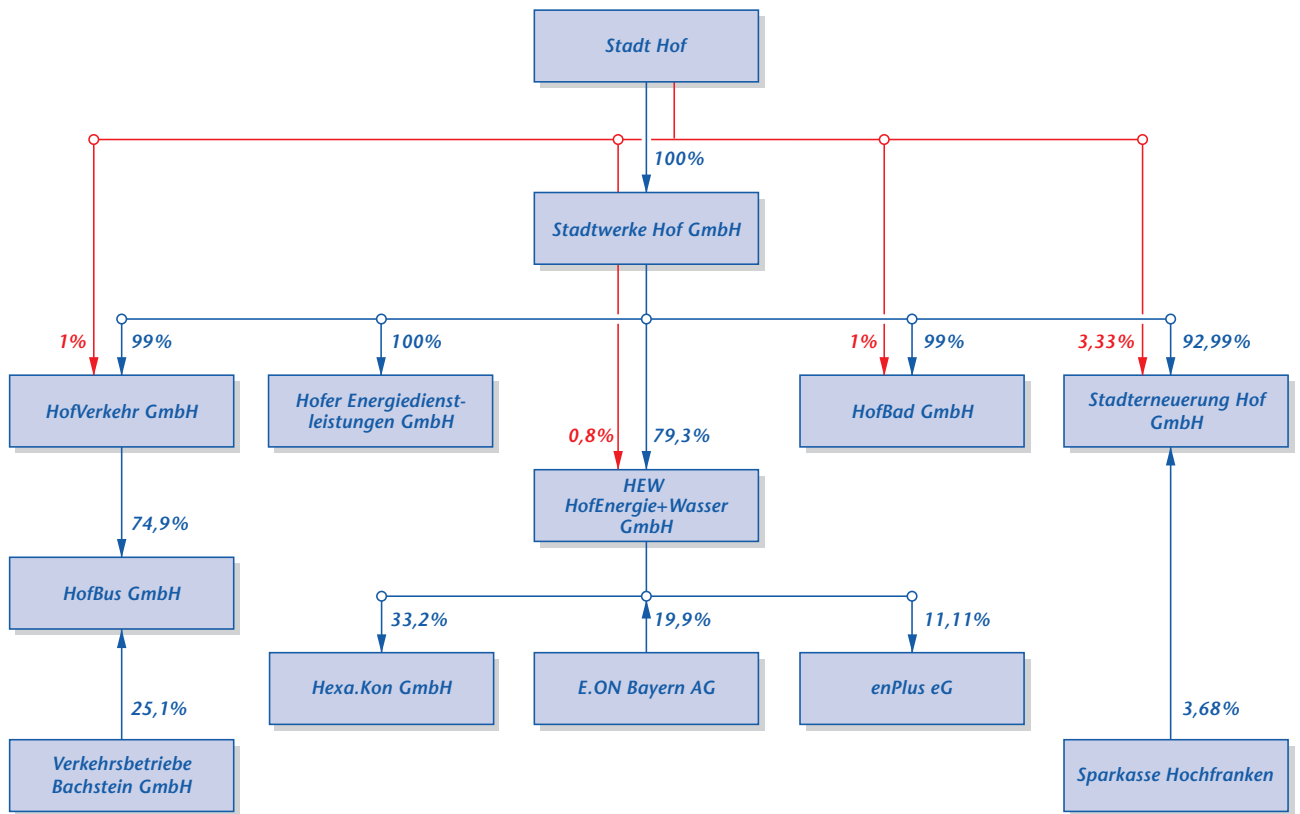


*Geschäftsbericht
Stadterneuerung Hof GmbH*

2010

Struktur der Stadtwerke Hof GmbH

Struktur der Stadtwerke Hof GmbH



Stadterneuerung Hof

Inhalt

Inhalt

- 5** *Leitbild der Stadtwerke Hof*
- 6** *Bericht des Aufsichtsrates*
- 7** *Lagebericht des Geschäftsjahres 2010*
- 10** *Bilanz zum 31.12.2010*
- 12** *Gewinn- und Verlustrechnung
des Geschäftsjahres 2010*
- 14** *Anhang des Geschäftsjahres 2010*
- 22** *Anlagenspiegel des Geschäftsjahres 2010*





Leitbild der Stadtwerke Hof

Leitbild der Stadtwerke Hof

Power für Sie und für die Umwelt

Unsere Kunden und eine saubere Zukunft stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.

Im Haushalt und im Garten, im Bus auf dem Weg zur Arbeit, beim Planschen im Hofer Erlebnisbad oder beim Entspannen in der Saunalandschaft HofSauna – wir sind in vielen Bereichen des täglichen Lebens dabei und sorgen dafür, dass Sie diesen Service möglichst ungestört und rund um die Uhr genießen können. Dabei investieren wir Geld, Arbeit und innovative Ideen. Mit immer neuen Projekten und kompetentem Service machen wir das Leben in Hof attraktiver.

Motivierte und geschulte Mitarbeiter geben jeden Tag ihr Bestes für die sichere Strom-, Erdgas-, Fernwärme- und Trinkwasserversorgung der Stadt Hof und angrenzender Gemeinden. Dafür investieren wir in fortschrittliche Netze und neueste Technologien. Fachlich versierte Teams sind rund um die Uhr im Einsatz für eine komfortable Energienutzung und sauberes Trinkwasser. In modernen Bussen werden Sie bequem in die Stadt oder nach Hause befördert. Andere Kollegen kümmern sich um Ihr Freizeitvergnügen. Ob beim sportlichen Kraul, beim Planschen mit den Kindern im HofBad oder Freibad oder auf Entspannungstrip in der HofSauna – unsere Mitarbeiter sorgen für unbeschwerte Stunden in angenehmer Atmosphäre. Die Stadterneuerung steht für durchdachte Sanierungskonzepte, moderne Neubauten und Mietwohnungen für Singles, Familien und alle anderen. So werden schöne historische Bauten in Hof erhalten und attraktiver Wohnraum geboten. Mit Engagement unterstützen wir soziale, kulturelle und sportliche Aktivitäten in der Region. So ermöglichen wir besonders Hofer Kindern und Jugendlichen hochwertige Freizeitmöglichkeiten in Vereinen und Co.

Grüner Weg in die Zukunft

In allen Bereichen legen wir Wert auf umweltfreundliche Technologien und ein bewusstes Handeln. Unser Ziel ist eine saubere Stadt ohne Atomstrom. Deshalb erhöhen wir den Anteil der erneuerbaren Energien beim Strombezug immer mehr, beteiligen uns an energiewirtschaftlichen Projekten und bieten innovative Produkte im Ökostrombereich. Auch in Sachen Mobilitätstechnologien sind wir unterwegs in Richtung Zukunft. Neben CO₂-sparendem Erdgas als Treibstoff setzen wir auch Elektrofahrzeuge ein. Für den sorgsamen Umgang mit Energieressourcen und Trinkwasser sensibilisieren wir Kinder in unserem Versorgungsgebiet in Zusammenarbeit mit Lehrern und Eltern und bieten anschauliche Ergänzungen für den Unterricht.

Stadterneuerung Hof



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr aufgrund der gesetzlichen Vorschriften und des Gesellschaftsvertrages seine Aufgaben wahrgenommen. Dabei war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung regelmäßig, zeitnah und umfassend informiert. Dabei bildeten die laufende Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Unternehmensplanung und -strategie sowie die Risikosituation einschließlich des Risikomanagements des Unternehmens die Schwerpunkte.

Alle Maßnahmen, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderten, wurden eingehend beraten und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 sowie der Lagebericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Wibera AG, Niederlassung München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Abschlusses für das Geschäftsjahr 2010 in der vorgelegten Form.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat und den Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht allen seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hof, 19. Mai 2011

Stadterneuerung Hof GmbH
Der Aufsichtsrat

Dr. Fichtner
Vorsitzender

Lagebericht des Geschäftsjahres 2010

Lagebericht des Geschäftsjahres 2010

1. Rahmenbedingungen

In der Stadt Hof ging die Zahl der Einwohner im Jahr 2010 erneut weiter zurück. Geringe Bauinvestitionen und Immobilienumsätze, eine verhaltene Wohnungsnachfrage und größere Leerstände im Innenstadtbereich kennzeichnen den Hofer Wohnungsmarkt. Die Wohnungsmieten haben sich seit längerem auf niedrigem Niveau eingependelt. Ansätze dafür, dass sich die Situation auf dem Hofer Immobilienmarkt in absehbarer Zeit verbessert, sind nicht erkennbar.

Die Finanzmarkt- und Konjunkturkrise hatte keinen spürbaren Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft gehabt. Allerdings ist bei Gesprächen mit Privatbanken im Hinblick auf die Aufnahme von Fremdkapital für die anstehenden Investitionen eine gewisse Zurückhaltung bei der Darlehensvergabe zu verzeichnen.

2. Geschäftsverlauf

Das Jahr 2010 war im Wesentlichen mit der Baumaßnahme WAL (Wohnen in allen Lebensphasen) geprägt. Der Spatenstich für den Bau des barrierefreien Mehrfamilienhauses erfolgte am 2. Dezember 2009. Mit der Fertigstellung des Objektes wird in der zweiten Jahreshälfte 2011 gerechnet. Die ursprünglich geplanten Baukosten von € 5,1 Mio. stiegen zu Beginn des Jahres 2011 um € 1,5 Mio. auf € 6,6 Mio., sodass im Jahre 2011 mit einem höheren Investitionsbedarf zu rechnen ist. Der Kostenanstieg ist u. a. zurückzuführen auf das Konjunkturpaket II, das Steigerungen bei den Baukosten in den Gewerken Gerüst, Wärmedämmverbundsystem, Fenster, Dachabdichtung mit Dachdämmung verursacht.

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2010 beträgt T€ 1.694 (im Vorjahr Jahresüberschuss von T€ 10). Grund für die Verschlechterung des Ergebnisses sind vor allem die außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Anlage im Bau WAL (T€ 2.074) sowie der Objekte Mühlendam 12 (T€ 161) und

Parkplatz am Sigmundgraben (T€ 119). Die für das Geschäftsjahr geplante (Teil-)Sanierung des Objektes in der Friedenstrasse konnte im Geschäftsjahr nicht erfolgen. Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken, da hier die Betriebsleiterstelle nicht mehr extern besetzt wurde.

Zum Bilanzstichtag werden 589 (i.Vj. 598) Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten (i.Vj. 17) und 279 Garagen bzw. Stellplätze verwaltet. Die tatsächlichen Mieteinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr um 40 T€ bzw. 2,1 % auf 1.825 T€ gesunken.

Im Berichtsjahr fanden 78 (im Vorjahr 95) Wohnungswechsel statt. Die Fluktuationsquote hat sich damit etwas verringert und liegt bei ca. 13,2 % (i.Vj. 15,6 %). Die Leerstandsquote der vermietbaren Wohn- und Gewerbeeinheiten sank von 7,3 % in 2009 auf 6,5 % in 2010. Unter Einbeziehung der nicht vermietbaren Einheiten ergibt sich eine Leerstandsquote von 11,9 % (i. Vj. 10,1 %). Der Anteil der Erlöschmälerung durch Leerstand betrug im Geschäftsjahr 7,8 % (i.Vj. 6,3 %).

Stadterneuerung Hof



Lagebericht des Geschäftsjahres

Lagebericht des Geschäftsjahres 2010

3. Investitionen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 2.114 (im Vorjahr T€ 507) in Sachanlagen investiert. Bei den Investitionen handelt es sich hauptsächlich um Zugänge bei den Anlagen im Bau für das sogen. WAL-Projekt mit T€ 1.925.

Das bilanzielle Sachanlagevermögen von T€ 9.561 ist in Höhe von 39,6 % durch Eigenkapital finanziert. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung (2009: 3,8 Mio. €) wurde mit € 2,2 Mio. erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgliedert. Die in 2009 gebildete Rückstellung für die Anwesen in der Roonstr. 11 und 13 wurde mit T€ 417 erfolgswirksam aufgelöst. Aufgrund des höheren Investitionsbedarfes für das WAL-Objekt werden die geplanten Investitionen an diesen Objekten nicht durchgeführt. Die verbleibende Rückstellung betrifft umfassende Sanierungsmaßnahmen, die in 2011 durchgeführt werden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31.12.2010 beträgt 30,4 %. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist grundsätzlich als geordnet anzuse-

hen. Aufgrund der Baukostenerhöhungen für das WAL-Objekt sowie dem Sanierungsstau bei den übrigen Gebäuden, ist die Geschäftsführung bemüht, den Stand der Darlehensverbindlichkeiten ggf. durch Immobilienverkäufe einzuzugrenzen.

Die Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten wurden planmäßig getilgt. Im Berichtsjahr wurde ein Darlehensvertrag mit der Sparkasse Hochfranken aus KfW-Mitteln (T€ 1.700) sowie zwei Verträge mit der Landesbodenkreditanstalt (T€ 1.000 sowie T€ 981) geschlossen. Diese Darlehen dienen zur Finanzierung des Neubauvorhabens am Sigmundsgraben 24 (WAL). Die Gesellschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement generell unter der Zielsetzung langfristiger Zinsbindungen aus.

Für 2011 wird mit Investitionen von etwa € 4,2 Mio. gerechnet. Sie betreffen ausschließlich den Neubau WAL-Wohnen in allen Lebensphasen.

Die Liquidität für die Investitionen soll vollständig über Darlehen von Kreditinstituten oder ggf. von

2010

Konzerngesellschaften sichergestellt werden. Die Tilgung der im Jahr 2011 fällig werdenden Tilgungsanteile (T€ 342) erfolgt aus dem laufenden Mittelzufluss bzw. den vorhanden flüssigen Mitteln. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten im Geschäftsjahr jederzeit erfüllt werden. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

4. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2011 wird derzeit mit einem Verlust von ca. T€ 134 gerechnet. Zurückzuführen ist der voraussichtliche Verlust auf die Belastungen aus dem Bau des WAL-Objektes und den hohen Sanierungsaufwendungen an den Objekten der Gesellschaft.

In Abhängigkeit von den tatsächlichen Baukosten für das WAL-Objekt sowie dem Zeitpunkt der endgültigen Fertigstellung kann der Verlust ggf. deutlich höher ausfallen; im Übrigen sind weiter Abschreibungen auf den Ansatz WAL im Sachanlagenvermögen nicht auszuschließen.

Für das Jahr 2012 und die nachfolgenden Jahre wird angestrebt, ausgeglichene Ergebnisse zu erzielen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass größere Sanierungsmaßnahmen anfallen und dadurch Fehlbeträge entstehen. Es ist erklärtes Ziel der Geschäftsführung, den Schuldenstand der Gesellschaft nach Fertigstellung des WAL-Objektes und der Sanierung in der Friedenstraße deutlich zurückzuführen und die Ertragslage zu stabilisieren.

5. Chancen und Risiken

Als Chance ist zu sehen, dass es der Gesellschaft gelingt, den Vermietungsstand hoch zu halten, die Mietzinsen kontinuierlich anzuheben und die Erlösschmälerungen zu stabilisieren. Insgesamt ist zu hoffen, dass der Bevölkerungsrückgang in der Region gestoppt wird. Als weitere Chance wird gesehen, dass durch Immobilienverkäufe die Ertragslage stabilisiert und der Schuldenstand verringert werden kann.

Die Stadterneuerung Hof GmbH ist

in das Risikomanagementsystem des Konzerns Stadtwerke Hof GmbH einbezogen. Das Risikomanagement erfolgt durch die Muttergesellschaft Stadtwerke Hof GmbH im Rahmen des bestehenden kaufmännischen Betriebsführungsvertrages.

Existenzgefährdende Risiken sehen wir derzeit auf Grund der stabilen Einnahmen der Gesellschaft nicht. Gleichwohl könnte bei weiter zurückgehenden Bevölkerungszahlen, steigenden Marktzinsen sowie steigenden Leerständen die Ertragslage in Gefahr geraten. Außerdem sind unerwartete Instandhaltungsmaßnahmen an den gesellschaftseigenen Gebäuden nicht ausgeschlossen.

Hof, 25. März 2011

Stadterneuerung Hof GmbH

Dipl.-Ing. Claus Müller
Geschäftsführung

Stadterneuerung Hof

Bilanz der Stadterneuer

zum 31.12.2010

Bilanz der Stadterneuerung Hof GmbH zum 31.12.2010

Aktivseite	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.389,00	2.116,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.439.426,34	6.972.518,04
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.507.212,98	2.637.072,29
3. Grundstücke ohne Bauten	199.198,30	199.198,30
4. technische Anlagen und Maschinen	4.383,00	4.961,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.382,00	53.209,00
6. Anlagen im Bau	357.711,15	588.638,77
	9.561.313,77	10.455.597,40
	9.563.702,77	10.457.713,40
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	652.000,00	708.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	21.551,76	22.418,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.817,22	12.941,98
3. Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Hof	0,00	45.207,87
4. sonstige Vermögensgegenstände	69.120,70	71.155,19
	93.489,68	151.724,01
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.037.255,29	1.053.662,58
2. Bausparguthaben	111.074,38	86.397,04
	2.148.329,67	1.140.059,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	7.586,00	8.975,00
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.698,15	5.831,57
	13.284,15	14.806,57
Bilanzsumme	12.470.806,27	12.472.303,60

ung Hof GmbH

Passivseite	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.826.000,00	2.826.000,00
II. Kapitalrücklage	23,93	23,93
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	2.657.628,26	408.799,53
IV. Verlustvortrag (-) / Gewinnvortrag (+)	4.848,61	-5.408,17
V. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-1.693.455,69	10.256,78
	3.795.045,11	3.239.672,07
B. Rückstellungen		
1. Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.141.516,54	3.813.412,93
2. sonstige Rückstellungen	100.532,00	66.052,00
	1.242.048,54	3.879.464,93
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.809.075,35	3.781.525,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	553.160,87	561.591,49
3. Erhaltene Anzahlungen	739.997,06	740.892,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.748,69	15.127,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.453,05	171.432,23
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.655,60	39.136,31
7. Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschafter Stadt Hof	18.027,70	15.275,27
8. sonstige Verbindlichkeiten	6.409,08	8.890,15
	7.412.527,40	5.333.871,60
D. Rechnungsabgrenzungsposten	21.185,22	19.295,00
Bilanzsumme	12.470.806,27	12.472.303,60

Stadterneuerung Hof



Gewinn- und Ver Stadterneuerung

Gewinn- und Verlustrechnung der Stadterneuerung

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- b) aus der Betreuungstätigkeit

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

3. sonstige betriebliche Erträge

4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

5. Rohergebnis

6. Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
- b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

8. sonstige betriebliche Aufwendungen

9. Betriebsergebnis

10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

13. Außerordentliches Ergebnis

14. sonstige Steuern

15. Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-)

Istrechnung der Hof GmbH 2010

Istrechnung Hof GmbH für das Geschäftsjahr 2010

	2010		2009
€	€	€	€
2.527.690,66		2.569.127,77	
170.269,11		171.124,98	
-56.000,00		24.159,08	
568.849,07	3.210.808,84	271.055,56	3.035.467,39
	855.607,36		989.512,74
	2.355.201,48		2.045.954,65
404.315,06		420.755,60	
129.182,53	533.497,59	133.927,10	554.682,70
	2.863.022,63		510.063,68
	417.167,69		738.235,21
	-1.458.486,43		242.973,06
17.313,12		18.874,89	
189.935,77	-172.622,65	193.198,77	-174.323,88
	-1.631.109,08		68.649,18
	-3.775,00		0,00
	58.571,61		58.392,40
	-1.693.455,69		10.256,78

Stadterneuerung Hof

Anhang des Geschäftsja der Stadterneuerung Hof

Anhang des Geschäftsjahres 2010 der Stadterneuerung Hof GmbH

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Stadterneuerung Hof GmbH für das Wirtschaftsjahr 2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes und den erweiterten Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches sowie den erweiterten Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Zur klareren Darstellung wurde, wie im Vorjahr, die Bilanz um die Positionen Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschafter Stadt Hof ergänzt.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das am 29. Mai 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts, das so ge-

nannte Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG), ist in Bezug auf Ansatz- und Bewertungsvorschriften erstmals auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 anzuwenden (Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung gem. Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB wurde kein Gebrauch gemacht. Die Einführung des BilMoG kann zu Bewertungs- und Ausweisänderungen von Bilanzposten des Vorjahres führen. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen im Rahmen der erstmaligen Anwendung ist nach Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB unterblieben.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, ausgewiesen.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet worden. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgten grundsätzlich zeitanteilig. Grundstückszugänge und Grundstückszugänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. Den Wohnbauten wird allgemein eine Nutzungsdauer von 40, 50 bzw. 80 Jahren beigemessen. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer

linear verteilt.

Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand € 410,00 nicht überstiegen.

Für geringwertige Vermögensgegenstände zwischen € 410 und € 1.000 wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Scheidet ein Vermögensgegenstand vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.

Unfertige Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich anrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren wirtschaftlichen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Be-

hres 2010 f GmbH

urteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Bei der Bewertung der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gemäß Artikel 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, die Rückstellung objektbezogen ohne Berücksichtigung der Zuführung des Vorjahres in die Gewinnrücklage umzugliedern.

Die Gesellschaft macht von dem in der Übergangsregelung von Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortführung des höheren Rückstellungsbetrages unter Anwendung der bisherigen Regelungen Gebrauch, da der aufzulösende Betrag bis spätestens zum 31. Dezember 2024 wieder zugeführt werden müsste.

Die Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,91 % p. a., zukünftige Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,0 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsät-

zen. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthält Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten für Geschäftunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Archivierungskosten wurden voraussichtliche Preis- bzw. Kostensteigerungen berücksichtigt. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei der Bewertung des Anlagevermögens resultieren ausschließlich aktive latente Steuern (T€ 5.584). Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvor-

träge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 29,125 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 13,3 % für die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 380 %), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Angaben zu Positionen der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Bilanzpositionen und die Abschreibungen sind dem Anlagenspiegel zu entnehmen, der Teil des Anhangs ist.

Stadterneuerung Hof



Anhang des Ges der Stadterneuer

Anhang des Geschäftsjahres 2010 der Stadtern

Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Hof

Forderungen Stadt Hof	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
verrechnete Personalkosten	–	4,4	4,4
sonstige Forderungen	–	40,8	40,8
	–	45,2	45,2

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Forderungen	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
HEW HofEnergie+Wasser GmbH	0,1	12,6	12,5
HofVerkehr GmbH	2,6	–	2,6
Stadtwerke Hof GmbH	0,1	0,3	0,2
	2,8	12,9	10,1

Verbindlichkeiten	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
HEW HofEnergie+Wasser GmbH	46,3	–	46,3
Stadtwerke Hof GmbH	30,1	38,7	8,6
HofBus GmbH	0,3	0,4	0,1
	76,7	39,1	37,6

Geschäftsjahres 2010 Stadterneuerung Hof GmbH

Stadterneuerung Hof GmbH

Eigenkapital

Laut Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 04.05.2010 wurde der verbleibende Jahresfehlbetrag aus dem Jahr 2009 in Höhe von 5.408,17 € mit dem Jahresüberschuss in Höhe von 10.256,78 € verrechnet. Der verbleibende Überschuss von 4.848,61 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Gewinnrücklagen stiegen in Folge der objektbezogenen Umgliederung der Rückstellung für Bauinstandhaltung um T€ 2.249 auf T€ 2.658 (i.Vj. T€ 409).

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung (T€ 1.142, i.Vj. T€ 3.813) enthält nach Auflösung zu Gunsten der Gewinnrücklagen (T€ 2.249) sowie der erfolgswirksamen Auflösung der passivierten Beträge für die Objekte Roonstraße 11/13 (T€ 417) ausschließlich die Kosten für die Sanierung des Objektes Friedenstraße 7 mit T€ 1.142.

Sonstige Rückstellungen

In dieser Position mit T€ 101 (i.Vj. T€ 66) wurden im Wesentlichen Rückstellungen für Personalausgaben (T€ 62), Jahresabschlusskosten (T€ 23) und Aufwendungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen (T€ 13) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel gehen die Restlaufzeiten hervor:

Art der Verbindlichkeit	bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	> 5 Jahre T€	Gesamt- betrag T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	333	1.649	3.827	5.809
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8	42	503	553
erhaltene Anzahlungen	740	–	–	740
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1	38	–	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148	22	–	170
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77	–	–	77
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hof	7	3	8	18
sonstige Verbindlichkeiten	6	–	–	6
	1.320	1.754	4.338	7.412

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die durch Grundpfandrechte gesicherten Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von T€ 6.374 (i.Vj. T€ 3.786) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Kreis- und Stadtparkasse Hof in Höhe von T€ 4.190 (i.Vj. T€ 2.681).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In dieser Position sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten in Höhe von T€ 22 enthalten, von denen ein Großteil in den Jahren 2012/13 zurückzuzahlen ist. Weiter sind auch Verbindlichkeiten aus der laufenden Bauleistung, der laufenden Instandhaltung sowie laufenden Betriebskosten für 2010 in Höhe von T€ 148 enthalten.

Stadterneuerung Hof



Anhang des Ges der Stadterneuer

Anhang des Geschäftsjahres 2010 der Stadtern

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hof

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
langfristige Verbindlichkeiten	11,8	12,2	-0,4
sonstige Verbindlichkeiten	6,2	2,9	3,3
	18,0	15,1	2,9

sonstige Verbindlichkeiten

Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 3 (i.Vj. T€ 39). Die Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit wurden unterjährig ausgeglichen.

Angaben zu Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederung der Umsatzerlöse

Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Sollmieten für Wohnungen	1.682,4	1.683,6	-1,2
Sollmieten für Gewerbe	234,0	239,7	-5,7
Sollmieten für Garagen	62,4	67,7	-5,3
Erlösschmälerungen	-153,6	-125,2	-28,4
Nebenkostenumlagen	702,5	703,3	-0,8
	2.527,7	2.569,1	-41,4

Erlöse aus Betreuungstätigkeit	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Abrechnung Sanierungstätigkeit	21,1	23,4	-2,3
Personalkosten Stadtteilbüro	149,2	147,7	1,5
	170,3	171,1	-0,8

Geschäftsjahres 2010 Stadtternerneuerung Hof GmbH

sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 422), Erstattungen von Aufwendungen aus Lohnfortzahlung (T€ 36) sowie Versicherungsentschädigungen (T€ 34) enthalten. Insgesamt enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 426.

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 856 (i.Vj. T€ 990) wurden im Vorjahr hauptsächlich durch die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen belastet.

Personalaufwand

Der Personalaufwand sank um T€ 22 auf T€ 533 (i.Vj. T€ 555) aufgrund des um einen Mitarbeiter geringeren Mitarbeiterbestandes im Vergleich zum Vorjahr.

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen mit T€ 2.863 (i.Vj. T€ 510) enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2.354. Diese entfallen mit T€ 2.074 auf die bereits angefallenen Investitionskosten des Objektes WAL Wohnen in allen Lebens-

phasen sowie mit T€ 161 auf das Objekt Mühlendam 12. Das als Parkfläche bewirtschaftete Grundstück am Sigmundgraben wurde mit T€ 119 wertberichtigt. Planmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von T€ 509 vorgenommen.

sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 417 beinhalten in Wesentlichen die Kosten für Dienstleistungsverträge für Geschäftsführung sowie kaufmännische Betriebsführung mit den Stadtwerken Hof GmbH (T€ 123) sowie Aufwendungen aus Forderungsausfällen mit T€ 36.

Zinsergebnis

Die Zinsaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (T€ 186) sowie Zinsaufwendungen nach § 253 Abs. 2 HGB aus der Altersteilzeitrückstellung (T€ 2). Dem stehen Zinserträge in Höhe von T€ 17 gegenüber.

Außerordentliches Ergebnis

Die außerordentlichen Aufwendungen umfassen Aufwendungen aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG durch die Neubewertung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 4) nach § 253 Abs. 2 HGB.

Angaben zum Jahresergebnis

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.693 ab.

Finanzielle Verpflichtungen

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besteht eine betriebliche Altersversorgung. Von der Belegungen der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden nach Maßgabe der Satzung im Geschäftsjahr 2010 25 Personen versichert. Der Umlagesatz betrug 2010 4,75 % zuzüglich eines Zusatzbeitrages von 4,0 %. Der Zusatzbeitrag bleibt für das Jahr 2011 konstant. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter belief sich auf T€ 388.

Aus einer Darlehensvereinbarung im Zusammenhang mit der Sanierung des Objektes Roonstraße besteht das Risiko auf Zahlung einer Nichtabnahmeverpflichtung in Höhe von bis zu 4 % des Darlehensbetrages. Mit einer Inanspruchnahme wird auf Grund der Umwidmung im Zusammenhang mit der Objektfinanzierung WAL nicht gerechnet.

Es sind keine Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Stadtternerneuerung Hof



Anhang des Ges der Stadterneuer

Anhang des Geschäftsjahres 2010 der Stadtern

Treuhandvermögen / Treuhandverbindlichkeiten

Im Rahmen der Stadtsanierung ist das Unternehmen als Sanierungsträger für die Stadt Hof tätig. Zum ein Bilanzstichtag bestand Treuhandvermögen in Höhe von T€ 23.446 (i.Vj. T€ 22.969). Treuhandverbindlichkeiten bestehen entsprechend in gleicher Höhe.

Ergänzende Angaben

Verpflichtungen aus Erbbaurechten bestehen für die Jahre 2011 bis 2096 in Höhe von T€ 572. Die Erbbauzinsen werden in der Regel durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

Gesellschafter sind die Stadtwerke Hof GmbH mit 92,99 %, die Stadt Hof mit 3,33 % und die Sparkasse Hof mit 3,68 %. Die Gesellschaft ist eingetragen im Handelsregister Hof unter HRB Nr. 193.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Stadtwerke Hof GmbH, Hof, einbezogen. Die Offenlegung des Jahresabschlusses 2010 erfolgt fristgerecht beim elektronischen Bundesanzeiger.

Für Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB bezüglich des Abschlussprüferhonorars wird auf den Anhang des Konzernabschlusses der Stadtwerke Hof GmbH verwiesen. Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB und § 285 Nr. 21 HGB liegen in der Gesellschaft nicht vor.

Belegschaft

Durchschnittliche Zusammensetzung der Belegschaft:

	2010	2009	Veränderung
kaufmännische Mitarbeiter	4	5	-1
technische Mitarbeiter	3	3	0
Regiebetrieb	23	24	-1
Lehrlinge	1	0	1
Gesamt	31	32	-1

Werden Teilzeitkräfte auf Vollzeitkräfte umgerechnet, ergibt sich zum Bilanzstichtag folgender Personalstand:

	2010	2009	Veränderung
kaufmännische Mitarbeiter	3,8	4,3	-0,5
technische Mitarbeiter	3,0	3,0	0,0
Regiebetrieb	10,7	9,0	1,7
Lehrlinge	1	0	1
Gesamt	18,5	16,3	2,2

Geschäftsjahres 2010 Stadterneuerung Hof GmbH

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Harald Fichtner
Vorsitzender
Oberbürgermeister Stadt Hof

Eberhard Siller
Oberstaatsanwalt,
Bürgermeister Stadt Hof

Gudrun Bruns
Dipl.-Ing. (FH)
Bauingenieurwesen, Stadträtin

Michael Maurer
Vorstandmitglied
Sparkasse Hochfranken

Heidemarie Schwärzel
Rentnerin, Stadträtin

Dr. Gisela Strunz
Universitätsdozentin, Stadträtin

Hannelore Bürk
Berufsbetreuerin, Stadträtin

Jürgen Knieling
Bankfachwirt, Stadtrat

Franz Pischel
Stadtdirektor

Roland Stiller
Schreinermeister

Peter Fischer
Leiter Kämmerei Stadt Hof

Die Aufwendungen für den
Aufsichtsrat betragen T€ 1.

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Claus Müller
Geschäftsführer

Stadtwerke Hof GmbH
HEW HofEnergie+Wasser GmbH
HofBad GmbH
HofVerkehr GmbH
Stadterneuerung Hof GmbH
Hofer Energiedienstleistungen
GmbH

Der Geschäftsführer hat keine Ver-
gütung von der Gesellschaft bezo-
gen.

Hof, 25. März 2011

Stadterneuerung Hof GmbH

Dipl.-Ing. Claus Müller
Geschäftsführung

Stadterneuerung Hof

Anlagenpiegel der Stadt

Anlagenpiegel der Stadterneuerung Hof GmbH für das Geschäftsjahr 2

Bilanzpositionen	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Anfangsstand 01.01.2010	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge
	€	€	€	€
1	2	3	4	5
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	30.233,41	1.223,32	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.555.792,82	54.649,09	82.075,85 U	205.183,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.875.486,23	35.496,18	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	199.198,30	0,00	0,00	0,00
2. technische Anlagen und Maschinen	5.780,03	0,00	0,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.126,41	16.177,14	0,00	6.918,37
4. Anlagen im Bau	588.638,77	1.925.276,47	-82.075,85 U	0,00
Summe der Sachanlagen	19.346.022,56	2.031.598,88	0,00	212.101,85
Gesamt	19.376.255,97	2.032.822,20	0,00	212.101,85

U: Umbuchung von Anlagen im Bau
A: außerplanmäßige Abschreibungen

010 Stadterneuerung Hof GmbH 2010

Endstand 31.12.2010	Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Anfangsstand 01.01.2010	Zugänge	Zuschrei- bungen	angesammelte Abschrei- bungen aus Spalte 5	Endstand 31.12.2010	am 31.12.2010	am 31.12.2009
€	€	€	€	€	€	€	€
6	7	8	9	10	11	12	13
31.456,73	28.117,41	950,32	0,00	0,00	29.067,73	2.389,00	2.116,00
15.487.334,28	8.583.274,78	445.558,71 161.288,73 A	0,00	142.214,28	9.047.907,94	6.439.426,34	6.972.518,04
2.910.982,41	238.413,94	46.477,18 118.878,31 A	0,00	0,00	403.769,43	2.507.212,98	2.637.072,29
199.198,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.198,30	199.198,30
5.780,03	819,03	578,00	0,00	0,00	1.397,03	4.383,00	4.961,00
130.385,18	67.917,41	15.163,14	0,00	6.077,37	77.003,18	53.382,00	53.209,00
2.431.839,39	0,00	2.074.128,24 A	0,00	0,00	2.074.128,24	357.711,15	588.638,77
21.165.519,59	8.890.425,16	507.777,03 2.354.295,28 A	0,00	148.291,65	11.604.205,82	9.561.313,77	10.455.597,40
21.196.976,32	8.918.542,57	508.727,35 2.354.295,28 A	0,00	148.291,65	11.633.273,55	9.563.702,77	10.457.713,40

Stadterneuerung Hof



Stadtwerke Hof GmbH
**STADTERNEUERUNG
HOF GmbH**

Stadterneuerung Hof GmbH
Unterkotzauer Weg 25, 95028 Hof
Postfach 16 80, 95015 Hof
Telefon: 0 92 81 8 12-599
Telefax: 0 92 81 8 12-590
stadterneuerung@stadtwerke-hof.de
www.stadterneuerung-hof.de