

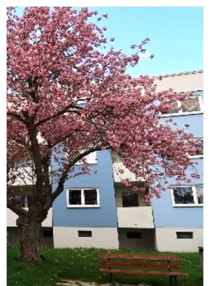
GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2024
(01.01. bis 31.12.2024, 115. Geschäftsjahr)

Hier wohn' ich gern!



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 2024	Seite 11
II. Bauplanung 2025	Seite 14

C. Zahlen, Daten und Fakten

I. Geschäftsverlauf	Seite 15
II. Personal	Seite 18

D. Umweltschutz

Seite 19

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,

unsere Baugenossenschaft Hof eG blickt auch im 115. Geschäftsjahr auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 3,37 Millionen Euro und überschreitet damit den Vorjahreswert von 3,02 Millionen Euro. Das geplante Ergebnis von 2,49 Millionen Euro wurde ebenfalls übertroffen.

Im Jahr 2024 setzte sich die Stagnation der krisenbelasteten deutschen Wirtschaft fort. Neben der lang anhaltenden konjunkturellen Schwäche belastet der strukturelle Wandel die deutsche Wirtschaft. Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2024 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verzeichnete 2024, wie auch im Vorjahr, ein Wachstum von 1,0 Prozent. Damit bestätigte sich erneut ihre Rolle als stabilisierender Faktor in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

Mit dem Neubau von Mietwohnungen kommt die Baugenossenschaft Hof eG ihrem satzungsmäßigen Auftrag nach, die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem, sicherem, und sozial verantwortlichem Wohnraum sicherzustellen und das Portfolio, vor dem Hintergrund einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur, kontinuierlich weiterzuentwickeln. Zudem werden durch den Neubau eine klimafreundliche und energetische Ausrichtung realisiert. Dabei konzentrieren wir uns unter anderem auf einen niedrigen Energieverbrauch und damit auf die CO₂-Reduzierung in unserem Bestand.

Bei der Bestandspflege handelt es sich in erster Linie um Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die zu einer Qualitätsverbesserung der Gebäude führen. Es wurden leerstehende Gebäude modernisiert und dem Markt wieder zugeführt. Hier handelt es sich um umfassende bauliche Maßnahmen, die zu einer Wertsteigerung der Gebäude führen. Allerdings kommt es durch die geringeren Fördermittel zu erheblich höheren Mieten, die nur bei Neuvermietungen erzielt werden können.

Die Instandsetzungen und Modernisierungen sind das zentrale Instrument, um den Immobilienbestand im Rahmen einer langfristigen Bewirtschaftung an die geänderten Marktanforderungen anzupassen. Darüber hinaus setzen wir weiterhin auf energetische Modernisierungen und Badmodernisierungen.

Trotz der aktuellen Rahmenbedingungen wollen wir weiterhin lebenswerte Quartiere ausbauen und unsere Wohnungen bezahlbar halten. Während die Durchschnittsmieten in Bayern bei den sozialorientierten Wohnungsunternehmen auf 7,23 Euro/m² gestiegen sind, liegen die Mieten bei der Baugenossenschaft Hof eG im Durchschnitt bei 4,91 Euro/m² und damit unter dem Durchschnitt in Hof. So sorgen wir für bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt und fördern damit unsere Mitglieder.

Obwohl die Baugenossenschaft Hof eG 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.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des 115. Geschäftsjahres starten wir 2025 in das „Internationale Jahr der Genossenschaften“ mit Mut, Zuversicht und unserem Anspruch, Hof ein bisschen besser und schöner zu machen. Das können wir nicht allein schaffen. Vor allem, wenn man auf die vergangenen 115 Jahre mit schlimmen Zeiten, Kriegen und Mangelwirtschaft aber auch erfolgreichen Jahren mit Neubau von Mietwohnungen, Jahren der Verbundenheit mit Nachbarn und schönen Momenten bei Mieterfesten und Einweihungsfeiern, blickt. Dazu gehört das Vertrauen unserer Mitglieder in unsere



Arbeit, über 115 Geschäftsjahre hinweg. Aber auch die Bereitschaft unserer Vertreter, Verantwortung bei den wichtigen Themen der Genossenschaft zu übernehmen.

Die Unterstützung unserer Partner, ob in der Regierung von Oberfranken, der Stadt Hof, dem Landkreis Hof oder unserer vielen Handwerker, die unsere Aufträge und Pläne in die Tat umsetzen.

In den vielen Jahren unserer Geschichte waren und sind unzählige Mitarbeitende stets für das Wohl unserer Mitglieder und den Erfolg unserer Genossenschaft tätig und haben wesentlich zu dieser Erfolgsgeschichte beigetragen.

Die Aufsichtsräte und Vorstände haben unsere Genossenschaft durch Höhen und Tiefen geführt und dabei nie die Bedürfnisse der Hofer Bevölkerung aus den Augen verloren.

Ihnen Allen ein herzliches Dankeschön dafür!

Ihr Vorstand der
Baugenossenschaft Hof eG

Daniela Rödel
Vorstandsvorsitzende

Thomas Seidel
Stellv. Vorstandsvorsitzender

Kathrin Buchta-Kost
Vorstandsmitglied

II. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 (01.01. bis 31.12.2024)



Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über die Lage und den Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft Hof eG, 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 94,44 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	7
Umlaufbeschluss von Vorstand und Aufsichtsrat	1
Aufsichtsrat	3
Prüfungsausschuss	4
Themen: - Arbeits- und Dienstverträge (Neueinstellungen), Personalakte, Tarifgruppierung, Neuerung Tarifvertrag, Freistellungstage, Krankheitsstatistik, Fortbildungen und Mitarbeiterschulungen, Reisekostenabrechnung	
- Jahresabschluss und Lagebericht 2023, D&O-Versicherung	
- Zahlungsverkehr, Erbbaurechte, Kasse	
- Modernisierung Gabelsbergerstraße 30, 32	
Bauausschuss	2
Themen: - Ortsbesichtigung der Neubaumaßnahme in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9	
- Bauplanung 2025	
Ausspracheabend mit Vertretern	6

Der Aufsichtsrat hat durch seinen Prüfungsausschuss am 03.06.2025 den Jahresabschluss schwerpunktmäßig auf Plausibilität geprüft. Es gab keinen Anlass für Beanstandungen.

In der Gemeinsamen Sitzung am 03.06.2025 hat der Aufsichtsrat vom Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 Kenntnis genommen und diesen gebilligt.

Er genehmigte auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2024 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, 3. Juni 2025

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

bis 31.12.2024



Kathrin Buchta-Kost

Dipl.-Ing. (FH), Innenarchitektin

Nebenamtliches Vorstandsmitglied

ab 01.01.2025

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
bis 31.12.2024



Ute Coenen
Kanzlerin der Hochschule Hof

stellvertretende Schriftführerin
ab 01.01.2025



Alexandra Deeg
Verwaltungsbeamtin
Oberinspektorin

stellvertretende Schriftführerin
bis 31.12.2024
Schriftführerin ab 01.01.2025



Dr. Wolfgang Frisch
Kaufmännischer
Geschäftsführer i. R.



Peter Gutowski
Rechtsanwalt



Andreas Kropp
Informationstechniker
Betriebswirt des Handwerks



Angela Plochberger
Steuerfachwirtin

Leiterin des
Prüfungsausschusses

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
Rainer Schübel, Hof
Brigitte Schütze, Hof
Günter Tempel, Hof
Werner Weber, Hof
Roland Wolf, Hof
Karlheinz Zapf, Hof

Hof Ost I



Wahlbezirk 2

Detlef Bukowski, Hof
Heinz Gertkämper, Hof
Inge Gertkämper, Hof
Wolfgang Grünert, Hof
Elsbeth König-Demme, Hof
Ilse Pedall, Hof
Horst Richter, Hof
Werner Richter, Hof
Jutta Riemann, Hof
Monika Seidel, Hof
Jürgen Taubald, 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

Erika Bruchner, Hof
Manfred Depser, Hof
Matthias Deutschbein, Hof
Klaus Endl, Hof
Markus Franz, Hof
Mario Friedrich, Hof
Stephan Herlitze, Hof
Markus Paschek, Hof
Hana Pergl-Bauerle, Hof
Ernst Puschert, Hof
Marco Willeitner, Hof
Rudolf Witzig, Hof

Hof Nord



Wahlbezirk 5

Rosemarie Böttger, Hof
Christin Bremer, Hof
Sandra Giegold, Hof
Ronald Häckel, Hof
Barbara Hausberger, Hof
Dieter Kästel, Hof
Fritz Kranitzky, Hof
Britta Lang, Hof
Hanskraft Lucas, Hof
Thomas Pöhland, Hof
Dietmar Spindler, Hof
Ulrich Tschoepe, Hof
Reiner Wunderlich, Hof

Hof Mitte / West



Wahlbezirk 6

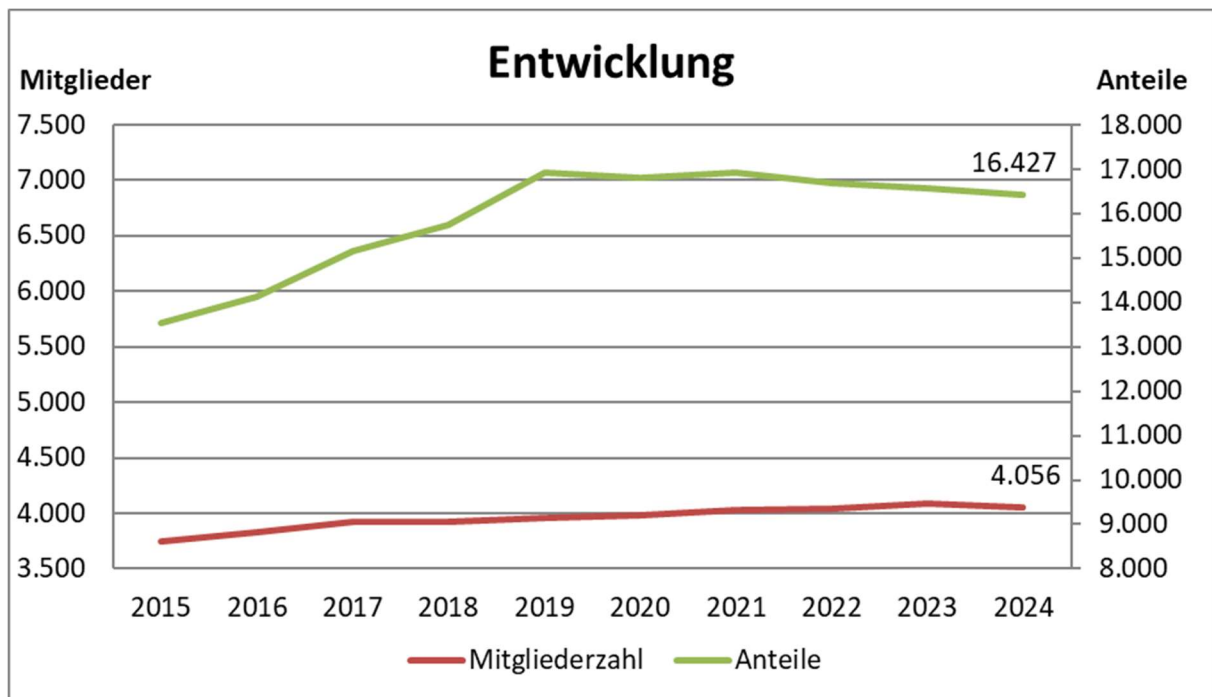
Monika Bauer, Hof
Dieter Beyer, Hof
Dieter Fischer, Hof
Hans-W. Gemeinhardt, Hof
Hilmar Günnel, Hof
Armin Hagen, München
Heinz Hahn, Hof
Wolfgang Hering, Hof
Herbert Herpolsheimer, Hof
Armin Hohmann, Leupoldsgrün
Nadja Hummeltenberg, Feilitzsch
Michael Lang, Hof
Iris Meinel, Hof
Wolfgang Reissmann, Köditz
Herbert Roesch, Döhlau
Thomas Roth, Hof
Hannelore Schlee, Hof
Anja Wellen, Hof

Hof Süd
und auswärts
wohnende
Mitglieder



2. Mitglieder

Zum 31.12.2024 gehörten der Genossenschaft 4.056 **Mitglieder** und damit 37 Mitglieder weniger als 2023 an. Zum Bilanzstichtag waren 16.427 **Anteile** gezeichnet (Vorjahr 16.574 Anteile).



3. Bestand

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

jeweils zum 31.12.	2024	m ²	davon eigengenutzt	2023	2022
Gebäude	533	268.535,72		535	535
Mietwohnungen	3.547	233.203,06		3.561	3.563
Gewerbliche Einheiten	50	6.949,52	15	50	50
Garagen	1.870	28.383,14	41	1.856	1.871
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	930	66.650,70		930	954

Unser Wohnungsbestand liegt im Wesentlichen in der Stadt Hof; drei 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 Neubau-maßnahmen 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 2024

Im Berichtsjahr flossen insgesamt 6,1 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 2,6 Millionen Euro haben wir für den Neubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 und für Abschlussarbeiten am Neubau eines Garagenhofes im Schloßweg 9 aufgewendet.

Jeweils zum 31.12. in T'Euro

Modernisierung

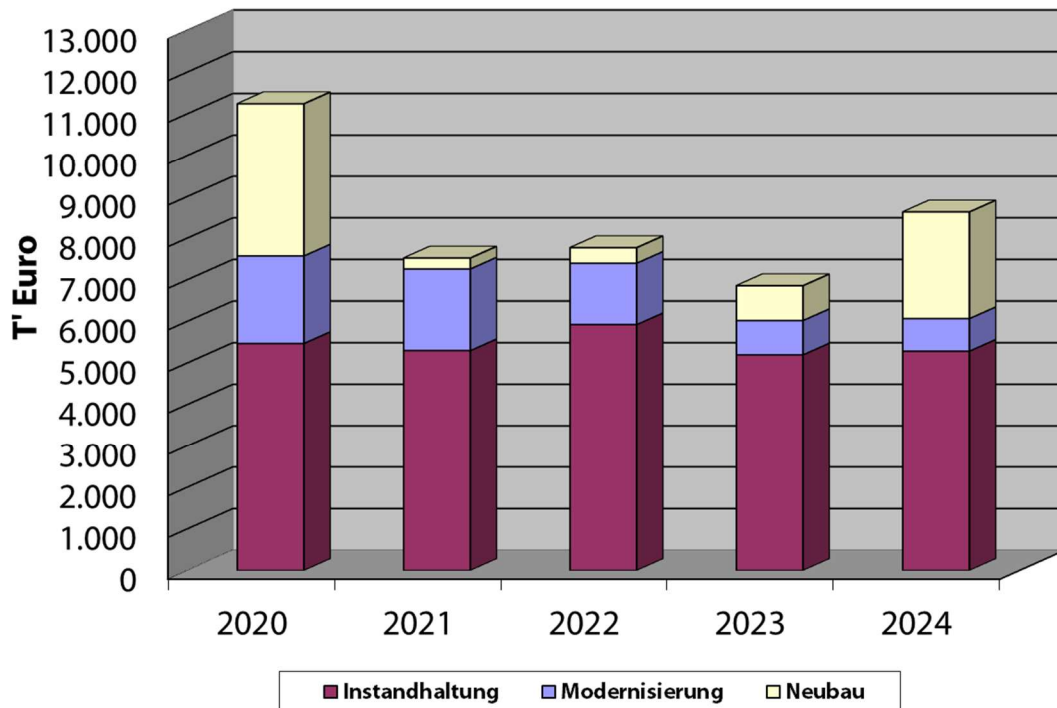
Instandhaltung

Gesamt

Neubau

	2024	2023	2022
Modernisierung	781,9	823,9	1.474,6
Instandhaltung	5.282,7	5.195,0	5.920,4
Gesamt	6.064,6	6.018,9	7.395,0
Neubau	2.561,5	835,7	372,7

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen



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

Stephanstraße 5

Wohnungen:	5
Wohnfläche:	354,43 m ²
Gesamtplankosten:	915,0 T'Euro
Kosten 2024:	488,7 T'Euro
Gesamtkosten:	1.146,9 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



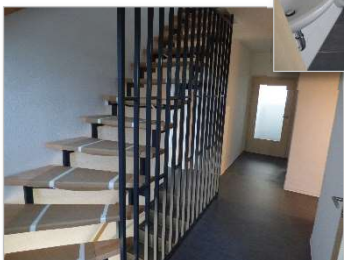
Im Berichtsjahr 2024 wurde mit den **Modernisierungsarbeiten** an diesen Anwesen begonnen:



Doeberinerstraße 15 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche:	111,00 m ²
Gesamtplankosten:	198,0 T'Euro
Kosten 2024:	238,9 T'Euro*
Fertigstellung:	Dezember 2024

Generalmodernisierung der Innenräume
inklusive Bad und Gäste-WC
Erneuerung der Grundrisse
Erneuerung der Heizung und Elektroinstallation
Austausch der Fenster (teilweise)



*unerwartet schlechte Bausubstanz, stark gestiegene Materialkosten und Löhne führten zu dem Kostenanstieg



Gartenstraße 11 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche: 76,00 m²
 Gesamtplankosten: 148,0 T'Euro
 Kosten 2024: 43,5 T'Euro
 Fertigstellung: April 2025

Generalmodernisierung der Innenräume
 inklusive Bad und Gäste-WC
 Erneuerung der Grundrisse (teilweise)
 Erneuerung der Heizung und Elektroinstallation
 Austausch der Fenster



In den **Instandhaltungskosten** sind im Jahr 2024 Kosten für folgende Maßnahmen enthalten:
 Im Pinzigweg 51 - 69 wurde der dritte Bauabschnitt der Instandsetzung der Dächer, Balkone und Laubengänge durchgeführt (143,4 T'Euro). Bei den Anwesen Doebererstraße 2 bis 16 (gerade Nummern) entstanden für die Erneuerung der Balkonplatten aus Polymerbeton Kosten in Höhe von 53,5 T'Euro. Für die Instandhaltungsmaßnahme „An der Michaelisbrücke 1“ (Umbau der früheren Sparkasse zu einem Sitzungssaal) fielen Aufwendungen in Höhe von 21,1 T'Euro an.



Der **Ersatzneubau** in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 verursachte im Geschäftsjahr insgesamt 2,4 Millionen Euro an Kosten. Die abschließenden Baukosten für den Garagenhof im Schloßweg 9 betrugen 143,7 T'Euro.



II. Bauplanung 2025

Für das **Neubauprojekt** Ziegelackerstraße 5, 7, 9 sind im Jahr 2025 Baukosten von 2,0 Millionen Euro eingeplant.



Folgende **Modernisierungen** sind für 2025 geplant:

Modernisierungen 2025		
Anwesen	geplante Modernisierungen	Plankosten 01.01.2025
Layritzstraße 20	Modernisierung Einfamilienhaus	200.000,00 Euro
Layritzstraße 26	Nahwärmenetz	100.000,00 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	116.000,00 Euro
Gartenstraße 11	Modernisierung Einfamilienhaus	141.700,00 Euro
Dr.-Enders-Straße 40	Modernisierung zum Effizienzhaus (KfW 55; Serielle Sanierung)	2.800.000,00 Euro
Nicht nominiert	Müllhaus errichten	25.000,00 Euro
Gesamtkosten		5.182.700,00 Euro

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen 2025 werden sich voraussichtlich auf rund 11,6 Millionen Euro belaufen.

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

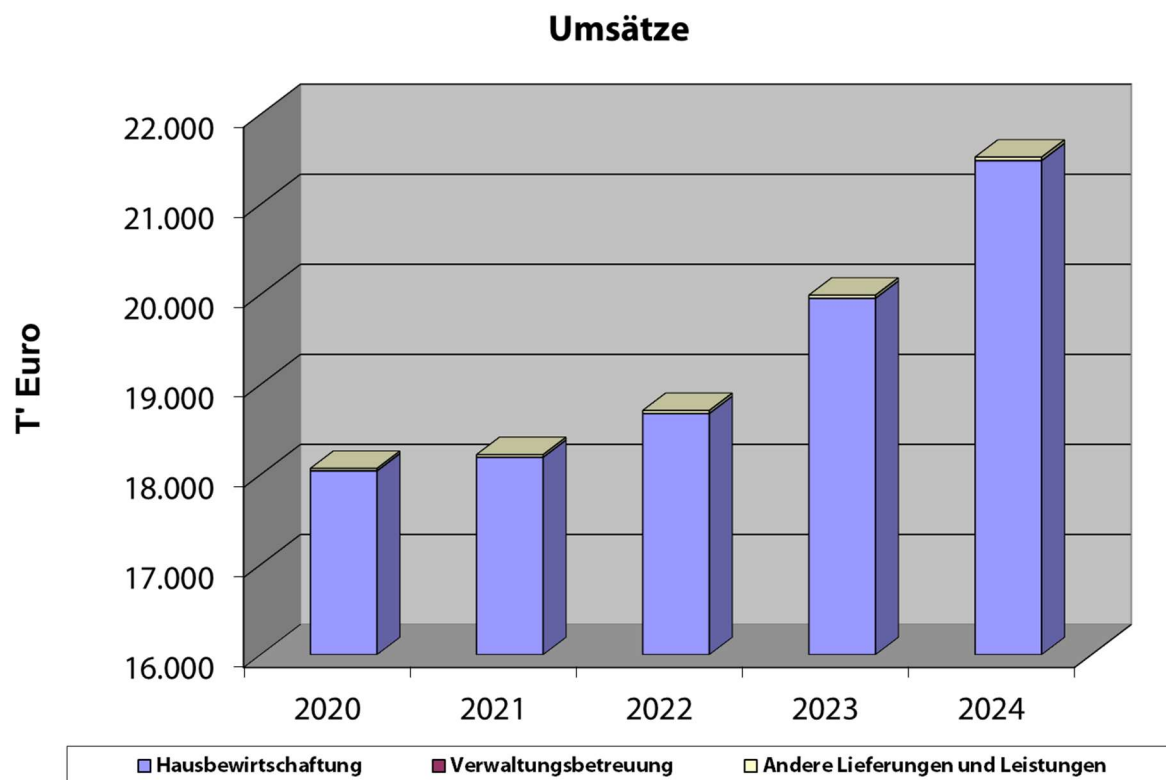
C. Zahlen, Daten und Fakten

I. Geschäftsverlauf

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

Jeweils zum 31.12. in T' Euro

	2024	2023	2022
Bewirtschaftstätigkeit	21.483,3	19.955,3	18.676,2
Verwaltungsbetreuung	5,2	3,8	3,3
Andere Lieferungen und Leistungen	35,4	32,2	31,4
Gesamt	21.523,9	19.991,3	18.710,9



Die **Erlösschmälerungen** betrugen im Geschäftsjahr:

	2024	2023	2022
	4,40 %	4,88 %	5,38 %

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

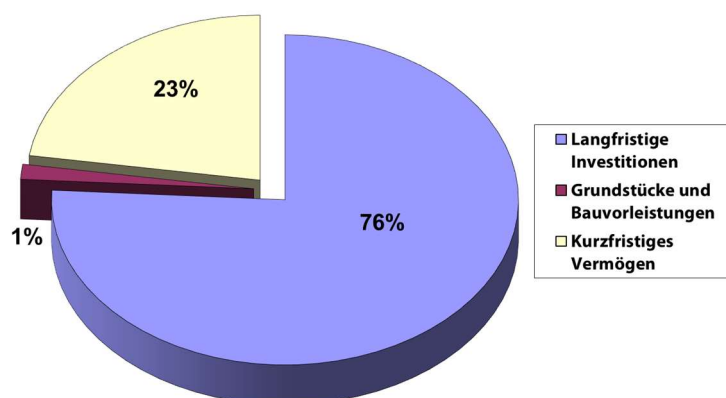
Jeweils zum 31.12.

Langfristige Investitionen
Grundstücke und Bauvorleistungen
Kurzfristiges Vermögen

Gesamt:

2024		2023		2022	
T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
78.712,8	75,9	78.997,1	76,6	82.877,0	81,9
1.525,6	1,5	1.531,4	1,5	1.541,7	1,5
23.439,8	22,6	22.592,8	21,9	16.740,1	16,6
103.678,2	100,0	103.121,3	100,0	101.158,8	100,0

Vermögensstruktur 2024



Kapitalstruktur:

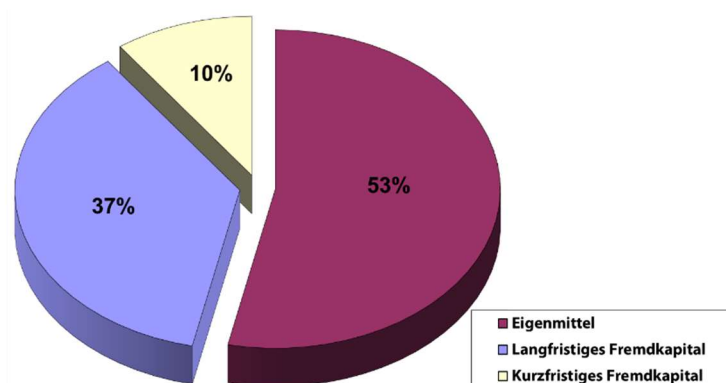
Jeweils zum 31.12.

Eigenmittel
Langfristiges Fremdkapital
Kurzfristiges Fremdkapital

Gesamt:

2024		2023		2022	
T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
55.348,7	53,4	52.368,5	50,8	49.597,7	49,0
37.989,9	36,6	40.921,4	39,7	42.661,3	42,2
10.339,6	10,0	9.831,4	9,5	8.899,8	8,8
103.678,2	100,0	103.121,3	100,0	101.158,8	100,0

Kapitalstruktur 2024



Baugenossenschaft Hof eG in Zahlen

50 Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft Hof eG bietet ihren 50 Mitarbeitenden einen attraktiven und sicheren Arbeitsplatz. Seit mehr als 30 Jahren werden außerdem regelmäßig junge Immobilienkaufleute ausgebildet.

Ab 1. September 2025 bilden wir erstmals einen Bürokaufmann aus. Alle Auszubildenden lernen die vier Abteilungen mit ihren unterschiedlichen Aufgabengebieten kennen:

- Finanzbuchhaltung
- Wohnservice
- Technik
- Servicebetrieb (Hausmeister, Regiebetrieb)



Die Hausreinigung in einem Großteil der Wohnanlagen wird durch rund 70 geringfügig Beschäftigte durchgeführt, die oft selbst Mitglieder der Baugenossenschaft Hof eG sind.

3.547 Wohnungen

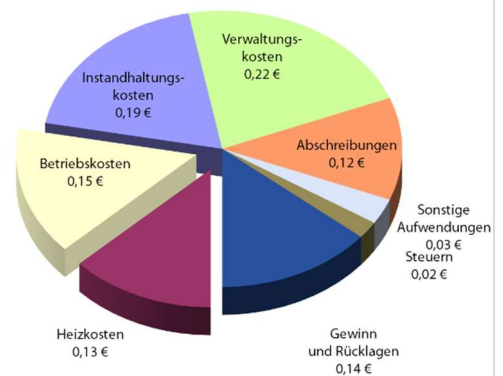


Die Baugenossenschaft Hof eG verwaltet 3.547 Wohnungen im eigenen Bestand. 26 % hiervon sind öffentlich geförderter Wohnraum, welche als Sozialwohnungen in der Regel für Haushalte mit geringerem Einkommen vorgesehen sind. Die Quartiere verteilen sich auf das gesamte Hofer Stadtgebiet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 233.000 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. In den letzten 10 Jahren wurden 65 neue Wohnungen gebaut.

4,91 Euro/m² im Durchschnitt

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete im Bestand der Baugenossenschaft Hof eG beträgt 4,91 Euro pro Quadratmeter. Von jedem einzelnen Euro der gesamten Mieteinnahmen sind im Jahr 2024 für Instandhaltungskosten und jährliche Abschreibungen 0,31 Euro angefallen. Weitere 0,28 Euro wurden als Betriebs- und Heizkosten direkt mit den Mietern abgerechnet. Nach Abzug der Verwaltungskosten von 0,22 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.

Verwendung von 1,00 € Warmmiete



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.

Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)

Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)

Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)

Servicebetrieb (davon Teilzeit)

Hausmeister (davon Teilzeit)

Reinigungspersonal (davon Teilzeit)

Auszubildende

Hauswarte, Betreuer

weitere geringfügig Beschäftigte (Hausreinigung etc.)

	2024	2023	2022
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	22 (6)	22 (6)	21 (6)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	5 (1)	5 (1)	7 (1)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	9	7	7
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	50 (10)	48 (10)	49 (10)
Auszubildende	1	0	1
Hauswarte, Betreuer	5	4	7
weitere geringfügig Beschäftigte (Hausreinigung etc.)	72	76	92

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Baugenossenschaft Hof eG 50 Mitarbeitende, davon 10 Mitarbeitende 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 Mitarbeitendenfluktuation ist jedoch gering. Unsere Mitarbeitende nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr rund 47 T'Euro aufgewendet. Es kommt ein Gleitzeitmodell zur Anwendung. Ferner besteht die Möglichkeit, bei Bedarf und Vereinbarkeit, mobil von zu Hause aus zu arbeiten. Die Entlohnung unserer Mitarbeitenden 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 Mitarbeitenden beträgt 49,7 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 13,9 Jahre. Eine Mitarbeitende ist länger als 40 Jahre, 4 Mitarbeitende sind länger als 30 Jahre, 13 länger als 20 Jahre und 11 länger als 10 Jahre bei uns beschäftigt. Der Anteil der weiblichen Mitarbeitenden beträgt 41,2 %.



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

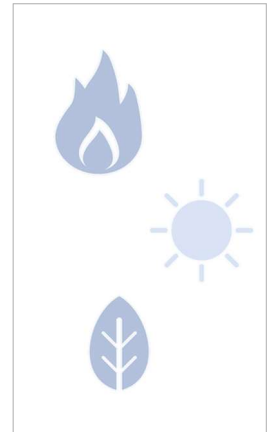
Herr Mario Lauchart (30 Jahre), Herr Thomas Bojarowski und Herr Stefan Söllner (25 Jahre), Frau Elena Widera (20 Jahre) und Frau Ingrid Schwarz-Stelzer (10 Jahre).

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Berichtsjahr haben sich keine Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand ergeben. Jedoch endete die Bestellung eines nebenamtlichen Vorstands zum 31. Dezember 2024. Zum 1. Januar 2025 wurde ein neues nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

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, rund 50,4 % CO₂-Ausstoß eingespart (Wert aus 2023; der 2024er Wert wird derzeit noch ermittelt). 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 2023 im Vergleich zum Jahr 1990 um rund 44 % von 236,3 kWh auf nur noch 132,4 kWh im Jahr 2023 reduziert werden. Der Wert für 2024 wird derzeit noch errechnet. Leider ist diese Verbesserung aber für unsere Mieterhaushalte aufgrund der seit 1991 stark gestiegenen Energiepreise in finanzieller Hinsicht meist nicht spürbar, zumal davon auszugehen ist, dass 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 sogar um 88 %. Die Erreichung der Klimaneutralität soll jetzt bis 2045 erfolgen. Auch die neue Bundesregierung, die seit Mai 2025 im Amt ist, strebt ab 2050 sogar negative CO₂-Emissionen an wie schon die vorhergehende Regierung. Die Umsetzung dieser Vorgaben stellt eine sehr große Herausforderung dar: stark steigende Baukosten, Personalmangel im Baugewerbe, steigende Finanzierungszinsen und unklare staatliche Förderungsmaßnahmen.

Dank

Das Jahr 2024 hat einmal mehr gezeigt: Die Baugenossenschaft Hof eG steht auf einem soliden Fundament, das von Vertrauen, Engagement und Gemeinschaft vieler Menschen getragen wird - und das seit 115 Jahren!

Wir danken unseren Mitgliedern und Mieterinnen und Mietern herzlich für ihre Treue und ihr Vertrauen. Sie sind das Herz unserer Genossenschaft. Wir wissen es sehr zu schätzen, dass Sie diesen Weg mit uns gehen.

Ein besonderer Dank gilt unseren Vertreterinnen und Vertretern sowie deren Stellvertretungen. Ihre Ideen, Rückmeldungen und Unterstützung sind für uns von unschätzbarem Wert.

Unser Aufsichtsrat hat uns auch in diesem Jahr mit offener und konstruktiver Zusammenarbeit begleitet. Dafür möchten wir uns ausdrücklich bedanken.

Ein großes Lob und ein aufrichtiges Dankeschön gehen an unser Team: Unsere Mitarbeitenden haben mit viel Einsatz, Flexibilität und Herzblut dafür gesorgt, dass wir unseren hohen Anspruch an Qualität und Service erfüllen konnten.

Besonders danken wir Herrn Dieter Tratzmüller für seine 9-jährige Tätigkeit in den Gremien der Baugenossenschaft Hof eG.

Nicht zuletzt danken wir allen Partnern, Behörden und Handwerksbetrieben, die unsere Projekte mitgetragen und damit erst möglich gemacht haben.

Allen, die uns im Jahr 2024 begleitet und unterstützt haben, sagen wir: Danke!

Wir freuen uns auf alles, was vor uns liegt - gemeinsam mit Ihnen.

LAGEBERICHT

Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2024
(01.01. bis 31.12.2024, 115. 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 eG 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 2024 gehörten der Genossenschaft 4.056 **Mitglieder** mit 16.427 Anteilen an (Vorjahr: 4.093 Mitglieder mit 16.574 Anteilen).

Unsere Aktivitäten erstrecken sich auf viele verschiedene wohnungswirtschaftliche Geschäftsfelder. Unverändert bildet die Bewirtschaftung unserer eigenen 3.547 Wohnungen in Hof und Umgebung den Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Unser Wohnungsbestand liegt im Wesentlichen in der Stadt Hof; drei Wohngebäude befinden sich in Münchberg, zwei in Selb und ein Wohnhaus in Schwarzenbach/Saale.

Außerdem betreuten 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 Klimanforderungen, 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 seniorengerechtes 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 ist seit längerem ins Stocken geraten. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse zu erwarten sein. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar

noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

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 Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum von etwa 0,1 %. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohle verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft** konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um - 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (- 2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+ 1,2 %). Insgesamt nahmen die **Wohnungsbauinvestitionen** preisbereinigt auch 2024 mit - 5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (- 3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Milliarden Euro. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die **Baugenehmigungen** für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen genehmigt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (- 27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten. Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach deutlich stärker (- 30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (- 14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den **Baufertigstellungen** greifbar (- 17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000er-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. In Bayern betrug sie 3,7 %. Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt die Zahl der **Erwerbstätigen** in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial - die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet - im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht somit ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials. Deutschland profitiert dadurch von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Die **Inflationsrate** in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,2 %. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise 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 2024 um etwa 44 %. 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 2024 laut Melderegister 48.768 Einwohner, das sind 358 Personen mehr als im Vorjahr (48.410). Die Zunahme ergibt sich hauptsächlich aufgrund steigender Studentenzahlen.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Hof ist auf 6,8 % gestiegen (Vorjahr 5,9 %) und liegt damit um 0,8 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %. Die Quote im Landkreis Hof ist um 0,3 Prozentpunkte gestiegen und liegt bei 3,9 %, nach 3,6 % im Jahr 2023.

In Hof ist der Immobilienmarkt immer noch durch eine hohe Nachfrage geprägt. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat im Vergleich zum Vorjahr leicht zugenommen. Es wurden Baugenehmigungen für 10 Einfamilienhäuser erteilt. Für Zweifamilienhäuser wurde im Jahr 2024 eine und für Mehrfamilienhäuser 3 Baugenehmigungen für insgesamt 21 Wohnungen erteilt. Außerdem entstanden durch Anbauten 8 neue Wohnungen und durch Umwandlung von Gewerberaum 5 neue Wohnungen.

Nach wie vor ist die Wohnungsnachfrage leicht steigend. Ebenso hat auch das Mietniveau steigende Tendenz. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Aber auch nach günstigem Wohnraum gibt es eine erhöhte Nachfrage. Der Trend zu größeren und qualitativ hochwertigen Wohnungen hält weiter an. Kleine Appartements, die bislang meist von Studenten genutzt wurden, inzwischen aber für alle Interessenten angeboten werden, erfreuen sich weiterhin großer Beliebtheit. Der Markt erfordert somit ein vielfältiges 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 Heiligengrabbeldweg über die Gabelsbergerstraße und die Lindenstraße bis hin zur Heiligengrabbstraße 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 eine der größten bayerischen Baugenossenschaften beeinflussen wir den Mietwohnungsmarkt in Hof maßgeblich. Der größte Teil unserer Wohnungen ist zeitgemäß ausgestattet und lässt sich relativ problemlos vermieten. 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 2024 trotz der steigenden Herausforderungen wieder erfolgreich. Im Mittelpunkt unseres Handelns stand im Berichtszeitraum die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Im Berichtsjahr schritten die Arbeiten am Neubau in der Ziegelackerstraße voran. Trotz positiver Ertragslage konnten jedoch aufgrund der weiterhin unzureichenden staatlichen Förderungen keine energetischen Sanierungen bei Mehrfamilienhäusern durchgeführt werden. Bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren kann festgehalten werden, dass die Auswirkungen des Ukraine-Krieges noch spürbar sind, wenngleich das Ausmaß etwas nachlässt. Die Anzahl der unterzubringenden Kriegsflüchtlinge nahm im Berichtsjahr stark ab. Die Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen durch Materialknappheit, unterbrochenen Lieferketten und Preissteigerungen in allen Bereichen, speziell bei Baumaterialien und Energie, gibt es noch, jedoch lässt auch hier das Ausmaß langsam nach. Die Lage bei den Handwerksbetrieben ist allerdings weiterhin durch den Fachkräftemangel stark negativ geprägt.

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

jeweils zum 31.12.	2024	m ²	davon eigengenutzt	2023	2022
Gebäude	533	268.535,72		535	535
Mietwohnungen	3.547	233.203,06		3.561	3.563
Gewerbliche Einheiten	50	6.949,52	15	50	50
Garagen	1.870	28.383,14	41	1.856	1.871
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	930	66.650,70		930	954

Die Anwesen in der Theresienstraße 5 und in der Friedrich-Ebert-Straße 43 (Münchberg) wurden im Geschäftsjahr verkauft, wodurch die Anzahl der Gebäude um 2 und die Anzahl der Mietwohnungen um 13 abnahm. Durch den Umbau in der Stephanstraße 5 nahm die Anzahl der Wohnungen hier von 6 auf 5 ab. Die Anzahl der Garagen nahm im Berichtsjahr um die 15 fertiggestellten Garagen am Schloßweg 9 zu. Mit dem Verkauf der Friedrich-Ebert-Straße 43 in Münchberg wurde auch die zugehörige Garage dort verkauft.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 268.535,72 m². Unser Grundstücksareal umfasst eine Fläche von insgesamt 560.760 m².

Für den **Neubau** des Garagenhofes im Schloßweg 9 fielen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt noch 143,7 T'Euro an Kosten für die Dachbegrünung und die Asphaltierung der Zufahrt an. Die Baukosten für den Neubau Ziegelackerstraße 5, 7, 9 betrugen im selben Zeitraum 2,4 Millionen Euro.

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig zu sichern, flossen im Berichtsjahr 0,8 Millionen Euro in **Modernisierungsmaßnahmen** und 5,3 Millionen Euro (inklusive Personalkosten gemäß BAB) in die **Instandhaltung**.

Im Berichtsjahr wurde die Generalsanierung in der Stephanstraße 5 fertiggestellt. Außerdem wurde das Einfamilienhaus in der Doebereinerstraße 15 generalsaniert. Mit der Generalsanierung der Einfamilienhäuser in der Gartenstraße 32 und in der Gartenstraße 11 wurde 2024 begonnen. Aus bautechnischen Gründen ruht derzeit die Maßnahme in der Gartenstraße 32.

Verwaltungsbetreuung

Insgesamt betreuten 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 3.320.232,48 Euro (Vorjahr 3.016.122,90 Euro). Die Abweichung gegenüber der Vorjahresprognose (rund 2.489,0 T'Euro) resultiert vor allem aus höheren Erlösen für die Hausbewirtschaftung und Versicherungserstattungen. Geringer als prognostiziert fielen dagegen die Instandhaltungskosten sowie andere aktivierte Eigenleistungen aus.

Die **Umsatzerlöse** lagen bei 21,52 Millionen Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr mit 19,99 Millionen Euro gestiegen. Das liegt vor allem an den Sollmietenanpassungen vorwiegend bei den Mietwohnungen aber auch bei den Garagen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete stieg von 4,71 Euro/m² im Vorjahr auf 4,91 Euro/m² an. Die Umsatzsteigerung bei den Mieterlösen resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie sozial verträglichen Mieterhöhungen nach Vereinbarung. Die **Erlösschmälerungen** sind mit 4,4 % im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,9 %) gesunken.

Der **Leerstand** betrug 251 Wohneinheiten (Vorjahr 253). Darin sind 154 Wohnungen enthalten, die zur Modernisierung oder zum Abbruch anstehen. Im Jahr 2024 sind 3 Räumungsklagen (Vorjahr 6) durchgeführt worden. Es wurden 27 Mahnbescheide erstellt. Der **Forderungsausfall** bei den Mietern beträgt im Geschäftsjahr 69.223,71 Euro (Vorjahr 45.688,42 Euro). Der starke Anstieg liegt an wenigen einzelnen Mietern, die sehr hohe Forderungsausfälle verursacht haben, vor allem durch Schadensersatzforderungen. Ferner tritt immer häufiger der Fall auf, dass bei verstorbenen Mietern mit Mietschulden keine Erben vorhanden sind bzw. das Erbe ausgeschlagen wird. Im Geschäftsjahr waren 254 **Mieterwechsel** (Vorjahr 338) zu verzeichnen. Das entspricht einer Fluktuation von 7,16 %.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** belaufen sich im Berichtsjahr auf 11,1 Millionen Euro und sind damit rund 0,3 Millionen Euro höher als im Vorjahr. Wesentliche Ursache sind die höheren Betriebskosten (+ 284,3 T'Euro im Vergleich zum Vorjahr). Die von der Regierung gewährten Entlastungen im Rahmen des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes (EWPBG) und des Strom-Preisbremsengesetzes (StromPBG), die im Geschäftsjahr 2023 noch 864,4 T'Euro betrugen, entfallen seit dem Geschäftsjahr 2024.

Die **Personalaufwendungen** für Löhne und Gehälter haben um 213,4 T'Euro (+ 7,5 %) zugenommen, die sozialen Abgaben stiegen um 39,4 T'Euro (+ 8,0 %). Die Aufwendungen für Altersversorgung stiegen um 384,9 T'Euro. Dies liegt an hohen Zuweisungen in die Pensionsrückstellungen für Betriebs- und Witwenrenten, denen aber auch ähnlich hohe Auflösungen aus Pensionsrückstellungen entgegenstehen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind außerdem Versicherungserstattungen und Zuzahlungen (wie z. B. Zuzahlungen der Mieter für Badrenovierungen) mit 517,4 T'Euro, Anlageverkäufe (Theresienstraße 5 und Friedrich-Ebert-Straße 43 in Münchberg) mit 218,1 T'Euro, Auflösung von Pensionsrückstellungen mit 362,1 T'Euro und der Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung von 23,5 T'Euro enthalten.

Die Ertragslage wird vom Vorstand der Baugenossenschaft Hof eG als positiv beurteilt. Hintergrund dafür ist die Steigerung der Umsatzerlöse durch sozial verträgliche Mietanpassungen nach Vereinbarung.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 48,4 %. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 6,7 %. Der dynamische Verschuldungsgrad liegt bei 4,6 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 422,3 T'Euro erhöht. Im Berichtsjahr flossen Tilgungszuschüsse in Höhe von 179,4 T'Euro.

b. Investitionen

Die Investitionen in den Bestand beliefen sich im Berichtsjahr auf 6,1 Millionen Euro und lagen damit über dem Vorjahresniveau von 6,0 Millionen Euro. In **Modernisierungsmaßnahmen** flossen davon knapp 0,8 Millionen Euro.

Im Berichtsjahr konnten keine **energetischen Sanierungen** zu Energieeffizienzhäusern durchgeführt werden, da durch mangelnde staatliche Förderungen solche Maßnahmen nicht wirtschaftlich darstellbar waren. Bei den **Generalmodernisierungen** wurden die Innenräume komplett renoviert, moderne Bäder eingebaut und teilweise Dämmmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2024 sind für die folgenden Objekte Kosten entstanden:

Anwesen	Standard	2024
Aus dem Vorjahr übernommener Bauüberhang : Stephanstraße 5	Generalmodernisierung	488,7 T'Euro
Im Geschäftsjahr 2024 begonnene Maßnahmen : Doebereinerstraße 15 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	238,9 T'Euro
Gartenstraße 11 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	43,5 T'Euro

Die Maßnahme in der Stephanstraße 5 konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden ebenso wie die Generalmodernisierung des Einfamilienhauses in der Doebereinerstraße 15.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** von 5,3 Millionen Euro wurden im Wesentlichen durch Kleinreparaturen und Renovierungen bei Wohnungswechseln ausgelöst. Davon sind allein für die Mieterwechsel 2,4 Millionen Euro angefallen. Bei den Anwesen Pinzigweg 51 - 69 wurden Reparaturen an den Dächern, Balkonen und Laubengängen durchgeführt (3. Bauabschnitt; 143,4 T'Euro). Für die Erneuerung der Balkonplatten aus Polymerbeton in der Doebereinerstraße 2 - 16 (gerade Nummern) fielen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 53,5 T'Euro an. Bei der Instandhaltungsmaßnahme „An der Michaelisbrücke 1“ (Umbau der früheren Sparkasse zu einem Sitzungssaal) entstanden Kosten in Höhe von 21,1 T'Euro.

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 2024 keine getätigt.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen

Für das Geschäftsjahr 2024 sind Investitionsmaßnahmen von 2.876,6 T'Euro offen, die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt werden konnten. Die Fertigstellung des Neubaus in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 ist mit 2.636,0 T'Euro eingeplant. Für Instandhaltung und Modernisierung stehen Kosten von 149,2 T'Euro aus. Ein Dienstleistungsvertrag über die Verkehrssicherungspflichten wird im Jahr 2025 insgesamt Kosten von 40,9 T'Euro verursachen. Aus Leasingverträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen von 28,6 T'Euro. Ein weiterer Dienstleistungsvertrag über die Gestellung eines Datenschutzbeauftragten ist mit 21,9 T'Euro angesetzt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die Investitionen im Geschäftsjahr stehen noch Fremdmittel in Höhe von 1.750,0 T'Euro aus.

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

c. Liquidität

Die Liquiditätslage 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 6.026,2 T'Euro (Vorjahr 5.752,2 T'Euro).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2025 ist für begonnene Maßnahmen, hinsichtlich des eingeplanten Eigenkapitals, gesichert. Für neu geplante Projekte sind die Fördermittel des Bayerischen Modernisierungsprogramms oder anderer Fördergeber derzeit noch unsicher. Die energetische Sanierung in der Gabelsbergerstraße 43, 45 konnte mittlerweile begonnen werden. Die Gewährung der in Aussicht gestellten staatlichen Fördermittel erfolgt, nach momentanem Stand, unter Vorbehalt.

3. Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** ist von 103.121.259,19 Euro auf 103.678.153,07 Euro im Berichtsjahr gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 81,7 Millionen Euro (Vorjahr 81,7 Millionen Euro). Dies entspricht einem Anteil von 78,8 % (Vorjahr 79,3 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Vergleich zum Vorjahr marginal. Als verändernde Faktoren seien an dieser Stelle insbesondere die planmäßigen Abschreibungen sowie die zu aktivierenden Modernisierungskosten - vermindert um die im Vergleich zu früheren Jahren geringen Fördergelder - erwähnt. Ferner nahmen die Wertpapiere des Anlagevermögens um 0,5 Millionen Euro ab. Die immateriellen Vermögensgegenstände nahmen um 24,1 T'Euro für die Erstellung der neuen Internetseite zu. Im Geschäftsjahr hat sich die Baugenossenschaft Hof eG mit 20 T'Euro an der MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG in Ohlstadt beteiligt.

Das **Umlaufvermögen**, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, Vorräten, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, beläuft sich auf 21,2 Millionen Euro (Vorjahr 20,6 Millionen Euro). Die Zunahme des Umlaufvermögens ergibt sich maßgeblich durch die Erhöhungen bei den Flüssigen Mitteln, denen etwas geringere Abnahmen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen entgegenstehen. Die „Unfertigen Leistungen“ konnten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nur geschätzt werden.

Das **Eigenkapital** mit 50,2 Millionen Euro (Vorjahr 47,1 Millionen Euro) der Genossenschaft beträgt 48,4 % (Vorjahr 45,7 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel, einschließlich Rückstellungen für Bauinstandhaltung, belaufen sich auf 53,4 % (Vorjahr 50,8 %) 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 2.941,6 T'Euro ergibt sich insbesondere durch planmäßige Tilgungen von 974,5 T'Euro und außerplanmäßige Tilgungen von 881,1 T'Euro saldiert mit dem Abruf von Darlehensraten in Höhe von 422,3 T'Euro.

Langfristige Investitionen in Höhe von 78.712,8 T'Euro sowie Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von 1.525,6 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. Dass nach wie vor nur wenige Modernisierungsmaßnahmen möglich waren, sieht er jedoch kritisch und passt die Modernisierungsmaßnahmen den verschärften Förderbedingungen an.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2024	Prognose 2024	2023
Eigenkapitalquote (%)	48,4	46,0	45,7
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,7	5,0	6,4
Leerstandsquote (%)	7,08	6,46	7,10
Leerstandsquote unter Berücksichtigung nicht mehr angebotener Wohnungen (%)	2,73	2,02	2,44
Fluktuationsquote (%)	7,16	10,09	9,49
Kapitaldienstdeckung (%)	8,82	9,21	9,48
Jährliche Instandhaltungskosten je m ² (Euro)	19,84	23,36	19,06
Erhaltungsinvestitionen je m ² (Euro)	23,10	31,88	22,48

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 einer leichten Steigerung der Kapital- und Ergebniserücklagen in Relation zu einer weniger stark gestiegenen Bilanzsumme - verglichen mit der Planzahl sogar deutlich 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. Wider Erwarten ist die Quote im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und nicht gesunken. Die Abweichungen resultieren hier aus dem im Vergleich zur Prognose deutlich höheren Jahresergebnis vor Ertragssteuern sowie dem gestiegenen Eigenkapital. Die Quote des Vorjahres wurde auch etwas übertroffen, da auch hier bei gleichzeitig gestiegenem Eigenkapital das Jahresergebnis vor Ertragssteuern 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 blieb im Vergleich zum Vorjahr fast konstant; das geplante Ziel eines leichten Rückgangs konnte daher nicht ganz erreicht werden. Der marktaktive Leerstand nahm zu, da der Sanierungsbedarf der freiwerdenden Wohnungen größer wird und gleichzeitig die Handwerksfirmen wegen Fachkräftemangels mehr Zeit benötigen.

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 stark sinkende Tendenz. So konnte der Vorjahreswert deutlich unterschritten werden. Die befürchtete leichte Zunahme der Fluktuation blieb somit aus.

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, sogar etwas stärker als geplant. Gleichzeitig nahm die Istmiete stärker zu. Dies führte wie geplant zu einer geringeren Kapitaldienstdeckung, die sogar noch etwas geringer ausfiel als die geplante 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 2023 sind die durch Instandhaltung verursachten

Kosten im Geschäftsjahr leicht gestiegen, jedoch nicht so stark wie geplant. Dies lag einerseits daran, dass aufgrund des Fachkräftemangels im Handwerk nicht alle geplanten Maßnahmen ausgeführt werden konnten. Gleichzeitig nahm die Wohn- und Nutzfläche durch einen Hausverkauf, der schneller als geplant abgewickelt werden konnte, etwas ab.

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. Im Vergleich zum Vorjahr nahm der Indikator etwas zu, blieb aber hinter dem Planwert deutlich zurück. Das liegt daran, dass die Instandhaltungskosten zwar leicht gestiegen sind, die nachträglichen Herstellungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen aber erneut etwas - wenn auch weniger stark - abgenommen haben. Die Planwerte für beide Kosten wurden jedoch deutlich unterschritten. Somit blieb die Quote erheblich unter der Prognose für das Jahr 2024.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Jeweils per 31.12.	2024	2023	2022
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeitende (davon Teilzeit)	22 (6)	22 (6)	21 (6)
Technische Mitarbeitende (davon Teilzeit)	5 (1)	5 (1)	7 (1)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	9	7	7
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	50 (10)	48 (10)	49 (10)
Auszubildende	1	0	1
Hauswarte, Betreuer	5	4	7
weitere geringfügig Beschäftigte (Hausreinigung etc.)	72	76	92

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Baugenossenschaft Hof eG 50 Mitarbeitende, davon 10 Mitarbeitende in Teilzeit. Im Berichtsjahr konnten im Servicebetrieb zwei neue Mitarbeitende eingestellt werden. Des Weiteren investieren wir auch weiter in den Nachwuchs und bieten 2 Ausbildungsplätze im kaufmännischen Bereich an. Im Herbst 2024 begann ein neuer Auszubildender seine Ausbildung als Immobilienkaufmann. 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 Mitarbeitendenfluktuation ist jedoch gering. Der Anteil der weiblichen Mitarbeitenden beträgt 41,2 %. Unsere Mitarbeitenden nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr rund 47 T'Euro aufgewendet. Es kommt ein Gleitzeitmodell zur Anwendung. Ferner besteht die Möglichkeit, bei Bedarf und Vereinbarkeit, mobil zu arbeiten. Die Entlohnung unserer Mitarbeitenden erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Das Durchschnittsalter unserer hauptamtlichen Mitarbeitenden beträgt 49,7 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 13,9 Jahre. Eine Mitarbeitende ist länger als 40 Jahre, 4 Mitarbeitende sind länger als 30 Jahre, 13 länger als 20 Jahre und 11 länger als 10 Jahre bei uns beschäftigt.

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Berichtsjahr haben sich keine Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand ergeben. Jedoch endete die Bestellung eines nebenamtlichen Vorstands zum 31. Dezember 2024. Zum 1. Januar 2025 wurde ein neuer Vorstand bestellt.

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

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 nur unwesentlich 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 Hof eG vor enorme Herausforderungen, das Zwischenziel bis 2030 von 65 % noch zu erreichen. Aktuell wird eine Ist-Aufnahme des CO₂-Ausstoßes 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 Reduzierung des Wärmeverlustes der Gebäude durch die Verbesserung der Gebäudehüllen sein werden.

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 22. Mai 2025) folgende Entwicklung:

Die Baugenossenschaft Hof eG 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, der kurz vor seiner Vollendung steht sowie ein Ersatzneubau in der Johann-Weiß-Straße 8, 10, 12, für den die Planungen begonnen werden sollen. Hier wird für 2025 insgesamt mit Baukosten von 2,4 Millionen Euro gerechnet. Die Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes werden weiterhin forciert. Die Gesamtplankosten für Modernisierungen im Jahr 2025 werden im Vergleich zum Vorjahr gleichbleiben und sich voraussichtlich auf etwa 5,2 Millionen Euro belaufen. Es ist geplant, öffentliche Fördermittel für die serielle Sanierung in der Dr.-Enders-Straße 40 zu beantragen. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für Instandhaltungsmaßnahmen beträgt rund 6,4 Millionen Euro (Vorjahr 5,6 Millionen Euro).

Die bis zur Abfassung des Lageberichtes zu verzeichnenden Entwicklungen lassen für 2025 weiter steigende Umsatzerlöse von rund 22,2 Millionen Euro erwarten. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2025 ein positives Ergebnis von rund 1.802,0 T'Euro. Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung die folgenden Entwicklungen: Die Eigenkapitalquote wird auf rund 48,2 % geringfügig sinken. Das liegt an dem Anstieg der Bilanzsumme durch die geplanten Baumaßnahmen, der etwas stärker ausfällt als die Zunahme des Eigenkapitals durch den erwarteten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalrendite würde bei dem geplanten Ergebnis rund 3,5 % 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 2025 einen Anstieg der Kennzahl auf rund 9,1 % vermuten. Der Fremdkapitaldienst wird voraussichtlich leicht zunehmen und in Verbindung mit den erwarteten Umsatzerlösen zu einer etwas höheren Kapitaldienstdeckung von rund 9,1 % führen. Sollten alle vorgesehenen Baumaßnahmen trotz der aktuell schwierigen bauwirtschaftlichen Situation wie geplant durchgeführt werden können, so würden sich für 2025 im Durchschnitt jährliche Instandhaltungskosten von rund 23,00 Euro und Erhaltungsinvestitionen von rund 40,24 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche ergeben.

Auch bei den Mitarbeitenden werden sich weitere Veränderungen im Jahr 2025 ergeben. Die Einstellung eines Anlagenmechanikers, 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 Kriegsflüchtlingen 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 2025 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 eG 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 ist Ansprechpartner für alle Mitarbeitende; er vermittelt und schlichtet in Verdachtsfällen. Außerdem ist 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 nach wie vor anhaltenden Krieg gegen die Ukraine, dessen Ende derzeit nicht absehbar ist, muss mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf gerechnet werden, wenn die negativen wirtschaftlichen Entwicklungen weiterhin bestehen. 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. Negativ ist auch die Verringerung der Lebensdauer der technischen Anlagen zu bewerten.

Der Ukraine-Krieg hat zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten sowie höheren Betriebskosten der Mieter geführt. Dies wird sich künftig auf hohem Niveau einpendeln. Trotz des durch die Europäische Zentralbank gesenkten Leitzinssatzes ist voraussichtlich nicht so schnell mit einer Verbesserung der 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 mindern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft Hof eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Ein weiteres Risiko besteht in der Entwicklung des nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten. Hier besteht ein unkalkulierbares Risiko, da die Höhe des Erstattungsbetrages weitestgehend vom Verbrauch der Mitglieder abhängt.

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 Instandhaltungsschub und Mietausfällen kommen.

Die Inflationsrate sinkt zwar wieder, jedoch hat sich das Preisniveau insgesamt auf einem hohen Stand gefestigt. Besonders die hohen Baukosten beeinflussen die Situation hier negativ, wenngleich sie nicht mehr so stark steigen wie noch zuletzt. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Erhöhungen der Investitionskosten auf die Mieten aus, die aktuell weder durch eine gute Förderung noch durch ein günstiges Zinsniveau kompensiert werden können. Ein Neubau unter den aktuellen Bedingungen ist auf dem regionalen Markt nicht möglich. 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 - meist sogar über ihrer Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten daher oft auf. Die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe sind nach wie vor sehr gut gefüllt. Außerdem sehen sich nur wenige Handwerksbetriebe in der Lage, Großmaßnahmen wie unsere, durchzuführen.

Im Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen zu rechnen sein. Die Steigerungen werden nicht mehr so hoch sein wie im letzten Jahr, die Preise werden sich aber auf einem hohen Niveau einpendeln. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination mit Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei diesen Gewerken aber auch überproportionale Preissteigerungen ergeben. Wir rechnen auch deshalb in Zukunft mit weiter steigenden Baupreisen, aufgrund der Lohn- und Gehaltssteigerungen, verschärften Umweltauflagen sowie den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes.

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 und festigt die Geschäftsbeziehung und Zuverlässigkeit.

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 (knapp 50 %). Die Stadt Hof hat dagegen nur einen Anteil von gut 32 %. 572 Mitglieder unseres Unternehmens sind älter als 80 Jahre. 110 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 immer noch unsichere Lage bezüglich der Fördermöglichkeiten
- 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 2024 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 mögliche 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 Hof eG 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. Im Jahr 2024 wurde von der Stadt Hof ein Quartiersmanager genehmigt, der diese Aufgabe unterstützen wird.

Seit 2014 kümmert sich eine Seniorenberaterin um die Bedürfnisse und Probleme vor allem 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 und wird von den Mitgliedern rege angenommen. Der Zweckverband Leitstelle Pflege Hofer Land ist seit Juni 2022 unser Mieter am Berliner Platz. Auch mit diesem Zweckverband besteht eine gute Kooperation.

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. Außerdem schaffen wir finanzielle Rücklagen für die klimabedingten Anforderungen unserer Zeit.

Die Anpassung und Aufwertung des Bestandes, im Hinblick auf den Energieverbrauch und die demografische Entwicklung, sichert die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft Hof eG. 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. Durch diese Strategien sind wir 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.

Durch die schrittweisen Senkungen des Leitzinses durch die EZB hat sich die Situation auf den Anlagemärkten wieder verschlechtert, nachdem sie kurzfristig lukrativere Anlagemöglichkeiten bot. 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 und um Stufenzinsanleihen.

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, 28. Mai 2025

Der Vorstand



Daniela Rödel



Thomas Seidel



Kathrin Buchta-Kost

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz 2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Baugenossenschaft Hof eG
An der Michaelisbrücke 1
95028 Hof

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		24.086,08	1.397,00
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.778.194,05		70.722.637,10
2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	609.827,36		650.083,36
3 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.170.548,32		1.171.220,32
4 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.135,84		4.135,84
5 Technische Anlagen und Maschinen	102,00		7.892,00
6 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	300.529,00		326.654,00
7 Anlagen im Bau	3.209.496,70		835.694,31
8 Bauvorbereitungskosten	42.345,00	74.115.178,27	18.183,91
III Finanzanlagen			
1 Wertpapiere des Anlagevermögens	7.544.000,00		7.994.000,00
2 Andere Finanzanlagen	20.550,00	7.564.550,00	550,00
Anlagevermögen insgesamt		81.703.814,35	81.732.447,84
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Unfertige Leistungen	7.322.118,23		7.122.611,83
2 Andere Vorräte	817.684,09	8.139.802,32	728.131,07
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	165.354,51		166.217,35
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.016,34		3.016,34
3 Sonstige Vermögensgegenstände	496.865,04	665.235,89	2.270.235,41
III Wertpapiere	0,00	0,00	0,00
IV Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	9.863.326,66		8.721.521,86
2 Bausparguthaben	2.503.806,33	12.367.132,99	1.578.319,20
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	249.044,44		257.741,65
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	553.123,08	802.167,52	541.016,64
Bilanzsumme		103.678.153,07	103.121.259,19

Bilanz zum 31.12.2024

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	217.548,69		223.983,19
2 der verbleibenden Mitglieder	6.555.534,94		6.615.199,76
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	39.200,00	6.812.283,63	93.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.265,06 Euro (Vorjahr 14.400,24 Euro)			
II Kapitalrücklage		117.338,04	113.738,04
III Ergebnismrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage	4.264.126,37		3.932.026,37
2 Bauerneneruerungsrücklage	82.317,99		82.317,99
3 Andere Ergebnismrücklagen	37.531.666,31	41.878.110,67	34.865.131,73
IV Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1 Jahresüberschuss	3.320.232,48		3.016.122,90
2 Einstellungen in Ergebnismrücklagen/ Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	-1.992.100,00	1.328.132,48	-1.809.700,00
Eigenkapital insgesamt		50.135.864,82	47.132.019,98
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.288.432,00		10.178.041,00
2 Steuerrückstellungen	53.809,00		0,00
3 Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.212.873,99		5.236.626,89
4 Sonstige Rückstellungen	1.493.926,53	17.049.041,52	1.056.366,76
C Verbindlichkeiten			
1 Anleihen			
davon konvertibel	0,00		0,00
2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.529.232,92		29.456.551,42
3 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	930.782,93		945.047,46
4 Erhaltene Anzahlungen	7.429.484,17		7.822.340,63
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.351,24		5.769,03
b. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
c. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.362.180,83		1.071.841,67
6 Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00		0,00
7 Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unter- nehmen			
8 Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
9 Sonstige Verbindlichkeiten	157.857,37	36.417.889,46	154.942,46
davon aus Steuern 88.830,48 Euro (Vorjahr: 72.768,93 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 13.057,51 Euro (Vorjahr: 8.478,80 Euro)			
D Rechnungsabgrenzungsposten		75.357,27	61.711,89
E Passive latente Steuern		0,00	0,00
Bilanzsumme		103.678.153,07	103.121.259,19

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 - 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1 Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	21.483.347,33		19.955.332,69
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.209,68		3.780,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.421,37	21.523.978,38	32.159,97
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		204.059,76	914.127,46
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		238.277,31	129.302,94
4 Sonstige betriebliche Erträge		1.182.154,19	914.036,05
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-11.103.790,72		-10.841.281,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.287,87	-11.113.078,59	-9.446,61
Rohergebnis		12.035.391,05	11.098.011,29
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.077.133,61		-2.863.739,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.272.608,17	-4.349.741,78	-848.302,31
davon für Altersversorgung			(-357.144,97)
-742.013,58			
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-2.865.056,23	-2.855.097,37
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-845.114,19	-793.098,00
9 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	88.696,90		66.545,46
davon aus verbundenen Unternehmen			(0,00)
0,00 Euro			
10 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	263.888,62	352.585,52	161.513,56
davon aus verbundenen Unternehmen			(0,00)
0,00 Euro			
davon aus der Abzinsung			(320,90)
600,68 Euro			
11 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		0,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-508.576,84	-508.576,84	-503.210,89
davon an verbundenen Unternehmen			(0,00)
0,00 Euro			
davon aus der Aufzinsung			(-176.421,05))
-181.103,06 Euro			
13 Steuern vom Einkommen und Ertrag		-53.809,00	
14 Ergebnis nach Steuern/Übertrag		3.765.678,53	3.462.622,08

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		3.765.678,53	3.462.622,08
15 Sonstige Steuern		-445.446,05	-446.499,18
16 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		3.320.232,48	3.016.122,90
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		-1.992.100,00	-1.809.700,00
18 Bilanzgewinn		1.328.132,48	1.206.422,90

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024 (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.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 dem Anwesen Stephanstraße 5 und dem Einfamilienhaus Gartenstraße 34 wurden 2024 Restarbeiten der Sanierung vorgenommen. Das Einfamilienhaus Doeberinerstraße 15 wurde 2024 saniert. Die Nutzungsdauer ist neu auf 46 Jahre festgelegt. Mit der Sanierung des Einfamilienhauses in der Gartenstraße 11 wurde begonnen. Die Nutzungsdauer ist neu auf 44 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 1,90 % (Stand Dezember 2024; 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 238,3 T'Euro (Vorjahr 129,3 T'Euro) aktiviert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten													(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2024	Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)		31.12.2024	31.12.2023						
Euro	Euro	Euro	Zugänge	Abgänge	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro						
181.886,17	0,00	0,00	0,00	0,00	181.886,17	180.489,17	1.397,00	0,00	181.886,17	0,00	0,00	1.397,00						
0,00	24.086,08	0,00	0,00	0,00	24.086,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.086,08	0,00						
181.886,17	24.086,08	0,00	0,00	0,00	205.972,25	180.489,17	1.397,00	0,00	181.886,17	0,00	24.086,08	1.397,00						
150.584.787,74	925.598,65	362.615,50	44.018,48	0,00	151.191.789,37	79.862.150,64	2.669.086,05	117.641,37	82.413.595,32	68.778.194,05	70.722.637,10							
3.084.735,91	0,00	0,00	0,00	0,00	3.084.735,91	2.434.652,55	40.256,00	0,00	2.474.908,55	609.827,36	650.083,36							
1.325.716,73	0,00	0,00	0,00	0,00	1.325.716,73	154.496,41	672,00	0,00	155.168,41	1.170.548,32	1.171.220,32							
4.135,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.135,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.135,84	4.135,84							
20.464,94	0,00	0,00	0,00	0,00	20.464,94	20.464,94	0,00	0,00	20.464,94	0,00	0,00							
179.588,62	0,00	0,00	0,00	0,00	179.588,62	171.696,62	7.790,00	0,00	179.486,62	102,00	7.892,00							
2.417.997,76	119.730,18	27.450,06	0,00	0,00	2.510.277,88	2.091.343,76	145.855,18	27.450,06	2.209.748,88	300.529,00	326.654,00							
835.694,31	2.417.820,87	0,00	0,00	44.018,48	3.209.496,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3.209.496,70	835.694,31							
18.183,91	24.161,09	0,00	0,00	0,00	42.345,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.345,00	18.183,91							
158.471.305,76	3.487.310,79	390.065,56	44.018,48	44.018,48	161.568.550,99	84.734.804,92	2.863.659,23	145.091,43	87.453.372,72	74.115.178,27	73.736.500,84							
158.653.191,93	3.511.396,87	390.065,56	44.018,48	44.018,48	161.774.523,24	84.915.294,09	2.865.056,23	145.091,43	87.635.258,99	74.139.264,35	73.737.897,84							
8.002.897,32	1.500.000,00	1.951.050,00	0,00	0,00	7.551.847,32	8.897,32	0,00	1.050,00	7.847,32	7.544.000,00	7.994.000,00							
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
550,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.550,00	550,00							
8.003.447,32	1.520.000,00	1.951.050,00	0,00	0,00	7.572.397,32	8.897,32	0,00	1.050,00	7.847,32	7.564.550,00	7.994.550,00							
166.656.639,25	5.031.396,87	2.341.115,56	44.018,48	44.018,48	169.346.920,56	84.924.191,41	2.865.056,23	146.141,43	87.643.106,21	81.703.814,35	81.732.447,84							

* In den Abgängen des Postens "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" sind Investitionszuschüsse in Höhe von 212.066,52 Euro (Vorjahr: 1.404.262,27 Euro) enthalten.

2. „Unfertige Leistungen“

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.332,1 T'Euro (Vorjahr 7.122,6 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	54,5 T'Euro
Forderungen aus Abrechnung Energieversorger	92,5 T'Euro
Forderung aus Schadensersatzansprüchen	193,9 T'Euro
Forderung an Finanzamt KapEst	59,3 T'Euro
Forderung aus Zinsen	47,7 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>113.738,04</u>	<u>3.600,00</u>	<u>0,00</u>	<u>117.338,04</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>3.932.026,37</u>	<u>0,00</u>	<u>332.100,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.264.126,37</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>34.865.131,73</u>	<u>1.006.534,58</u>	<u>1.660.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>37.531.666,31</u>
	<u>38.879.476,09</u>	<u>1.006.534,58</u>	<u>1.992.100,00</u>	<u>0,00</u>	<u>41.878.110,67</u>

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt - 100,4 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“ (1.493,9 T'Euro) umfasst außerdem im Wesentlichen Rückstellungen für technische Anpassungsverpflichtungen am Hausbesitz (524,4 T'Euro), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (211,6 T'Euro), Urlaubsansprüche (88,1 T'Euro); ausstehende Rechnungen (388,6 T'Euro), erwartete Mieterforderungen der CO₂-Abgabe (92,1 T'Euro) und Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (69,7 T'Euro).

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			
		Restlaufzeit		gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre		über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	26.529.232,92 (29.456.551,42)	971.645,55 (4.654.664,97)	3.559.036,50 (3.494.917,50)	21.998.550,87 (21.306.968,95)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	930.782,93 (945.047,46)	17.496,60 (17.488,03)	57.228,05 (57.173,60)	856.058,28 (870.385,83)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	7.429.484,17 (7.822.340,63)	7.429.484,17 (7.822.340,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	1.370.532,07 (1.077.610,70)	1.370.532,07 (1.077.610,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	157.857,37 (154.942,46)	157.857,37 (154.942,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00
Gesamtbetrag	36.426.240,70	9.955.367,00	3.616.264,55	22.854.609,15	27.460.015,85

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungserstattungen inklusive Zuzahlungen in Höhe von 517,4 T'Euro (Vorjahr 604,5 T'Euro) und Gewinn aus Anlagenverkäufen, im Wesentlichen betreffend ein Mehrfamilienhaus in Münchberg und ein Mehrfamilienhaus Hof, in Höhe von (218,1 T'Euro) enthalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus erteilten Bauaufträgen, Leasing- und anderen Verträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.876,6 T'Euro (Vorjahr 3.441,9 T'Euro), die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind. Darin enthalten sind Investitionsvorhaben mit 2.843,9 T'Euro die 2025 fällig sind. Die Auszahlungen für Investitionen sind durch offene Darlehenszusagen von 1.750,0 T'Euro gedeckt (Valutierung im Geschäftsjahr 2025).

Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2095, bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Diese betrugen im Geschäftsjahr 2024 174,2 T'Euro. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können in Höhe von 104,6 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 58,5 T'Euro (Vorjahr 57,9 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	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	18	79
	38	87

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

Anfang 2024	4.093
Zugang 2024	217
Abgang 2024	254
Ende 2024	4.056

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 59,7 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. bis 31.12.2024
Kathrin Buchta-Kost, Dipl.-Ing (FH), Innenarchitektin ab 01.01.2025

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Maurer, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Hochfranken, Vorsitzender
Oliver Franta, Kalkulationsleiter, stellvertretender Vorsitzender
Kathrin Buchta-Kost, Dipl.-Ing. (FH), Innenarchitektin bis 31.12.2024
Ute Coenen, Kanzlerin der Hochschule Hof
Alexandra Deeg, Verwaltungsbeamtin, Oberinspektorin
Dr. Wolfgang Frisch, Kaufm. Geschäftsführer i. R.
Peter Gutowski, Rechtsanwalt
Andreas Kropp, Informationstechniker, Betriebswirt des Handwerks
Angela Plochberger, Steuerfachwirtin

7. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.320.232,48 Euro. Gemäß § 40 Nr. 1 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 332.100,00 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Zusätzlich wurden gemäß § 40 Nr. 3 der Satzung in Gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat 1.660.000,00 Euro in andere Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, die Vorabzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen zu bestätigen sowie den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.328.132,48 Euro mit 3 % bzw. 198.455,98 Euro als Dividende auszuschütten und in Höhe von 1.129.676,50 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Hof, 28. Mai 2025

Der Vorstand



Daniela Rödel



Thomas Seidel



Kathrin Buchta-Kost

