

# JAHRESABSCHLUSS 2017

# INHALT

---

	Seite
Das Unternehmen	2
Verwaltungsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Jahresabschluss 2017	
Bilanz 2017	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	Anlage II
Anhang zum Jahresabschluss 2017	Anlage III
Lagebericht 2017	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 2017

---

### **Aufsichtsrat:**

Dem Aufsichtsrat gehörten an im Geschäftsjahr 2017

Czisch, Gunter	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Von Winning, Tim	Bürgermeister	1. stellv. Vorsitzender
Bendel, Martin	Erster Bürgermeister	2. stellv. Vorsitzender
Pawlak, Marius (bis 19.10.2017)	Controller C3	
Schwark, Michaela (ab 18.12.2017)	Controller C3	
Soldner, Ulrich	ltd. Stadtverwaltungsdirektor	
Faßnacht, Karl	Stadtrat	
Reinhard Kuntz	Stadtrat	
Hanni Zehendner	Stadträtin	
Dr. Bertram Holz	Stadtrat	
Wolfgang Schmauder	Stadtrat	
Anette Weinreich	Stadträtin	
Dr. Hajdar Süslü	Stadtrat	
Georgius Giannopoulos	Stadtrat	
Räkel-Rehner, Sigrid	Stadträtin	
Ralf Milde	Stadtrat	

### **Geschäftsführung:**

Feil, Dirk	Dipl.-Ing.
------------	------------

## Bericht des Aufsichtsrates

---

### Geschäftsjahr 2017

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 2017 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 2017 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzverlust des Jahres 2017 in Höhe von € 55.539,63 der „Freiwilligen Rücklage“ zu entnehmen.

Ulm, 27. Juni 2018



Gunter Czisch

Oberbürgermeister  
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2017

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
in 89073 Ulm

**Bilanz zum 31.12.2017  
der  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

AKTIVA	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	PASSIVA
<b>A. Anlagevermögen</b>							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. EDV-Software		1.282,00	2.577,00		55.000,00	55.000,00	
II. Sachanlagen					185.357,38	185.357,38	
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		23.305,50	24.503,50		55.539,63-	1.743,15	
<b>B. Umlaufvermögen</b>					64.900,00	64.900,00	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	88.149,70		154.265,57				23.502,77
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.996,33</u>	91.146,03	<u>5.164,15</u> 159.429,72		36.867,48	46.045,44	46.045,44
					<u>27.150,66</u>	64.018,14	69.548,21
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		204.145,51	190.038,52				
		<u>319.879,04</u>	<u>376.548,74</u>		<u>319.879,04</u>	<u>376.548,74</u>	

**A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital

II. Gewinnrücklagen

1. Andere Gewinnrücklagen

III. Jahresföhlbetrag

**B. Rückstellungen**

1. Sonstige Rückstellungen

**C. Verbindlichkeiten**

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

2. Sonstige Verbindlichkeiten

- davon aus Steuern

Euro 13.724,92

(Euro 24.336,85)

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017  
der  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		802.568,40	797.862,50
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.753,57	5.063,47
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		0,00	12.060,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	521.289,64		485.589,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>154.587,52</u>		<u>143.134,00</u>
		675.877,16	<u>628.723,56</u>
- davon für Altersversorgung Euro 48.691,36 (Euro 44.416,48)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.845,44	13.291,43
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		178.579,75	145.716,97
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4,71	219,04
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>729,04-</u>	<u>1.316,90</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		55.246,63-	2.036,15
10. Sonstige Steuern		293,00	293,00
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>		<u><u>55.539,63</u></u>	<u><u>1.743,15-</u></u>



**Anhang 2017**  
**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.

**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		Zuschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2017 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2017 Euro	Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2017 Euro	Stand 31.12.2016 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. EDV-Software	26.595,43	0,00	0,00	0,00	26.595,43	1.295,00	25.313,43	25.770,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	26.595,43	0,00	0,00	0,00	26.595,43	1.295,00	25.313,43	25.770,00
II. Sachanlagen								
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.613,86	4.355,44	4.466,65	0,00	157.502,65	5.550,44	134.197,15	24.503,50
Summe Sachanlagen	157.613,86	4.355,44	4.466,65	0,00	157.502,65	5.550,44	134.197,15	24.503,50
Summe Anlagevermögen	184.209,29	4.355,44	4.466,65	0,00	184.098,08	6.845,44	159.510,58	27.080,50

### 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 84,6 TEuro (Vorjahr: 145,2 TEuro) enthalten.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für Resturlaub, Überstunden und erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile in Höhe von insgesamt 44,3 TEuro (Vorjahr: 41,4 TEuro).

### Verbindlichkeiten

	<u>Gesamt-</u> <u>betrag</u>		<u>bis 1 Jahr</u>		<u>davon Restlaufzeit</u> <u>über 1 Jahr</u>		<u>über 5 Jahre</u>	
	TEuro		TEuro		TEuro		TEuro	
	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.	Gj.	Vj.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37	24	37	24	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	27	46	27	46	0	0	0	0
	<u>64</u>	<u>70</u>	<u>64</u>	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Sicherheiten bestehen keine.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 2,9 TEuro (Vorjahr: 6,0 TEuro) und in den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 6,3 TEuro (Vorjahr: 13,4 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 38,7 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.-Ing. Dirk Feil (Stadtplaner) bestellt.

Weitere Angaben unterbleiben nach § 286 Abs. 4 HGB.

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

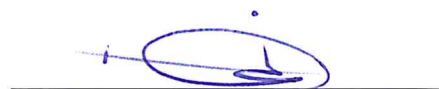
Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

<u>Name</u>	<u>Beruf</u>
Oberbürgermeister Gunter Czisch (Vorsitzender)	Oberbürgermeister der Stadt Ulm
Bürgermeister Tim von Winning (1. Stellvertretender Vorsitzender)	Bürgermeister der Stadt Ulm
Erster Bürgermeister Martin Bendel (2. Stellvertretender Vorsitzender)	Erster Bürgermeister der Stadt Ulm
Marius Pawlak (bis 19.10.2017)	Controller bei der Stadt Ulm (Fachbereich 3)
Michaela Schwark (ab 18.12.2017)	Controllerin 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 Annette Weinreich	Architektin
Stadtrat Dr. Haydar Süslü	Arzt
Stadtrat Georgius Giannopoulos	Informatiker
Stadtrat Ralf Milde	freier Regisseur u. Kulturmanager

Die Aufsichtsräte erhalten eine fixe Vergütung in Höhe von 60,00 € je Sitzung (Gesamtvergütung 2017: 3.600,00 Euro).

Ulm, den 17.04.2018

Sanierungstreuhand Ulm GmbH



Dirk Feil

## **Lagebericht 2017 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 und das Programm für nicht investive Städtebauförderung (NIS).

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 (1 Euro aus Fördermitteln generiert 7 Euro an öffentlichen/privaten Investitionen).

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

Industrie- oder Militärareale, die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Ebenso sind den Entwicklungen auf dem Gebiet des demografischen Wandels und des Klima- und Ressourcenschutzes nachhaltig 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 in Ulm vier Sanierungsgebiete:

- „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, worauf gleich zwei Sanierungsgebiete in die Förderung mit aufgenommen wurden. Hierfür wurden Konzepte erstellt, die sich speziell im Wengenviertel auch schon in der Umsetzung befinden. Außerdem konnte die Stelle des Sanierungsmanagers für das Wengenviertel auf Antrag mittlerweile erfolgreich verlängert werden.

2.2 Je nach Auslastung ist die SAN für die Stadt Ulm und auch außerhalb der rechtskräftigen Sanierungsgebiete aktiv (z.B. Abbrüche, Projektsteuerung/Projektmoderation etc.). So nahm im Geschäftsjahr 2017 die zeitintensive Betreuung des Prozesses „Wilhelmsburg 2030“ (Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus) viel Raum ein.

2.3 Auch im Jahr 2017 war die SAN als Sanierungstreuhand für die Stadt **Ehingen** tätig, wobei sie für private Bauherrn vorrangig die Gestaltung von Modernisierungsverträgen und die Beratung in rechtlichen Fragen übernommen hat. Leider stagnierte 2017 die Umsetzung verschiedener öffentlicher Projekte der Stadt Ehingen.

2.4 In **Beimerstetten** ist die SAN seit 2009 mit der Vorbereitung und Durchführung der Ortskernsanierung beauftragt. Im Jahr 2017 standen der Abschluss der Maßnahme Modernisierung Rathaus und die Neugestaltung der Ortsmitte im Vordergrund. Die offizielle Einweihung hat im September 2017 stattgefunden. Insgesamt ist Beimerstetten Dank des großen Engagements der dortigen Verwaltung auf einem guten Weg und sehr aktiv in der Akquise von Projekten und Fördermöglichkeiten.

2.5 Für die Stadt **Neu-Ulm** ist die SAN nur 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	2017		2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	802,6	100,0	797,9	100,0	+ 4,7
<b>Gesamtleistung</b>	<b>802,6</b>	<b>100,0</b>	<b>797,9</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 4,7</b>
Sonstige Erträge	2,8	0,3	5,0	0,6	- 2,2
Materialaufwand	0,0	0,0	12,1	1,5	- 12,1
<b>Rohergebnis</b>	<b>805,4</b>	<b>100,3</b>	<b>790,8</b>	<b>99,1</b>	<b>+ 14,6</b>
Personalaufwand	675,9	84,2	628,7	78,8	+ 47,2
Abschreibungen	6,8	0,8	13,3	1,7	- 6,5
Sonstiger Aufwand	178,6	22,3	145,7	18,3	+ 32,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>- 55,9</b>	<b>- 7,0</b>	<b>3,1</b>	<b>0,4</b>	<b>- 59,0</b>
Sonstige Zinsen/Erträge	0,0	0,0	0,2	0,0	- 0,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 0,0</b>	<b>- 0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>- 0,2</b>
Ertragsteuern	- 0,7	- 0,1	1,3	0,2	- 2,0
Sonstige Steuern	0,3	0,0	0,3	0,0	+ 0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>- 55,5</b>	<b>- 6,9</b>	<b>1,7</b>	<b>0,2</b>	<b>- 57,2</b>

Das Betriebsergebnis hat von 2016 auf 2017 um 57,2 T€ abgenommen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Kosten zurückzuführen, die im Zusammenhang mit der Organisation und Durchführung des Firmenjubiläums „40 Jahre SAN“ entstanden sind.

**Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2017/ Ergebnis 2017**

	<b>Ansatz 2017</b>	<b>Ergebnis 2017</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
<b>a) aus Betreuungstätigkeit</b>		
a) Stadt Ulm - Förderprogramme	609,0	635,4
b) Sanierungsbetreuung außerhalb	48,0	30,9
c) Baubetreuung allgemein (Abbrüche, KfW)	162,0	136,1
<b>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	0,0	0,2
Zwischensumme Umsatzerlöse	819,0	802,6
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	0,0	2,8
<b>3. Materialaufwand (KfW)</b>	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	819,0	805,4
<b>4. Personalaufwand</b> einschl. Sozialabgaben und Altersversorgung	-662,0	-675,9
<b>5. Abschreibungen</b> <b>auf Sachanlagen</b>	-10,0	-6,8
<b>6. Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,0	0,0
<b>7. Sonstige betriebliche</b> <b>Aufwendungen</b>	-138,0	-178,6
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	0,0	0,0
<b>9. Ergebnis vor Steuern</b>	9,0	-55,9
<b>10. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-2,8	0,7
<b>11. Sonstige Steuern</b>	0,0	-0,3
<b>12. Jahresüberschuss/-verlust</b>	6,2	-55,5
	=====	=====

Der Jahresverlust 2017 in Höhe von 55,5 T€ liegt mit 61,7 T€ unter Plan. Dies ist vor allem auf das Jahres-Rahmenprogramm zum 40jährigen Bestehen der Sanierungstreuhand, mit Festakt, Ausstellung, Buch und der Ausrichtung von zwei unterschiedlich gelagerten Fachtagungen hier in Ulm zurückzuführen. Darüber hinaus wurde das Jubiläum genutzt, das Archiv neu zu strukturieren, die Öffentlichkeitsarbeit zu intensivieren und eine ansprechende, benutzerfreundliche Homepage an den Start zu bringen.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2017, dass mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet wird, konnte somit nicht erreicht werden.

Auch die Erstellung eines sog. „integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Ulm (ISEK)“ – welches bei künftigen Neuansträgen zwingend beizufügen ist – schlug bisher mit 6,1 T€ zu Buche. Der Prozess wurde von SAN ins Laufen gebracht und wird in enger Kooperation mit den Abteilungen der Stadtverwaltung auch noch in 2018 zu entsprechenden Ausgaben führen.

## b) Finanzlage

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

	2017/TEUR	2016/TEUR
Jahresüberschuss	-56	+ 2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 7	+ 13
<b>= Cash-flow</b>	<b>- 49</b>	<b>+ 15</b>
Zu-/Abnahme Anlageabgänge	0	0
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	+ 4	-1
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit	+66	-97
Zu-/Abnahme der sonstigen Aktiva	+2	- 5
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten	- 5	+28
<b>= Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+18</b>	<b>-60</b>
	2017/TEUR	2016/TEUR
Erlöse Abgänge Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
Investitionen in das Anlagevermögen	- 4	-13
<b>= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 4</b>	<b>- 13</b>

	2017/TEUR	2016/TEUR
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	+14	-73
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 190	+ 263
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>+ 204</b>	<b>+ 190</b>

Der Finanzmittelbestand liegt zum Stichtag mit 14 T€ über dem Vorjahreswert. Dies ist auf Zahlungseingänge von Forderungen aus Betreuungstätigkeit zurückzuführen.

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	2017/TEUR	2016/TEUR	2015/TEUR
Finanzmittelbestand	204	190	263
Kurzfr. Rückstellungen bis 1 Jahr	69	65	63
Kurzfr. Verbindlichkeiten bis 1 Jahr	64	70	42
<b>Liquidität 1. Grades</b>	<b>+ 71</b>	<b>+55</b>	<b>+158</b>
Kurzfr. Forderungen bis 1 Jahr	91	159	57
<b>Liquidität 2. Grades</b>	<b>+ 162</b>	<b>+ 214</b>	<b>+ 215</b>

### c) Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2017 den Vorjahreswerten gegenübergestellt.

Bilanz-Posten	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
Immaterielle VG	1,3	0,4	2,6	0,3	- 1,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23,3	7,3	24,5	7,7	- 1,2
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>24,6</b>	<b>7,7</b>	<b>27,1</b>	<b>7,2</b>	<b>- 2,5</b>
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	88,2	27,6	154,3	16,4	- 66,1
Sonstige Forderungen	3,0	0,9	5,1	1,4	- 2,1
Liquide Mittel	204,1	63,8	190,0	50,5	+ 14,1
<b>Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>295,3</b>	<b>92,3</b>	<b>349,4</b>	<b>92,8</b>	<b>- 54,1</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>319,9</b>	<b>100,0</b>	<b>376,5</b>	<b>100,0</b>	<b>- 56,6</b>

Bilanz-Posten	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
Stammkapital	55,0	17,2	55,0	14,6	+ 0,0
Gewinnrücklagen	187,1	58,5	185,4	49,2	+ 1,7
Jahresfehlbetrag	- 55,5	- 17,3	1,7	0,5	- 57,2
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>186,6</b>	<b>58,3</b>	<b>242,1</b>	<b>64,3</b>	<b>- 55,5</b>
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	+ 0,0
Sonstige Rückstellungen	69,3	21,7	64,9	17,2	+ 4,4
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	36,9	11,5	23,5	7,3	+ 13,4
Sonstige Verbindlichkeiten	27,1	8,5	46,0	12,2	- 18,9
<b>Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>133,3</b>	<b>41,7</b>	<b>134,4</b>	<b>35,7</b>	<b>- 1,1</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>319,9</b>	<b>100,0</b>	<b>376,5</b>	<b>100,0</b>	<b>- 56,6</b>

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 55 T€. Aufgrund des Jahresverlustes 2017 hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 186,6 T€ verringert. Die Eigenkapitalquote liegt bei immer noch sehr guten 58,3 %.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Kennzahl	2017/%	2016/%	2015/%
Forderungsintensität	27,6	41,0	16,4
Eigenkapitalrentabilität	-29,8	0,7	5,1

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

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

Kennzahl	2017/%	2016/%	2015/%
Umsatzrentabilität	-6,9	0,2	1,6
Gesamtkapitalrentabilität	-17,5	0,8	5,2
Personalquote	84,2	78,6	79,7

### III. Prognosebericht

Gemäß dem Wirtschaftsplan kann im Geschäftsjahr 2018 wieder mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet werden.

### IV. Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risikobericht

Da sich die Sanierungstreuhand als kommunaler Dienstleister hauptsächlich mit der Stadterneuerung beschäftigt, ist sie in besonderem Maße von den politischen Rahmenbedingungen abhängig.



Vor allem die aktuell diskutierte Ulmer Investitionsstrategie 2017-2026 wird – sollte sie tatsächlich unverändert zu Umsetzung kommen – das Aus für langjährig geplante Projekte der SAN bedeuten. Dies wiederum hätte massive Auswirkungen auf das „Gesamtkonstrukt“ der GmbH, da überhaupt nicht absehbar ist, wie hier erfolgreich gegengesteuert werden könnte.

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.

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

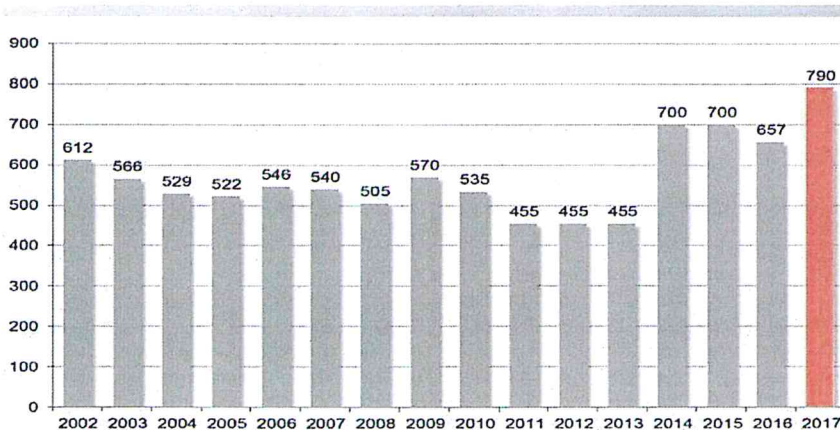
## **2. Chancenbericht**

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 zuzuführen.

### 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, 17.04.2018

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 01.01.2017 bis 31.12.2017 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 17.04.2018

Ah/Bo/32

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

(Steller)  
Wirtschaftsprüfer