

GESCHÄFTSBERICHT Baugenossenschaft Hof eG

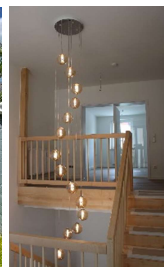
Der Vorstand

Geschäftsjahr 2023
(01.01. bis 31.12.2023, 114. Geschäftsjahr)

Hier wohn' ich gern!



Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Bayern



Gliederung

A. Berichte der Organe

- I. Brief des Vorstandes Seite 3
- II. Bericht des Aufsichtsrates Seite 5
- III. Grundlagen der Genossenschaft
 - 1. Die Organe
 - Vorstand Seite 6
 - Aufsichtsrat Seite 7
 - Vertreter Seite 8
 - 2. Mitglieder Seite 10
 - 3. Bestand Seite 10

B. Modern in die Zukunft

- I. Baumaßnahmen 2023 Seite 11
- II. Bauplanung 2024 Seite 15

C. Zahlen, Daten und Fakten

- I. Geschäftsverlauf Seite 16
- II. Personal Seite 19

D. Umweltschutz

Seite 20

E. Lagebericht

Seite 21

F. Jahresabschluss

- I. Bilanz Seite 37
- II. Gewinn- und Verlustrechnung Seite 40
- III. Anhang Seite 43

A. Berichte der Organe

I. Brief des Vorstandes

Sehr geehrte Vertreter,
sehr verehrte Mitglieder,

die Baugenossenschaft Hof blickt, trotz der andauernden Herausforderungen aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 3,02 Millionen Euro und überschreitet damit den Vorjahreswert von 1,04 Millionen Euro. Das geplante Ergebnis von rund 1,16 Millionen Euro wurde damit ebenfalls übertroffen. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage auf den Immobilienmärkten bilden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Unternehmens.



Im Jahr 2023 erlebte Deutschland eine Stagnation seiner wirtschaftlichen Entwicklung, bedingt durch anhaltende Krisenbedingungen. Obwohl sich die Inflationsrate im Laufe des Jahres verlangsamte und die Zuwachsraten der Löhne im Vergleich zum Vorjahr zunahm, blieb eine Belebung des privaten Konsums weiterhin aus. Real betrachtet haben die Einkommen in Deutschland über einen längeren Zeitraum hinweg eine rückläufige Entwicklung verzeichnet. Darüber hinaus führten die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zu einem signifikanten Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt. Insbesondere die Investitionen im Wohnungsbau waren bis zuletzt stark rückläufig. Der wirtschaftliche Ausblick wird zudem durch geopolitische Unsicherheiten beeinflusst: Im Ukraine-Krieg zeichnet sich keine rasche Lösung ab. Zudem besteht die Gefahr, dass der Konflikt zwischen Israel und der Hamas auf benachbarte Staaten übergreift. Obwohl führende Kräfte im Nahen Osten signalisiert haben, dass sie eine Eskalation vermeiden möchten, könnten unerwartete Ereignisse zu einem Anstieg der Energiepreise führen. Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verzeichnete 2023, wie im Vorjahr, ein Wachstum von 1,0 Prozent. Damit hat sich die stabilisierende Funktion dieses Wirtschaftssektors in Krisenzeiten wieder gezeigt.

Dieses Bild spiegelt sich bei der Baugenossenschaft Hof und ihrer stabilen Geschäftsentwicklung weitgehend wider. Unser Fokus lag in diesem Jahr auf der Instandhaltung. Mit dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen kommt die Baugenossenschaft ihrem satzungsmäßigen Auftrag nach, die Wohnraumversorgung für ihre Mitglieder sicherzustellen. Damit wird gleichzeitig auch das Portfolio vor dem Hintergrund der Klimawende und der aktuellen Herausforderungen kontinuierlich und zukunftsorientiert weiterentwickelt.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen wollen wir weiterhin lebenswerte Quartiere ausbauen und unsere Wohnungen bezahlbar halten. Während die Durchschnittsmieten in Bayern bei den sozialorientierten Wohnungsunternehmen auf 7,01 Euro/m² gestiegen sind, liegen die Mieten bei der Baugenossenschaft Hof im Durchschnitt bei 4,71 Euro/m². So sorgen wir für bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt und erfüllen damit unseren Satzungszweck. Da aktuell die Förderbedingungen sehr schwierig sind, investiert die Baugenossenschaft nicht so viel wie geplant in den Bestand. Auch die für 2028 zu erwartende kommunale Wärmeplanung bremst unsere Modernisierungsinvestitionen derzeit noch aus.

Obwohl die Baugenossenschaft Hof ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen ist, können wir viele Ideen und Projekte nicht allein schultern. Viele Partner haben uns im vergangenen Jahr dabei unterstützt. Viele neue Mitglieder haben uns ihr Vertrauen geschenkt und die anderen sind uns treu geblieben.

Besonders bedanken wir uns bei den Vertreterinnen und Vertretern, die uns seit vielen Jahren die Treue halten, unsere Entscheidungen und Planungen mittragen und sich damit für alle Mitglieder einsetzen. Den Vertreterinnen und Vertretern, die in diesem Jahr aus der Vertreterversammlung ausscheiden, danken wir ganz herzlich. Sie sind teilweise schon seit Jahrzehnten an unserer Seite. Das verdient unseren Respekt und unsere Anerkennung.

Allen, die uns im vergangenen Jahr begleitet haben, sagen wir für ihr Vertrauen und ihren Einsatz: DANKE!

Allen Beschäftigten danken wir für ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft. Sie alle geben jeden Tag ihr Bestes, damit unsere Mitglieder und Kunden zufrieden sind. Das erforderte gerade in den vergangenen Jahren viel Mehrarbeit und Flexibilität. Sie haben 2023 zu einem guten Jahr für die Baugenossenschaft Hof gemacht. Vielen Dank!

Ihr Vorstand der
Baugenossenschaft Hof eG

Daniela Rödel
Vorstandsvorsitzende

Thomas Seidel
Stellv. Vorstandsvorsitzender

Dieter Tratzmüller
Vorstandsmitglied

II. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 (01.01. bis 31.12.2023)



Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über die Lage und den Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft Hof, insbesondere durch die Quartalsberichte, informiert. Er hat die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst und seine Überwachungspflicht erfüllt.

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder betrug insgesamt 87,32 Prozent. Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat nur an der Hälfte oder weniger der Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse, denen er angehört, teilgenommen.

Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

Gemeinsame Sitzungen	
Vorstand und Aufsichtsrat	8
Aufsichtsrat	5
Prüfungsausschuss	4
Themen: - Jahresabschluss und Lagebericht 2022	
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie Mieterhöhung	
Heizkostenvorauszahlung	
- Wirtschafts- und Finanzplan	
- Risikofrüherkennungssystem und Einhaltung Datenschutzgesetz	
Bauausschuss	2
Themen: - Ortsbesichtigung der Neubaumaßnahme in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9	
und der Modernisierungsmaßnahme Stephanstraße 5 sowie	
Dr.-Enders-Straße 38 - 40	
- Bauplanung 2024	
Ausspracheabend mit Vertretern	6

Der Aufsichtsrat hat durch seinen Prüfungsausschuss am 04.06.2024 den Jahresabschluss schwerpunktmäßig auf Plausibilität geprüft. Es gab keinen Anlass für Beanstandungen.

In der Gemeinsamen Sitzung am 04.06.2024 hat der Aufsichtsrat vom Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 Kenntnis genommen und diesen gebilligt.

Er genehmigte auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.

Der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wird ebenfalls zur Annahme empfohlen.

Der Aufsichtsrat beantragt bei der Vertreterversammlung die Entlastung des Vorstandes.

Er dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Hof, 4. Juni 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Michael Maurer

III. Grundlagen der Genossenschaft

1. Die Organe

Vorstand



Daniela Rödel

BA im Immobilienmanagement und Facility Management (FH)

Direktorin
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Vorsitzende des Vorstands



Thomas Seidel

Dipl.-Ing. Univ., Architekt

Technischer Vorstand
Stellvertretender Vorsitzender



Dieter Tratzmüller

Bankkaufmann i. R.

Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat



Michael Maurer
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender
der Sparkasse Hochfranken

Vorsitzender



Oliver Franta
Kalkulationsleiter

Stellvertretender Vorsitzender

Leiter des
Bauausschusses



Kathrin Buchta-Kost
Dipl.-Ing. (FH)
Innenarchitektin

Schriftführerin



Alexandra Deeg
Verwaltungsbeamtin
Oberinspektorin

Stellvertretende Schriftführerin



Dr. Wolfgang Frisch
Kaufmännischer Geschäftsführer i. R.



Peter Gutowski
Rechtsanwalt



Angela Plochberger
Steuerfachwirtin

Leiterin des
Prüfungsausschusses



Feliks Psiuk
Dipl.-Ing.
Elektrotechnik i. R.

bis 23. Juni 2023



Andreas Kropp
Informationstechniker
Betriebswirt des Handwerks

ab 23. Juni 2023



Oliver Schnabel
Steuerberater
Revisor

bis 30. Januar 2023



Ute Coenen
Kanzlerin der Hochschule Hof

ab 23. Juni 2023

Vertreter

Wahlbezirk 1

Friedrich Brehm, Hof
Gerhard Fuchs, Hof
Günter Heinzmann, Hof
Ursula Kießling, Hof
Rainer Müller, Hof
Michael Opitz, Hof
Gudrun Rost, Hof
Dieter Sammet, Hof
Detlef Schaller, Hof
Brigitte Schütze, Hof
Günter Tempel, Hof
Werner Weber, Hof
Roland Wolf, Hof
Karlheinz Zapf, Hof

Hof Ost I



Wahlbezirk 2

Detlef Bukowski, Hof
Wolfgang Grünert, Hof
Elsbeth König-Demme, Hof
Ilse Pedall, Hof
Horst Richter, Hof
Werner Richter, Hof
Jutta Riemann, Hof
Monika Seidel, Hof
Siegfried Seifert, Hof
Jürgen Taubald, Hof
Franz Thiel, Hof

Hof Ost II



Wahlbezirk 3

Michael Ackermann, Hof
Claudia Altieri, Hof
Klaus Bönsch, Hof
Norbert Bruchner, Hof
Thomas Fottner, Hof
Hildegard Frank, Hof
Erich Hager, Hof
Antonia Knorr, Hof
Marion König, Hof
Rüdiger Neubauer, Hof
Helga Reichel, Hof
Christian Rietsch, Hof
Inge Schrenk, Hof
Stefan Spindler, Hof
Marion Ühla-Mayer, Hof

Hof Ost III



Wahlbezirk 4

Manfred Depser, Hof
Matthias Deutschbein, Hof
Klaus Endl, Hof
Markus Franz, Hof
Stephan Herlitze, Hof
Karin Jahn, Hof
Heinz Kauer, Hof
Markus Paschek, Hof
Ernst Puschert, Hof
Angelika Unglaub, Hof
Marco Willeitner, Hof
Rudolf Witzig, Hof

Hof Nord



Wahlbezirk 5

Rosemarie Böttger, Hof
Sandra Giegold, Hof
Ronald Häckel, Hof
Barbara Hausberger, Hof
Dieter Kästel, Hof
Fritz Kranitzky, Hof
Britta Lang, Hof
Iris Meinel, Hof
Thomas Pöhland, Hof
Heike Schütze, Hof
Jürgen Souczek, Hof
Ulrich Tschoepe, Hof
Reiner Wunderlich, Hof

Hof Mitte / West



Wahlbezirk 6

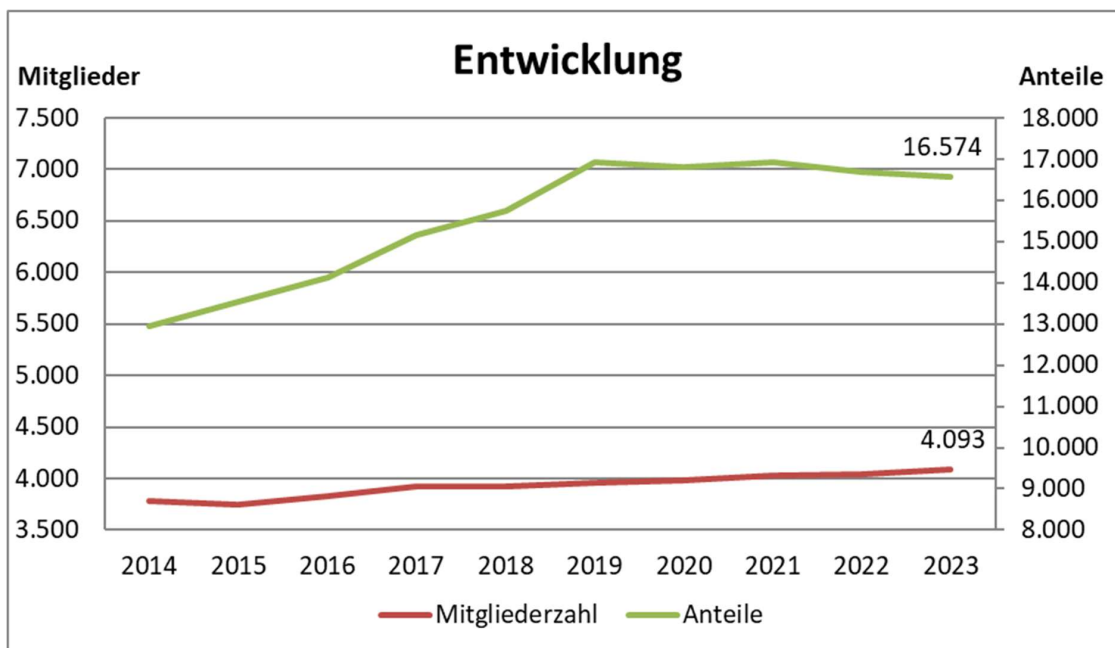
Werner Ascherl, Hof
Monika Bauer, Hof
Volkmar Deutschmann, Hof
Dieter Fischer, Hof
Hans-W. Gemeinhardt, Hof
Hilmar Günnel, Hof
Armin Hagen, München
Heinz Hahn, Hof
Wolfgang Hering, Hof
Herbert Herpolsheimer, Hof
Armin Hohmann, Leupoldsgrün
Wolfgang Reissmann, Köditz
Herbert Roesch, Döhlau
Thomas Roth, Hof
Hannelore Schlee, Hof
Günter Weiß, Arzberg
Anja Wellen, Hof

Hof Süd
und auswärts
wohnende
Mitglieder



2. Mitglieder

Zum 31.12.2023 gehörten der Genossenschaft 4.093 **Mitglieder** und damit 50 Mitglieder mehr als 2022 an. Zum Bilanzstichtag waren 16.574 **Anteile** gezeichnet (Vorjahr 16.690 Anteile).



3. Bestand

Der eigene **Immobilienbestand** (Anzahl) umfasst:

jeweils zum 31.12.	2023	m ²	davon eigegenutzt	2022	2021
Gebäude	535	268.959,48		535	535
Mietwohnungen	3.561	233.862,55		3.563	3.565
Gewerbliche Einheiten	50	6.949,52	15	50	49
Garagen	1.856	28.147,41	37	1.871	1.846
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	930	66.650,70		954	954

Unser Wohnungsbestand liegt im Wesentlichen in der Stadt Hof; vier Wohngebäude befinden sich in Münchberg, zwei in Selb und ein Wohnhaus in Schwarzenbach/Saale.

Der Wohnungsbestand in Hof verteilt sich auf alle Wohngebiete der Stadt. Es handelt sich um zusammenhängende Bestände, zum Teil mit Siedlungs-Charakter. Die einzelnen Bestände prägen das Stadtbild innerhalb der Gebiete. Unsere 30 Spielplätze runden das Angebot ab.

In unserem Bestand befinden sich 280 Wohnungen mit einem barrierefreien/-armen Zugang. Durch Neubaumaßnahmen und Umbaumaßnahmen bei Modernisierungen wird diese Anzahl weiter erhöht. Durch eine individuelle Wohnberatung kann auch die eigene Wohnung auf die Bedürfnisse der Mitglieder angepasst werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch die Nutzung eines Hausnotrufsystems die Sicherheit in den eigenen vier Wänden zu erhöhen.

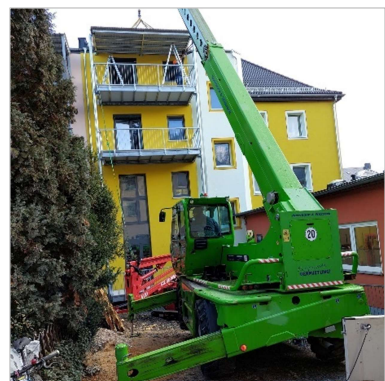
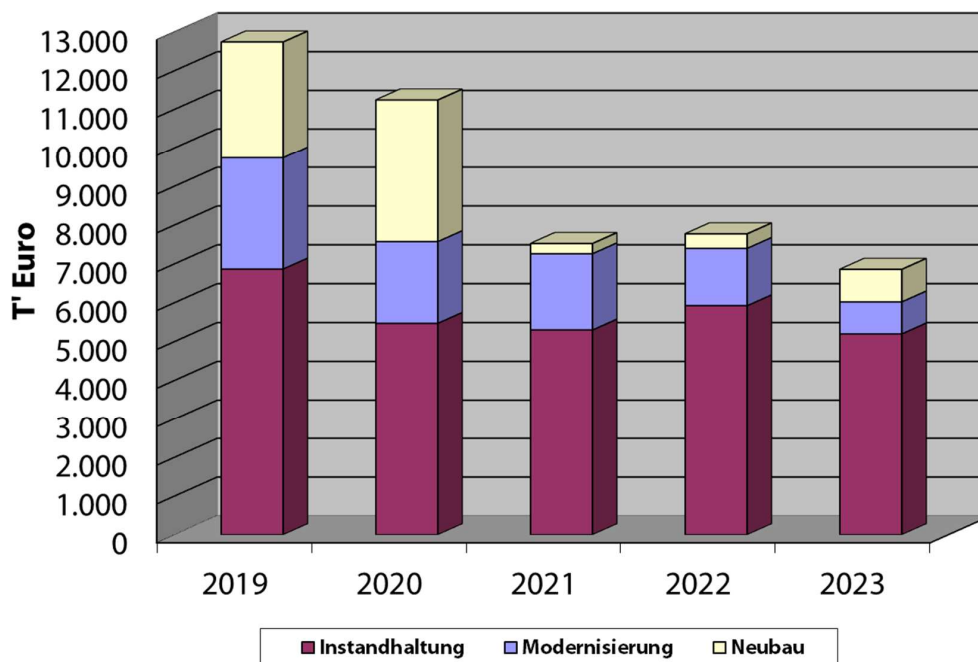
B. Modern in die Zukunft

I. Baumaßnahmen 2023

Im Berichtsjahr flossen insgesamt 6,0 Millionen Euro in **Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen**. Die Modernisierungsinvestitionen beliefen sich auf 0,8 Millionen Euro. So kann die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig gesichert, die Betriebs- und Heizkosten reduziert und der CO₂-Ausstoß verringert werden. Weitere 0,8 Millionen Euro haben wir für den Neubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 und den Neubau eines Garagenhofes im Schloßweg 9 aufgewendet.

Jeweils zum 31.12. in T Euro	2023	2022	2021
Modernisierung	823,9	1.474,6	1.961,5
Instandhaltung	5.195,0	5.920,4	5.295,6
Gesamt	6.018,9	7.395,0	7.257,1
Neubau	835,7	372,7	261,3

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen



Für folgende Anwesen wurde aus dem Vorjahr ein **Bauüberhang** mit in das Berichtsjahr genommen:

Anton-Bruckner-Straße 17, 19, 21

Mozartstraße 1, 3, 5

Blücherstraße 46, 48, 50

August-Mohl-Straße 29, 31, 33

Wohnungen: 72
Wohnfläche: 5.038,92 m²
Restkosten 2023: 65,3 T'Euro
Energieeffizienz: KfW 55
Fertigstellung: Juni 2022

Holzpellet-Heizung mit Solarunterstützung
Abbruch und Neubau der Balkone
Wärmedämmverbundsystem
Austausch der Fenster und Haustüren
Dämmung Dach und Kellerdecke (August-Mohl-Str.)



Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46

Wohnungen: 48
Wohnfläche: 3.259,56 m²
Gesamtplankosten: 238,0 T'Euro
Kosten 2023: 65,5 T'Euro
Gesamtkosten: 192,2 T'Euro
Fertigstellung: April 2023

Solarthermie zur Warmwasserbereitung
Optimierung der Heizungsanlage



Stephanstraße 5

Wohnungen: 5
 Wohnfläche: 354,43 m²
 Gesamtplankosten: 915,0 T'Euro
 Kosten 2023: 566,4 T'Euro
 Gesamtkosten: 658,2 T'Euro
 Fertigstellung: Juli 2024

Generalmodernisierung der Wohnräume
 inklusive neuer Bäder
 Erneuerung der Grundrisse
 Einbau Holzpelletheizung mit Warmwasserbereitung
 Wärmedämmverbundsystem
 Erweiterung und Erneuerung der Dachgauben
 Errichtung von Balkonen für 3 Wohnungen
 Austausch der Fenster (teilweise) und Haustüre

Im Berichtsjahr 2023 wurde mit den **Modernisierungsarbeiten** an diesem Anwesen begonnen:

Gartenstraße 34 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche: 58,00 m²
 Gesamtplankosten: 135,0 T'Euro
 Kosten 2023: 125,7 T'Euro
 Fertigstellung: September 2023

Generalmodernisierung der Innenräume
 inklusive Bad und Gäste-WC
 Erneuerung der Heizung
 Austausch der Fenster



In den **Instandhaltungskosten** sind im Jahr 2023 Kosten für folgende Maßnahmen enthalten: Im Pinzigweg 51 - 69 wurde der zweite Bauabschnitt der Instandsetzung der Dächer, Balkone und Laubengänge durchgeführt (123,6 T'Euro). Bei den Anwesen Kösseinestraße 27, 29, 31 entstanden für Restarbeiten (Fassadenanstrich und Fensterreparaturen) noch Kosten in Höhe von 29,6 T'Euro. Für die Modernisierungsmaßnahme in der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 fielen noch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 84,2 T'Euro an.



Der **Ersatzneubau** des Garagenhofes im Schloßweg 9 verursachte im Geschäftsjahr insgesamt 44,0 T'Euro an Kosten. Die Baukosten für den Ersatzneubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 betragen 791,7 T'Euro.



II. Bauplanung 2024

Für das **Neubauprojekt** Ziegelackerstraße 5, 7, 9 sind im Jahr 2024 Baukosten von 5,0 Millionen Euro eingeplant.



Folgende **Modernisierungen** sind für 2024 geplant:

Modernisierungen 2024		
Anwesen	geplante Modernisierungen	Plankosten 01.01.2024
Doebereinerstraße 15	Modernisierung Einfamilienhaus	198.000,00 Euro
Dr.-Enders-Straße 40	Modernisierung zum Effizienzhaus	2.800.000,00 Euro
Enoch-Widman-Straße 41, 43, 45	Modernisierung der 18 Wohnungen zum Effizienzhaus (Planungskosten)	200.000,00 Euro
Gabelsbergerstraße 43, 45	Modernisierung zum Effizienzhaus	1.600.000,00 Euro
Gartenstraße 32	Modernisierung Einfamilienhaus	135.000,00 Euro
Stephanstraße 5	Modernisierung der 5 Wohnungen	260.000,00 Euro
Nicht nominiert	Müllhaus errichten	25.000,00 Euro
Gesamtkosten		5.218.000,00 Euro

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen 2024 werden sich voraussichtlich auf rund 10,8 Millionen Euro belaufen.

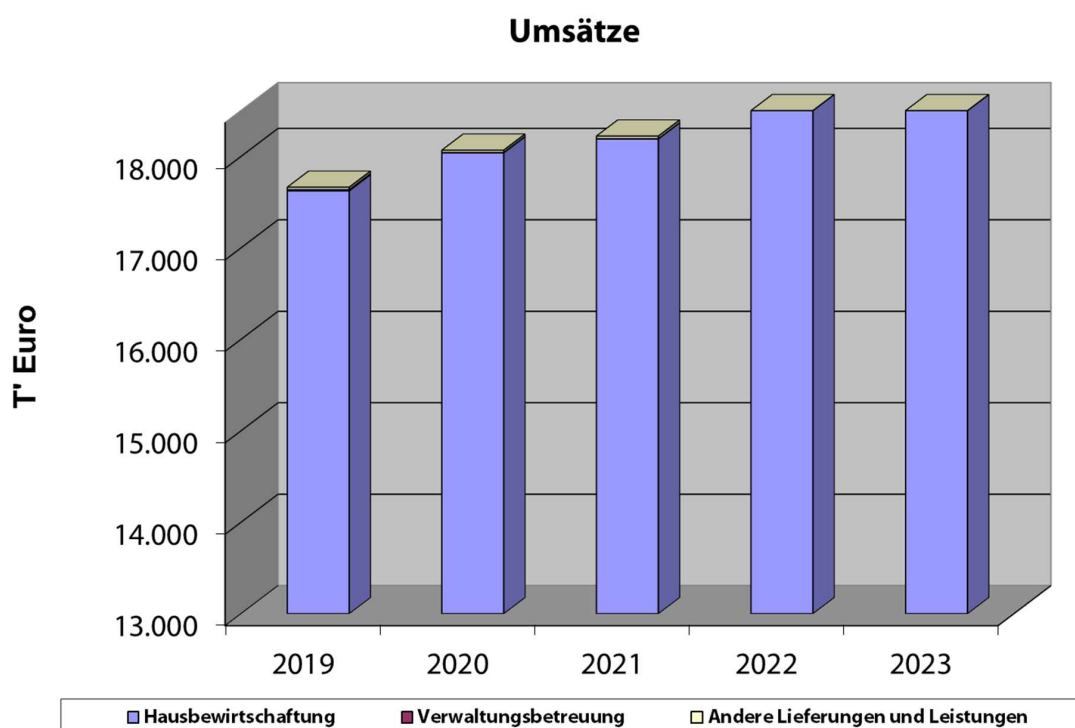
Nahezu alle Aufträge vergeben wir an Unternehmen in der Region und stärken damit die heimische Wirtschaft erheblich.

C. Zahlen, Daten und Fakten

I. Geschäftsverlauf

Die **Umsätze** in den einzelnen Geschäftsbereichen entwickelten sich wie folgt:

Jeweils zum 31.12. in T`Euro	2023	2022	2021
Bewirtschaftstätigkeit	19.955,3	18.676,2	18.190,4
Verwaltungsbetreuung	3,8	3,3	4,2
Andere Lieferungen und Leistungen	32,2	31,4	26,8
Gesamt	19.991,3	18.710,9	18.221,4



Die **Erlösschmälerungen** betragen im Geschäftsjahr:

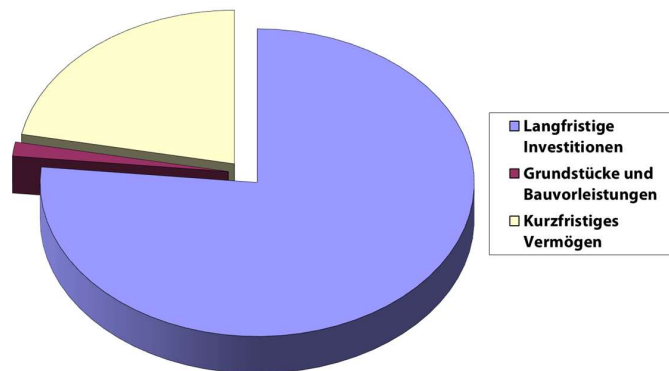
	2023	2022	2021
	4,88 %	5,38 %	5,89 %

Die **Vermögensstruktur** stellte sich wie folgt dar:

Jeweils zum 31.12.

	2023		2022		2021	
	T Euro	%	T Euro	%	T Euro	%
Langfristige Investitionen	78.997,1	76,6	82.877,0	81,9	76.688,2	74,5
Grundstücke und Bauvorleistungen	1.531,4	1,5	1.541,7	1,5	1.547,6	1,5
Kurzfristiges Vermögen	22.592,8	21,9	16.740,1	16,6	24.716,2	24,0
Gesamt:	103.121,3	100,0	101.158,8	100,0	102.952,0	100,0

Vermögensstruktur 2023

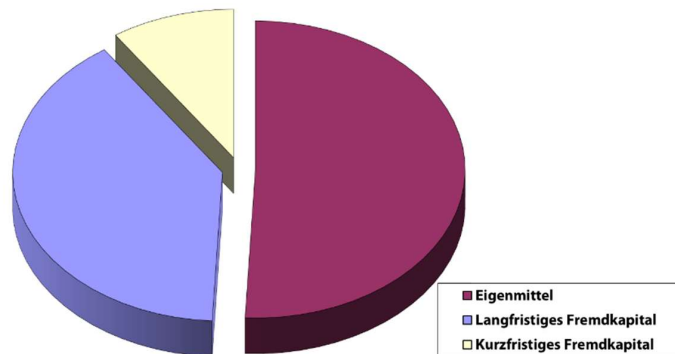


Kapitalstruktur:

Jeweils zum 31.12.

	2023		2022		2021	
	T Euro	%	T Euro	%	T Euro	%
Eigenmittel	52.368,5	50,8	49.597,7	49,0	48.859,8	47,5
Langfristiges Fremdkapital	40.921,4	39,7	42.661,3	42,2	42.562,1	41,3
Kurzfristiges Fremdkapital	9.831,4	9,5	8.899,8	8,8	11.530,1	11,2
Gesamt:	103.121,3	100,0	101.158,8	100,0	102.952,0	100,0

Kapitalstruktur 2023



Baugenossenschaft Hof in Zahlen

48 Mitarbeiter

Die Baugenossenschaft Hof bietet ihren 48 Mitarbeitern einen attraktiven und sicheren Arbeitsplatz. Seit mehr als 30 Jahren werden außerdem regelmäßig junge Immobilienkaufleute ausgebildet. Ab 1. September 2025 bilden wir zusätzlich auch Bürokaufleute aus. Alle Auszubildenden lernen die vier Abteilungen mit ihren unterschiedlichen Aufgabengebieten kennen:

- Finanzbuchhaltung
- Wohnservice
- Technik
- Hausmeister-/Servicebetrieb



Die Hausreinigung in einem Großteil der Wohnanlagen wird durch 76 geringfügig Beschäftigte durchgeführt, die oft selbst Mitglieder der Baugenossenschaft Hof sind.

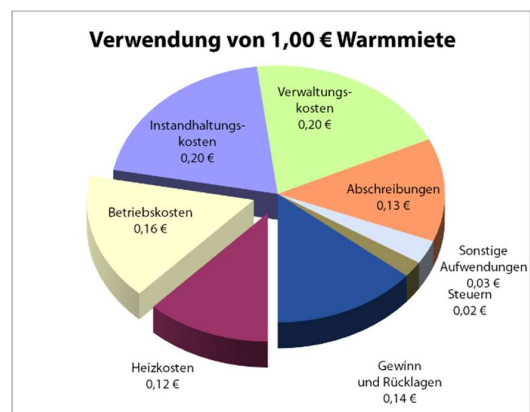
3.561 Wohnungen



Die Baugenossenschaft Hof verwaltet 3.561 Wohnungen im eigenen Bestand. 26 % hiervon sind öffentlich geförderter Wohnraum, welche als Sozialwohnungen in der Regel für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen sind. Die Quartiere verteilen sich auf das gesamte Hofer Stadtgebiet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 234.000 Quadratmeter. Seit dem Jahr 2010 konnten durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen insgesamt über 900 Wohnungen und damit rund 25 % des Bestandes grundlegend saniert und energetisch deutlich verbessert werden.

4,71 Euro/m² im Durchschnitt

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete im Bestand der Baugenossenschaft Hof beträgt 4,71 Euro pro Quadratmeter. Von jedem einzelnen Euro der gesamten Mieteinnahmen sind im Jahr 2023 für Instandhaltungskosten und jährliche Abschreibungen 0,33 Euro angefallen. Weitere 0,28 Euro wurden als Betriebs- und Heizkosten direkt mit den Mietern abgerechnet. Nach Abzug der Verwaltungskosten von 0,20 Euro, der sonstigen Aufwendungen, wie insbesondere Fremdkapitalzinsen, von 0,03 Euro und der Steuern von 0,02 Euro sind noch 0,14 Euro als Gewinn und für die Rücklagen verblieben.



24 Stunden am Tag,

7 Tage die Woche

Außerhalb der Geschäftszeiten ist bei dringenden Notfällen der BG-eigene Notdienst für alle Mieter zu erreichen.

Die Mitarbeiter im Servicebetrieb übernehmen abwechselnd den Bereitschaftsdienst.

II. Personal

Unser **Team** setzte sich wie folgt zusammen:

Jeweils per 31.12.	2023	2022	2021
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	22 (6)	21 (6)	20 (7)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	5 (1)	7 (1)	6 (2)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	7	7	6
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	48 (10)	49 (10)	46 (12)
Auszubildende	0	1	1
Hauswarte, Betreuer	4	7	10
Hausreinigung	76	92	103

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Baugenossenschaft 48 Mitarbeiter, davon 10 Mitarbeiter in Teilzeit. Freie Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft und danach intern aber auch extern ausgeschrieben. Im Geschäftsjahr konnten nicht alle Stellen wieder zeitnah besetzt werden. Die Mitarbeiterfluktuation ist jedoch gering. Unsere Mitarbeiter nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr rund 56 T'Euro aufgewendet. Seit vier Jahren gibt es keine starren Arbeitszeiten mehr; es wird ein Gleitzeitmodell angewendet, das erst vor wenigen Monaten angepasst und verbessert wurde. Ferner besteht die Möglichkeit, bei Bedarf und Vereinbarkeit, mobil von zu Hause aus zu arbeiten. Die Entlohnung unserer Mitarbeiter erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Laufend bieten wir jungen Menschen die Chance, in unserer Region einen Beruf zu erlernen und auszuüben. Bisher wurden alle Auszubildenden übernommen und diese Tradition wollen wir auch beibehalten. Ab September 2025 bieten wir nicht nur einen Ausbildungsplatz für Immobilienkaufleute, sondern auch einen für Bürokaufleute an.

Das Durchschnittsalter unserer hauptamtlichen Mitarbeiter beträgt 49,5 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 13,2 Jahre. 1 Mitarbeiter ist 40 Jahre, 3 Mitarbeiter sind länger als 30 Jahre, 12 länger als 20 Jahre und 12 länger als 10 Jahre bei uns beschäftigt. Der Anteil weiblicher Mitarbeiter beträgt 43,8 %. Für Weiterbildungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr rund 56 T'Euro ausgegeben.



Unsere Auszubildende konnte zum 4. Juli des Berichtsjahres ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abschließen und wurde übernommen.

Im Berichtsjahr bedankten wir uns bei langjährigen Mitarbeitern für ihre Treue:

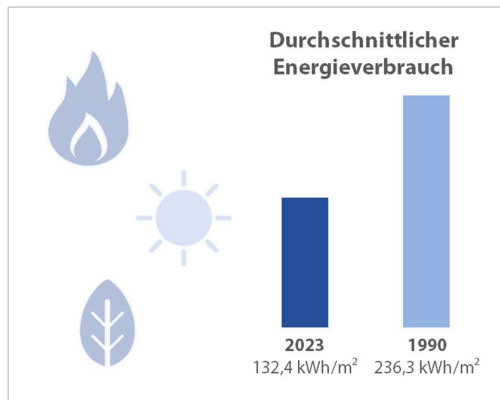
Frau Ulla Stengel (40 Jahre), Frau Melanie Dzemski (30 Jahre), Herr Norbert Schwarz (25 Jahre), Frau Karin Schug (20 Jahre), Herr Michael Mergner (20 Jahre) und Herr Thomas Veit (20 Jahre).

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

In der Vertreterversammlung am 23. Juni 2023 wurden Frau Ute Coenen, Kanzlerin der Hochschule Hof, und Herr Andreas Kropp, Informationstechniker und Betriebswirt des Handwerks, in den Aufsichtsrat gewählt. Die Herren Feliks Psiuk und Oliver Schnabel sind 2023 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Im Vorstand hat sich keine Veränderung ergeben.

D. Umweltschutz

Bereits im Oktober 2014 einigten sich die Staats- und Regierungschefs der Europäischen Union und legten Ziele für den Klimaschutz fest, die jedoch bereits mehrfach verschärft wurden, z. B. durch das Klimaschutzgesetz 2021. Bis zum Jahr 2030 sollen im Vergleich zum Jahr 1990 die Treibhausgas-Emissionen in Europa um insgesamt mindestens 65 % sinken. Seit 1990 haben wir durch energetische Modernisierungen, den Abbau von Einzelöfen, den Einbau von neuen Brennwertkesseln sowie den Weg hin zu neuen Energieformen, jetzt rund 50,4 % CO₂-Ausstoß eingespart. Unsere Anwesen erhalten durch die Maßnahmen außerdem ein modernes Erscheinungsbild und gewinnen an Attraktivität.



Bemerkbar werden müsste die Energieeinsparung eigentlich auch durch sinkende Wohnnebenkosten. Denn der durchschnittliche Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche in unserem gesamten Bestand konnte im Vergleich zum Jahr 1990 um rund 44 % von 236,3 kWh auf nur noch 132,4 kWh im Jahr 2023 (unverändert zum Vorjahr) reduziert werden. Leider ist diese Verbesserung aber für unsere Mieterhaushalte aufgrund der seit 1991 stark gestiegenen Energiepreise in finanzieller Hinsicht meist nicht spürbar, zumal die Energiepreise, insbesondere durch den Krieg in der Ukraine und die CO₂-Steuer, weiter stark steigen werden.

Das Pariser Klimaabkommen, das im Jahr 2016 in Kraft getreten ist, sowie der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung legten Richtwerte fest, die bereits wieder verschärft wurden. Das Klimaschutzgesetz von 2021 legt fest, dass der CO₂-Ausstoß gegenüber dem Niveau von 1990 bis 2030 um mindestens 65 % sinken muss und bis 2040 um 88 %. Die Erreichung der Klimaneutralität soll jetzt bis 2045 erfolgen. Die Bundesregierung strebt ab 2050 sogar negative CO₂-Emissionen an. Die Umsetzung dieser Vorgaben stellt eine sehr große Herausforderung dar: stark steigende Baukosten, Personalmangel im Baugewerbe, steigende Finanzierungszinsen und unklare staatliche Förderungsmaßnahmen.

Dank

Im zurückliegenden Jahr 2023 hat die Baugenossenschaft Hof erneut bewiesen, dass sie auch unter all den hier aufgezeigten Herausforderungen wieder stabil dasteht. So können wir auch dieses Mal wieder eine positive Bilanz ziehen. Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Treue zur Baugenossenschaft Hof. Besonders hervorheben möchten wir alle Vertreter und Ersatzvertreter für ihre Unterstützung, ihre Anregungen und ihre Treue.

Unser Dank und unsere Anerkennung gelten den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die konstruktive und offene Zusammenarbeit.

Ein herzliches Dankeschön geht an unsere Vertreterinnen und Vertreter, die dieses Jahr aus der Vertreterversammlung ausscheiden. Viele von ihnen sind schon seit Jahrzehnten an unserer Seite.

Über die hohe Wahlbeteiligung unserer Mitglieder bei der Vertreterwahl haben wir uns sehr gefreut. Dadurch wurde das Recht auf Mitbestimmung wahrgenommen.

Vielen Dank auch an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die gerade in den letzten Jahren mit immer neuen Herausforderungen ein hohes Maß an Einsatz und Flexibilität an den Tag gelegt haben. Unser Team gibt sein Bestes, um allen Anforderungen unserer Mitglieder und Mieter mehr als gerecht zu werden.

Ein besonderer Dank gilt allen Behörden, Geschäftspartnern und Handwerkern für die Unterstützung bei unseren Projekten.

Dankeschön sagen wir auch allen, die die Baugenossenschaft Hof und ihre Aktivitäten im Jahr 2023 unterstützt haben.

LAGEBERICHT

Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2023
(01.01. bis 31.12.2023, 114. Geschäftsjahr)

Gliederung

A. Grundlagen der Genossenschaft

- I. Geschäftsmodell der Genossenschaft
- II. Ziele und Strategien (freiwilliger Berichtsteil)

B. Wirtschaftsbericht

- I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
- III. Lage
 1. Ertragslage
 2. Finanzlage
 - a. Kapitalstruktur
 - b. Investitionen
 - c. Liquidität
 3. Vermögenslage
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
 1. Risikomanagementsystem
 2. Risiken
- III. Chancen der künftigen Entwicklung

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen der Genossenschaft

I. Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Hof wurde am 17. Dezember 1909 gegründet und am 3. Januar 1910 in das Genossenschaftsregister Nummer 11 beim Amtsgericht Hof eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Wir sind offen für alle, die Mitglied bei uns werden wollen und bei uns wohnen möchten. Es gilt die Satzung vom 28. Juni 2019.

Zum 31. Dezember 2023 gehörten der Genossenschaft 4.093 **Mitglieder** mit 16.574 Anteilen an (Vorjahr: 4.043 Mitglieder mit 16.690 Anteilen).

Unsere Aktivitäten erstrecken sich auf viele verschiedene wohnungswirtschaftliche Geschäftsfelder. Unverändert bildet die Bewirtschaftung unserer eigenen 3.561 Wohnungen in Hof und Umgebung den Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Unser Wohnungsbestand liegt im Wesentlichen in der Stadt Hof; vier Wohngebäude befinden sich in Münchberg, zwei in Selb und ein Wohnhaus in Schwarzenbach/Saale.

Außerdem betreuen wir 1 Fremdverwaltung mit 11 Einheiten und 7 Garagen.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren, um unseren Mitgliedern gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen zu gewährleisten.

Für unseren Bestand entwickeln wir auf Grundlage der Portfolioanalyse, unter Berücksichtigung der Klimaanforderungen, eine neue Strategie: Im Hinblick auf die Klimakrise werden wir unseren Fokus auf energetische Modernisierungen legen. Die Genossenschaft erstellt einen Klimapfad und wird daraus eine neue Strategie entwickeln. Jetzt und in Zukunft gilt, das Wohnen muss auch nach der energetischen Modernisierung für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben. Wir führen Komplettmodernisierungen durch, wenn diese technisch und wirtschaftlich sinnvoll sind oder Teilmodernisierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO₂-Verbrauches. Der Abbruch oder der Verkauf erfolgt dort, wo keine dieser Maßnahmen sinnvoll erscheint. In kleinem Umfang werden wir Ersatzneubauten errichten, insbesondere im Gebiet des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ und im Wohngebiet „Ziegelacker“. Die Vermeidung von CO₂-Emissionen soll jedoch im Einklang mit einem sicheren, bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnungsangebot stehen.

In Anbetracht des demographischen Wandels ist es auch notwendig, unseren Wohnungsbestand und das Wohnumfeld, soweit es möglich ist, barrierearm oder barrierefrei umzubauen, um sowohl für familien- aber auch für seniorenfreundliches Wohnen zu sorgen. Unsere Marktposition bewerten wir als überdurchschnittlich gut.

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder soll auch in Zukunft unser Handeln bestimmen. Deshalb passen wir die wohnbegleitenden Dienstleistungen an die Bedürfnisse und Leistungsfähigkeit unserer Kunden an. Unsere nachhaltige Geschäftsstrategie wird auf Führungsebene kontinuierlich weiterentwickelt, um unseren Bestand auch in Zukunft vermietbar zu gestalten.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken (Vorjahr + 1,9 %). Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von - 0,5 % bis + 1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft** erzeugte im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit wurde das Niveau des Vorjahres gehalten. Im Jahr 2022 nahm es noch 0,8 % im Vergleich zu 2021 ab. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 % (Vorjahr - 1,6 %). Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den **Wohnungsbau** bremsen. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken im Jahr 2023 deutlich gegenüber den Vorjahren. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Milliarden Euro. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt (Vorjahr 62,0 %). Insgesamt werden die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 vermutlich um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die **Baugenehmigungen** für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27,0 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Somit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau dramatisch verstärkt fort. Die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 41,0 %) ging noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 25,0 %). Die Anzahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge etwas weniger stark (- 22,0 %; Vorjahr + 1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (- 27,0 %; Vorjahr + 0,3 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2023 sank die Zahl der **Baufertigstellungen** voraussichtlich auf 255.000 Wohnungen. Damit wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen deutlich (- 14,0 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18,0 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. In Bayern lag die Arbeitslosenquote im vergangenen Jahr bei 3,4 %. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen **Erwerbstätigen** erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Im Jahresmittel 2023 haben sich die **Verbraucherpreise** in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+ 7,9 %). Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % (Vorjahr + 1,8 %). Die historisch hohe Jahres-Teuerungsrates wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Rahmenbedingungen in Hof

Die Stadt Hof hatte per 31. Dezember 2023 laut Melderegister 48.410 Einwohner, das sind 329 Personen mehr als im Vorjahr (48.081). Die Zunahme ergibt sich hauptsächlich durch die steigenden Studentenzahlen.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Hof ist mit 5,9 % gestiegen (Vorjahr 5,5 %) und liegt damit um 0,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %. Die Quote im Landkreis Hof ist um 0,3 Prozentpunkte gestiegen und liegt bei 3,6 %, nach 3,3 % im Jahr 2022.

In Hof ist der Immobilienmarkt immer noch durch eine hohe Nachfrage geprägt. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat im Vergleich zu den beiden Vorjahren jedoch abgenommen. Es wurden Baugenehmigungen für 7 Einfamilienhäuser erteilt, von denen 4 das Neubaugebiet Rosenbühl betreffen. Für Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 2023 keine Baugenehmigungen erteilt. Außerdem entstanden durch Anbauten 2 neue Wohnungen und durch Umwandlung von Gewerberaum 12 neue Wohnungen.

Die Wohnungsnachfrage ist weiter leicht steigend, ebenso ist auch das Mietniveau aufwärtsgerichtet. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Aber auch nach günstigem Wohnraum gibt es eine erhöhte Nachfrage. Der Trend zu größerem und qualitativ hochwertigem Wohnraum hält weiter an. Auch die Nachfrage nach kleinen Appartements, die bislang meist von Studenten genutzt wurden, inzwischen aber für alle Interessenten angeboten werden, ist weiterhin hoch. Der Markt erfordert ein vielseitiges Angebot, das unterschiedliche Anforderungen erfüllen muss.

Wir kooperieren weiterhin mit der Stadt Hof im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Teil II „Sozialer Zusammenhalt“: Das Integrierte Entwicklungskonzept für das Quartier Johann-Weiß-Straße vom November 2019 umfasst, ausgehend vom „Stadtumbau-West-Gebiet“, ein erweitertes Gebiet. Vom Heiligengrabfeldweg über die Gabelsbergerstraße und die Lindenstraße bis hin zur Heiligengrabstraße an der Saale. Es betrifft 133 Anwesen mit 859 Wohnungen der Genossenschaft. Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ hat zum Ziel, die komplexen städtebaulichen, sozioökonomischen und funktionalen Missstände in Quartieren zu beheben und lebendige Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Dies soll durch Stabilisierung und Aufwertung der Lebensbedingungen erreicht werden, um die Lebensqualität aller Bewohner zu verbessern.

Wettbewerbsverhältnisse

Als größte bayerische Baugenossenschaft beeinflussen wir den Mietwohnungsmarkt in Hof maßgeblich. Der größte Teil unserer Wohnungen ist zeitgemäß ausgestattet und lässt sich relativ problemlos vermieten. Die Nachfrage nach einfach ausgestatteten Wohnungen ist gering. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist marktkonform. Der Bedarf an modernem und barrierefreiem Wohnraum steigt, daher sind Abbruch und Ersatzneubau sowie Modernisierung auch in Zukunft notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Die Entwicklung unserer Genossenschaft wird sowohl von der gesamtwirtschaftlichen Lage als auch von den Einflussfaktoren auf dem Immobilienmarkt und Finanzmarkt beeinflusst. Für die Baugenossenschaft Hof eG verlief das Geschäftsjahr 2023 trotz der steigenden Herausforderungen wieder erfolgreich. Im Mittelpunkt unseres Handelns stand im Berichtszeitraum die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Ebenso konnte im Berichtsjahr ein Neubau in der Ziegelackerstraße begonnen werden. Trotz positiver Ertragslage konnten jedoch aufgrund der schlechten staatlichen Förderungen keine energetischen Sanierungen durchgeführt werden. Bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren kann festgehalten werden, dass die befürchteten Auswirkungen des Ukraine-Krieges spürbar sind, wenngleich nicht im befürchteten Ausmaß. So nahm die Anzahl der unterzubringenden Kriegsflüchtlinge im Berichtsjahr stark ab. Jedoch kam es zu Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen durch Materialknappheit, unterbrochene Lieferketten und stark gestiegene Preise in allen Bereichen, speziell bei Baumaterialien und Energie.

Der eigene **Immobilienbestand** (Anzahl) umfasst:

jeweils zum 31.12.	2023	m ²	davon eigegenutzt	2022	2021
Gebäude	535	268.959,48		535	535
Mietwohnungen	3.561	233.862,55		3.563	3.565
Gewerbliche Einheiten	50	6.949,52	15	50	49
Garagen	1.856	28.147,41	41	1.871	1.846
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	930	66.650,70		954	954

Die Anzahl der Garagen nahm im Berichtsjahr um die 15 abgerissenen Garagen im Schloßweg 9 ab. Diese Garagen wurden im Jahr 2023 neu gebaut, aber erst ab Anfang 2024 vermietet, weshalb sie hier noch nicht aufgeführt sind. In der Stephanstraße 1 a und der Leimitzer Straße 50 wurde jeweils eine verputzte Bodenkammer aus der Vermietung genommen, da die Vermietung solcher Bodenkammern nicht mehr zeitgemäß ist. Die Sozialwohnungen reduzierten sich im Geschäftsjahr auf 930. Die Anwesen Lodaweg 28, 30, 32 und Pinzigweg 43 sind aus der Bindung gefallen.

Im Geschäftsjahr 2023 tätigte die Baugenossenschaft keine Grundstückskäufe. In der Leimitzer Straße wurde ein Teil eines unbebauten Erbpachtgrundstücks (1.260 m²) an einen neuen Erbbaurechtsnehmer abgetreten.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 268.959,48 m². Unser Grundstücksareal umfasst eine Fläche von insgesamt 561.421 m².

Für den **Neubau** des Garagenhofes im Schloßweg 9 fielen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 44,0 T'Euro an Kosten an. Die Baukosten für den Neubau Ziegelackerstraße 5, 7, 9 betragen 791,7 T'Euro.

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig zu sichern, flossen im Berichtsjahr 0,8 Millionen Euro in **Modernisierungsmaßnahmen** und 5,2 Millionen Euro (inklusive Personalkosten gemäß BAB) in die **Instandhaltung**.

Im Berichtsjahr wurden die energetischen Sanierungen in der August-Mohl-Straße 29, 31, 33 und damit das gesamte Karree mit der Anton-Bruckner-Straße, der Mozartstraße und der Blücherstraße endgültig fertiggestellt und abgerechnet. Außerdem entstanden noch Kosten für die Generalsanierung des Einfamilienhauses in der Dr.-Scheidung-Straße 13. Die Generalsanierung in der Stephanstraße 5 wurde fortgeführt. In der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 wurden der Einbau der thermischen Solaranlage zur Trinkwassererwärmung und die Optimierung der Heizungsanlage abgeschlossen. Ferner wurde mit der Generalsanierung des Einfamilienhauses in der Gartenstraße 34 begonnen.

Verwaltungsbetreuung

Insgesamt betreuen wir für Dritte 1 Fremdverwaltung mit 11 Einheiten sowie 7 Garagen. Bei dem verwalteten Objekt wurden die vertragsgemäßen Vorgaben der Eigentümerin umgesetzt.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist erneut erfolgreich verlaufen. Der **Jahresüberschuss** beträgt 3.016.122,90 Euro (Vorjahr 1.044.025,93 Euro). Die Abweichung gegenüber der Vorjahresprognose (rund 1.163,0 T'Euro) resultiert vor allem aus geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und Personal (insbesondere für Altersversorgung). Demgegenüber stehen geringere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit, vor allem durch abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die **Umsatzerlöse** lagen bei 19,99 Millionen Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr mit 18,71 Millionen Euro gestiegen. Das liegt vor allem an den Sollmietenerhöhungen vorwiegend bei den Mietwohnungen. Dazu kommen die abgerechneten Betriebskosten, die 2022 um 586,3 T'Euro niedriger waren als im Geschäftsjahr 2023. Die durchschnittliche Wohnungsmiete stieg von 4,48 Euro/m² im Vorjahr auf 4,71 Euro/m² an. Die Umsatzsteigerung bei den Mieterlösen resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie sozial verträglichen Mieterhöhungen nach Vereinbarung insbesondere ab dem 1. September 2023. Die **Erlösschmälerungen** sind mit 4,9 % im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr (5,4 %) gesunken.

Der **Leerstand** betrug 253 Wohneinheiten (Vorjahr 280). Darin sind 166 Wohnungen enthalten, die zur Modernisierung oder zum Abbruch anstehen. Im Jahr 2023 sind 6 Räumungsklagen (Vorjahr 2) durchgeführt worden. Es wurden 13 Mahnbescheide erstellt. Der **Forderungsausfall** bei den Mietern beträgt im Geschäftsjahr 45.688,42 Euro (Vorjahr 20.946,19 Euro). Der starke Anstieg liegt an wenigen einzelnen Mietern, die sehr hohe Forderungsausfälle verursacht haben, vor allem durch Schadensersatzforderungen. Im Geschäftsjahr waren 338 **Mieterwechsel** (Vorjahr 349) zu verzeichnen. Das entspricht einer Fluktuation von 9,49 %.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** belaufen sich im Berichtsjahr auf 10,8 Millionen Euro und sind damit rund 0,4 Millionen Euro höher als im Vorjahr. Wesentliche Ursache sind die höheren Betriebskosten (+ 1.077,9 T'Euro im Vergleich zum Vorjahr). Demgegenüber stehen die niedrigeren Instandhaltungskosten (- 725,4 T'Euro inklusive Personalkosten gemäß BAB im Vergleich zum Vorjahr). Die von der Regierung gewährten Entlastungen im Rahmen des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes (EWPBG) und des Strom-Preisbremsengesetzes (StromPBG) betragen im Geschäftsjahr 2023 rund 864,4 T'Euro und wurden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 2023 an die Mieter weitergeben.

Die **Personalaufwendungen** für Löhne und Gehälter haben um 199,8 T'Euro (+ 7,5 %) zugenommen, die sozialen Abgaben stiegen um 52,3 T'Euro (+ 11,9 %). Dagegen sanken die Aufwendungen für Altersversorgung um 522,4 T'Euro (- 59,4 %).

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind außerdem Versicherungserstattungen und Zuzahlungen mit 604,5 T'Euro, Auflösung von Rückstellungen mit 206,6 T'Euro (für Verkehrssicherungspflicht und unterlassene Instandhaltung), Auflösung von Pensionsrückstellungen mit 43,7 T'Euro, und der Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung von 30,1 T'Euro enthalten.

Die Ertragslage wird vom Vorstand der Baugenossenschaft als positiv beurteilt. Hintergrund dafür ist die Steigerung der Umsatzerlöse durch sozial verträgliche Mietanpassungen nach Vereinbarung. Außerdem sind die Instandhaltungskosten gesunken und die Nachzahlungen bei den Betriebs- und Heizkosten weniger hoch ausgefallen.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,7 %. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 6,4 %. Der dynamische Verschuldungsgrad liegt bei 5,3 Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden mindestens 10 Jahre bzw. auf die Restlaufzeit der Darlehen gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Valutierung der Investitionsdarlehen zur Finanzierung der energetischen Modernisierungen in diesem Berichtsjahr um 432,0 T'Euro erhöht. Im Berichtsjahr flossen keine Tilgungszuschüsse.

b. Investitionen

Die Investitionen in den Bestand beliefen sich im Berichtsjahr auf 6,0 Millionen Euro und lagen damit unter dem Vorjahresniveau von 7,4 Millionen Euro. In **Modernisierungsmaßnahmen** flossen davon über 0,8 Millionen Euro.

Bei den nachfolgenden **energetischen Sanierungen** handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen aus den Vorjahren, bei denen 2023 nur noch Restkosten entstanden. Hier wurden die Anwesen durch die Dämmung der kompletten Gebäudehüllen, den Einbau von energieeffizienten Heizungsanlagen, die durch Solaranlagen zur Warmwasserbereitung unterstützt werden, sowie den Austausch der Fenster zum KfW-Energieeffizienzhaus 55 modernisiert. Bei den **Generalmodernisierungen** wurden die Innenräume komplett renoviert, moderne Bäder eingebaut und teilweise Dämmmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2023 sind für die folgenden Objekte Kosten entstanden:

Anwesen	Standard	2023
Aus dem Vorjahr übernommener Bauüberhang:		
Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46	Einzelmaßnahme	65,5 T'Euro
Stephanstraße 5	Generalmodernisierung	566,4 T'Euro
August-Mohl-Straße 29, 31, 33	KfW-Energieeffizienzhaus 55	14,5 T'Euro
Blücherstraße 46, 48, 50	KfW-Energieeffizienzhaus 55	15,0 T'Euro
Anton-Bruckner-Straße 17, 19, 21	KfW-Energieeffizienzhaus 55	18,2 T'Euro
Mozartstraße 1, 3, 5	KfW-Energieeffizienzhaus 55	17,6 T'Euro
Im Geschäftsjahr 2023 begonnene Maßnahmen:		
Gartenstraße 34 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	125,7 T'Euro

Bei den Anwesen im Bauüberhang sind im Jahr 2023 überwiegend noch Restkosten entstanden. Mit der Maßnahme in der Stephanstraße 5 wurde noch im Jahr 2022 begonnen, die Hauptarbeiten wurden jedoch im Jahr 2023 ausgeführt. Im vergangenen Jahr wurden keine energetischen Sanierungen begonnen, da durch mangelnde staatliche Förderungen energetische Modernisierungen nicht wirtschaftlich durchgeführt werden konnten.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** von 5,2 Millionen Euro wurden im Wesentlichen durch Kleinreparaturen und Renovierungen bei Wohnungswechseln ausgelöst. Davon sind allein für die Mieterwechsel 2,1 Millionen Euro angefallen. Bei den Anwesen Pinzigweg 51 - 69 wurden Reparaturen an den Dächern, Balkonen und Laubengängen durchgeführt (2. Bauabschnitt; 123,6 T'Euro). Für Restarbeiten am neuen Fassadenanstrich sowie bei den Fensterreparaturen fielen in der Kösseinestraße 27, 29, 31 Kosten in Höhe von 29,6 T'Euro an. Bei der Modernisierungsmaßnahme in der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 entstanden noch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 84,2 T'Euro.

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 2023 keine getätigt.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen

Für das Geschäftsjahr 2023 sind Investitionsmaßnahmen von 3.441,9 T'Euro offen, die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt werden konnten. Die Fertigstellung des Neubaus in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 ist mit 2.969,4 T'Euro eingeplant; für die Fertigstellung des Garagenhofs im Schloßweg 9 sind 138,1 T'Euro vorgesehen. Für Instandhaltung und Modernisierung stehen Kosten von 216,4 T'Euro aus. Ein Dienstleistungsvertrag über die Verkehrssicherungspflichten wird in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt Kosten von 81,8 T'Euro verursachen, wovon 40,9 T'Euro auf das Jahr 2024 entfallen werden. Aus Leasingverträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen von 36,2 T'Euro.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die Investitionen im Geschäftsjahr stehen noch Fremdmittel in Höhe von 422,3 T'Euro aus.

Nahezu alle Aufträge haben wir an Firmen in der Region vergeben und damit die heimische Wirtschaft maßgeblich gestärkt.

c. Liquidität

Die Liquiditätsslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und auch für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres ergaben einen Cashflow, ermittelt nach dem DVFA/SG, in Höhe von 5.752,2 T'Euro (Vorjahr 4.348,8 T'Euro).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2024 ist für begonnene Maßnahmen gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Für neu geplante Projekte sind die Fördermittel des Bayerischen Modernisierungsprogramms oder anderer Fördergeber derzeit noch nicht planbar. Für die energetische Sanierung in der Gabelsbergerstraße 43, 45 und für die serielle Modernisierung in der Dr.-Enders-Straße 40 ist die Beantragung von staatlichen Fördermitteln vorgesehen.

3. Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** ist von 101.158.771,18 Euro auf 103.121.259,19 Euro im Berichtsjahr gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 81,7 Millionen Euro (Vorjahr 84,6 Millionen Euro). Dies entspricht einem Anteil von 79,3 % (Vorjahr 83,7 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen. Außerdem verminderten sich die zu aktivierenden Modernisierungskosten um die Fördergelder für Modernisierungsmaßnahmen. Ferner nahmen die Wertpapiere des Anlagevermögens um 0,4 Mio. Euro ab.

Das **Umlaufvermögen**, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, Vorräten, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, beläuft sich auf 20,6 Millionen Euro (Vorjahr 15,7 Millionen Euro). Die Zunahme des Umlaufvermögens ergibt sich maßgeblich durch die Erhöhungen bei den Flüssigen Mitteln, den Sonstigen Vermögensgegenständen und den „Unfertigen Leistungen“.

Das **Eigenkapital** mit 47,1 Millionen Euro (Vorjahr 44,3 Millionen Euro) der Genossenschaft beträgt 45,7 % (Vorjahr 43,8 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel, einschließlich Rückstellungen für Bauinstandhaltung, belaufen sich auf 50,8 % (Vorjahr 49,0 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Diese sind zu 100 % Objektfinanzierungsmittel. Der Abgang von insgesamt 1.691,8 T'Euro ergibt sich insbesondere durch planmäßige Tilgungen von 1.009,5 T'Euro und außerplanmäßige Tilgungen von 1.112,3 T'Euro saldiert mit dem Abruf von Darlehensraten in Höhe von 432,0 T'Euro.

Langfristige Investitionen in Höhe von 78.997,1 T'Euro sowie Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von 1.531,4 T'Euro werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt.

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Hof eG ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens unter anderem aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung als positiv. Den Rückgang der Modernisierungsmaßnahmen sieht er jedoch kritisch und entwickelt neue Strategien.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung der folgenden **finanziellen Leistungsindikatoren**:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2023	Prognose 2023	2022
Eigenkapitalquote (%)	45,7	43,7	43,8
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,4	2,6	2,4
Leerstandsquote (%)	7,10	7,02	7,86
Leerstandsquote unter Berücksichtigung nicht mehr angebotener Wohnungen (%)	2,44	2,58	3,28
Fluktuationsquote (%)	9,49	9,82	9,80
Kapitaldienstdeckung (%)	9,48	10,07	10,36
Jährliche Instandhaltungskosten je m ² (Euro)	19,06	23,56	22,86
Erhaltungsinvestitionen je m ² (Euro)	22,48	31,83	28,98

Die **Eigenkapitalquote** beschreibt die Beziehung zwischen Eigen- und Gesamtkapital. Je mehr Eigenkapital ein Unternehmen zur Verfügung hat, desto besser ist in der Regel die Bonität eines Unternehmens, desto höher ist die finanzielle Stabilität und desto unabhängiger ist ein Unternehmen von Fremdkapitalgebern. Sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zur Planzahl nahm die Quote zu, was an der Steigerung der Kapital- und Ergebnismöglichkeiten in Relation zu einer weniger stark gestiegenen Bilanzsumme – verglichen mit der Planzahl sogar leicht niedrigeren Bilanzsumme – lag.

Die **Eigenkapitalrentabilität** bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Jahresergebnis vor Ertragssteuern und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennzahl wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einem Betrachtungszeitraum war. Die Abweichungen resultieren hier aus dem im Vergleich zur Prognose deutlich höheren Jahresergebnis vor Ertragssteuern sowie dem gestiegenen Eigenkapital. Die Quote des Vorjahres wurde sogar noch etwas mehr übertroffen, da auch hier bei gleichzeitig gestiegenem Eigenkapital das Jahresergebnis vor Ertragssteuern im Verhältnis stark zunahm.

Mit der **Leerstandsquote** wird der Anteil, der zum Jahresende nicht vermieteten Wohnungen berechnet. Die zweite Kennziffer beschreibt dabei nur den marktaktiven Leerstand, der nach dem Abzug von nicht mehr vermietbaren und zum Abbruch oder zur Modernisierung anstehenden Wohnungen noch verbleibt. Der gesamte Leerstand konnte im Vergleich zum Vorjahr erheblich abgebaut werden; das geplante Ziel wurde fast erreicht. Der marktaktive Leerstand konnte stark reduziert werden.

Die **Fluktuationsquote** gibt den Anteil der Mieterwechsel in einem Berichtsjahr im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand wieder. Eine höhere Fluktuation hat mehr Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand zur Folge. Die Entwicklung der Mieterwechsel zeigte eine leicht sinkende Tendenz. So konnten sowohl der Vorjahreswert als auch der Planwert leicht unterschritten werden.

Mit der **Kapitaldienstdeckung** wird das Verhältnis zwischen dem erforderlichen Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen und Tilgung) und den nach Abzug der Erlösschmälerungen verbleibenden Mieterlösen beschrieben. Der Kapitaldienst hat im Vergleich zum Vorjahr abgenommen, jedoch nicht so stark wie geplant. Gleichzeitig konnte die Sollmiete stärker erhöht werden bei gleichzeitig abnehmenden Erlösschmälerungen wegen des geringeren Leerstands. Dies führte zu einer etwas geringeren Kapitaldienstdeckung als im Vorjahr aber auch verglichen mit der geplanten Quote.

Die durchschnittlichen **jährlichen Instandhaltungskosten je m²** Wohn- und Nutzfläche stellen das Verhältnis der Instandhaltungskosten zur gesamten Wohn- und Nutzfläche dar. Das Jahresergebnis wird von diesen Aufwendungen maßgeblich beeinflusst. Im Vergleich zum Jahr 2022 sind die durch Instandhaltung verursachten Kosten im Geschäftsjahr erneut teils stark gestiegen. Sowohl der Vorjahreswert als auch der Planwert wurden deutlich unterschritten. Dies lag hauptsächlich daran, dass aufgrund des Fachkräftemangels im Handwerk nicht alle geplanten Maßnahmen ausgeführt werden konnten.

Die durchschnittlichen **Erhaltungsinvestitionen je m²** Wohn- und Nutzfläche zeigen das Verhältnis der gesamten Investitionen in den Bestand, bestehend aus den zu aktivierenden Modernisierungskosten und den Instandhaltungsaufwendungen, im Verhältnis zur gesamten Wohn- und Nutzfläche. Der im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigere Indikator resultiert daraus, dass die Instandhaltungskosten zwar erneut gestiegen sind, jedoch gleichzeitig die nachträglichen Herstellungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen noch stärker abgenommen haben. Dies lag daran, dass aufgrund der schlechten staatlichen Förderungen wesentlich weniger Modernisierungen durchgeführt werden konnten. Die Quote blieb erheblich unter der Prognose für das Jahr 2023 zurück.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Unser **Team** setzte sich wie folgt zusammen:

Jeweils per 31.12.	2023	2022	2021
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	22 (6)	21 (6)	20 (7)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	5 (1)	7 (1)	6 (2)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	7	7	6
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	48 (10)	49 (10)	46 (12)
Auszubildende	0	1	1
Hauswarte, Betreuer	4	7	10
Hausreinigung, geringfügig Beschäftigte	76	92	103

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Baugenossenschaft 48 Mitarbeiter, davon 10 Mitarbeiter in Teilzeit. Des Weiteren investieren wir auch weiter in den Nachwuchs und bieten 2 Ausbildungsplätze im kaufmännischen Bereich an. Unsere Auszubildende konnte zum 4. Juli des Berichtsjahres ihre Ausbildung erfolgreich abschließen und wurde übernommen. Freie Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft und danach intern aber auch extern ausgeschrieben. Es konnten nicht alle Stellen im Geschäftsjahr wieder zeitnah besetzt werden. Die Mitarbeiterfluktuation ist jedoch gering. Der Anteil weiblicher Mitarbeiter beträgt 43,8%. Unsere Mitarbeiter nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr rund 56 T'Euro aufgewendet. Seit vier Jahren gibt es keine starren Arbeitszeiten mehr; es wird ein Gleitzeitmodell angewendet, das erst vor wenigen Monaten angepasst und verbessert wurde. Ferner besteht die Möglichkeit, bei Bedarf und Vereinbarkeit, mobil von zu Hause aus zu arbeiten. Die Entlohnung unserer Mitarbeiter erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Das Durchschnittsalter unserer hauptamtlichen Mitarbeiter beträgt 49,5 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 13,2 Jahre. 1 Mitarbeiter ist 40 Jahre, 3 Mitarbeiter sind länger als 30 Jahre, 12 länger als 20 Jahre und 12 länger als 10 Jahre bei uns beschäftigt.

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

In der Vertreterversammlung am 23. Juni 2023 wurden Frau Ute Coenen, Kanzlerin der Hochschule Hof, und Herr Andreas Kropp, Informationstechniker und Betriebswirt des Handwerks, in den Aufsichtsrat gewählt. Die Herren Feliks Psiuk und Oliver Schnabel sind 2023 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Im Vorstand hat sich keine Veränderung ergeben.

Umweltschutz

Bereits seit über 25 Jahren investiert unsere Genossenschaft kontinuierlich in die energetische Verbesserung unserer Gebäude. Dadurch haben wir bereits über 50 % CO₂ seit 1990 eingespart. Der CO₂-Ausstoß unserer Genossenschaft konnte jedoch im Berichtsjahr nicht weiter reduziert werden, da aufgrund der schlechten Situation bezüglich staatlicher Fördermittel keine zusätzlichen Maßnahmen wie der Einbau neuer Heiztechnologien (z. B. Holzpellets) oder andere energieeffiziente Modernisierungen durchgeführt werden konnten. Dies stellt die Baugenossenschaft vor enorme Herausforderungen, das Zwischenziel bis 2030 von 65 % noch zu erreichen. Aktuell wird eine Ist-Aufnahme des CO₂-Verbrauches erstellt und entsprechende Handlungsstrategien daraus entwickelt. Diese müssen dann zu konkreten Maßnahmen führen. Was im Wesentlichen die konsequente Umstellung der Heizungstechnik auf erneuerbare Energien und die weitere Verbesserung der Gebäudehüllen sein werden.

Im Bereich Umweltschutz unterstützt die Baugenossenschaft Hof eG die Stadt Hof bei der kommunalen Wärmeplanung, die 2028 vorgelegt werden soll.

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 23. Mai 2024) folgende Entwicklung:

Die Baugenossenschaft Hof wird mit der geplanten Modernisierungsstrategie fortfahren, da sich die große Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Auch Neubauwohnungen mit hoher Wohnqualität sind gefragt. Daher entsteht ein Ersatzneubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9. Hier wird für 2024 mit Baukosten von 5,0 Millionen Euro gerechnet. Die Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes werden weiterhin forciert. Die Gesamtkosten für Modernisierungen im Jahr 2024 werden im Vergleich zum Vorjahr (4,1 Millionen Euro) deutlich steigen und sich voraussichtlich auf etwa 5,2 Millionen Euro belaufen. Es ist geplant, öffentliche Fördermittel für die energetische Sanierung in der Gabelsbergerstraße 43, 45 und für die serielle Sanierung in der Dr.-Enders-Straße 40 zu beantragen. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für Instandhaltungsmaßnahmen beträgt rund 5,6 Millionen Euro (Vorjahr 5,7 Millionen Euro).

Die bis zur Abfassung des Lageberichtes zu verzeichnenden Entwicklungen lassen für 2024 weiter steigende Umsatzerlöse von rund 21,4 Millionen Euro erwarten. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2024 ein positives Ergebnis von rund 2.489,0 T€uro. Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung die folgenden Entwicklungen: Die Eigenkapitalquote wird auf rund 46,0 % steigen. Das liegt an dem Anstieg der Bilanzsumme durch die geplanten Baumaßnahmen, der allerdings geringer ausfällt als die Zunahme des Eigenkapitals durch den erwarteten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalrendite würde bei dem geplanten Ergebnis rund 5,0 % betragen. Durch Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir mit einem leichten Rückgang der gesamten Leerstandsquote auf rund 6,5 % und ebenso einem leichten Rückgang bei dem marktaktiven Leerstand auf rund 2,0 %. Für die Fluktuationsquote lassen die bisherigen Mieterwechsel im Jahr 2024 eine leichte Zunahme der Kennzahl auf rund 10,1 % vermuten. Der Fremdkapitaldienst wird voraussichtlich abnehmen und in Verbindung mit den erwarteten Umsatzerlösen zu einer niedrigeren Kapitaldienstdeckung von rund 9,2 % führen. Sollten alle vorgesehenen Baumaßnahmen trotz der aktuell schwierigen bauwirtschaftlichen Situation wie geplant durchgeführt werden können, so würden sich für 2024 im Durchschnitt jährliche Instandhaltungskosten von rund 23,36 Euro und Erhaltungsinvestitionen von rund 31,88 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche ergeben.

Auch bei den Mitarbeitern werden sich weitere Veränderungen im Jahr 2024 ergeben - überwiegend als Ersatz für ausgeschiedene Mitarbeiter. Die Einstellung eines Anlagenmechanikers und eines Hausmeisterhelfers, eines Architekten und eines Digitalisierungsmanagers sind geplant.

Quantitative Angaben zum Einfluss des anhaltenden Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von der weiteren Entwicklung und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es muss allerdings auch hier mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen gerechnet werden.

Die Fluchtbewegung aus der Ukraine hat seit geraumer Zeit nachgelassen. Dennoch können sich negative Auswirkungen auf die Umsatzziele ergeben, da die weitere Entwicklung des Ukraine-Krieges nicht absehbar ist. Die Genossenschaft wird sich auch weiterhin an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligen, sollte die Fluchtbewegung wieder zunehmen. Bislang werden die Sollmieten für diese Wohneinheiten durch die öffentliche Hand getragen. Es kam zu keinen größeren Mietausfällen. Sollte sich an dieser Situation jedoch etwas ändern, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken. Unabhängig davon bleibt ein höherer Verwaltungsaufwand bestehen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit großen Unsicherheiten verbunden. Der Vorstand unterstellt bei den Vorhersagen im längerfristigen Bericht geringe wirtschaftliche Beeinträchtigungen.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Baugenossenschaft Hof setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind die Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen Einschätzungen und wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Es wird ein Kennzahlensystem eingesetzt, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden turnusmäßig Berichte der einzelnen Abteilungen für die Geschäftsführung generiert. Außerdem werden in Fachbereichsleiter-Besprechungen aktuelle Themen diskutiert und aufgenommen.

Compliance

Zur Vermeidung von Korruption wurde eine Antikorruptionsrichtlinie erstellt, der sich alle Mitarbeiter angeschlossen haben. Ein Compliance-Beauftragter wurde eingesetzt und ist Ansprechpartner für alle Mitarbeiter; er vermittelt und schlichtet in Verdachtsfällen. Außerdem wurde eine Meldestelle für Hinweise auf straf- oder bußgeldbewährte Verstöße gegen geltendes Recht eingerichtet, wie es das zum 2. Juli 2023 in Kraft getretene Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) vorsieht.

2. Risiken

Aus dem Krieg gegen die Ukraine, dessen Dauer und Umfang nicht voraussehbar ist, muss mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf gerechnet werden, wenn sich die negativen wirtschaftlichen Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Ein zusätzliches Risiko stellt der Krieg zwischen Israel und der Hamas dar. Es besteht die Gefahr, dass dieser auf benachbarte Staaten übergreift, was zu einem Anstieg der Energiepreise führen könnte.

Darüber hinaus werden vom Vorstand folgende Risiken erkannt:

Durch die sich ständig verschärfenden Anforderungen an die Baustandards und technischen Ausstattungen, insbesondere hinsichtlich der energetischen Standards, ist es schwer, Planungsleistungen, vor allem Energieberatungen, zu erhalten. Dies verzögert die Modernisierungsmaßnahmen und führt außerdem zu höheren Instandhaltungskosten und einer Verringerung der Lebensdauer dieser technischen Anlagen.

Der Ukraine-Krieg hat zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten sowie höheren Betriebskosten der Mieter geführt. Dies wird sich auch zukünftig fortsetzen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft Hof ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Ein weiteres Risiko besteht in der Entwicklung des nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten. Dies betrifft alle Wohnungen, bei denen der Mieter Fernwärme oder Gas selbst von einem Energieversorgungsunternehmen bezieht. Hier kann der Mieter in Abhängigkeit von der Emissionsklasse der Wohnung bis zu 95 % der vom Energieversorger in seiner Rechnung ausgewiesenen CO₂-Kosten dem Vermieter in Rechnung stellen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich

Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem höheren Instandhaltungsstau und Mietausfällen kommen.

Die starke Inflation wirkt sich auf alle Bereiche des Unternehmens aus. Besonders die Baukosten steigen derzeit überproportional. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Erhöhungen der Investitionskosten auf die Mieten aus, die aktuell nicht mehr durch eine gute Förderung und ein günstiges Zinsniveau kompensiert werden können. Darüber hinaus führt die Deckelung der Modernisierungskosten bei der Miete zur Unwirtschaftlichkeit diverser Bauvorhaben, die dann nicht durchgeführt werden können.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können, die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten oder die kalkulierte Entwicklung der Refinanzierungskosten ausbleibt.

Bauwirtschaft

Die Kapazitäten der Handwerker in der Region sind weitestgehend erschöpft. Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten häufig auf. Die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe sind nach wie vor sehr gut gefüllt.

Im Jahr 2024 wird mit weiteren Baupreissteigerungen - insbesondere durch steigende Rohstoffpreise - zu rechnen sein. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination mit Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kann es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten kommen. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker steigenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Lohn- und Gehaltssteigerungen und verschärften Umweltauflagen sowie den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (seit 1. Januar 2024) ergeben.

Dem Risiko steigender Preise versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegenzuwirken. Gerade in der Instandhaltung führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit der Kosten.

Personal

Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht, beziehungsweise aufgrund des Fachkräftemangels in der Region nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit verstärkter Aus- und Weiterbildung entgegen.

Altersstruktur unserer Mitglieder

Bedingt durch die Geschichte unserer Genossenschaft weist die Altersstruktur unserer Mitglieder einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen über 60 Jahren aus (rund 49 %). Die Stadt Hof hat dagegen nur einen Anteil von knapp 31 %. 584 Mitglieder unseres Unternehmens sind älter als 80 Jahre. 101 Mitglieder sind sogar über 90 Jahre alt. Das kann das Leerstands- und Kostenrisiko beim Instandsetzen der Wohnungen nach Auszug erhöhen. Daher ist es wichtig, unseren Mietern das Wohnen bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und ihnen dies durch diverse Serviceleistungen zu erleichtern.

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen durch:

- die Kostenbelastungen, die sich durch weitergehende Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen ergeben, zum Beispiel durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die CO₂-Einsparziele der Bundesregierung
- die immer noch unsichere Lage bezüglich der Fördermöglichkeiten
- Preissteigerungen, Personal- und Materialmangel in der Baubranche
- die Zinspolitik der Europäischen Union, die weiterhin zu steigenden Zinsen führt
- die Auswirkungen der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten
- die Probleme und Folgen einer hohen Arbeitslosigkeit und Altersarmut (Mietausfälle)

Durch unsere Risikomanagementstrategie minimieren wir die vielfältigen Risiken, die mit unseren geschäftlichen Aktivitäten untrennbar verbunden sind und ergreifen - soweit möglich - Gegenmaßnahmen.

Bestandsgefährdende Risiken

Für die Genossenschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

III. Chancen der künftigen Entwicklung

Das Unternehmen verfügt weiterhin über eine starke Marktposition. Trotz aller Hindernisse wurden umfangreiche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung durchgeführt.

Durch das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ werden nicht nur investive, sondern auch soziale Projekte gefördert. Hier weitet die Baugenossenschaft ihr Engagement aus. Mit 859 betroffenen Wohnungen ist das Fördergebiet „Sozialer Zusammenhalt“ fast dreimal so groß wie das ursprüngliche Gebiet „Stadtumbau West“. Zusammen mit der Stadt Hof entwickeln wir die Wohngebiete städtebaulich und funktional weiter und fördern lebendige Nachbarschaften.

Seit 2014 kümmert sich eine Seniorenberaterin um die Bedürfnisse und Probleme unserer älteren Mitglieder. Auch die individuelle Wohnungsanpassung wird unseren Mietern nahegebracht. So erhöhen wir unser Serviceangebot gerade für die ältere Generation und treten den Risiken entgegen. Für Familien und Alleinerziehende entstand eine Kooperation mit dem Familienzentrum „Mütterclub Hof e.V.“ im Stadtteiltreff in der Layritzstraße 26. Seit Juni 2019 hat auch das BG-Café seine Türen einmal wöchentlich geöffnet - mit Ausnahme der coronabedingten Schließungen - und wird von den Mitgliedern rege angenommen. Der Zweckverband Leitstelle Pflege Hofer Land ist seit Juni 2022 unser Mieter am Berliner Platz.

Werden Wohnungen im Bestand neu vermietet, orientieren wir uns im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit gleichen wir Ertragsminderungen durch Leerstände teilweise aus.

Die Anpassung und Aufwertung des Bestandes, im Hinblick auf den Energieverbrauch und die demografische Entwicklung, sichert die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft Hof. Durch die Modernisierungs- und Neubautätigkeit erhöht sich der Anteil an energetisch hochwertigen Wohnungen, die zukünftig bei entsprechender Energiepreisentwicklung nachhaltig vermietbar sein werden. Bei Modernisierungen werden, wenn es möglich ist, Barrieren abgebaut und die Außenanlagen barrierefrei gestaltet. Nach heutigem Kenntnisstand sind wir durch diese Strategien in der Lage, unseren Marktanteil weiter zu stabilisieren oder sogar zu verbessern. Die daraus resultierenden Mietanpassungen werden das Geschäftsergebnis weiter positiv beeinflussen.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die liquiden Mittel der Genossenschaft sind kurz-, mittel- und langfristig angelegt. Die Wertpapieranlagen sind bilanziell dem Anlagevermögen zugeordnet.

Die täglich verfügbare Liquidität wird in Form von Kontoguthaben (laufende Konten und Tagesgelder) bei inländischen Banken mit Sicherungseinrichtung vorgehalten. In der Barreserve mit kurzfristigem Anlagehorizont sind Festgelder und Termingelder enthalten. Im mittel- bis langfristigen Horizont wird das Ziel verfolgt, eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Dabei gilt der Grundsatz „Sicherheit vor Rendite“. Weiterhin wird versucht, solche Geldmarkt- bzw. Kapitalmarktprodukte zu wählen, die entweder einem Sicherungssystem unterliegen oder bei Emittenten mit guter Bonitätseinstufung (auch unter Berücksichtigung eines Verbundratings) angelegt sind.

Seit 2017 musste die kurzfristige Liquidität verringert werden. Durch die Anhebung des Leitzinses durch die EZB hat sich hier die Situation auf den Anlagemärkten leicht verbessert. Es wurden unter Abwägung des Risiko-Nutzen-Verhältnisses auch solche Kapitalmarktprodukte gewählt, die mit einem begrenzten Risiko behaftet sind. Hierbei handelt es sich um festverzinsliche Wertpapiere.

Bei den mittel- bis langfristigen Geldanlagen in Wertpapiere bestehen Rückzahlungs- bzw. Zinsänderungsrisiken. Eine Risikominimierung wird durch die interne Vorgabe eines Mindest-Ratings bzw. die Einbindung des Wertpapieremittenten in ein Sicherungssystem (Verbundrating) angestrebt. Weiterhin wird durch differenzierte Anlageformen und die Verteilung auf mehrere Banken bzw. Emittenten die Sicherheit erhöht.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten vor allem aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken und Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft jedoch für die Dauer der Zinsfestschreibungen keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Derivate werden nicht eingesetzt.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht genutzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Hof, 29. Mai 2024

Der Vorstand



Daniela Rödel



Thomas Seidel



Dieter Tratzmüller

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz 2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Baugenossenschaft Hof eG
An der Michaelisbrücke 1
95028 Hof

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		1.397,00	2.922,00
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.722.637,10		73.994.687,95
2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	650.083,36		690.339,36
3 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.171.220,32		1.176.310,39
4 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.135,84		4.135,84
5 Technische Anlagen und Maschinen	7.892,00		16.383,00
6 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	326.654,00		322.873,00
7 Anlagen im Bau	835.694,31		0,00
8 Bauvorbereitungskosten	18.183,91	73.736.500,84	46.175,78
III Finanzanlagen			
1 Wertpapiere des Anlagevermögens	7.994.000,00		8.394.000,00
2 Andere Finanzanlagen	550,00	7.994.550,00	550,00
Anlagevermögen insgesamt		81.732.447,84	84.648.377,32
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Unfertige Leistungen	7.122.611,83		6.208.484,37
2 Andere Vorräte	728.131,07	7.850.742,90	819.578,27
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	166.217,35		118.399,55
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.016,34		5.061,75
3 Sonstige Vermögensgegenstände	2.270.235,41	2.439.469,10	387.382,98
III Wertpapiere		0,00	0,00
IV Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.721.521,86		6.610.419,05
2 Bausparguthaben	1.578.319,20	10.299.841,06	1.541.415,88
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	257.741,65		273.574,19
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	541.016,64	798.758,29	546.077,82
Bilanzsumme		103.121.259,19	101.158.771,18

Bilanz zum 31.12.2023

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	223.983,19		200.951,28
2 der verbleibenden Mitglieder	6.615.199,76		6.662.943,10
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	93.200,00	6.932.382,95	86.366,17
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.400,24 Euro (Vorjahr 13.056,90 Euro)			
II Kapitalrücklage		113.738,04	108.518,04
III Ergebnisrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage	3.932.026,37		3.630.326,37
2 Bauerneuerungsrücklage	82.317,99		82.317,99
3 Andere Ergebnisrücklagen	34.865.131,73	38.879.476,09	33.029.957,55
IV Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1 Jahresüberschuss	3.016.122,90		1.044.025,93
2 Einstellungen in Ergebnisrücklagen/ Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	-1.809.700,00	1.206.422,90	-514.500,00
Eigenkapital insgesamt		47.132.019,98	44.330.906,43
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.178.041,00		10.076.722,00
2 Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3 Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.236.626,89		5.266.758,12
4 Sonstige Rückstellungen	1.056.366,76	16.471.034,65	1.338.090,30
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.456.551,42		31.134.076,94
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	945.047,46		959.298,68
3 Erhaltene Anzahlungen	7.822.340,63		6.623.362,84
3 a Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.769,03		6.736,88
4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.071.841,67		1.229.935,01
5 Sonstige Verbindlichkeiten	154.942,46	39.456.492,67	133.307,30
davon aus Steuern 72.768,93 Euro (Vorjahr: 63.678,73 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 8.478,80 Euro (Vorjahr: 15.083,94 Euro)			
D Rechnungsabgrenzungsposten		61.711,89	59.576,68
Bilanzsumme		103.121.259,19	101.158.771,18

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 - 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1 Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.955.332,69		18.676.154,29
b) aus Betreuungstätigkeit	3.780,60		3.282,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.159,97	19.991.273,26	31.415,77
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		914.127,46	577.076,12
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		129.302,94	206.198,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		914.036,05	684.124,23
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-10.841.281,81		-10.444.212,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.446,61	-10.850.728,42	-6.885,45
Rohergebnis		11.098.011,29	9.727.153,21
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.863.739,66		-2.663.987,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-848.302,31	-3.712.041,97	-1.318.439,59
davon für Altersversorgung	-357.144,97		(-879.578,05)
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-2.855.097,37	-2.908.988,04
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-793.098,00	-721.067,54
9 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66.545,46		11,50
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
10 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161.513,56	228.059,02	51.651,82
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
davon aus der Abzinsung	320,90 Euro		(224,51)
11 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		-8.897,32
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-503.210,89	-503.210,89	-665.744,75
davon an verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
davon aus der Aufzinsung	-176.421,05 Euro		(-316.649,67)
13 Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
14 Ergebnis nach Steuern/Übertrag		3.462.622,08	1.491.691,85

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		3.462.622,08	1.491.691,85
15 Sonstige Steuern		-446.499,18	-447.665,92
16 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		3.016.122,90	1.044.025,93
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-1.809.700,00	-514.500,00
18 Bilanzgewinn		1.206.422,90	529.525,93

3. Anhang
des Jahresabschlusses 2023
(Genossenschaften)

der
Baugenossenschaft Hof eG
An der Michaelisbrücke 1
95028 Hof

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Hof eG, An der Michaelisbrücke 1, 95028 Hof, ist beim Genossenschaftsregister des Amtsgericht Hof unter Nummer GnR 11 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Hof eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuell gültigen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Dies entspricht der Nutzungsdauer der Hardware, die für den Einsatz der Programme notwendig ist. Betriebswirtschaftliche Unternehmenssoftwaresysteme (ERP-Software) werden auf 5 Jahre abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 Euro netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen, Baukostenzuschüsse sowie unter Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze zum 31.12.2009 (gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB) bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude auf einen Zeitraum zwischen 30 und 50 Jahren neu festgelegt.

Im Anlagevermögen wurden eigene Architektenleistungen aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohngebäude	1,33 %	(75 Jahre Nutzungsdauer)
Wohngebäude	2 %	(50 Jahre Nutzungsdauer; ab Zugang 1992)
Wohngebäude	3 %	(33 1/3 Jahre Nutzungsdauer; ab Zugang 2023)
Garagen	5 %	(20 Jahre Nutzungsdauer)
Tiefgarage und Parkdeck	3,33 %	(30 Jahre Nutzungsdauer)
Kosten der Zentralheizung	3 %	(33 1/3 Jahre Nutzungsdauer)
Kosten der Aufzugsanlagen	3 %	(33 1/3 Jahre Nutzungsdauer)
Kosten der Antennen- bzw. BK-Anlagen	10 %	(10 Jahre Nutzungsdauer)
Kosten der Außenanlagen	10 %	(10 Jahre Nutzungsdauer)

Bei den Anwesen Blücherstraße 46, 48, 50, Mozartstraße 1, 3, 5, August-Mohl-Straße 29, 31, 33, und Anton-Bruckner-Straße 17, 19, 21 wurden 2023 Restarbeiten zur energetischen Modernisierung vorgenommen. Die Stephanstraße 5 wurde saniert. Die Nutzungsdauer ist neu auf 50 Jahre festgelegt. Bei den Anwesen Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 wurden Restarbeiten an der Solarthermieanlage vorgenommen. Das Einfamilienhaus Gartenstraße 34 wurde 2023 saniert. Die Nutzungsdauer ist neu auf 50 Jahre festgelegt. Die Abschreibung erfolgt jeweils linear.

Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten der verschmolzenen Postbaugenossenschaft Hof eG werden wie folgt fortgeführt:

Wohngebäude bis 1939	1,5 %	(66 2/3 Jahre Nutzungsdauer)
Wohngebäude bis 1955	1,43 %	(70 Jahre Nutzungsdauer)
Wohngebäude bis 1992	1,33 %	(75 Jahre Nutzungsdauer)

Die von der Genossenschaft zum 01.04.2017 erworbenen 11 Wohngebäude werden gemäß dem baulichen Zustand auf 15 bzw. 30 Jahre Nutzungsdauer abgeschrieben.

„Grundstücke mit anderen Bauten“ werden mit 5 % (20 Jahre Nutzungsdauer), das Verwaltungsgebäude mit 2 % (50 Jahre Nutzungsdauer), die Werkstatt des Regiebetriebes mit 4 % (25 Jahre Nutzungsdauer), Außenanlagen mit 10 % (10 Jahre Nutzungsdauer), Anschaffungskosten und Erschließungskosten für Erbbaurechte auf die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Technische Anlagen (PV-Anlage) werden mit 5 % und Maschinen (Waschmaschinen und Trockner) mit 10 % bzw. 12,5 % abgeschrieben.

Die Abschreibungssätze für Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen, je nach Nutzungsdauer, 7,69 % bis 33,33 %.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten (Börsen- oder Marktpreis) zum Bilanzstichtag angesetzt. Andere Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bewertet.

Die in der Position „Andere Vorräte“ enthaltenen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten angesetzt. Als Verbrauchsfolgeverfahren wird „first in - first out“ angewandt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. „Geldbeschaffungskosten“ werden auf die Laufzeiten der entsprechenden Darlehen verteilt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz von 1,82 % (Stand Dezember 2023; angenommene Restlaufzeiten: 15 Jahre) zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 3,2 % p. a., Rentensteigerungen in Höhe von 2,2 % p. a. berücksichtigt, die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten und gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB zum 01.01.2010 teilweise beibehaltenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden verbraucht bzw. aufgelöst. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellung wurden unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Eigene Architektenleistungen wurden in Höhe von 129,3 T'Euro (Vorjahr 206,2 T'Euro) aktiviert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	181.886,17	0,00	0,00	0,00	178.964,17	1.525,00	0,00	180.489,17	1.397,00	2.922,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	181.886,17	0,00	0,00	0,00	178.964,17	1.525,00	0,00	180.489,17	1.397,00	2.922,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.192.089,23	823.857,95	1.428.970,59	0,00	2.188,85	150.584.787,74	17.208,32	79.862.150,64	70.722.637,10	73.994.687,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.084.735,91	0,00	0,00	0,00	2.394.396,55	40.256,00	0,00	2.434.652,55	650.083,36	690.339,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.330.134,80	0,00	2.058,90	6.476,97	153.824,41	672,00	0,00	154.496,41	1.171.220,32	1.176.310,39
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.135,84	0,00	0,00	0,00	4.135,84	0,00	0,00	0,00	4.135,84	4.135,84
Bauten auf fremden Grundstücken	20.464,94	0,00	0,00	0,00	20.464,94	0,00	0,00	20.464,94	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	179.586,62	0,00	0,00	0,00	179.586,62	8.491,00	0,00	171.696,62	7.892,00	16.383,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.326.106,24	125.876,69	34.085,17	0,00	2.003.233,24	122.195,69	34.085,17	2.091.343,76	326.654,00	322.873,00
Anlagen im Bau	0,00	801.095,52	0,00	34.598,79	835.694,31	0,00	0,00	0,00	835.694,31	0,00
Bauvorbereitungskosten	46.175,78	0,00	0,00	27.991,87	18.183,91	0,00	0,00	0,00	18.183,91	46.175,78
Summe Sachanlagen	158.183.431,36	1.750.930,16	1.463.055,76	36.657,69	81.932.526,04	2.853.572,37	51.293,49	84.734.804,92	73.736.500,64	76.250.905,32
Finanzanlagen										
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.402.897,32	600.000,00	1.000.000,00	0,00	8.897,32	0,00	0,00	8.897,32	7.994.000,00	8.394.000,00
Arbeitgeberdarlehen	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00	0,00	550,00	0,00	0,00	0,00	550,00	550,00
Summe Finanzanlagen	8.403.447,32	601.000,00	1.001.000,00	0,00	8.897,32	0,00	0,00	8.897,32	7.994.550,00	8.394.550,00
Anlagevermögen insgesamt	166.768.764,85	2.351.930,16	2.464.055,76	36.657,69	82.120.387,53	2.855.097,37	51.293,49	84.924.191,41	81.732.447,64	84.648.377,32

* In den Abgängen des Postens "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" sind Investitionszuschüsse in Höhe von 1.404.262,27 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) enthalten.

2. „Unfertige Leistungen“

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.122,6 T'Euro (Vorjahr 6.208,5 T'Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Folgende Beträge größeren Umfangs sind unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten, welche rechtlich jedoch erst nach dem Abschlussstichtag entstehen:

Forderungen aus Zuschüssen	1.430,8	T'Euro
Forderungen aus Abrechnung Energieversorger	401,5	T'Euro
Forderung aus Schadensersatzansprüchen	330,1	T'Euro
Forderung an Finanzamt KapEst	50,2	T'Euro
Forderung aus Zinsen	49,1	T'Euro

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres Euro	Einstellung während des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Kapitalrücklage	<u>108.518,04</u>	<u>5.220,00</u>	<u>0,00</u>	<u>113.738,04</u>

	Bestand am Ende des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	<u>3.630.326,37</u>	<u>0,00</u>	<u>301.700,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.932.026,37</u>
(2) Bauerneuerungsrücklage	<u>82.317,99</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>82.317,99</u>
(3) Andere Ergebnisrücklagen	<u>33.029.957,55</u>	<u>327.174,18</u>	<u>1.508.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>34.865.131,73</u>
	<u>36.742.601,91</u>	<u>327.174,18</u>	<u>1.809.700,00</u>	<u>0,00</u>	<u>38.879.476,09</u>

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 135,7 T'Euro. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

6. Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

7. Sonstige Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ (1.056,4 T'Euro) umfasst außerdem im Wesentlichen Rückstellungen für technische Anpassungsverpflichtungen am Hausbesitz (618,4 T'Euro), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (106,2 T'Euro), Urlaubsansprüche (80,5 T'Euro) und Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (68,4 T'Euro).

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherheit	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	29.456.551,42 (31.134.076,94)	4.654.664,97 (2.142.024,77)	3.494.917,50 (6.055.076,74)	21.306.968,95 (22.936.975,43)	29.456.551,42	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	945.047,46 (959.298,68)	17.488,03 (17.479,52)	57.173,60 (57.119,53)	870.385,83 (884.699,63)	945.047,46	GPR*
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	7.822.340,63 (6.623.362,84)	7.822.340,63 (6.623.362,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	5.769,03 (6.736,88)	5.769,03 (6.736,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	1.071.841,67 (1.229.935,01)	1.071.841,67 (1.229.935,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	154.942,46 (133.307,30)	154.942,46 (133.307,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Gesamtbetrag	39.456.492,67	13.727.046,79	3.552.091,10	22.177.354,78	30.401.598,88	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungserstattungen und Zuzahlungen in Höhe von 604,5 T'Euro (Vorjahr 415,7 T'Euro) enthalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus erteilten Bauaufträgen sowie Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 3.441,9 T'Euro (Vorjahr 130,5 T'Euro), die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind. Darin enthalten sind Investitionsvorhaben mit 3.372,5 T'Euro, die 2024 fällig sind.

Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2095, bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Diese betragen im Geschäftsjahr 2023 170,3 T'Euro. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können in Höhe von 100,0 T'Euro über Mieten weiterverrechnet werden.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Weiterhin bestehen Mietkautionen in Höhe von 57,9 T'Euro (Vorjahr 67,9 T'Euro), die getrennt vom eigenen Vermögen verwaltet werden.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	7
Technische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	16	89
	36	98

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

Anfang 2023	4.043
Zugang 2023	303
Abgang 2023	253
Ende 2023	4.093

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 47,7 T'Euro vermindert. Eine Nachschussverpflichtung der Genossenschaftsmitglieder ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7
80539 München

5. Mitglieder des Vorstandes:

Daniela Rödel, BA im Immobilienmanagement (FH), Vorsitzende
Thomas Seidel, Dipl.-Ing. Univ., Architekt, technischer Vorstand, stellvertretender Vorsitzender
Dieter Tratzmüller, Bankkaufmann i. R.

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Maurer, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Hochfranken, Vorsitzender
Oliver Franta, Kalkulationsleiter, stellvertretender Vorsitzender
Kathrin Buchta-Kost, Dipl.-Ing. (FH), Innenarchitektin
Ute Coenen, Kanzlerin der Hochschule Hof, seit 23.06.2023
Alexandra Deeg, Verwaltungsbeamtin, Oberinspektorin
Dr. Wolfgang Frisch, Kaufm. Geschäftsführer i. R.
Peter Gutowski, Rechtsanwalt
Andreas Kropp, Informationstechniker, Betriebswirt des Handwerks, seit 23.06.2023
Angela Plochberger, Steuerfachwirtin
Feliks Psiuk, Dipl.-Ing. Elektrotechnik i. R., ausgeschieden zum 23.06.2023
Oliver Schnabel, Steuerberater, Revisor, ausgeschieden zum 30.01.2023

7. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.016.122,90 Euro. Gemäß § 40 Nr. 1 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 301.700,00 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Zusätzlich wurden gemäß § 40 Nr. 3 der Satzung in Gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat 1.508.000,00 Euro in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, die Vorabzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen zu bestätigen sowie den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.206.422,90 Euro mit 3 % bzw. 199.888,32 Euro als Dividende auszuschütten und in Höhe von 1.006.534,58 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hof, 29. Mai 2024

Der Vorstand



Daniela Rödel



Thomas Seidel



Dieter Tratzmüller

