjahreswerten gegenübergestellt.

Bilanz-Posten	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
AKTIVA					
Immaterielle VG	2,6	0,7	1,0	0,3	+ 1,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24,5	6,5	26,8	7,7	- 2,3
Langfristig gebundenes Vermögen	27,1	7,2	27,8	8,0	- 0,7
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	154,3	41,0	56,9	16,4	+ 97,4
Sonstige Forderungen	5,1	1,4	0,4	0,1	+ 4,7
Liquide Mittel	190,0	50,5	262,8	75,5	- 72,8
Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen	349,4	92,8	320,1	92,0	+ 29,3
Gesamtvermögen	376,5	100,0	347,9	100,0	+ 28,6

2016

Bilanz-Posten	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
PASSIVA					
Stammkapital	55,0	14,6	55,0	15,8	+ 0,0
Gewinnrücklagen	185,4	49,2	173,0	49,7	+ 12,4
Jahresüberschuss	1,7	0,5	12,3	3,5	- 10,6
Langfristig verfügbares Kapital	242,1	64,3	240,3	69,1	+ 1,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	2,4	0,7	- 2,4
Sonstige Rückstellungen	64,9	17,2	63,3	18,2	+ 1,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23,5	6,2	6,3	1,7	+ 17,2
Sonstige Verbindlichkeiten	46,0	12,2	35,6	10,2	+ 10,4
Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital	134,4	35,7	107,6	30,9	+ 26,8
Gesamtkapital	376,5	100,0	347,9	100,0	+ 28,6

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund der bisherigen Gewinnrücklagen und des Jahresüberschusses 2016 von rd. 1,7 T€ hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 242,1 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 64,3 %.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Kennzahl	2016/%	2015/%	2014/%
Forderungsintensität	41,0	16,4	57,4
Eigenkapitalrentabilität	0,7	5,1	3,8

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	2016/%	2015/%	2014/%
Umsatzrentabilität	0,2	1,6	1,2
Gesamtkapitalrentabilität	0,8	5,2	2,9
Personalquote	78,6	79,7	78,7

III. Prognosebericht

Nach den bisherigen Hochrechnungen kann im Geschäftsjahr 2017 mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet werden.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Da sich die Sanierungstreuhand als kommunaler Dienstleister weitestgehend mit der Stadterneuerung beschäftigt, ist sie in besonderem Maße vom politischen Willen der Gemeinden abhängig, 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 in allen Bereichen als eine Art „Konjunkturprogramm“ äußerst wirksam; die Themen Klimaschutz, demografischer Wandel und Flächeneinsparung werden an Gewicht zunehmen. Förderprogramme unterschiedlicher Ressorts müssen gebündelt bzw. Aufgaben auch ohne Fördermittel angegangen werden. Eine ständige Anpassung an die technischen 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. Beim Management der Finanzdisposition verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

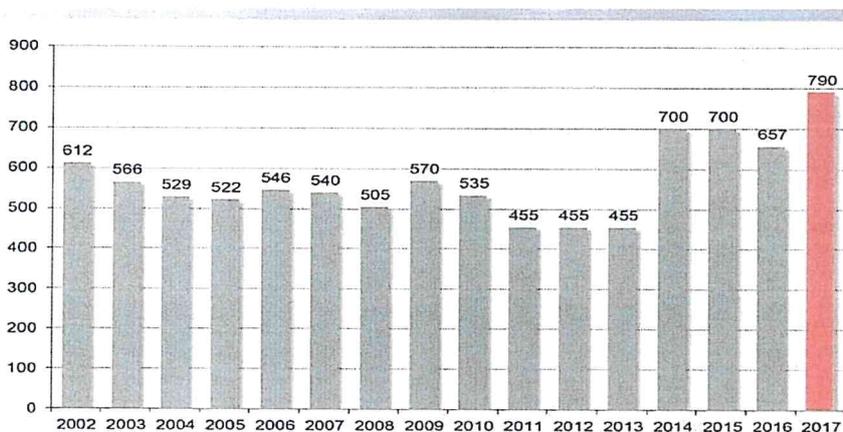
Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfalls- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

2. Chancenbericht

Die städtebauliche Erneuerung ist in den einzelnen Sanierungsgebieten ein viele Jahre andauernder Prozess. Der Sanierungsträger ist in der Regel mit allen Phasen der Sanierung (Vorbereitung, Durchführung und Abschluss) beauftragt.

Die Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung (inkl. des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“) wurden auch für 2017 weiter aufgestockt; sie belaufen sich mittlerweile auf 790 Mio. €. Die Stadt Ulm kann deshalb weiterhin auf eine konstante Förderquote hoffen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung 2002 – 2017
(inkl. des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“)



Quelle: Finanzhilfen des Bundes aus den jeweiligen Verwaltungsvereinbarungen, gerundete Werte

Im Zusammenhang mit dem Thema „Wilhelmsburg - Die Stadt in der Festung“ wurde die SAN für den Zeitraum 2016 bis 2018 mit der Projekt- und Prozesssteuerung beauftragt. Die Stadt Ulm hat hier den Zuschlag auf Förderung im Rahmen des

Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ erhalten; bei einem Gesamtvolumen von rund 7 Mio. € (hiervon übernimmt der Bund 61,89 % der zuwendungsfähigen Ausgaben) bietet sich hier für die Stadt Ulm die einmalige Chance, bis Ende 2018 den baulichen Rahmen und die entsprechenden Strukturen zu schaffen, dieses imposante Gebäude wieder einer adäquaten Nutzung zu zuführen.

3. Gesamtaussage

Durch die erfolgreichen Programmaufnahmen in 2011, 2013 und zusätzliche städtische Aufträge ist die mittelfristige Auslastung der Gesellschaft gesichert. Bei Bedarf sind jedoch Aufstockungsanträge und ergänzende städtische Aufträge erforderlich.

Ulm, 27.04.2017

Sanierungstreuhand Ulm GmbH



Dirk Feil

Geschäftsführer

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 01.01.2016 bis 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ulm, den 27.04.2017

To/37

SP&P Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Steller)
Wirtschaftsprüfer