

GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2025

(01.01. bis 31.12.2025, 116. 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 2025	Seite 11
II. Bauplanung 2026	Seite 15

C. Zahlen, Daten und Fakten

I. Geschäftsverlauf	Seite 16
II. Personal	Seite 19

D. Umweltschutz

Seite 20

E. Lagebericht

Seite 21

F. Jahresabschluss

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

A. Berichte der Organe

I. Brief des Vorstandes

Sehr geehrte Vertreter,
sehr verehrte Mitglieder,

2025 war das Internationale Jahr der Genossenschaften. Der UN-Generalsekretär Antonio Guterres sagt dazu:

„Genossenschaften sind die Lösung für viele globale Herausforderungen unserer Zeit. Sie tragen entscheidend dazu bei, die nachhaltigen Entwicklungsziele der Weltgemeinschaft zu erreichen. Sie fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung. Genossenschaften gestalten eine bessere Welt.“

1909 wurde die Baugenossenschaft Hof eG gegründet, um ihre Mitglieder mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Seither sind wir ein zuverlässiger Partner für sozial orientierten Wohnungsbau. Schon immer hat unsere Genossenschaft soziale Ziele verfolgt. Heute arbeiten wir nach einem nachhaltigen Geschäftsmodell, das darauf ausgerichtet ist, die Immobilien – Gebäude und Grünflächen – unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten verantwortungsvoll zu bewirtschaften, weiterzuentwickeln und behutsam zu ergänzen.



Ökologie

Seit Jahren verfolgt die Baugenossenschaft Hof eG eine ambitionierte Klimaschutzstrategie. Klimaneutralität bis 2045 lautet das Ziel. Dies schaffen wir durch den Austausch von Heizsystemen, weg von fossilen Brennstoffen, die sukzessive Umstellung der Dienstfahrzeuge auf Elektro- oder Hybridantrieb und Energieeffizienz beim Neubau und den Modernisierungen. Ergänzt wird die Strategie durch die neuen Wege bei der Fassadenbegrünung und den Einsatz umweltfreundlicher und recycelter Materialien.

Soziales

Als Anbieterin von Wohnraum in zusammenhängenden Quartieren, übernimmt die Baugenossenschaft Hof eG auch Verantwortung für das nachbarschaftliche Miteinander sowie die soziale Infrastruktur. Gelingen kann das nur durch die Nähe zu den Vertretern und Ersatzvertretern und durch die Menschen vor Ort.

Wir unterstützen soziale und kulturelle Einrichtungen in unserer Stadt durch finanzielle Zuwendungen. Diese Leistungen sind oftmals Voraussetzung für die Realisierung von Angeboten der Akteure vor Ort. Darüber hinaus richtet sich die Baugenossenschaft Hof eG mit eigenen Veranstaltungen und zielgruppenspezifischen Angeboten unmittelbar und direkt an die Mitglieder und die Mieterschaft.

Ökonomie

Mit 3.566 Mietwohnungen ist die Baugenossenschaft Hof eG die größte Vermieterin in Stadt und Landkreis Hof. Unser Kerngeschäft ist die wertorientierte Bewirtschaftung und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung dieses vielfältigen Wohnungsbestandes.

Unsere Baugenossenschaft Hof eG blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2025 zurück.

Bei einer Bilanzsumme von 104 Millionen Euro beläuft sich der Jahresüberschuss auf 1,9 Millionen Euro.

Trotz der aktuellen Rahmenbedingungen wollen wir weiterhin lebenswerte Quartiere ausbauen und unsere Wohnungen bezahlbar halten. Während die Durchschnittsmieten in Bayern auf 9,46 Euro/m² und bei den sozialorientierten Wohnungsunternehmen in Bayern auf 7,43 Euro/m² gestiegen sind, liegen die Mieten bei der Baugenossenschaft Hof eG im Durchschnitt bei 5,02 Euro/m² und damit unter dem Durchschnitt in Hof. So sorgen wir für bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt und fördern damit unsere Mitglieder.

Gleichzeitig richten wir den Blick nach vorn und stellen uns den Herausforderungen der kommenden Jahre mit einer klaren strategischen Ausrichtung. Im Mittelpunkt steht insbesondere das ambitionierte Ziel, durch nachhaltige Investitionen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und das Unternehmen mithilfe effizienter Prozesse und einer Digitalisierungsstrategie zukunftsfähig aufzustellen.

In diesem Bericht laden wir Sie ein, sich selbst ein Bild von uns zu machen.

Allen, die uns auf unserem Weg begleiten, danken wir. Viele neue Mitglieder haben uns ihr Vertrauen geschenkt und die anderen sind uns treu geblieben. Wir danken allen, die zum Erfolg der Baugenossenschaft Hof eG beigetragen haben, ob mit ehrenamtlicher, nebenamtlicher oder hauptamtlicher Tätigkeit. Wir freuen uns über jeden, der durch sein Engagement zum Erfolg unseres Unternehmens beiträgt.

Ihr Vorstand der
Baugenossenschaft Hof eG

Daniela Rödel
Vorstandsvorsitzende

Thomas Seidel
Stellv. Vorstandsvorsitzender

Kathrin Buchta-Kost
Vorstandsmitglied

II. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025 (01.01. bis 31.12.2025)



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 82,78 Prozent.

Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

Gemeinsame Sitzungen	
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Aufsichtsrat	2
Prüfungsausschuss	3
Themen: - Jahresabschluss und Lagebericht 2024	
- Anlagenbuchhaltung und Versicherung	
- Neubau Ziegelackerstraße und Stammdaten	
Bauausschuss	2
Themen: - Besichtigungen der Johann-Weiß-Straße 8, 10, 12 sowie	
Wirthstraße 2, 2 a, 4 und Enoch-Widman-Straße 41, 43, 45	
- Bauplanung 2026	
Ausspracheabend mit Vertretern	6

Der Aufsichtsrat hat durch seinen Prüfungsausschuss am 02.06.2026 den Jahresabschluss schwerpunktmäßig auf Plausibilität geprüft. Es gab keinen Anlass für Beanstandungen.

In der Gemeinsamen Sitzung am 02.06.2026 hat der Aufsichtsrat vom Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 Kenntnis genommen und diesen gebilligt.

Er genehmigte auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2025 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, 2. Juni 2026

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



Kathrin Buchta-Kost

Dipl.-Ing. (FH), Innenarchitektin

Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat



Michael Maurer
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender
der Sparkasse Hochfranken

Vorsitzender



Oliver Franta
Kalkulationsleiter

Stellvertretender Vorsitzender

Leiter des
Bauausschusses



Ute Coenen
Kanzlerin der Hochschule Hof

Stellvertretende Schriftführerin



Alexandra Deeg
Verwaltungsbeamtin
Oberinspektorin

Schriftführerin



Dr. Wolfgang Frisch
Kaufmännischer
Geschäftsführer i. R.



Peter Gutowski
Rechtsanwalt



Andreas Kropp
Informationstechniker
Betriebswirt des Handwerks



Angela Plochberger
Steuerfachwirtin

Leiterin des
Prüfungsausschusses



Christian Trampler
Umweltingenieur
Unternehmer

Vertreter

Wahlbezirk 1

Friedrich Brehm, Hof
Monika Frydrych, Hof
Gerhard Fuchs, Hof
Ursula Kießling, Hof
Tina Lewenhagen, Hof
Rainer Müller, Hof
Michael Opitz, Hof
Gudrun Rost, Hof
Dieter Sammet, Hof
Detlef Schaller, Hof
Günter Tempel, Hof
Ruth Weber, 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
Thomas Pöhland, Hof
Peter Schendera, Hof
Dietmar Spindler, Hof
Ulrich Tschoepe, Hof
Reiner Wunderlich, Hof

Hof Mitte / West



Wahlbezirk 6

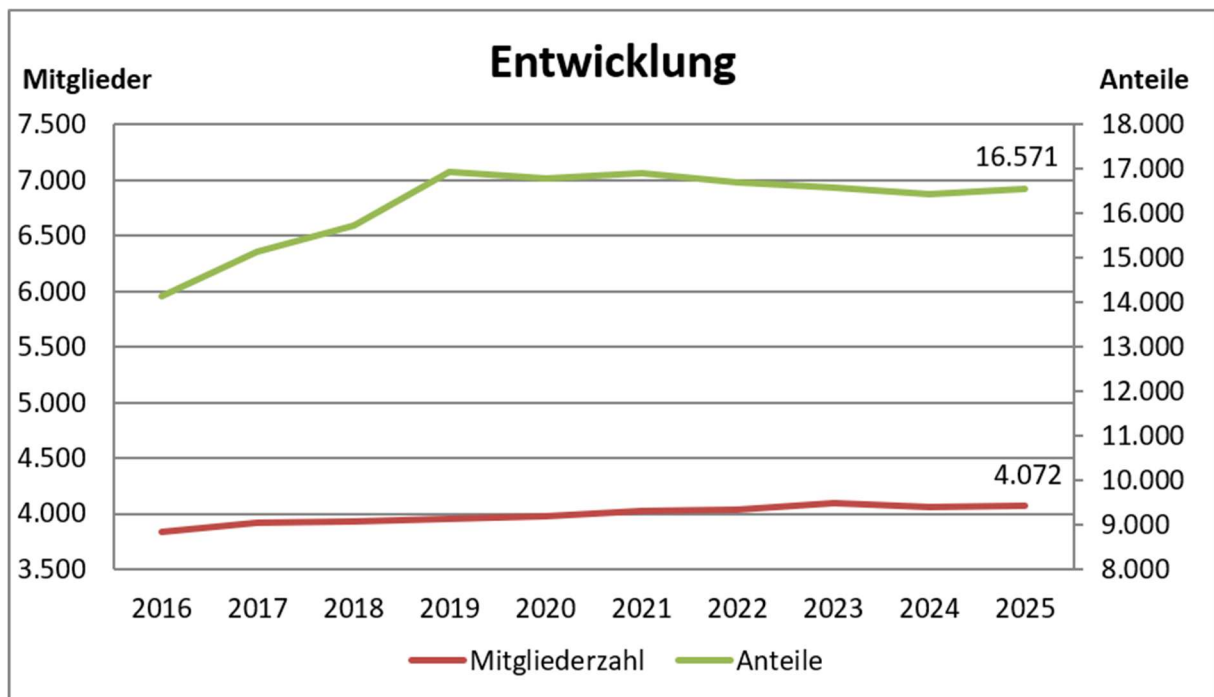
Monika Bauer, Hof
Dieter Beyer, Hof
Dieter Fischer, Hof
Hans-W. Gemeinhardt, Hof
Hilmar Günnel, Hof
Armin Hagen, München
Heinz Hahn, Hof
Wolfgang Hering, Hof
Herbert Herpolsheimer, Hof
Armin Hohmann, Leupoldsgrün
Nadja Hummeltenberg, Feilitzsch
Michael Lang, Hof
Iris Meinel, Hof
Wolfgang Reißmann, Köditz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

Hof Süd
und auswärts
wohnende
Mitglieder



2. Mitglieder

Zum 31.12.2025 gehörten der Genossenschaft 4.072 **Mitglieder** und damit 16 Mitglieder mehr als 2024 an. Zum Bilanzstichtag waren 16.571 **Anteile** gezeichnet (Vorjahr 16.427 Anteile).



3. Bestand

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

jeweils zum 31.12.	2025	m ²	davon eigengenutzt	2024	2023
Gebäude	536	270.377,62		533	535
Mietwohnungen	3.566	234.816,14		3.547	3.561
Gewerbliche Einheiten	49	6.861,04	15	50	50
Garagen	1.893	28.700,44	41	1.870	1.856
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	930	66.650,70		930	930

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 Stadtgebiete. 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 284 Wohnungen mit einem barrierefreien/-armen Zugang. Durch Neubaumaßnahmen und Umbaumaßnahmen bei Modernisierungen wird diese Anzahl weiter erhöht. Durch eine individuelle Wohnberatung kann auch die eigene Wohnung auf die Bedürfnisse der Mitglieder angepasst werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch die Nutzung eines Hausnotrufsystems die Sicherheit in den eigenen vier Wänden zu erhöhen.

B. Modern in die Zukunft

I. Baumaßnahmen 2025

Im Berichtsjahr flossen insgesamt 9,8 Millionen Euro in **Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen**. Die Modernisierungsinvestitionen beliefen sich auf 3,5 Millionen Euro. So können die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig gesichert, die Betriebs- und Heizkosten reduziert und der CO₂-Ausstoß verringert werden. Weitere 5,0 Millionen Euro haben wir für den Neubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 aufgewendet.

Jeweils zum 31.12. in T`Euro

Modernisierung

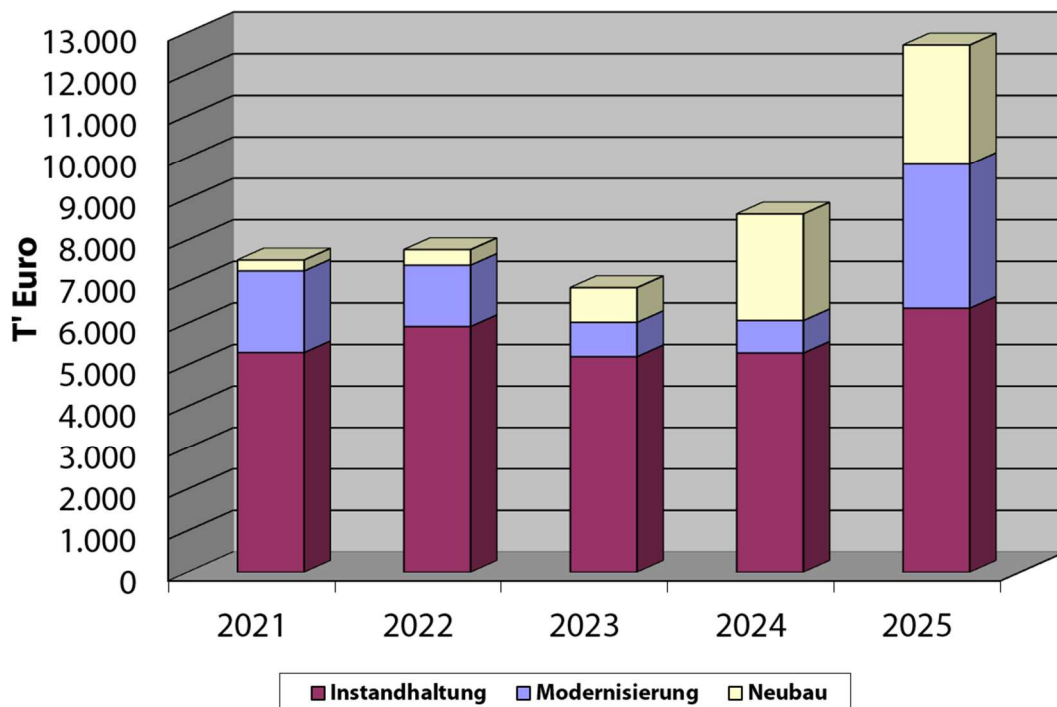
Instandhaltung

Gesamt

Neubau

	2025	2024	2023
Modernisierung	3.470,2	781,9	823,9
Instandhaltung	6.362,2	5.282,7	5.195,0
Gesamt	9.832,4	6.064,6	6.018,9
Neubau	2.863,1	2.561,5	835,7

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen

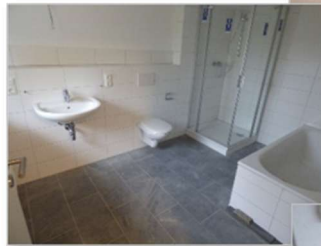


Für folgendes Anwesen wurde aus dem Vorjahr ein **Bauüberhang** mit in das Berichtsjahr genommen:

Gartenstraße 11 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche: 76,00 m²
Gesamtplankosten: 148,0 T'Euro
Kosten 2025: 102,8 T'Euro
Gesamtkosten bisher: 146,3 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

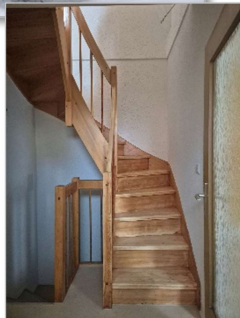


Im Berichtsjahr 2025 wurde mit den **Modernisierungsarbeiten** an diesen Anwesen begonnen:

Layritzstraße 20 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche: 88,22 m²
Gesamtplankosten: 200,0 T'Euro
Kosten 2025: 110,2 T'Euro
Fertigstellung: Januar 2026

Generalmodernisierung der Innenräume
Einbau zusätzliches Bad (Obergeschoss)
Erneuerung der Grundrisse (teilweise)
Erneuerung der Heizung (teilweise)
Elektroinstallation (teilweise)
Austausch der Fenster
Dachausbau komplett mit Dachgaube





Gabelsbergerstraße 43, 45 (Energieeffizienzhaus)

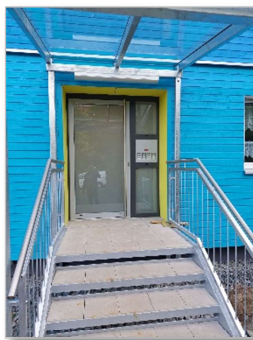
Wohnungen:	16
Wohnfläche:	1.424,04 m ²
Gesamtplankosten:	1.600,0 T'Euro
Kosten 2025:	884,9 T'Euro
Fertigstellung:	Mai 2026

Wärmedämmung Gebäudehülle
 Dämmung oberste Geschossdecke (Ergänzung) und Kellerdecke
 Erneuerung der Heizung (Wärmepumpe)
 Photovoltaik für Wärmepumpe
 Batteriespeicher
 Außenanlagen
 Gegensprechanlage
 Erneuerung der Brandschutztüren
 neue Glasfassade (Treppenhaus)
 neue Balkongeländer und Balkondächer

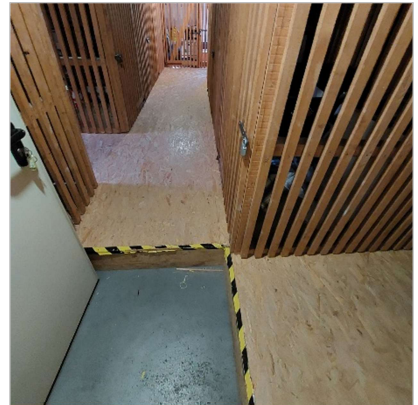
Dr.-Enders-Straße 38, 40

Wohnungen:	32
Wohnfläche:	2.725,10 m ²
Gesamtplankosten:	3.600,0 T'Euro
Kosten 2025:	2.364,7 T'Euro
Energieeffizienz:	KfW 55
Fertigstellung:	Juni 2026

Serielle Sanierung
 wärmedämmte Holzfassade inklusive Fenster
 Dämmung oberste Geschossdecke und Kellerdecke
 Einbau Holzpelletheizung mit Warmwasserbereitung
 Erweiterung der Wohnfläche um die bisherige Balkonfläche
 Errichtung neuer, vorgesetzter Balkone (überdacht)
 neue Eingangsbereiche mit Treppen, Vordächern und Haustüren
 Außenanlagen
 Feuerwehraufstellflächen
 Erneuerung der Brandschutztüren
 Installation Abluftanlage
 Vorbereitung für Glasfaserausbau



In den **Instandhaltungskosten** sind im Jahr 2025 Kosten für folgende Maßnahmen enthalten: Im [Pinzigweg 51 - 69](#) wurde der vierte Bauabschnitt der Instandsetzung (hier: Dächer und Laubengänge) durchgeführt (117,8 T'Euro). Für die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Kellerdecke in der [Wirthstraße 19 - 21](#) fielen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 31,9 T'Euro an. Bei der Instandhaltungsmaßnahme „[An der Michaelisbrücke 1](#)“ (Umbau der früheren Sparkasse zu einem Sitzungssaal) entstanden Kosten in Höhe von 39,2 T'Euro. Darüber hinaus entstanden noch Kosten für Fassadenreinigung in der [Epprechtsteinstraße 40, 42, 44, 46](#) und in der [Kösseinestraße 15, 17, 19](#) in Höhe von 53,2 T'Euro.



Der **Ersatzneubau** in der [Ziegelackerstraße 5, 7, 9](#) verursachte im Geschäftsjahr insgesamt 2,9 Millionen Euro an Kosten.



II. Bauplanung 2026

Für die **Neubauprojekte** Johann-Weiß-Straße 8, 10, 12 und Wirthstraße 2, 2 a, 4 sind im Jahr 2026 Baukosten von 0,6 Millionen Euro eingeplant. Die Projekte befinden sich noch in der Planungsphase.

Folgende **Modernisierungen** sind für 2026 geplant:

Modernisierungen 2026		
Anwesen	geplante Modernisierungen	Plankosten 01.01.2026
Layritzstraße 20	Modernisierung Einfamilienhaus	187.400,00 Euro
Layritzstraße 26	Nahwärmenetz	100.000,00 Euro
Enoch-Widman-Straße 41, 43, 45	Modernisierung der 18 Wohnungen	2.000.000,00 Euro
Gabelsbergerstraße 43, 45	Modernisierung zum Effizienzhaus	240.000,00 Euro
Gartenstraße 32	Modernisierung Einfamilienhaus	116.000,00 Euro
Neuhofer Straße 25	Modernisierung der 5 Wohnungen	300.000,00 Euro
Dr.-Enders-Straße 40	Modernisierung zum Effizienzhaus (KfW 55; Serielle Sanierung)	600.000,00 Euro
Dr.-Enders-Straße 38	Modernisierung zum Effizienzhaus (KfW 55; Serielle Sanierung)	700.000,00 Euro
Nicht nominiert	Modernisierung Einfamilienhaus	200.000,00 Euro
Gesamtkosten		4.443.400,00 Euro

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen 2026 werden sich voraussichtlich auf rund 11,3 Millionen Euro belaufen.

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

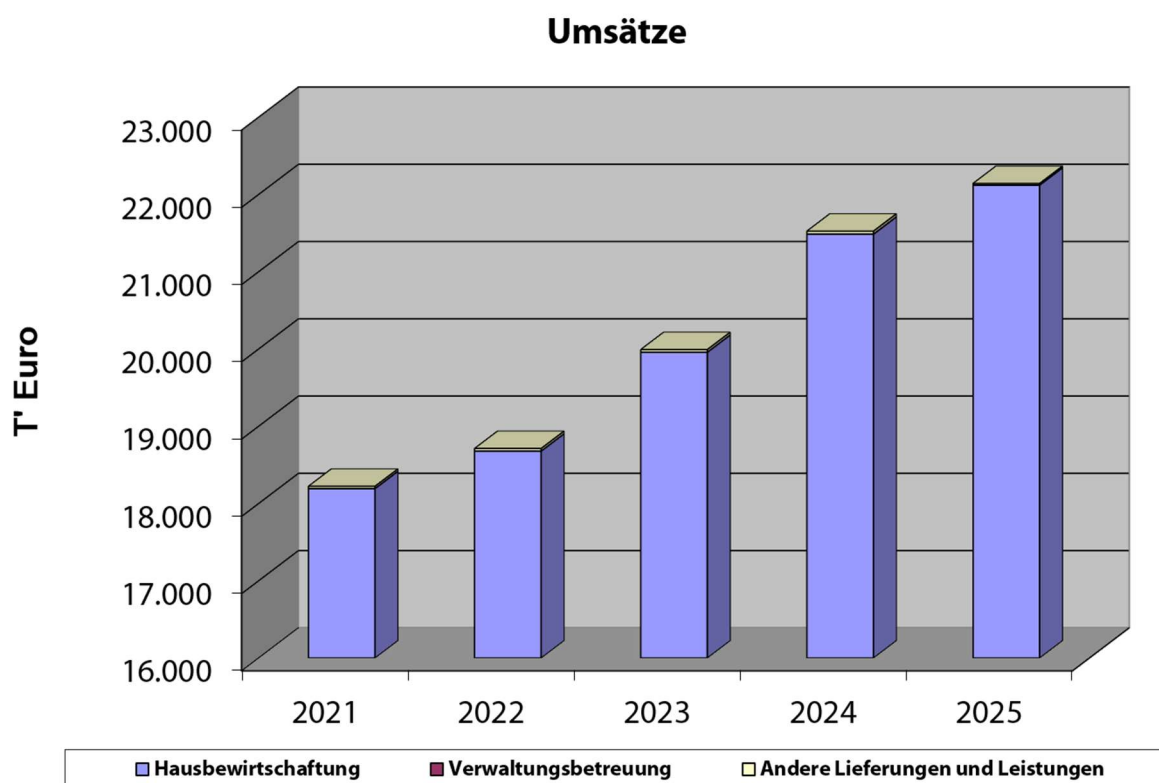
C. Zahlen, Daten und Fakten

I. Geschäftsverlauf

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

Jeweils zum 31.12. in T`Euro

	2025	2024	2023
Bewirtschaftstätigkeit	22.118,5	21.483,3	19.955,3
Verwaltungsbetreuung	3,8	5,2	3,8
Andere Lieferungen und Leistungen	19,2	35,4	32,2
Gesamt	22.141,5	21.523,9	19.991,3



Die **Erlösschmälerungen** betrugen im Geschäftsjahr:

	2025	2024	2023
	4,79 %	4,40 %	4,88 %

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

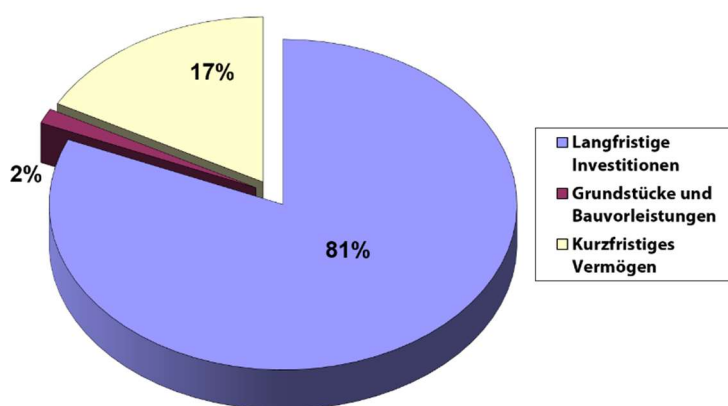
Jeweils zum 31.12.

Langfristige Investitionen
Grundstücke und Bauvorleistungen
Kurzfristiges Vermögen

Gesamt:

	2025		2024		2023	
	T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
Langfristige Investitionen	84.689,2	81,4	78.712,8	75,9	78.997,1	76,6
Grundstücke und Bauvorleistungen	1.521,8	1,5	1.525,6	1,5	1.531,4	1,5
Kurzfristiges Vermögen	17.800,4	17,1	23.439,8	22,6	22.592,8	21,9
Gesamt:	104.011,4	100,0	103.678,2	100,0	103.121,3	100,0

Vermögensstruktur 2025



Kapitalstruktur:

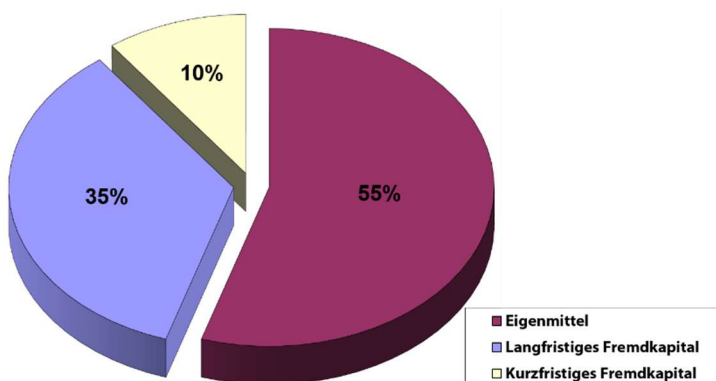
Jeweils zum 31.12.

Eigenmittel
Langfristiges Fremdkapital
Kurzfristiges Fremdkapital

Gesamt:

	2025		2024		2023	
	T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
Eigenmittel	57.064,5	54,9	55.348,7	53,4	52.368,5	50,8
Langfristiges Fremdkapital	36.382,6	35,0	37.989,9	36,6	40.921,4	39,7
Kurzfristiges Fremdkapital	10.564,3	10,1	10.339,6	10,0	9.831,4	9,5
Gesamt:	104.011,4	100,0	103.678,2	100,0	103.121,3	100,0

Kapitalstruktur 2025



Baugenossenschaft Hof eG in Zahlen

54 Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft Hof eG bietet ihren 54 Mitarbeitenden einen attraktiven und sicheren Arbeitsplatz. Seit mehr als 30 Jahren werden außerdem regelmäßig junge Immobilienkaufleute ausgebildet. Seit 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.

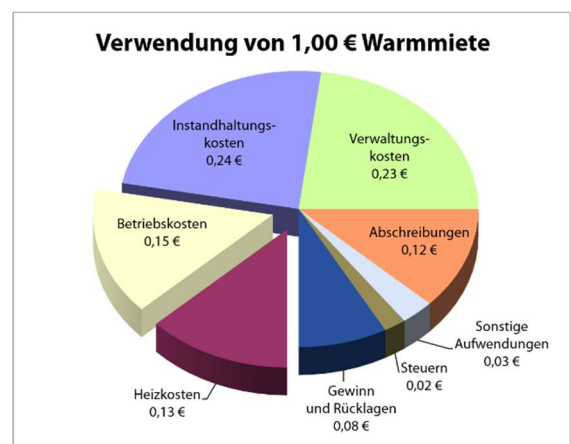
3.566 Wohnungen



Die Baugenossenschaft Hof eG verwaltet 3.566 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 235.000 Quadratmeter. Seit dem Jahr 2010 konnten durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen insgesamt über 950 Wohnungen und damit über 25 % des Bestandes grundlegend saniert und energetisch deutlich verbessert werden. In den letzten 20 Jahren wurden 101 neue Wohnungen gebaut.

5,02 Euro/m² im Durchschnitt

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete im Bestand der Baugenossenschaft Hof eG beträgt 5,02 Euro pro Quadratmeter. Von jedem einzelnen Euro der gesamten Mieteinnahmen sind im Jahr 2025 für Instandhaltungskosten und jährliche Abschreibungen 0,36 Euro angefallen. Weitere 0,28 Euro wurden als Betriebs- und Heizkosten direkt mit den Mietern abgerechnet. Nach Abzug der Verwaltungskosten von 0,23 Euro, der sonstigen Aufwendungen, wie insbesondere Fremdkapitalzinsen, von 0,03 Euro und der Steuern von 0,02 Euro sind noch 0,08 Euro als Gewinn und für die Rücklagen verblieben.



24 Stunden am Tag,

7 Tage die Woche

Außerhalb der Geschäftszeiten ist bei dringenden Notfällen der BG-eigene Notdienst für alle Mieter zu erreichen. Die Mitarbeiter im Servicebetrieb übernehmen abwechselnd den Bereitschaftsdienst.

II. Personal

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

Jeweils per 31.12.

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.)

	2025	2024	2023
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	25 (9)	22 (6)	22 (6)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	7 (1)	5 (1)	5 (1)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	8	9	7
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	54 (13)	50 (10)	48 (10)
Auszubildende	3	1	0
Hauswarte, Betreuer	8	5	4
weitere geringfügig Beschäftigte (Hausreinigung etc.)	70	72	76

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Baugenossenschaft Hof eG 54 Mitarbeitende, davon 13 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 Mitarbeitenden nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr rund 52 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. Seit September 2025 bieten wir nicht nur zwei Ausbildungsplätze für Immobilienkaufleute, sondern auch einen für Bürokaufleute an.

Das Durchschnittsalter unserer hauptamtlichen Mitarbeitenden beträgt 49,2 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 12,9 Jahre. Eine Mitarbeitende ist länger als 40 Jahre, 3 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 47,4 %.



Im Berichtsjahr bedankten wir uns bei Herrn Stefan Lauterbach für seine 25-jährige Treue zur Baugenossenschaft Hof eG.

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

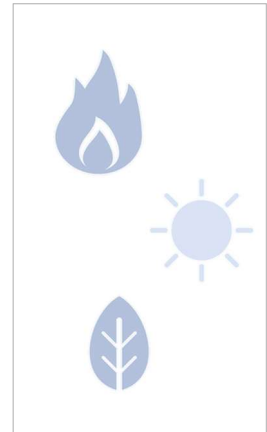
Aufgrund des Ausscheidens des nebenamtlichen Vorstandsmitglieds Herrn Dieter Tratzmüller zum 1. Januar 2025 wurde Frau Kathrin Buchta-Kost als neues Vorstandsmitglied bestellt. Frau Buchta-Kost war davor als Aufsichtsrätin der Baugenossenschaft Hof eG tätig. Die dadurch entstandene Vakanz im Aufsichtsrat wurde durch Beschluss der Vertreterversammlung am 27. Juni 2025 mit einem neuen Aufsichtsratsmitglied, Herrn Christian Trampler, wieder besetzt.

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, regenerativen Energieformen (wie z. B. Biomasse, Photovoltaik etc.) rund 51,9 % CO₂-Ausstoß eingespart. Unsere Anwesen erhalten durch die Maßnahmen außerdem ein modernes Erscheinungsbild und gewinnen an Attraktivität.

Bemerkbar werden müsste die Energieeinsparung auch durch sinkende Wohnnebenkosten. Denn der durchschnittliche Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche in unserem gesamten Bestand konnte 2025 im Vergleich zum Jahr 1990 um rund 48 % von 236,3 kWh auf nur noch 122,3 kWh im Jahr 2025 reduziert werden. Leider ist diese Verbesserung aber für unsere Mieterhaushalte aufgrund der seit 1991 stark gestiegenen Energiepreise in finanzieller Hinsicht kaum spürbar, zumal davon auszugehen ist, dass die Energiepreise, insbesondere durch die Kriege in der Ukraine, im Nahen Osten und in Vorderasien und die CO₂-Abgabe, weiter stark steigen werden.

Das Klimaschutzprogramm 2026 der Bundesregierung enthält insgesamt 90 Maßnahmen wie den Einsatz klimaneutraler Brennstoffe, die Elektrifizierung von Verkehr und Wärmezeugung sowie Kreislaufwirtschaftsmaßnahmen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. 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 negative CO₂-Emissionen an wie schon die vorhergehende Regierung. Aufgrund stark steigender Baukosten, Personalmangel im Baugewerbe, steigender Finanzierungszinsen und nach wie vor unklarer staatlicher Förderungsmaßnahmen, stellen uns diese staatlichen Vorgaben vor große Herausforderungen.



LAGEBERICHT

Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2025
(01.01. bis 31.12.2025, 116. 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 2025 gehörten der Genossenschaft 4.072 **Mitglieder** mit 16.571 Anteilen an (Vorjahr: 4.056 Mitglieder mit 16.427 Anteilen).

Unsere Aktivitäten erstrecken sich auf viele verschiedene wohnungswirtschaftliche Geschäftsfelder. Unverändert bildet die Bewirtschaftung unserer eigenen 3.566 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 deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets

von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+ 1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Auch 2025 nahmen die **Wohnungsbauinvestitionen** preisbereinigt mit - 2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (- 0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 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 2025 rund 272 Milliarden EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die **Baugenehmigungen** für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+ 14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+ 12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der **Baufertigstellungen** auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (- 14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht umgesetzt, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Trotz des leichten Anstiegs der Beschäftigten sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In

den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+ 11 %) und Baden-Württemberg (+ 9 %), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+ 1 %) und Thüringen (+ 2 %). 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. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

Die **Inflationsrate** in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 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 2025 um gut 48 %. 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 2025 laut Melderegister 48.652 Einwohner, das sind 116 Personen weniger als im Vorjahr (48.768). Damit sind die Einwohnerzahlen erstmals seit 4 Jahren wieder rückläufig.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Hof ist auf 7,6 % gestiegen (Vorjahr 6,8 %) und liegt damit um 1,3 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %. Die Quote im Landkreis Hof ist um 0,5 Prozentpunkte gestiegen und liegt bei 4,4 %, nach 3,9 % im Jahr 2024.

Die Anzahl der Baugenehmigungen in der Stadt Hof hat im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Es wurden Baugenehmigungen für 4 Einfamilienhäuser erteilt (Vorjahr 10), für Zweifamilienhäuser jedoch keine (Vorjahr 1). Für Mehrfamilienhäuser wurden 3 Baugenehmigungen (Vorjahr 3) für insgesamt 19 Wohnungen erteilt. Außerdem entstanden durch Anbauten 2 neue Wohnungen (Vorjahr 8) und durch Umwandlung von Gewerberaum - bei 14 erteilten Genehmigungen - insgesamt 46 neue Wohnungen (Vorjahr 5).

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. Wegen der gestiegenen Mieten und des höheren Kostenniveaus in Verbindung mit dem niedrigen Lohnniveau und der hohen Arbeitslosigkeit in Hof, wird es zunehmend schwierig, hochwertige Wohnungen, trotz der bestehenden Nachfrage, vermieten zu können. 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 Heiligengrabsfeldweg über die Gabelsbergerstraße und die Lindenstraße bis hin zur Heiligengrabsstraße 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 energetische Modernisierungsmaßnahmen 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 2025 trotz der steigenden Herausforderungen wieder erfolgreich. Im Mittelpunkt unseres Handelns stand im Berichtszeitraum die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Die Arbeiten am Neubau in der Ziegelackerstraße wurden im Berichtsjahr fertiggestellt; die ersten Wohnungen wurden im Juli bezogen. Im Geschäftsjahr konnte auch wieder begonnen werden, energetischen Sanierungen bei Mehrfamilienhäusern durchzuführen. Die Baugenossenschaft Hof eG hat an sechs Objekten mit insgesamt 100 Wohnungen Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und/oder die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. auf einen anderen Energieträger umgestellt.

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 hier das Ausmaß weiter nach. Die Lage bei den Handwerksbetrieben ist allerdings weiterhin durch den Fachkräftemangel stark negativ geprägt.

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

jeweils zum 31.12.	2025	m ²	davon eigengenutzt	2024	2023
Gebäude	536	270.377,62		533	535
Mietwohnungen	3.566	234.816,14		3.547	3.561
Gewerbliche Einheiten	49	6.861,04	15	50	50
Garagen	1.893	28.700,44	41	1.870	1.856
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	930	66.650,70		930	930

Durch den Neubau in der Ziegelackerstraße 5, 7 und 9 nahm die Anzahl der Gebäude um drei zu. Die Anzahl der Mietwohnungen stieg dadurch um 16, die Anzahl der Gewerbe um eins. In der Layritzstraße 9 wurde eine Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit umgewandelt. Aus dem Gewerbe am Berliner Platz 5 (EG) wurden zwei Wohneinheiten. Durch den Neubau in der Ziegelackerstraße erhöhte sich die Anzahl der Garagen um 23 (18 Tiefgaragen- und 5 Außenstellplätze).

Im Geschäftsjahr 2025 tätigte die Baugenossenschaft Hof eG keine Grundstückskäufe. Jedoch wird zum 1. Februar 2026 das Anwesen Friedrich-Ebert-Str. 39 in Münchberg inklusive der 2 dazugehörigen Garagen verkauft.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 270.377,62 m². Unser Grundstücksareal umfasst eine Fläche von insgesamt 560.760 m².

Für den **Neubau** in der Ziegelackerstraße 5, 7 und 9 fielen insgesamt 5,0 Millionen Euro an Kosten an.

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig zu sichern, flossen im Berichtsjahr insgesamt rund 3,5 Millionen Euro in **Modernisierungsmaßnahmen** und 6,4 Millionen Euro (inklusive Personalkosten gemäß BAB) in die **Instandhaltung**.

Im Berichtsjahr wurde die Generalsanierung des Einfamilienhauses in der Gartenstraße 11 fertiggestellt. Außerdem wurde die energetische Sanierung in der Gabelsbergerstraße 43, 45 begonnen sowie die serielle energetische Sanierung der Anwesen Dr.-Enders-Straße 38 und 40.

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 1.920.062,67 Euro (Vorjahr 3.320.232,48 Euro). Die Abweichung gegenüber der Vorjahresprognose (rund 3.235,0 T'Euro) resultiert vor allem aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung, höheren Einstellungen in Pensionsrückstellungen und Bestandsveränderungen bei den unfertigen Leistungen.

Die **Umsatzerlöse** lagen bei 22,1 Millionen Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr (21,5 Millionen Euro) gestiegen. Das liegt zum einen an der Fertigstellung des Neubaus in der Ziegelackerstraße aber auch an den Sollmietenanpassungen bei den Mietwohnungen und den Garagen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete stieg von 4,91 Euro/m² im Vorjahr auf 5,02 Euro/m² an. Die **Erlösschmälerungen** sind mit 4,8 % im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,4 %) gestiegen. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass der Abschluss von Mietverträgen für manche Neubauwohnungen in der Ziegelackerstraße etwas mehr Zeit in Anspruch genommen hat.

Der **Leerstand** betrug 276 Wohneinheiten (Vorjahr 251). Darin sind 168 Wohnungen enthalten, die zur Modernisierung oder zum Abbruch anstehen. Im Jahr 2025 sind 2 Räumungsklagen (Vorjahr 3) durchgeführt worden. Es wurden 18 Mahnbescheide erstellt. Der **Forderungsausfall** bei den Mietern beträgt im Geschäftsjahr 34.112,70 Euro (Vorjahr 69.223,71 Euro). Im Geschäftsjahr waren 287 **Mieterwechsel** (Vorjahr 254) zu verzeichnen. Das entspricht einer Fluktuation von 8,05 %.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** belaufen sich im Berichtsjahr auf 12,3 Millionen Euro und sind damit rund 1,2 Millionen Euro höher als im Vorjahr. Wesentliche Ursache sind die höheren Instandhaltungskosten (+ 1,1 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr) vor allem bei Wohnungswechseln.

Die **Personalaufwendungen** für Löhne und Gehälter haben um 195,3 T'Euro (+ 6,3 %) zugenommen, die sozialen Abgaben stiegen um 71,4 T'Euro (+ 13,5 %). Die Aufwendungen für Altersversorgung sanken um 143,3 T'Euro (- 19,3 %). Hier wirken sich die Neueinstellungen, Tarifierhöhungen und die Erhöhung der Sozialabgaben im Geschäftsjahr aus. Ferner zeigt sich im direkten Vergleich zum Vorjahr die tarifliche, steuer- und sozialversicherungsfreie Inflationsausgleichsprämie aus dem Jahr 2024.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind außerdem Versicherungserstattungen und Zuzahlungen (wie z. B. Zuzahlungen der Mieter für Badrenovierungen) mit 404,0 T'Euro, Anlageverkäufe (2 PKW) mit 3,1 T'Euro, Auflösung von Rückstellungen (u. a. wegen Verjährung der Rückforderungsansprüche für die CO₂-Abgabe aus dem Jahr 2023) in Höhe von 50,4 T'Euro, Auflösung von Pensionsrückstellungen mit 7,1 T'Euro und der Verbrauch von Rückstellungen sowie Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt 50,1 T'Euro enthalten.

Die Ertragslage wird vom Vorstand der Baugenossenschaft Hof eG als positiv beurteilt. Hintergrund dafür ist die Steigerung der Umsatzerlöse durch die Fertigstellung des Neubaus.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,9 %. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 3,7 %. Der dynamische Verschuldungsgrad liegt bei 5,6 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 1.747,6 T'Euro erhöht. Im Berichtsjahr flossen keine Tilgungszuschüsse.

b. Investitionen

Die Investitionen in den Bestand beliefen sich im Berichtsjahr auf 9,8 Millionen Euro und lagen damit deutlich über dem Vorjahresniveau von 6,1 Millionen Euro. In **Modernisierungsmaßnahmen** flossen insgesamt rund 3,5 Millionen Euro.

Im Berichtsjahr konnte wieder damit begonnen werden, **energetische Sanierungen** zu Energieeffizienzhäusern durchzuführen, da es teilweise wieder staatliche Fördermaßnahmen gab, die aber meist limitiert und schnell vergeben waren. Bei den **Generalmodernisierungen** wurden die Innenräume komplett renoviert, moderne Bäder eingebaut und teilweise Dämmmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2025 sind für die folgenden Objekte Kosten entstanden:

Anwesen	Standard	2025
Aus dem Vorjahr übernommener Bauüberhang : Gartenstraße 11	Generalmodernisierung	102,8 T'Euro
Im Geschäftsjahr 2025 begonnene Maßnahmen : Layritzstraße 20	Generalmodernisierung	110,2 T'Euro
Gabelsbergerstraße 43, 45	Effizienzhaus	884,9 T'Euro
Dr.-Enders-Straße 38	KfW-Energieeffizienzhaus 55	1.139,8 T'Euro
Dr.-Enders-Straße 40	KfW-Energieeffizienzhaus 55	1.224,9 T'Euro

Der Neubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden ebenso wie die Generalmodernisierung des Einfamilienhauses in der Gartenstraße 11.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** von 6,4 Millionen Euro wurden im Wesentlichen durch Kleinreparaturen und Renovierungen bei Wohnungswechseln ausgelöst. Davon sind allein für die Mieterwechsel 2,9 Millionen Euro angefallen. Bei den Anwesen Pinzigweg 51 - 69 wurden Reparaturen an den Dächern und Laubengängen durchgeführt (4. Bauabschnitt: 117,8 T'Euro). Für die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Kellerdecke in der Wirthstraße 19 - 21 fielen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 31,9 T'Euro an. Bei der Instandhaltungsmaßnahme „An der Michaelisbrücke 1“ (Umbau der früheren Sparkasse zu einem Sitzungssaal) entstanden Kosten in Höhe von 39,2 T'Euro. Darüber hinaus entstanden noch Kosten für Fassadenreinigung in der Epprechtsteinstäße 40, 42, 44, 46 und in der Kösseinestraße 15, 17, 19 in Höhe von 53,2 T'Euro.

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 2025 keine getätigt.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen

Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionsmaßnahmen von 2.241,7 T'Euro offen, die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt werden konnten. Für den Neubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 sind noch 127,0 T'Euro eingeplant. Für Instandhaltung und Modernisierung stehen Kosten von 1.942,9 T'Euro aus. Für die Anschaffung von vier Fahrzeugen für den Servicebetrieb entstanden noch ausstehende Kosten über 134,9 T'Euro. Aus Leasingverträgen

bestehen Zahlungsverpflichtungen von 20,9 T'Euro. Ein weiterer Dienstleistungsvertrag über die Gestellung eines Datenschutzbeauftragten ist mit 16,0 T'Euro angesetzt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die Investitionen im Geschäftsjahr stehen noch Fremdmittel in Höhe von 3.927,5 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 4.576,6 T'Euro (Vorjahr 6.026,2 T'Euro).

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

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2026 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.

3. Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** ist von 103.678.153,07 Euro auf 104.011.403,00 Euro im Berichtsjahr gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 86,6 Millionen Euro (Vorjahr 81,7 Millionen Euro). Dies entspricht einem Anteil von 83,3 % (Vorjahr 78,8 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens im Vergleich zum Vorjahr liegen zum einen an der Aktivierung des Neubaus in der Ziegelackerstraße. Zum anderen nahmen die Wertpapiere des Anlagevermögens um 2,0 Millionen Euro zu.

Das **Umlaufvermögen**, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, Vorräten, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, beläuft sich auf 16,6 Millionen Euro (Vorjahr 21,2 Millionen Euro). Der Rückgang des Umlaufvermögens ergibt sich maßgeblich durch die Abnahme bei den Flüssigen Mitteln.

Das **Eigenkapital** mit 51,9 Millionen Euro (Vorjahr 50,2 Millionen Euro) der Genossenschaft beträgt 49,9 % (Vorjahr 48,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel, einschließlich Rückstellungen für Bauinstandhaltung, belaufen sich auf 54,9 % (Vorjahr 53,4 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Diese sind zu 100 % Objektfinanzierungsmittel. Der Abgang von insgesamt 1.642,7 T'Euro ergibt sich insbesondere durch planmäßige Tilgungen von 968,7 T'Euro und außerplanmäßige Tilgungen von 2.434,5 T'Euro saldiert mit dem Abruf von Darlehensraten in Höhe von 1.747,6 T'Euro.

Langfristige Investitionen in Höhe von 84.689,2 T'Euro sowie Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von 1.521,8 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. Obwohl im Berichtsjahr wieder mehr Modernisierungsmaßnahmen möglich waren, sieht er jedoch kritisch, dass die Förderbedingungen nach wie vor unsicher sind, da sie häufig geändert und verschärft werden. Die Modernisierungsmaßnahmen werden - so weit möglich - der Situation angepasst.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2025	Prognose 2025	2024
Eigenkapitalquote (%)	49,9	48,2	48,4
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,7	6,3	6,7
Leerstandsquote (%)	7,74	6,46	7,08
Leerstandsquote unter Berücksichtigung nicht mehr angebotener Wohnungen (%)	3,03	2,02	2,73
Fluktuationsquote (%)	8,05	9,05	7,16
Kapitaldienstdeckung (%)	8,59	9,08	8,82
Jährliche Instandhaltungskosten je m ² (Euro)	24,65	23,00	19,84
Erhaltungsinvestitionen je m ² (Euro)	39,01	40,24	23,10

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 ist die Quote gestiegen, obwohl von einer leichten Abnahme ausgegangen wurde. Das lag an einer leichten Steigerung der Kapital- und Ergebnissrücklagen in Relation zu einer weniger stark gestiegenen Bilanzsumme - verglichen mit der Planzahl sogar deutlich niedrigeren Bilanzsumme.

Die **Eigenkapitalrentabilität** bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Jahresergebnis vor Ertragssteuern und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennzahl wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einem Betrachtungszeitraum war. Die Quote der Prognose aus dem Vorjahr wurde erheblich unterschritten. Die Abweichungen resultieren hier aus dem im Vergleich zur Prognose niedrigeren Jahresergebnis vor Ertragssteuern bei gleichzeitig nur leicht gestiegenem Eigenkapital. Die Quote des Vorjahres wurde ebenfalls deutlich unterschritten, da hier bei stärker gestiegenem Eigenkapital das Jahresergebnis vor Ertragssteuern deutlich abnahm.

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 nahm im Vergleich zum Vorjahr zu; das geplante Ziel eines leichten Rückgangs konnte daher nicht erreicht werden. Der marktaktive Leerstand nahm zu, da der Sanierungsbedarf der freiwerdenden Wohnungen größer wird und gleichzeitig die Handwerksfirmen wegen Fachkräftemangels mehr Zeit benötigen. Gleichzeitig konnten die neu gebauten Wohnungen in der Ziegelackerstraße nicht alle sofort vermietet werden.

Die **Fluktuationsquote** gibt den Anteil der Mieterwechsel in einem Berichtsjahr im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand wieder. Eine höhere Fluktuation hat mehr Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand zur Folge. Die Entwicklung der Mieterwechsel zeigte zwar, wie erwartet, wieder eine steigende Tendenz, jedoch nicht so stark, wie befürchtet. So wurde der Vorjahreswert zwar überschritten, jedoch nur um rund einen Prozentpunkt und nicht um zwei, wie prognostiziert.

Mit der **Kapitaldienstdeckung** wird das Verhältnis zwischen dem erforderlichen Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen und Tilgung) und den nach Abzug der Erlösschmälerungen verbleibenden Mieterlösen beschrieben. Bei dieser Kennzahl gab es keine großen Bewegungen. Der Kapitaldienst ist im Vergleich zum Vorjahr praktisch konstant geblieben und hat nicht, wie geplant, leicht zugenommen. Dafür hat die Istmiete entgegen der Planung etwas zugenommen. Dies führte zu einer leicht geringeren Kapitaldienstdeckung und nicht, wie geplant, zu einer etwas höheren 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 2024 sind die durch Instandhaltung verursachten Kosten im Geschäftsjahr deutlich gestiegen, sogar etwas stärker als geplant. Dies lag einerseits daran, dass aufgrund des Fachkräftemangels im Handwerk nicht alle geplanten Maßnahmen ausgeführt werden konnten. Gleichzeitig nahm die Wohn- und Nutzfläche, vor allem durch den Neubau in der Ziegelackerstraße, im geplanten Rahmen - und damit unterproportional im Vergleich zu den Instandhaltungskosten - zu.

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 deutlich zu und blieb nur leicht hinter dem Planwert zurück. Das lag daran, dass die nachträglichen Herstellungskosten bei den Modernisierungsmaßnahmen deutlich zunahmen, da wieder deutlich mehr Maßnahmen durchgeführt werden konnten. Die Quote blieb damit insgesamt nur leicht unter der Prognose für das Jahr 2025.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Jeweils per 31.12.	2025	2024	2023
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeitende (davon Teilzeit)	25 (9)	22 (6)	22 (6)
Technische Mitarbeitende (davon Teilzeit)	7 (1)	5 (1)	5 (1)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	8	9	7
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	54 (13)	50 (10)	48 (10)
Auszubildende	3	1	0
Hauswarte, Betreuer	8	5	4
weitere geringfügig Beschäftigte (Hausreinigung etc.)	70	72	76

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Baugenossenschaft Hof eG 54 Mitarbeitende, davon 13 Mitarbeitende in Teilzeit. Im Berichtsjahr konnten im kaufmännischen Bereich drei neue Mitarbeitende, im technischen Bereich 2 neue Mitarbeitende und im Servicebetrieb ein neuer Mitarbeitender eingestellt werden. Ein Kollege des Servicebetriebs ging in den Ruhestand, ein weiterer verließ das Unternehmen auf eigenen Wunsch. Des Weiteren investieren wir auch weiter in den Nachwuchs und können 3 Ausbildungsplätze im kaufmännischen Bereich anbieten. Im Sommer 2025 begann ein neuer Auszubildender seine Ausbildung als Immobilienkaufmann. Im Herbst 2025 konnten wir einen neuen Auszubildenden zum Bürokaufmann einstellen. 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 47,4 %. Unsere Mitarbeitenden nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr rund 52 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 49,2 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 12,9 Jahre. Eine Mitarbeitende ist länger als 40 Jahre, 3 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

Zum 1. Januar 2025 wurde ein neuer Vorstand bestellt. Die dadurch im Aufsichtsrat entstandene Vakanz wurde durch Beschluss der Vertreterversammlung am 27. Juni 2025 mit einem neuen Aufsichtsratsmitglied, Herrn Christian Trampler, wieder besetzt.

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. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden. Aufgrund fehlender Planungssicherheit bei den staatlichen Fördermitteln musste die Umsetzung einer geplanten Maßnahme zeitlich verschoben werden. Die Baugenossenschaft Hof eG steht auch weiterhin vor enormen Herausforderungen, um

das Zwischenziel von einer CO₂-Einsparung von ca. 6.300 t/a bis 2030 noch zu erreichen. Für das nächste Geschäftsjahr sind drei Gebäude in der Planung für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Zusätzliche CO₂-Einsparungen werden durch den Bau eines Nahwärmenetzes, durch welches 31 Gebäude versorgt werden sollen, erreicht. Auf Grundlage des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) ergibt sich nach dem Stufenmodell eine CO₂-Kostenverteilung, bei der die Kosten für das Unternehmen einen Anteil von ca. 55 % ausmachen. Die daraus resultierende Belastung beträgt im nächsten Jahr ca. 246 T'Euro.

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 18. Mai 2026) 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 entstehen Ersatzneubauten in der Johann-Weiß-Straße 8, 10, 12 und in der Wirthstraße 2, 2 a, 4, für die die Planungen begonnen werden. Hier wird für 2026 insgesamt mit Planungs- und ersten Baukosten von 0,6 Millionen Euro gerechnet. Die Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes werden weiterhin forciert. Die Gesamtplankosten für Modernisierungen im Jahr 2026 werden im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer ausfallen und sich voraussichtlich auf etwa 4,5 Millionen Euro belaufen. Es ist geplant, öffentliche Fördermittel für die energetische Sanierung in der Enoch-Widman-Straße 41 - 45 zu beantragen. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für Instandhaltungsmaßnahmen beträgt rund 6,9 Millionen Euro (Vorjahr 6,4 Millionen Euro).

Die bis zur Abfassung des Lageberichtes zu verzeichnenden Entwicklungen lassen für 2026 weiter steigende Umsatzerlöse von rund 22,9 Millionen Euro erwarten. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2026 ein positives Ergebnis von rund 2.009,0 T'Euro. Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung die folgenden Entwicklungen: Die Eigenkapitalquote wird auf rund 50,7 % steigen. Das liegt an der Zunahme des Eigenkapitals durch den erwarteten Jahresüberschuss, der etwas stärker ausfällt als der Anstieg der Bilanzsumme durch die geplanten Baumaßnahmen. Die Eigenkapitalrendite würde bei dem geplanten Ergebnis rund 3,7 % betragen. Durch Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir mit einem Rückgang der gesamten Leerstandsquote auf rund 6,8 % und einem leichten Rückgang bei dem marktaktiven Leerstand auf rund 2,8 %. Für die Fluktuationsquote lassen die bisherigen Mieterwechsel im Jahr 2026 einen Anstieg der Kennzahl auf rund 9,0 % vermuten. Der Fremdkapitaldienst wird voraussichtlich zunehmen und in Verbindung mit den erwarteten Umsatzerlösen zu einer höheren Kapitaldienstdeckung von rund 16,5 % führen. Sollten alle vorgesehenen Baumaßnahmen trotz der aktuell schwierigen bauwirtschaftlichen Situation wie geplant durchgeführt werden können, so würden sich für 2026 im Durchschnitt jährliche Instandhaltungskosten von rund 23,15 Euro und Erhaltungsinvestitionen von rund 40,65 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche ergeben.

Auch bei den Mitarbeitenden werden sich weitere Veränderungen im Jahr 2026 ergeben. Die Einstellung eines IT-Systemadministrators und eines Architekten (in Funktion des stellvertretenden Leiters der Technischen Abteilung) ist geplant.

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

Die Fluchtbewegung infolge des Ukraine-Krieges hat zuletzt nachgelassen. Die weitere Entwicklung bleibt jedoch aufgrund der geopolitischen Lage unsicher. Die Genossenschaft bleibt aber weiterhin grundsätzlich bereit, im Bedarfsfall Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Mietzahlungen für die betreffenden Wohnungen werden derzeit meist durch die öffentliche Hand sichergestellt, sodass bislang keine nennenswerten Mietausfälle zu verzeichnen waren. Veränderungen in den Rahmenbedingungen der öffentlichen Finanzierung könnten sich

künftig auf die Ertragslage auswirken. Unabhängig davon ist mit einem weiterhin erhöhten Verwaltungsaufwand in diesem Zusammenhang zu rechnen.

Ferner besteht die Möglichkeit, dass auch aus anderen Krisengebieten Fluchtbewegungen einsetzen, aufgrund der größeren räumlichen Entfernung wird das Risiko hier geringer eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 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 stellen der Krieg zwischen Israel und der Hamas sowie der Krieg zwischen Iran und Israel und den USA dar. Diese Konflikte führten bereits zu höheren Energiepreisen. Eine weitere negative Entwicklung kann nicht ausgeschlossen werden.

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 oder sogar steigen, da auch der Iran-Krieg hier starke Auswirkungen hat. Trotz des durch die Europäische Zentralbank gesenkten bzw. des seit knapp einem Jahr auf relativ niedrigem Niveau konstanten 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 ist die Baugenossenschaft Hof eG dabei, ihre Klimastrategie zu überarbeiten bzw. anzupassen. 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 Instandhaltungsstau und Mietausfällen kommen.

Das Preisniveau hat sich insgesamt auf einem hohen Stand gefestigt. Dazu kommt die jüngst wieder gestiegene Inflationsrate durch die hohen Anstiege der Kraftstoffpreise. 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 verlässliche 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 nach wie vor 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 meist sehr gut gefüllt. Außerdem sehen sich nur wenige Handwerksbetriebe in der Lage, Baumaßnahmen wie unsere, durchzuführen.

Auch im Jahr 2026 wird mit weiteren Baupreissteigerungen zu rechnen sein - nicht zuletzt durch die stark gestiegenen Kraftstoffkosten. 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 deshalb auch in Zukunft mit weiter steigenden Baupreisen, aufgrund der Energiepreissteigerungen, 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 knapp 32 %. 553 Mitglieder unseres Unternehmens sind älter als 80 Jahre. 115 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, im Nahen Osten und Vorderasien
- 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 2025 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. Von der Stadt Hof wurde die Stelle eines Quartiersmanagers genehmigt, der künftig diese Aufgabe unterstützen soll.

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. Beispielhaft sei hier die Musterwohnung für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen in der Ernst-Reuter-Straße 70 - unterhalb des Berliner Platzes - erwähnt, die es seit Juni 2024 gibt.

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.

Seit Sommer 2025 blieb der Leitzins durch die EZB nahezu unverändert auf niedrigem Niveau. Dadurch 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 2026

Der Vorstand



Daniela Rödel



Thomas Seidel



Kathrin Buchta-Kost

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

1. Bilanz 2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Baugenossenschaft Hof eG
An der Michaelisbrücke 1
95028 Hof

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		30.469,00	24.086,08
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.482.890,47		68.778.194,05
2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	569.571,36		609.827,36
3 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.169.876,32		1.170.548,32
4 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.135,84		4.135,84
5 Technische Anlagen und Maschinen	2.083,00		102,00
6 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.224,00		300.529,00
7 Anlagen im Bau	3.367.393,09		3.209.496,70
8 Bauvorbereitungskosten	88.683,51	77.041.857,59	42.345,00
III Finanzanlagen			
1 Wertpapiere des Anlagevermögens	9.550.000,00		7.544.000,00
2 Andere Finanzanlagen	20.550,00	9.570.550,00	20.550,00
Anlagevermögen insgesamt		86.642.876,59	81.703.814,35
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Unfertige Leistungen	7.279.503,73		7.322.118,23
2 Andere Vorräte	666.960,95	7.946.464,68	817.684,09
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	242.179,49		165.354,51
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.197,75		3.016,34
3 Sonstige Vermögensgegenstände	574.440,27	817.817,51	496.865,04
III Wertpapiere	0,00	0,00	0,00
IV Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.523.700,27		9.863.326,66
2 Bausparguthaben	2.282.849,39	7.806.549,66	2.503.806,33
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	240.594,99		249.044,44
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	557.099,57	797.694,56	553.123,08
Bilanzsumme		104.011.403,00	103.678.153,07

Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	176.702,78		217.548,69
2 der verbleibenden Mitglieder	6.616.415,76		6.555.534,94
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	59.200,00	6.852.318,54	39.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.984,24 Euro (Vorjahr 15.265,06 Euro)			
II Kapitalrücklage		121.498,04	117.338,04
III Ergebnismrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage	4.456.226,37		4.264.126,37
2 Bauerneneruerungsrücklage	82.317,99		82.317,99
3 Andere Ergebnismrücklagen	39.621.342,81	44.159.887,17	37.531.666,31
IV Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1 Jahresüberschuss	1.920.062,67		3.320.232,48
2 Einstellungen in Ergebnismrücklagen/ Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	-1.152.100,00	767.962,67	-1.992.100,00
Eigenkapital insgesamt		51.901.666,42	50.135.864,82
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.470.372,00		10.288.432,00
2 Steuerrückstellungen	38.000,00		53.809,00
3 Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.162.790,32		5.212.873,99
4 Sonstige Rückstellungen	1.284.207,75	16.955.370,07	1.493.926,53
C Verbindlichkeiten			
1 Anleihen			
davon konvertibel	0,00		0,00
2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.886.538,06		26.529.232,92
3 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	916.504,98		930.782,93
4 Erhaltene Anzahlungen	7.704.607,08		7.429.484,17
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.803,01		8.351,24
b. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
c. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.398.307,09		1.362.180,83
6 Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00		0,00
7 Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unter- nehmen	0,00		0,00
8 Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
9 Sonstige Verbindlichkeiten	152.227,90	35.074.988,12	157.857,37
davon aus Steuern 81.555,22 Euro (Vorjahr: 88.830,48 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 13.521,09 Euro (Vorjahr: 13.057,51 Euro)			
D Rechnungsabgrenzungsposten		79.378,39	75.357,27
E Passive latente Steuern		0,00	0,00
Bilanzsumme		104.011.403,00	103.678.153,07

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 - 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1 Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.118.522,12		21.483.347,33
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.780,60		5.209,68
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.208,40	22.141.511,12	35.421,37
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-42.614,50	204.059,76
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		323.260,48	238.277,31
4 Sonstige betriebliche Erträge		552.422,99	1.182.154,19
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-12.307.778,18		-11.103.790,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-10.936,73	-12.318.714,91	-9.287,87
Rohergebnis		10.655.865,18	12.035.391,05
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.272.424,83		-3.077.133,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.200.752,66	-4.473.177,49	-1.272.608,17
davon für Altersversorgung	-598.763,10		(-742.013,58)
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-2.911.621,13	-2.865.056,23
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-845.463,86	-845.114,19
9 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	153.560,15		88.696,90
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
10 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	340.806,19	494.366,34	263.888,62
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
davon aus der Abzinsung	757,07 Euro		(600,68)
11 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		0,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-532.831,02	-532.831,02	-508.576,84
davon an verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
davon aus der Aufzinsung	-191.838,08 Euro		(-181.103,06)
13 Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-53.809,00
14 Ergebnis nach Steuern/Übertrag		2.387.138,02	3.765.678,53

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		2.387.138,02	3.765.678,53
15 Sonstige Steuern		-467.075,35	-445.446,05
16 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		1.920.062,67	3.320.232,48
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-1.152.100,00	-1.992.100,00
18 Bilanzgewinn		767.962,67	1.328.132,48

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025 (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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Im Anlagevermögen wurden eigene Architektenleistungen aktiviert.

Die Position Anlagen im Bau enthält sämtliche bis zum Bilanzstichtag angefallenen aktivierungspflichtigen Herstellungskosten für Bauprojekte, die sich noch in der Errichtung befinden. Hierunter fallen insbesondere noch nicht abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen.

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)
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)

Die Sanierung des Einfamilienhauses Gartenstraße 11 wurde abgeschlossen. Die Nutzungsdauer ist neu auf 44 Jahre festgelegt. Der Neubau in der Ziegelackerstraße 5, 7, 9 wurde abgeschlossen. Die Abschreibung erfolgt jeweils linear. Mit der Sanierung des Einfamilienhauses in der Layritzstraße 20 wurde begonnen. Ebenso wurde mit der Sanierung der Gabelsbergerstraße 43, 45 zum Effizienzhaus und der Sanierung der Dr.-Enders-Straße 38 und 40 zum KfW-Energieeffizienzhaus 55 begonnen.

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 2,06 % (Stand Dezember 2025; 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 323,1 T'Euro (Vorjahr 238,3 T'Euro) als Herstellungskosten aktiviert. Der Ausweis erfolgt – entsprechend dem Fertigstellungsgrad – innerhalb des Sachanlagevermögens unter Anlagen im Bau bzw. nach Fertigstellung unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge aus Zuschuss	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2025	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
181.886,17	19.831,14	0,00	18.164,17	24.086,08	0,00	207.639,22	181.886,17	13.448,22	18.164,17	177.170,22	30.469,00	0,00
24.086,08	0,00	0,00	0,00	0,00	24.086,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.086,08
205.972,25	19.831,14	0,00	18.164,17	24.086,08	24.086,08	207.639,22	181.886,17	13.448,22	18.164,17	177.170,22	30.469,00	24.086,08
151.191.789,37	102.780,05	110.928,00	0,00	5.426.934,75	0,00	156.610.576,17	82.413.595,32	2.714.090,38	0,00	85.127.685,70	71.482.890,47	68.778.194,05
3.084.735,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.084.735,91	2.474.908,55	40.256,00	0,00	2.515.164,55	569.571,36	609.827,36
1.325.716,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.325.716,73	155.168,41	672,00	0,00	155.840,41	1.169.876,32	1.170.548,32
4.135,84	0,00	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	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	2.089,52	0,00	181.678,14	179.486,62	108,52	0,00	179.595,14	2.083,00	102,00
2.510.277,88	199.741,01	0,00	63.621,23	0,00	0,00	2.646.397,66	2.209.748,88	143.046,01	63.621,23	2.289.173,66	357.224,00	300.529,00
3.209.496,70	5.579.321,92	0,00	0,00	7.598,74	5.429.024,27	3.367.393,09	0,00	0,00	0,00	0,00	3.367.393,09	3.209.496,70
42.345,00	53.937,25	0,00	0,00	0,00	7.598,74	88.683,51	0,00	0,00	0,00	0,00	88.683,51	42.345,00
161.568.550,99	5.935.780,23	0,00	63.621,23	5.436.623,01	5.436.623,01	167.329.781,99	87.453.372,72	2.898.172,91	63.621,23	90.287.924,40	77.041.857,59	74.115.178,27
161.774.523,24	5.955.611,37	0,00	81.785,40	5.460.709,09	5.460.709,09	167.537.421,21	87.635.258,89	2.911.621,13	81.785,40	90.465.094,62	77.072.326,59	74.139.264,35
7.551.847,32	4.200.000,00	0,00	2.196.834,82	0,00	0,00	9.555.012,50	7.847,32	0,00	2.834,82	5.012,50	9.550.000,00	7.544.000,00
20.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.550,00	20.550,00
7.572.397,32	4.200.000,00	0,00	2.196.834,82	0,00	0,00	9.575.562,50	7.847,32	0,00	2.834,82	5.012,50	9.570.550,00	7.564.550,00
169.346.920,56	10.155.611,37	0,00	2.278.620,22	5.460.709,09	5.460.709,09	177.112.983,71	87.643.106,21	2.911.621,13	84.620,22	90.470.107,12	86.642.876,59	81.703.814,35

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten geleistete Anzahlungen

Summe Immaterielle Vermögensgegenstände

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
Bauten auf fremden Grundstücken
Technische Anlagen und Maschinen
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anlagen im Bau
Bauvorbereitungskosten

Summe Sachanlagen

Summe Immat. VG + Sachanlagen

Finanzanlagen

Wertpapiere des Anlagevermögens
Andere Finanzanlagen

Summe Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

2. „Unfertige Leistungen“

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.279,5 T'Euro (Vorjahr 7.322,1 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 Abrechnung Energieversorger	129,5 T'Euro
Forderung aus Schadensersatzansprüchen	225,5 T'Euro
Forderung an Finanzamt KapEst	104,2 T'Euro
Forderung aus Zinsen	92,3 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>117.338,04</u>	<u>4.160,00</u>	<u>0,00</u>	<u>121.498,04</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>4.264.126,37</u>	<u>0,00</u>	<u>192.100,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.456.226,37</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>37.531.666,31</u>	<u>1.129.676,50</u>	<u>960.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>39.621.342,81</u>
	<u>41.878.110,67</u>	<u>1.129.676,50</u>	<u>1.152.100,00</u>	<u>0,00</u>	<u>44.159.887,17</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 - 261,3 T'Euro. Eine Ausschüttungssperre besteht somit nicht.

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“ (1.284,2 T'Euro) umfasst außerdem im Wesentlichen Rückstellungen für technische Anpassungsverpflichtungen am Hausbesitz (409,7 T'Euro), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (282,5 T'Euro), Urlaubsansprüche (75,9 T'Euro); ausstehende Rechnungen (181,3 T'Euro), erwartete Mieterforderungen der CO₂-Abgabe (125,7 T'Euro) und Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (75,3 T'Euro).

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	24.886.538,06 (26.529.232,92)	1.008.356,72 (971.645,55)	3.643.851,43 (3.559.036,50)	20.234.329,91 (21.998.550,87)	24.886.538,06	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	916.504,98 (930.782,93)	17.505,22 (17.496,60)	57.282,89 (57.228,05)	841.716,87 (856.058,28)	916.504,98	GPR*
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	7.704.607,08 (7.429.484,17)	7.704.607,08 (7.429.484,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	1.415.110,10 (1.370.532,07)	1.415.110,10 (1.370.532,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	152.227,90 (157.857,37)	152.227,90 (157.857,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Gesamtbetrag	35.074.988,12	10.297.807,02	3.701.134,32	21.076.046,78	25.803.043,04	

* 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 404,0 T'Euro (Vorjahr 517,4 T'Euro).

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 2.241,7 T'Euro (Vorjahr 2.876,6 T'Euro), die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind. Darin enthalten sind Investitionsvorhaben mit 2.222,6 T'Euro die 2026 fällig sind. Die Auszahlungen für Investitionen sind durch offene Darlehenszusagen von 3.927,5 T'Euro gedeckt (Valutierung im Geschäftsjahr 2026).

Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2095, bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Diese betrugen im Geschäftsjahr 2025 179,5 T'Euro. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können in Höhe von 109,9 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 59,7 T'Euro (Vorjahr 58,5 T'Euro), die getrennt vom eigenen Vermögen verwaltet werden.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	9
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	17	80
	39	90

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

Anfang 2025	4.056
Zugang 2025	254
Abgang 2025	238
Ende 2025	4.072

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 60,9 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
Kathrin Buchta-Kost, Dipl.-Ing (FH), Innenarchitektin

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Maurer, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Hochfranken, Vorsitzender
Oliver Franta, Kalkulationsleiter, stellvertretender Vorsitzender
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
Christian Trampler, Umweltingenieur, Unternehmer

7. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.920.062,67 Euro. Gemäß § 40 Nr. 1 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 192.100,00 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Zusätzlich wurden gemäß § 40 Nr. 3 der Satzung in Gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat 960.000,00 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 767.962,67 Euro mit 3 % bzw. 196.666,01 Euro als Dividende auszuschütten und in Höhe von 571.296,66 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Hof, 28. Mai 2026

Der Vorstand

Daniela Rödel

Thomas Seidel

Kathrin Buchta-Kost



Sind Sie schon mit uns vernetzt?

Sie finden uns jetzt auch auf Instagram:

www.instagram.com/baugenossenschaft_hof

