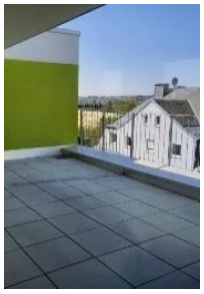
GESCHÄFTSBERICHT
Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2020
(01.01. bis 31.12.2020, 111. Geschäftsjahr)

Hier wohn' ich gern!

Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Bayern



Baugenossenschaft Hof

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 2020 Seite 11

II. Bauplanung 2021 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,

2020 war ein ungewöhnliches Jahr – für viele sehr herausfordernd, für manche besonders belastend. Für die Baugenossenschaft Hof war es ein bewegtes Jahr. Nicht nur im Rahmen unserer täglichen Aufgaben, sondern auch durch zukunftsgerichtete Themen wie den Neubauprojekten mit Tiefgaragenstellplätzen, oder die digitale Aufrüstung, die den Mitarbeitern das flexible Arbeiten ermöglicht. Darüber hinaus ist uns trotz der Pandemie das Projekt „Blühwiese", zusammen mit unseren Mitgliedern im Wohngebiet Moschendorf, gelungen.

Die Baugenossenschaft Hof blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Unternehmen seine Ergebnisse steigern.

Bei einer Bilanzsumme von 103.431.327 Euro erwirtschaftete die Baugenossenschaft einen Bilanzgewinn von 641.805 Euro. Die positive Unternehmensentwicklung basiert insbesondere auf geringeren Hausbewirtschaftungskosten und umfangreichen Investitionen in den Bestand.

In unserem Kerngeschäft ist und bleibt die nachhaltige und wertorientierte Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien mit hohen Modernisierungsinvestitionen eine wesentliche Zielsetzung. Dazu gehören auch der Abbruch nicht mehr zeitgemäßer Bestände und der Ersatzneubau. Im Geschäftsjahr lag unser Schwerpunkt auf der energetischen Modernisierung von 70 Wohnungen und dem Ersatzneubau von 37 Wohnungen in der Johann-Weiß-Straße 14, 16, 18 und Wirthstraße 1, 3. Die Baugenossenschaft nutzt für die Modernisierungen die aktuellen Förderprogramme und das derzeit niedrige Zinsniveau für Modernisierungen und den Neubau.

Informieren Sie sich im vorliegenden Geschäftsbericht 2020 über die gute Entwicklung unseres Wohnungsbestandes und die Themen, die unserer Genossenschaft wichtig sind.

Gut und sicher wohnen: Unsere Durchschnittsmiete liegt mit 4,33 Euro pro Quadratmeter im Monat unter den vergleichbaren Mieten der Region. Wir vermieten vorurteilsfrei. Wir investieren konsequent in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau um die Lebensqualität für unsere Mitglieder zu erhöhen. Wir verwenden moderne Technologien, damit unser Bestand auch in Zukunft noch attraktiv bleibt. Hier bekennen wir uns auch zum Klimaschutz, doch die Miete muss bezahlbar bleiben. Bei uns stehen die Bedürfnisse unserer Mitglieder im Mittelpunkt. Wir bieten derzeit 3.583 Wohnungen für alle Lebenslagen, davon 14 rollstuhlgerechte und 266 barrierearme Wohnungen. Knapp 27 % unserer Wohnungen sind öffentlich gefördert und damit sogenannte Sozialwohnungen.

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Heute sind bereits 18 Millionen Menschen in Deutschland älter als 65 Jahre. Die meisten Menschen möchten solange wie möglich in ihrem Zuhause wohnen bleiben. Durch den von uns gebotenen Service, die individuelle Wohnraumanpassung und unsere Kümmerer, wie die Seniorenbeauftragte und unsere Hausmeister, ist es unseren Mitgliedern möglich, bis ins hohe Alter in ihren Wohnungen zu bleiben. Gerade im letzten Jahr war uns dies besonders wichtig.

Gutes Klima: Im Klimaschutz haben wir in den vergangenen Jahrzehnten beachtliches erreicht. Auch 2020 haben wir durch energetische Modernisierungen den CO_2-Ausstoß um weitere 173,0 Tonnen pro Jahr reduziert. Seit 1990 hat die Baugenossenschaft ihren CO_2-Ausstoß um 47,3 % gesenkt, und die Ziele des Kyoto-Protokolls bis 2020 damit mehr als erfüllt. Aktuell werden durch die EU und die Bundesregierung wieder neue Ziele festgelegt. Für uns bedeutet dies bis zum Jahr 2030 mindestens 65 % des CO_2-Ausstoßes einzusparen. Im Jahr 2045 sollen alle unsere Gebäude klimaneutral sein. Die Umsetzung dieser Vorgaben stellt uns vor sehr hohe Herausforderungen, die ohne entsprechende Förderungen für unsere Mitglieder nicht bezahlbar sein werden.

Gute Nachbarschaften: Wir sind der wesentliche Motor des sozialen Lebens in unseren Wohnquartieren. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst. Um Quartiere und Hausgemeinschaften zu stärken setzen wir auf Begegnung und gemeinsame Erlebnisse. Dies war im vergangenen Jahr besonders schwer. Aber die bereits bestehenden guten Nachbarschaften haben über manchen Engpass hinweggeholfen, ob beim Einkaufen oder beim Werkzeug, das gerade fehlte. Trotz der Kontaktbeschränkungen ist es uns vor dem 2. Lockdown gelungen, die Aktion unserer „Blühwiese" in die 2. Runde zu führen und die Blumenzwiebeln mit den Mitgliedern in den Grünanlagen zu verteilen.

Gutes Wirtschaften: Bei einer Bilanzsumme von 103.431.327 Euro und Investitionen im Geschäftsjahr von 7,6 Millionen Euro in den Bestand, hat die Baugenossenschaft Hof einen Jahresüberschuss von 1.213.205 Euro erwirtschaftet. Es konnten 571.400 Euro den Ergebnisrücklagen zugeführt werden, sodass wir einen Bilanzgewinn von 641.805 Euro erzielt haben. Besonders durch die Investitionen von 2,1 Millionen Euro in die energetische Modernisierung und von 3,7 Millionen Euro in den Neubau konnten wir die Energieverbräuche unserer Mitglieder senken. Von einem Euro Miete bleiben nach Abzug aller Kosten nur 6 Cent übrig, die wir wieder in den Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen und Modernisierungsmaßnahmen investieren - zum Wohl unserer Mitglieder.

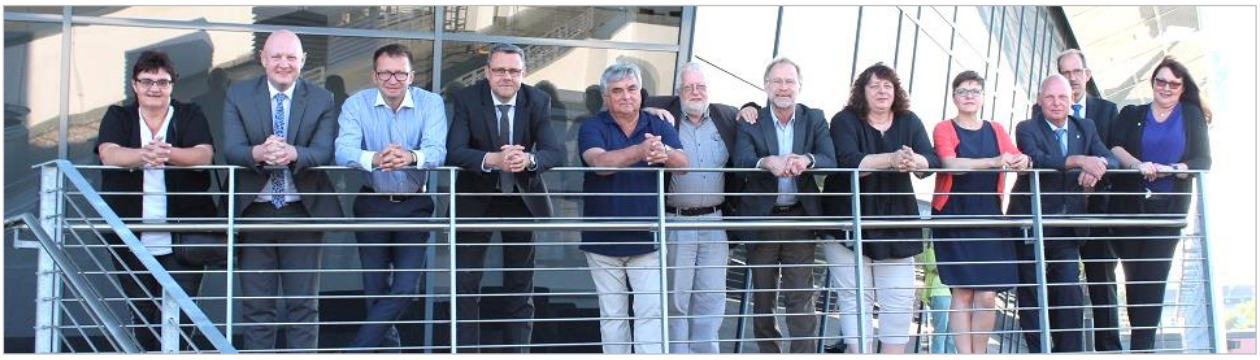
Die Baugenossenschaft Hof wird weiterhin an der Strategie festhalten, die nachhaltige Unternehmensentwicklung durch die Umsetzung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen voranzutreiben.

Wir bedanken uns bei allen 158 haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie kümmern sich, gerade in Zeiten der Pandemie, um Zuhause, Sicherheit und Wohlbefinden von vielen tausend Hoferinnen und Hofern. Sie alle geben jeden Tag ihr Bestes, damit unsere Mitglieder und Kunden zufrieden sind. Das erforderte gerade im vergangenen Jahr viel Mehrarbeit und Flexibilität. Ebenso sagen wir allen anderen danke, die uns und unsere Aktivitäten im Jahr 2020 unterstützt haben.

Ihr Vorstand der
Baugenossenschaft Hof eG

Daniela Rödel	Thomas Seidel	Dieter Tratzmüller
Vorstandsvorsitzende	Stellv. Vorstandsvorsitzender	Vorstandsmitglied

II. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 (01.01. bis 31.12.2020)



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

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder betrug insgesamt 98,6 Prozent. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat nur an der Hälfte oder weniger der Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse, denen er angehört, teilgenommen. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden von den 7 Gemeinsamen Sitzungen 3 im Umlaufverfahren abgehalten.

Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

Gemeinsame Sitzungen
Vorstand und Aufsichtsrat — **7**

Aufsichtsrat — **2**

Prüfungsausschuss — **2**
Themen: Jahresabschluss 2019
Rechnungsbelege, Kasse

Bauausschuss — **3**
Themen: Besichtigung der Wohngebiete „Hof Ost I“ (Wahlbezirk 1), „Hof Ost II“ (Wahlbezirk 2), „Hof Ost III (Wahlbezirk 3), „Hof Mitte/West“ (Wahlbezirk 5) und „Hof Süd“ (Wahlbezirk 6)
Bauplanung 2021

Ausspracheabende mit Vertretern — **6**

Der Aufsichtsrat hat durch seinen Prüfungsausschuss am 01.06.2021 den Jahresabschluss schwerpunktmäßig auf Plausibilität geprüft. Es gab keinen Anlass für Beanstandungen.

In der Gemeinsamen Sitzung am 01.06.2021 hat der Aufsichtsrat vom Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 Kenntnis genommen und diesen gebilligt.

Er genehmigte auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2020 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, 1. Juni 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Michael Maurer

III. Grundlagen der Genossenschaft

1. Die Organe

Vorstand

Daniela Rödel
BA im Immobilienmanagement und Facility Management (FH)

Direktorin
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Vorsitzende des Vorstands

Thomas Seidel
Dipl.-Ing. Univ., Architekt

Technischer Vorstand
Stellvertretender Vorsitzender

Dieter Tratzmüller
Bankkaufmann

Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Michael Maurer
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender
der Sparkasse Hochfranken

Vorsitzender ab 23.07.2020

Oliver Franta
Kalkulationsleiter

Stellvertretender Vorsitzender

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

Schriftführerin

Alexandra Deeg
Verwaltungsbeamtin
Oberinspektorin

Stellvertretende Schriftführerin

Dr. Wolfgang Frisch
Kaufmännischer Geschäftsführer i. R.

Angela Plochberger
Steuerfachwirtin

Leiterin des
Prüfungsausschusses

Feliks Psiuk
Dipl.-Ing.
Elektrotechnik

Oliver Schnabel
Steuerberater
Revisor

Dr. Karlheinz Merkel
Rechtsanwalt

Vorsitzender

(verstorben am 25.05.2020)

Vertreter

Wahlbezirk 1

Friedrich Brehm, Hof
Gerhard Fuchs, Hof
Günter Heinzmann, Hof
Ursula Kießling, Hof
Friederike Klaus, Hof
Rainer Müller, Hof
Fritz Pfeifer, Hof
Dieter Sammet, Hof
Detlef Schaller, Hof
Günter Tempel, Hof
Werner Weber, Hof
Klaus Weidner, Hof
Roland Wolf, Hof
Karlheinz Zapf, Hof

Hof Ost I

Wahlbezirk 2

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

Hof Ost II

Wahlbezirk 3

Michael Ackermann, Hof
Klaus Bönsch, Hof
Norbert Bruchner, Hof
Thomas Fottner, Hof
Hildegard Frank, Hof
Erich Hager, Hof
Fritz Illauer, Hof
Antonia Knorr, Hof
Marion König, Hof
Helga Reichel, Hof
Christian Rietsch, Hof
Inge Schrenk, Hof
Rainer Schrögel, Hof
Stefan Spindler, Hof
Marion Ühla-Mayer, Hof

Hof Ost III

Wahlbezirk 4

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

Hof Nord

Wahlbezirk 5

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

Hof Mitte / West

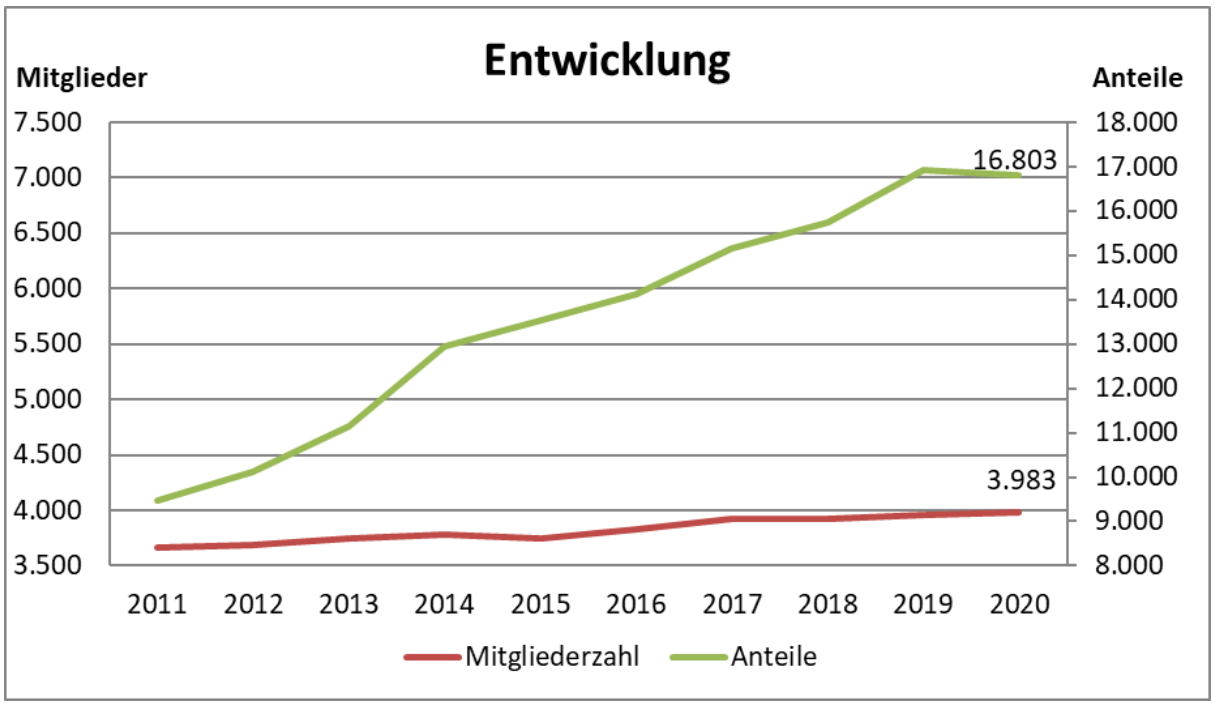
Wahlbezirk 6

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

Hof Süd
und auswärts
wohnende
Mitglieder

2. Mitglieder

Zum 31.12.2020 gehörten der Genossenschaft 3.983 **Mitglieder** und damit 28 Mitglieder mehr als 2019 an. Zum Bilanzstichtag waren 16.803 **Anteile** gezeichnet (Vorjahr 16.928 Anteile).



3. Bestand

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

jeweils zum 31.12.	**2020**	**m²**	**davon eigengenutzt**	**2019**	**2018**
Gebäude	538	269.917,31		533	534
Mietwohnungen	3.583	234.746,04		3.546	3.548
Gewerbliche Einheiten	51	6.948,45	17	51	50
Garagen	1.863	28.222,82	39	1.827	1.827
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	954	67.889,07		955	955

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

Der Wohnungsbestand in Hof verteilt sich auf alle Wohngebiete der Stadt. Es handelt sich um zusammenhängende Bestände, zum Teil mit Siedlungs-Charakter. Die einzelnen Bestände prägen das Stadtbild innerhalb der Gebiete. Unsere 29 Spielplätze runden das Angebot ab.

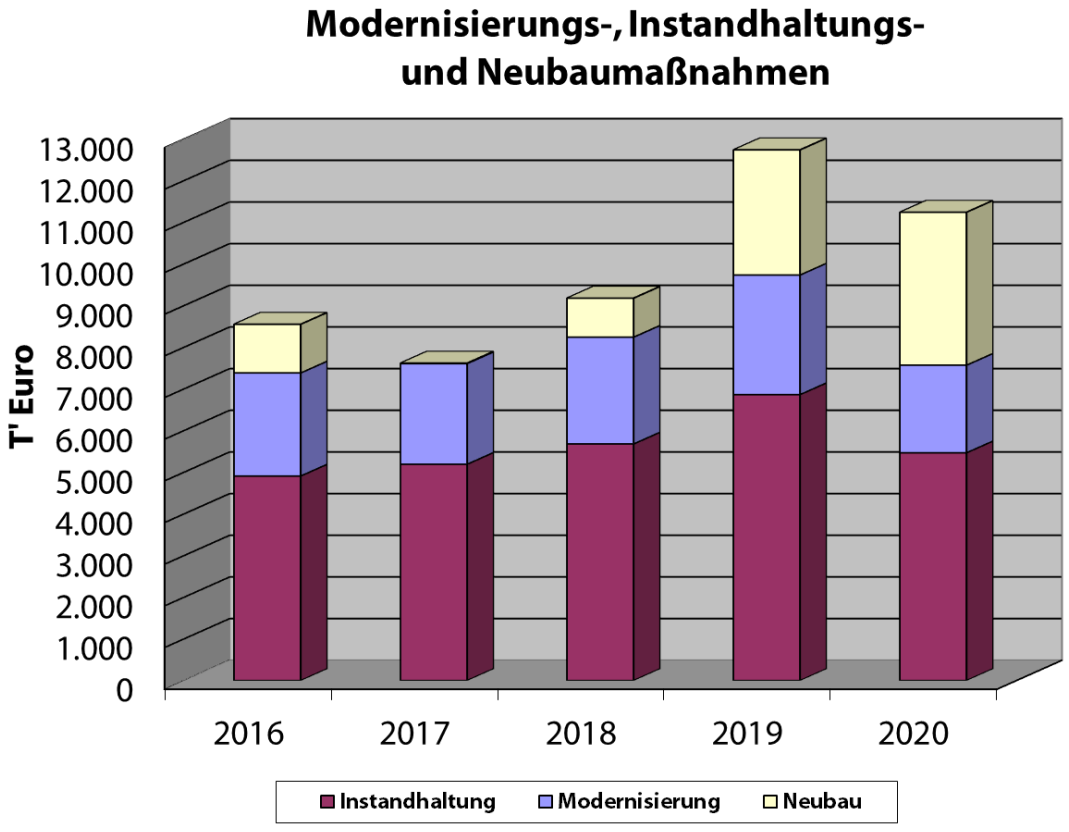
In unserem Bestand befinden sich 280 Wohnungen mit einem barrierefreien/-armen Zugang. Durch Neubaumaßnahmen und Umbaumaßnahmen bei Modernisierungen wird diese Anzahl weiter erhöht. Durch eine individuelle Wohnberatung kann auch die eigene Wohnung auf die Bedürfnisse der Mitglieder angepasst werden.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

B. Modern in die Zukunft

I. Baumaßnahmen 2020

Im Berichtsjahr flossen insgesamt 7,6 Millionen Euro in **Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen**. Alleine die Modernisierungsinvestitionen beliefen sich auf 2,1 Millionen Euro. So kann die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig gesichert werden. Die Betriebs- und Heizkosten werden reduziert und der CO_2-Ausstoß verringert. Weitere 3,7 Millionen Euro haben wir in 2020 für unsere **Neubauten** in der Johann-Weiß-Straße 14, 16, 18 und in der Wirthstraße 1, 3 sowie einzelne kleinere Maßnahmen aufgewendet.

Jeweils zum 31.12. in T`Euro	**2020**	**2019**	**2018**
Modernisierung	2.102,4	2.870,4	2.563,5
Instandhaltung	5.466,9	6.863,5	5.678,8
Gesamt	**7.569,3**	**9.733,9**	**8.242,3**
Neubau	**3.670,5**	**3.003,1**	**935,0**



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

Breslaustraße 2, 2 a, 4

Wohnungen:	24
Wohnfläche:	1.549,96 m²
Gesamtplankosten:	1.203,0 T'Euro
Kosten 2020:	487,6 T'Euro
Gesamtkosten:	1.030,7 T'Euro
Energieeffizienz:	KfW 70
Fertigstellung:	Sommer 2020

Anpassung der Heizungsanlage mit Solar-unterstützung und Wärmepumpe
Wärmedämmverbundsystem
Austausch der Fenster
Modernisierung der Balkone

Mozartstraße 1, 3, 5

Wohnungen:	18
Wohnfläche:	1.259,73 m²
Gesamtplankosten:	1.300,0 T'Euro
Kosten 2020:	138,3 T'Euro
Gesamtkosten:	944,4 T'Euro
Energieeffizienz:	KfW 55
Fertigstellung:	Frühjahr 2020

Holzpellet-Heizung mit Solarunterstützung
Abbruch und Neubau der Balkone
Wärmedämmverbundsystem
Austausch der Fenster und Haustüren

Gartenstraße 14 und 31, 33 (Einfamilienhäuser)

Wohnfläche:	86,76 m² und 138,00 m²
Gesamtplankosten:	322,0 T'Euro
Kosten 2020:	85,5 T'Euro
Gesamtkosten:	397,8 T'Euro
Fertigstellung:	April 2020 und September 2019

Generalmodernisierung der Innenräume
Erneuerung der Heizungen
Austausch der Fenster

Parsevalstraße 19 - 25 (4. Bauabschnitt)

Wohnungen:	24
Wohnfläche:	1.553,00 m²
Gesamtplankosten:	1.416,0 T'Euro
Kosten 2020:	252,7 T'Euro
Gesamtkosten:	1.555,3 T'Euro
Fertigstellung:	Sommer 2020

Generalmodernisierung der Wohnungen
Einbau einer Zentralheizung
Neue Bäder mit kontrollierter Lüftung
Austausch der Fenster

Gartenstraße 42 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche:	54,40 m²
Gesamtplankosten:	115,0 T'Euro
Kosten 2020:	49,4 T'Euro
Gesamtkosten:	53,0 T'Euro
Fertigstellung:	April 2021

Generalmodernisierung der Innenräume
Erneuerung der Heizungen
Austausch der Fenster

Im Berichtsjahr 2020 wurde mit den **Modernisierungsarbeiten** an diesen Anwesen begonnen:

Blücherstraße 46, 48, 50

Wohnungen:	18
Wohnfläche:	1.259,73 m²
Gesamtplankosten:	1.350,0 T'Euro
Kosten 2020:	888,7 T'Euro
Energieeffizienz:	KfW 55
Fertigstellung:	Sommer 2021

Holzpellet-Heizung mit Solarunterstützung
Abbruch und Neubau der Balkone
Wärmedämmverbundsystem
Austausch der Fenster und Haustüren

Gartenstraße 52 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche:	54,40 m²
Gesamtplankosten:	110,0 T'Euro
Kosten 2020:	107,7 T'Euro
Fertigstellung:	September 2020

Generalmodernisierung der Innenräume
Erneuerung der Heizungen
Austausch der Fenster

In den **Instandhaltungskosten** sind im Jahr 2020 keine Kosten für Abbruchmaßnahmen enthalten. Die Instandhaltungsaufwendungen entstanden überwiegend für Kleinreparaturen und Renovierungen bei Wohnungswechseln. In der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 erfolgte eine Balkon- und Fassadensanierung (246,3 T'Euro). Neue Fassadenanstriche erhielten der Falkenweg 10 (49,8 T'Euro) und die Dr.-Scheiding-Straße 37 (51,0 T'Euro inklusive Erneuerung Zugangsweg).

Der **Ersatzneubau** Johann-Weiß-Straße 14, 16, 18 wurde im Jahr 2020 fertiggestellt. Zum 1. August 2020 wurden hier 24 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen bezugsfertig. Wir investierten im Berichtsjahr 2,0 Millionen Euro. Von den geschätzten Gesamtkosten in Höhe von rund 5,3 Millionen Euro sind bis zum Bilanzstichtag insgesamt bereits 5,0 Millionen Euro angefallen. In direkter Nachbarschaft wurde im Jahr 2020 der Ersatzneubau Wirthstraße 1, 3 ebenfalls fertiggestellt. Für die 13 entstandenen Wohnungen wurden im Berichtsjahr 1,7 Millionen Euro investiert. Von den veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von rund 3,2 Millionen Euro sind insgesamt bisher 2,5 Millionen Euro angefallen.

Für den Ersatzneubau Ziegelackerstraße 1 und 3 sind noch nachträgliche Herstellungskosten von insgesamt 4,3 T'Euro angefallen.

II. Bauplanung 2021

Für das **Neubauprojekt** Ziegelackerstraße 7, 9, 11 sind im Jahr 2021 Planungs- sowie erste Baukosten von 1,8 Millionen Euro eingeplant. Außerdem entsteht in diesem Wohngebiet aufgrund der durch den Neubau entfallenden Garagen ein neuer Garagenhof mit 25 Garagen für 290 T'Euro. Auf dem Grundstück Johann-Weiß-Straße 1, 3 ist der Neubau einer Seniorentagesstätte geplant. Außerdem sollen die Außenanlagen neu gestaltet werden. Für die Umsetzung dieser Gesamtmaßnahme wird für das Jahr 2021 mit einer Investition von rund einer Million Euro gerechnet. Für die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Wirthstraße 1, 3 sind im Jahr 2021 noch Kosten von rund 0,7 Millionen Euro vorgesehen, sodass sich die gesamten Neubau-Plankosten für 2021 auf rund 3,8 Millionen Euro belaufen.

Folgende **Modernisierungen** sind für 2021 geplant:

Modernisierungen 2021		
Anwesen	**geplante Modernisierungen**	**Plankosten 01.01.2021**
Enoch-Widman-Straße 41, 43, 45	Modernisierung der 18 Wohnungen + KfW-Effizienzhaus 70 (Planungskosten)	200.000,00 Euro
Layritzstraße 25	Modernisierung der Wohnungen (5 Wohnungen)	518.000,00 Euro
Gabelsbergerstraße 30, 32	Modernisierung KfW-Effizienzhaus 70	963.000,00 Euro
Gartenstraße 42	Modernisierung Einfamilienhaus	110.000,00 Euro
Dr.-Scheiding-Straße 19	Modernisierung Einfamilienhaus	110.000,00 Euro
Blücherstraße 46, 48, 50	Modernisierung KfW-Effizienzhaus 55	160.000,00 Euro
August-Mohl-Straße 29, 31, 33	Modernisierung KfW-Effizienzhaus 55	1.586.000,00 Euro
Nicht nominiert	Müllhaus errichten	24.000,00 Euro
Gesamtkosten		**3.671.000,00 Euro**

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen 2021 werden sich voraussichtlich auf rund 9,5 Millionen Euro belaufen.

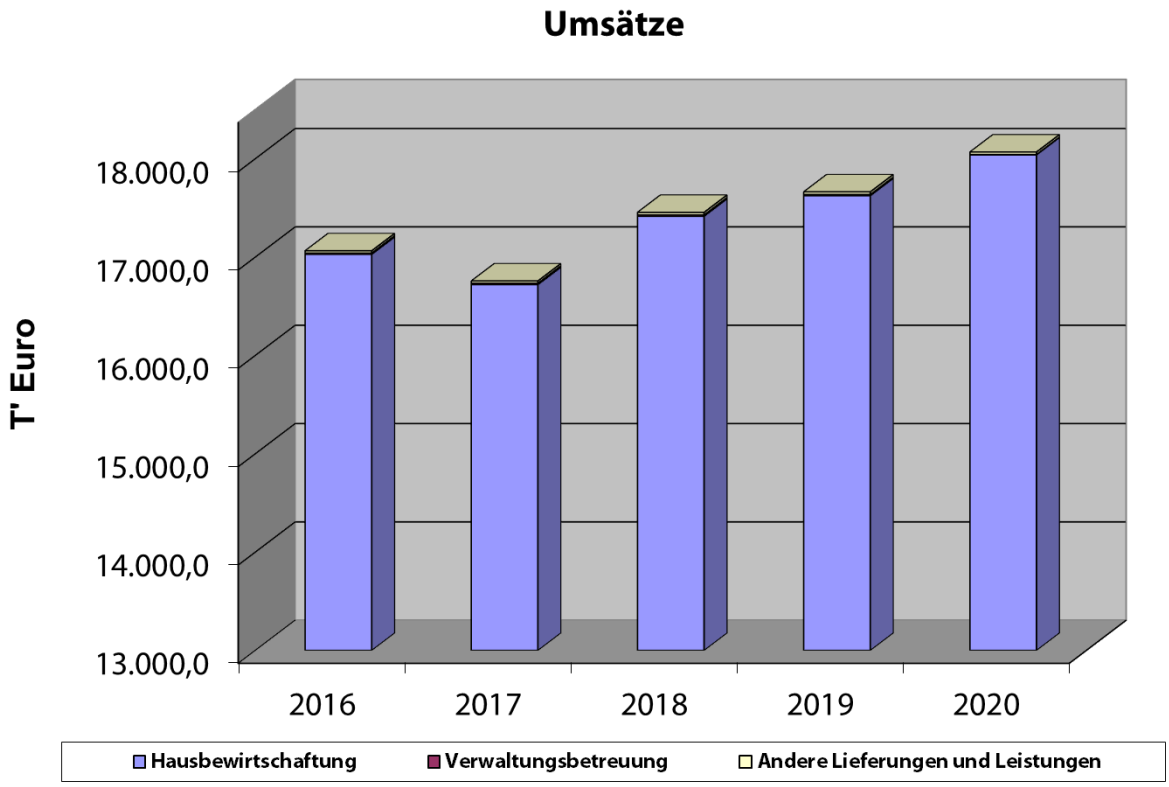
Nahezu alle Aufträge vergeben wir an Unternehmen in der Region und stärken damit die heimische Wirtschaft erheblich.

C. Zahlen, Daten und Fakten

I. Geschäftsverlauf

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

Jeweils zum 31.12. in T`Euro	2020	2019	2018
Hausbewirtschaftung	18.038,6	17.623,6	17.414,9
Verwaltungsbetreuung	5,5	13,4	14,8
Andere Lieferungen und Leistungen	23,7	25,4	24,2
Gesamt	18.067,8	17.662,4	17.453,9

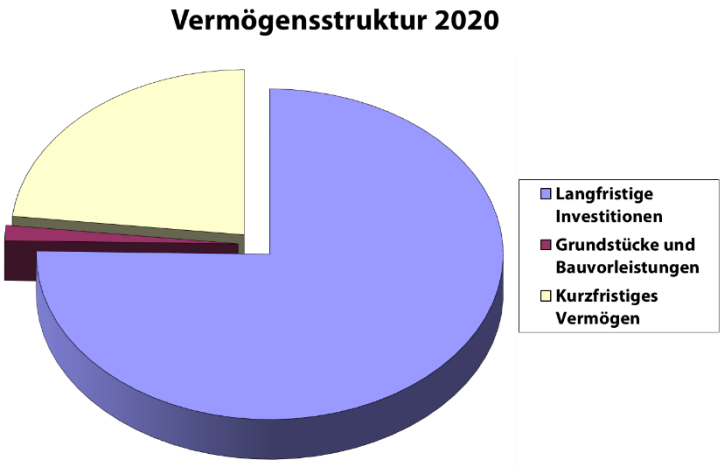


Die **Erlösschmälerungen** betrugen im Geschäftsjahr:

2020	2019	2018
5,92 %	6,16 %	5,30 %

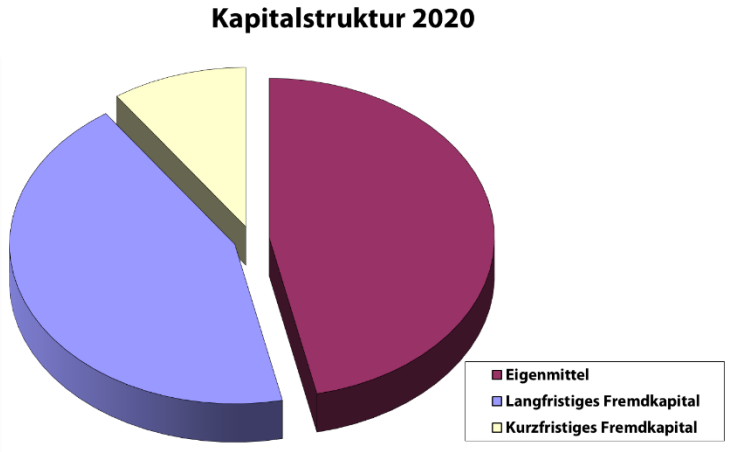
Die **Vermögensstruktur** stellte sich wie folgt dar:

Jeweils zum 31.12.	2020		2019		2018	
	T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
Langfristige Investitionen	77.878,8	75,3	75.372,5	76,0	72.670,3	73,4
Grundstücke und Bauvorleistungen	1.554,2	1,5	1.272,6	1,3	1.353,5	1,4
Kurzfristiges Vermögen	23.998,3	23,2	22.505,2	22,7	24.936,4	25,2
Gesamt:	103.431,3	100,0	99.150,3	100,0	98.960,2	100,0



Kapitalstruktur:

Jeweils zum 31.12.	2020		2019		2018	
	T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
Eigenmittel	48.205,6	46,6	47.215,7	47,6	47.223,5	47,7
Langfristiges Fremdkapital	45.173,4	43,6	42.889,5	43,3	42.435,8	42,9
Kurzfristiges Fremdkapital	10.052,3	9,8	9.045,1	9,1	9.300,9	9,4
Gesamt:	103.431,3	100,0	99.150,3	100,0	98.960,2	100,0



Baugenossenschaft Hof in Zahlen

45 Mitarbeiter

Die Baugenossenschaft Hof bietet ihren 45 Mitarbeitern einen attraktiven und sicheren Arbeitsplatz. Seit mehr als 30 Jahren werden außerdem regelmäßig junge Immobilienkaufleute ausgebildet. Derzeit lernt eine Auszubildende die 4 Abteilungen mit ihren unterschiedlichen Aufgabengebieten kennen:

- Finanzbuchhaltung
- Hausverwaltung
- Technik
- Hausmeister-/Servicebetrieb

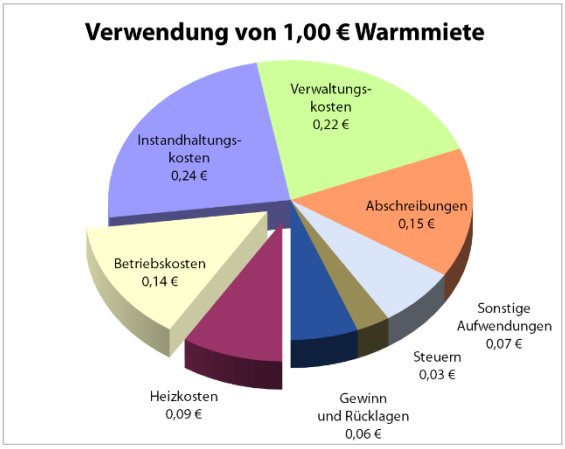
Die Hausreinigung in einem Großteil der Wohnanlagen wird durch 98 geringfügig Beschäftigte durchgeführt, die oft selbst Mitglieder der Baugenossenschaft Hof sind.

3.583 Wohnungen

Die Baugenossenschaft Hof verwaltet 3.583 Wohnungen im eigenen Bestand. 27 % hiervon sind öffentlich geförderter Wohnraum, die als Sozialwohnungen in der Regel für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen sind. Die Quartiere verteilen sich auf das gesamte Hofer Stadtgebiet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 235.000 Quadratmeter. Seit dem Jahr 2010 konnten durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 700 Wohnungen und damit rund 20 % des Bestandes grundlegend saniert und energetisch deutlich verbessert werden.

4,33 Euro/m² im Durchschnitt

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete im Bestand der Baugenossenschaft Hof beträgt 4,33 Euro pro Quadratmeter. Von jedem einzelnen Euro der gesamten Mieteinnahmen sind im Jahr 2020 für Instandhaltungskosten und jährliche Abschreibungen 0,39 Euro angefallen. Weitere 0,23 Euro wurden als Betriebs- und Heizkosten direkt mit den Mietern abgerechnet. Nach Abzug der Verwaltungskosten von 0,22 Euro, der sonstigen Aufwendungen, wie insbesondere Fremdkapitalzinsen, von 0,07 Euro und der Steuern von 0,03 Euro sind noch 0,06 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 rund um die Uhr zu erreichen. Die Hausmeister und Mitarbeiter im Servicebetrieb übernehmen abwechselnd den Bereitschaftsdienst.

II. Personal

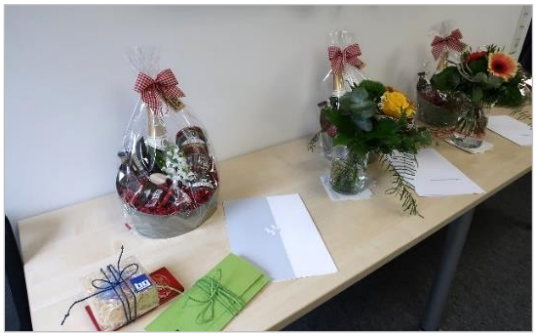
Unser **Team** setzte sich wie folgt zusammen:

Jeweils per 31.12.	2020	2019	2018
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	19 (7)	19 (7)	21 (6)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	5 (1)	5	5
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	6	7	6
Hausmeister (davon Teilzeit)	10	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	45 (11)	**45 (10)**	**46 (9)**
Auszubildende	1	2	1
Hauswarte, Betreuer	14	14	14
Hausreinigung	98	100	98

Zum 1. Januar 2020 ist ein Mitarbeiter aus der Verwaltung in den Ruhestand gegangen. Ebenfalls in den Ruhestand verabschiedet wurde eine Reinigungskraft zum 31. Januar 2020; ihre Nachfolgerin konnte bereits zum 1. Januar 2020 eingestellt werden. Ein neuer Mitarbeiter trat zum 1. Februar 2020 eine Stelle in der Verwaltung an. Ein technischer Mitarbeiter wechselte zum 1. Februar 2020 von Voll- in Teilzeit. Ein Mitarbeiter wechselte zum 1. Oktober 2020 vom Servicebetrieb in den Hausmeisterbereich. Zum 31. Januar 2020 verließ eine Auszubildende auf eigenen Wunsch die Genossenschaft. Die zweite Auszubildende beendete ihre Ausbildung bei der Genossenschaft, ebenfalls auf eigenen Wunsch, zum 30. Juni 2020.

Am 1. September 2020 wurde eine neue Auszubildende zur Immobilienkauffrau eingestellt. Sie wird voraussichtlich 2023 ihren Abschluss machen. 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.

Das Durchschnittsalter unserer hauptamtlichen Mitarbeiter beträgt 48,5 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 14,8 Jahre. 1 Mitarbeiter ist länger als 40 Jahre, 2 Mitarbeiter sind länger als 30 Jahre, 8 länger als 20 und 20 länger als 10 Jahre bei uns beschäftigt.



Im Berichtsjahr bedankten wir uns bei 10 langjährigen Mitarbeitern für ihre Treue:
Frau Hannelore Schultheiß (40 Jahre),
Frau Daniela Schrögel (30 Jahre),
Herr Fritz Throne (25 Jahre) und
Herr Stefan Lauterbach (20 Jahre).

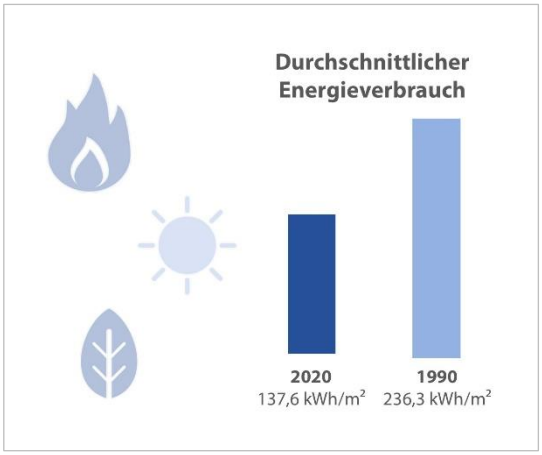
10 Jahre im Dienst der Baugenossenschaft standen:
Herr Tino Dorsch, Herr Roland Kant, Frau Katrin Knieling,
Herr Bernd Lanitz, Herr Thomas Riedel und Herr Rainer Zapf.

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

Am 25.05.2020 verstarb plötzlich und unerwartet unser Aufsichtsratsvorsitzender Herr Dr. Karlheinz Merkel. Dessen Aufgaben wurden bis zur Wahl eines neuen Aufsichtsratsvorsitzenden vom stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Oliver Franta übernommen. Dadurch war der Aufsichtsrat in der Lage, seine Tätigkeiten und Verpflichtungen ordnungsgemäß wahrzunehmen. Am 23.07.2020 wählte der Aufsichtsrat Herrn Michael Maurer zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden.

Im Berichtsjahr haben sich keine Veränderungen im Vorstand ergeben.

D. Umweltschutz



Bereits im Oktober 2014 einigten sich die Staats- und Regierungschefs der Europäischen Union und legten Ziele für den Klimaschutz fest, die jedoch bereits mehrfach verschärft wurden, z. B. durch den Klimaschutzplan 2050. Bis zum Jahr 2030 sollen im Vergleich zum Jahr 1990 die Treibhausgas-Emissionen in Europa um insgesamt mindestens 65 % sinken. Seit 1990 haben wir durch energetische Modernisierungen, den Abbau von Einzelöfen, den Einbau von neuen Brennwertkesseln sowie den Weg hin zu neuen Energieformen, jetzt rund 47,3 % CO_2-Ausstoß eingespart. Unsere Anwesen erhalten durch die Maßnahmen außerdem ein modernes Erscheinungsbild und gewinnen an Attraktivität.

Bemerkbar werden müsste die Energieeinsparung eigentlich auch durch sinkende Wohnnebenkosten. Denn der durchschnittliche Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche in unserem gesamten Bestand konnte im Vergleich zum Jahr 1990 um rund 42 % von 236,3 kWh auf nur noch 137,6 kWh reduziert werden. Leider ist diese Verbesserung aber für unsere Mieterhaushalte aufgrund der seit 1991 in etwa verdoppelten Energiepreise in finanzieller Hinsicht nur bedingt spürbar.

Das Pariser Klimaabkommen, das im Jahr 2016 in Kraft getreten ist, sowie der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung legten Richtwerte fest, die bereits wieder verschärft wurden. Der CO_2-Ausstoß soll gegenüber dem Niveau von 1990 bis 2030 um mindestens 65 % sinken (bisher 55 %) und bis 2040 um 88 %. Die Erreichung der Klimaneutralität soll jetzt bis 2045 erfolgen und nicht erst 2050. Die Umsetzung dieser Vorgaben stellt eine sehr große Herausforderung dar, auch trotz verlässlicher Förderung.

Dank

Für die Baugenossenschaft Hof war 2020 ein bewegtes Jahr. Nicht nur im Rahmen unserer täglichen Aufgaben, sondern auch durch die Herausforderungen, die die Corona-Pandemie mit sich gebracht hat. Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern für ihre Treue zu unserer Genossenschaft und das entgegengebrachte Vertrauen. Vielen Dank auch für die hohe Wahlbeteiligung bei der Vertreterwahl im vergangenen Jahr.

Unser besonderer Dank gilt allen Vertretern und Ersatzvertretern, die seit 1971, also jetzt schon seit 50 Jahren, unsere Arbeit unterstützen und wertvolle Anregungen geben, ganz besonders bei den Ausspracheabenden. Sehr gefreut haben wir uns über die hohe Beteiligung an unserer Vertreterversammlung in schriftlicher Form.

Der Vorstand dankt den Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates für die offene und konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Ein besonderer Dank geht hier an Herrn Dr. Karlheinz Merkel, von dem wir uns im Jahr 2020 unerwartet verabschieden mussten. Er war sowohl fachlich als auch persönlich sehr in unserer Genossenschaft engagiert, hat das Gremium bereichert und souverän geführt. Danke auch an Herrn Oliver Franta, der ihn in der darauffolgenden Zeit vertreten hat und Herrn Michael Maurer, der sein Amt seit Juli 2020 übernommen hat.

Mit knapp 3.600 Wohnungen schafft die Baugenossenschaft Hof Wohnraum für viele Menschen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich, gerade in Zeiten der Pandemie, um Zuhause, Sicherheit und Wohlbefinden von vielen tausend Hoferinnen und Hofern. Sie alle geben jeden Tag ihr Bestes, damit unsere Mitglieder und Kunden zufrieden sind. Das erforderte gerade im vergangenen Jahr viel Mehrarbeit und Flexibilität.

Ebenso sagen wir allen andern, die uns und unsere Aktivitäten im Jahr 2020 unterstützt haben:

DANKE!

LAGEBERICHT
Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2020
(01.01. bis 31.12.2020, 111. Geschäftsjahr)

Gliederung

A. Grundlagen der Genossenschaft

I. Geschäftsmodell der Genossenschaft

II. Ziele und Strategien (freiwilliger Berichtsteil)

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

II. Geschäftsverlauf

III. Lage

1. Ertragslage
2. Finanzlage
   a. Kapitalstruktur
   b. Investitionen
   c. Liquidität
3. Vermögenslage

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem
2. Risiken

III. Chancen der künftigen Entwicklung

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen der Genossenschaft

I. Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Hof wurde am 17.12.1909 gegründet und am 03.01.1910 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 28.06.2019.

Zum 31.12.2020 gehörten der Genossenschaft 3.983 **Mitglieder** mit 16.803 Anteilen an (Vorjahr: 3.955 Mitglieder mit 16.928 Anteilen).

Unsere Aktivitäten erstrecken sich auf viele verschiedene wohnungswirtschaftliche Geschäftsfelder. Unverändert bildet die Bewirtschaftung unserer eigenen 3.583 Wohnungen in Hof und Umgebung den Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Unser Wohnungsbestand liegt im Wesentlichen in der Stadt Hof; vier Wohngebäude befinden sich in Münchberg, zwei in Selb und ein Wohnhaus in Schwarzenbach/Saale.

Außerdem betreuten wir 2 Fremdverwaltungen mit 18 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 und sicheres Wohnen zu gewährleisten.

Für unseren Bestand entwickeln wir auf Grundlage der Portfolioanalyse folgende Strategien: Komplettmodernisierung (wenn technisch und wirtschaftlich sinnvoll), Teilmodernisierungen für weniger finanzstarke Bevölkerungsgruppen oder Abbruch (wo keine dieser Maßnahmen sinnvoll erscheint). In kleinem Umfang werden wir Ersatzneubauten errichten, insbesondere im Gebiet „Stadtumbau West". Das Programm „Stadtumbau West" ist im Dezember 2020 in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt" umgewandelt worden und bietet erweiterte Fördermöglichkeiten im sozialen Bereich. Wir werden auch in Zukunft unseren Wohnungsbestand, soweit es möglich ist, energetisch und barrierefrei umbauen. 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.

Die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes hat oberste Priorität.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wurde im Jahr 2020 stark von der weltweiten Corona-Pandemie getroffen. Diese verursachte starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % (Vorjahr + 0,6 %) niedriger als im Vorjahr. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes dürfte nach bisheriger Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr 2021 zwischen 3,0 % und 4,9 % steigen. Die Bundesregierung wie auch die Deutsche Bundesbank rechnen mit einer Zunahme von 3,0 %.

Die gesamte wirtschaftliche Entwicklung im EU-Raum nahm im Durchschnitt um 7,5 % ab. Im Vergleich ist Deutschland also etwas weniger stark von der Corona-Pandemie betroffen als die meisten anderen EU-Staaten, insbesondere Frankreich, Italien und Spanien.

Die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft**, die 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,5 % (Vorjahr 1,4 %). Da die Bruttowertschöpfung insgesamt eingebrochen ist, verringert sich der nominale Anteil der Immobilienwirtschaft um 0,5 % und beläuft sich auf 335 Milliarden Euro. Dieser Rückgang ist vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen. Bei der Wohnungsvermietung sind keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage festzustellen.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte alleine die Bauwirtschaft verbuchen. Deren Bruttowertschöpfung nahm um 1,4 % zu, dabei insbesondere der **Wohnungsbau** und der öffentliche Bau. Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen um 1,5 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Trotz der anhaltenden Preissteigerungen werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen **Baugenehmigungen** für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von 178.000 auf 374.000 Einheiten in 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen als im Vorjahr wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Plus von 5,2 %, als auch im Geschosswohnungsbau mit 3,5 % auf den Weg gebracht. Während die Zahl der Mietwohnungen (+ 10,8 %) deutlich zunahm, brach die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen spürbar ein (- 5,6 %). Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der **Baufertigstellungen** auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzt den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen **Erwerbstätigen** erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als im Vorjahr. Damit endet aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigen. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt von 5,0 % im Jahr 2019 auf 5,9 % im Jahr 2020. In Bayern verschlechterte sich die Quote von 2,8 % auf 3,6 %.

Im Jahresdurchschnitt stiegen die **Verbraucherpreise** 2020 um 0,5 % und damit um 0,9 Prozentpunkte weniger als 2019 (1,4 %). Die Nettokaltmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 %.

Rahmenbedingungen in Hof

Die Stadt Hof hatte per 31.12.2020 laut Melderegister 46.574 Einwohner, das sind 615 Personen weniger als im Vorjahr (47.189).

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Hof ist um 0,5 Prozentpunkte auf 6,1 % gestiegen und liegt damit nur noch 0,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 5,9 %. Die Quote im Landkreis Hof ist angestiegen und liegt bei 3,6 %, nach 2,9 % im Jahr 2019.

In Hof ist der Immobilienmarkt nach wie vor von einem Überangebot gezeichnet. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern relativ stabil. Es wurden Baugenehmigungen für 18 Einfamilienhäuser, 2 Zweifamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen erteilt.

Die Wohnungsnachfrage ist derzeit stabil. Das Mietniveau ist leicht aufwärtsgerichtet. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Es gibt jedoch auch eine erhöhte Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Der Trend zu größerem und qualitativ hochwertigem Wohnraum ist ungebrochen. Gleichzeitig besteht aktuell nur eine geringe Nachfrage nach kleinen Appartements, die bislang meist von Studenten genutzt wurden, inzwischen aber für alle Interessenten angeboten werden. Der Markt erfordert ein breit gefächertes Angebot, das unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden muss.

Wir kooperieren weiterhin mit der Stadt Hof im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Teil II „Sozialer Zusammenhalt": Das Integrierte Entwicklungskonzept für das Quartier Johann-Weiß-Straße vom November 2019 umfasst, ausgehend vom „Stadtumbau-West-Gebiet", ein erweitertes Gebiet. Vom Heiligengrabfeldweg über die Gabelsbergerstraße hin zur Lindenstraße bis zur Heiligengrabstraße an der Saale. Es betrifft rund 137 Anwesen mit 888 Wohnungen der Genossenschaft. Das Programm „Sozialer Zusammenhalt" hat zum Ziel, die komplexen städtebaulichen, sozioökonomischen und funktionalen Missstände in Quartieren zu beheben und lebendige Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Dies soll durch Stabilisierung und Aufwertung der Lebensbedingungen erreicht werden, um die Lebensqualität aller Bewohner zu verbessern.

Wettbewerbsverhältnisse

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

II. Geschäftsverlauf

Für die Baugenossenschaft Hof eG verlief das Geschäftsjahr 2020 trotz der Corona-Pandemie wieder erfolgreich. Im Mittelpunkt unseres Handelns stand im Berichtszeitraum die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Außerdem wurden sowohl die Arbeiten im Gebiet „Sozialer Zusammenhalt" für den Ersatzneubau Johann-Weiß-Straße 14, 16, 18 wie auch für den Ersatzneubau Wirthstraße 1, 3 beendet. Beide Ersatzneubauten konnten im Geschäftsjahr 2020 auch bezogen werden. Durch eine positive Ertragslage konnten umfangreiche Investitionen getätigt und so die Wohnungsbestände aufgewertet werden. Seit Beginn der Corona-Pandemie zum Jahresanfang 2020 waren lediglich in geringem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen zu verzeichnen. Daher wurden bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartungen für den Berichtszeitraum durch die Corona-Pandemie nur leicht beeinflusst.

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

jeweils zum 31.12.	**2020**	**m²**	**davon eigengenutzt**	**2019**	**2018**
Gebäude	538	269.917,31		533	534
Mietwohnungen	3.583	234.746,04		3.546	3.548
Gewerbliche Einheiten	51	6.948,45	17	51	50
Garagen	1.863	28.222,82	39	1.827	1.827
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	954	67.889,07		955	955

Im Berichtsjahr wurden 37 Wohnungen in der Johann-Weiß-Straße 14, 16, 18 und Wirthstraße 1, 3 sowie 38 Stellplätze in der dazugehörenden Tiefgarage neu gebaut und fertiggestellt. Außerdem wurden zwei Garagen für Holzpellet-Heizungsanlagen umgewidmet. Durch eine Bestandsberichtigung hat sich die Anzahl der preisgebundenen Mietwohnungen um eine verringert.

Im September 2020 erwarb die Baugenossenschaft zwei unbebaute Grundstücke, davon eines in der Nähe des Johannweges mit 2.881 m² und eines im Heiligengrabfeldweg mit 75 m², zur Abrundung ihres Bestandes. Durch eine Grundstücksbereinigung eines bereits verkauften Grundstückes reduzierte sich die gesamte Grundstücksfläche um 8 m².

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 269.917,31 m². Unser Grundstücksareal umfasst nun eine Fläche von insgesamt 562.681 m².

Der **Neubau** der Johann-Weiß-Straße 14, 16, 18 wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt. Im Jahr 2020 wurden 2,0 Millionen Euro investiert. Die Gesamtkosten beliefen sich bis zum Bilanzstichtag auf 5,0 Millionen Euro. Es entstanden 24 Wohnungen und 38 Tiefgaragenstellplätze. Der 2. Bauabschnitt in der Wirthstraße 1, 3 wurde ebenfalls im Berichtsjahr fertiggestellt. Hier entstanden 13 Wohnungen, für die im Jahr 2020 1,7 Millionen Euro investiert wurden. Die Gesamtkosten beliefen sich bis zum Bilanzstichtag auf 2,5 Millionen Euro. Für den im Jahr 2016 abgeschlossenen Neubau der Ziegelackerstraße 1, 3 sind im Jahr 2020 noch nachträgliche Herstellungskosten von 4,3 T'Euro angefallen.

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig zu sichern, und wegen der günstigen Fördermöglichkeiten durch das Bayerische Modernisierungsprogramm, flossen im Berichtsjahr 2,10 Millionen Euro in **Modernisierungsmaßnahmen** und 5,47 Millionen Euro in die **Instandhaltung.**

Im Wesentlichen wurden die energetischen Modernisierungen an den Anwesen Mozartstraße 1, 3, 5 und Breslaustraße 2, 2 a, 4 abgeschlossen. Im vergangenen Jahr wurden in der Gartenstraße 14 und 52 je ein Einfamilienhaus modernisiert und neu vermietet. Außerdem sind erste Kosten für den Umbau eines weiteren Einfamilienhauses in der Gartenstraße 42 angefallen. Neu begonnen wurden die Modernisierungen in der Blücherstraße 46, 48, 50. Die Modernisierungsmaßnahme in der Parsevalstraße 25 wurde planmäßig fertiggestellt und die Wohnungen vermietet.

Im Berichtsjahr 2020 wurden keine **Abbruchmaßnahmen** durchgeführt.

Umweltschutz

Auch im Bereich Umweltschutz kooperiert die Baugenossenschaft Hof eG mit der Stadt Hof im Klimaausschuss der Stadt Hof. Gemeinsam wird nach neuen Wegen gesucht, die Klimaziele der Zukunft zu erreichen. Der CO_2-Ausstoß unserer Genossenschaft konnte durch neue Heiztechnologien wie Holzpellets und energieeffiziente Modernisierungen im Geschäftsjahr um weitere 173,0 t/a CO_2 reduziert werden.

Verwaltungsbetreuung

Insgesamt betreuten wir für Dritte 2 Fremdverwaltungen mit 18 Einheiten, davon 17 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit sowie 7 Garagen. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsgemäßen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist erneut erfolgreich verlaufen. Der **Jahresüberschuss** beträgt 1.213.205,20 Euro (Vorjahr 277.189,60 Euro). Die Abweichung gegenüber der Vorjahresprognose von rund 188,0 T'Euro resultiert vor allem aus niedrigeren Aufwendungen für die Instandhaltung.

Die **Umsatzerlöse** lagen bei 18,07 Millionen Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr mit 17,66 Millionen Euro gestiegen. Dies liegt unter anderem an den abgerechneten Betriebskosten, die mit einem Plus von 64,1 T'Euro zu Buche stehen und das Abrechnungsergebnis von 2019 widerspiegeln. Dazu kommen Sollmieterhöhungen vor allem bei den Mietwohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete stieg von 4,26 Euro/m² im Vorjahr auf 4,33 Euro/m² an. Die Umsatzsteigerung bei den Mieterlösen resultiert im Wesentlichen aus den Modernisierungen, Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie sozial verträglichen Mieterhöhungen. Die **Erlösschmälerungen** sind von 6,2 % im Vorjahr leicht auf 5,9 % im Berichtsjahr gesunken.

Der **Leerstand** betrug 315 Wohneinheiten (Vorjahr 300). Darin sind 139 Wohnungen enthalten, die zur Modernisierung oder zum Abbruch anstehen. Im Jahr 2020 sind 2 Räumungsklagen (Vorjahr 4) durchgeführt worden. Es wurden 4 Mahnbescheide erstellt. Der **Forderungsausfall** bei den Mietern beträgt im Geschäftsjahr 29.437,48 Euro (Vorjahr 30.335,21 Euro). Im Geschäftsjahr waren 356 **Mieterwechsel** (Vorjahr 373) zu verzeichnen. Das entspricht einer Fluktuation von 9,94 %.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** belaufen sich im Berichtsjahr auf 9,1 Millionen Euro und sind damit 1,5 Millionen Euro niedriger als im Vorjahr. Wesentliche Ursache ist die Abnahme der Instandhaltungskosten um 1,4 Millionen Euro.

Die **Personalaufwendungen** für Löhne und Gehälter sind um 95,9 T'Euro (3,7 %) angestiegen und die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung haben um 560,5 T'Euro abgenommen. Diese Position war durch Sondereffekte im Vorjahr geprägt. Die Auflösung von Pensionsrückstellungen brachte einen Ertrag von 42,1 T'Euro.

Die Baugenossenschaft Hof hat sich einer weitergehenden organisatorischen Untersuchung unterzogen. In einem zweiten Teil der „Zukunftswerkstatt" wurden die Organisationsstruktur und 6 Kernprozesse geprüft sowie ein Konzept für die Weiterentwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung der Digitalisierung erstellt. Diese Aufwendungen beeinflussen die Verwaltungskosten im Geschäftsjahr.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind außerdem Versicherungserstattungen mit 181,1 T'Euro, Zuschreibungen auf Wertpapiere durch Kursgewinne mit 12,8 T'Euro sowie der Verbrauch und Auflösungen der Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt 46,3 T'Euro enthalten.

Die Ertragslage wird vom Vorstand der Baugenossenschaft als positiv beurteilt. Hintergrund dafür ist die Reduzierung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und die Reduktion der Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützungskasse.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 3,0 %. Der dynamische Verschuldungsgrad liegt bei 9,2 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 Aufnahme der Investitionsdarlehen zur Finanzierung der energetischen Modernisierungen und der Neubaumaßnahme Johann-Weiß-Straße 14, 16, 18 in diesem Berichtsjahr um 3,9 Millionen Euro erhöht. Im Gegenzug wurden Tilgungszuschüsse von 35,8 T'Euro gutgeschrieben und ergänzende Zuschüsse von 126,0 T'Euro aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm vereinnahmt, die ebenfalls direkt baukostenmindernd verarbeitet wurden.

b. Investitionen

Die Investitionen in den Bestand beliefen sich im Berichtsjahr auf 7,6 Millionen Euro und lagen damit unter dem Vorjahresniveau von 9,7 Millionen Euro. Alleine in **Modernisierungsmaßnahmen** flossen davon 2,1 Millionen Euro.

Bei den nachfolgenden **energetischen Sanierungen** wurden die Anwesen durch die Dämmung der kompletten Gebäudehüllen, den Einbau von energieeffizienten Heizungsanlagen, die teilweise durch Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung unterstützt werden, sowie den Austausch der Fenster zum KfW-Energieeffizienzhaus 115, 70 oder sogar 55 modernisiert. Bei den **Generalmodernisierungen** wurden die Innenräume komplett renoviert, moderne Bäder eingebaut und die energetischen Bauteile optimiert. Außerdem wurden in der Mozartstraße 1, 3, 5 und in der Blücherstraße 46, 48, 50 neue und größere Balkone angebaut. Im Jahr 2020 sind für die folgenden Objekte Kosten entstanden:

Anwesen	Standard	2020
Aus dem Vorjahr übernommener **Bauüberhang**:		
Anton-Bruckner-Straße 17 - 21	KfW-Energieeffizienzhaus 55	35,0 T'Euro
Breslaustraße 2, 2 a, 4	KfW-Energieeffizienzhaus 70	487,6 T'Euro
Breslaustraße 6	KfW-Energieeffizienzhaus 115	3,5 T'Euro
Mozartstraße 1, 3, 5	KfW-Energieeffizienzhaus 55	138,3 T'Euro
Parsevalstraße 19 - 25	Generalmodernisierung	252,7 T'Euro
Layritzstraße 26 – Stadtteiltreff „mimi"	Generalmodernisierung	53,9 T'Euro
Gartenstraße 14 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	81,9 T'Euro
Gartenstraße 31, 33 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	3,6 T'Euro
Gartenstraße 42 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	49,4 T'Euro
Im Geschäftsjahr **2020 begonnene Maßnahmen**:		
Blücherstraße 46, 48, 50	KfW-Energieeffizienzhaus 55	888,7 T'Euro
Gartenstraße 52 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	107,7 T'Euro

Der Stadtteiltreff in der Layritzstraße 26 wurde gefördert durch die Regierung von Oberfranken und die Stadt Hof. Aus dem Sonderprogramm der Städtebauförderung „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier" erhielten wir im Berichtsjahr 393,7 T'Euro Fördermittel. Bei den weiteren Anwesen im Bauüberhang sind im Jahr 2020 noch Restkosten entstanden.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** von 5,47 Millionen Euro wurden im Wesentlichen durch Kleinreparaturen und Renovierungen bei Wohnungswechseln ausgelöst. Davon sind alleine für die Mieterwechsel 2,6 Millionen Euro angefallen. In der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 wurden die Balkone saniert sowie eine Teil-Fassadenreinigung und ein Teil-Fassadenanstrich durchgeführt (246,3 T'Euro). Neue Fassadenanstriche erhielten die Anwesen Falkenweg 10 (49,8 T'Euro) und Dr.-Scheiding-Straße 37 (inklusive Erneuerung Zugangsweg 51,0 T'Euro).

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 2020 keine getätigt. Für den Erwerb von zwei unbebauten Grundstücken investierten wir 287,7 T'Euro.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen

Für das Geschäftsjahr 2021 bestehen finanzielle Verpflichtungen von 1,2 Millionen Euro. Für Instandhaltung und Modernisierung stehen noch Kosten von 1,2 Millionen Euro aus. Aus Leasingverträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen von 5,7 T'Euro.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die Investitionen im Geschäftsjahr stehen noch Fremdmittel von 1,1 Millionen 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 4.043,7 T'Euro (Vorjahr 2.684,6 T'Euro).

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** ist von 99.150.303,99 Euro auf 103.431.327,13 Euro im Berichtsjahr gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 78,6 Millionen Euro (Vorjahr 75,8 Millionen Euro). Dies entspricht einem Anteil von 76,0 % (Vorjahr 76,5 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf Aktivierungen der Modernisierungs- und Neubaukosten, die planmäßigen Abschreibungen sowie den Zugang durch Erwerb zurückzuführen. Außerdem verminderten sich die zu aktivierenden Modernisierungskosten um die Tilgungszuschüsse und Fördergelder, die seit 2017 baukostenmindernd zu verarbeiten sind.

Das **Umlaufvermögen**, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen", Vorräten, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, beläuft sich auf 23,9 Millionen Euro (Vorjahr 22,5 Millionen Euro). Die Steigerung des Umlaufvermögens ergibt sich maßgeblich durch Erhöhungen bei den Wertpapieren, sonstigen Vermögensgegenständen und den Vorräten. Demgegenüber steht ein Rückgang der Flüssigen Mittel, der Forderungen aus Vermietung und der unfertigen Leistungen.

Das **Eigenkapital** mit 42,7 Millionen Euro (Vorjahr 41,7 Millionen Euro) der Genossenschaft beträgt 41,3 % (Vorjahr 42,1 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel, einschließlich Rückstellungen für Bauinstandhaltung, belaufen sich auf 46,6 % (Vorjahr 47,6 %).

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Diese sind zu 100 % Objektfinanzierungsmittel. Der Zugang von insgesamt 2.352,4 T'Euro ergibt sich insbesondere durch den Zugang der aufgenommenen Investitionsdarlehen von 3,9 Millionen Euro, Tilgungszuschüsse von 35,8 T'Euro sowie planmäßige Tilgungen von 1.192,4 T'Euro und außerplanmäßige Tilgungen von 292,3 T'Euro.

Langfristige Investitionen in Höhe von 77.878,8 T'Euro sowie Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von 1.554,2 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.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	**2020**	**Prognose 2020**	**2019**
Eigenkapitalquote (%)	41,3	39,9	42,1
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,0	0,5	0,5
Leerstandsquote (%)	8,79	8,66	8,46
Leerstandsquote unter Berücksichtigung nicht mehr angebotener Wohnungen (%)	4,91	4,89	4,88
Fluktuationsquote (%)	9,94	10,90	10,52
Kapitaldienstdeckung (%)	12,48	14,75	12,59
Jährliche Instandhaltungskosten je m^2 (Euro)	21,87	25,79	27,99
Erhaltungsinvestitionen je m^2 (Euro)	30,57	37,90	40,00

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. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Quote ab, da das erwirtschaftete Ergebnis über dem Eigenmittelzuführungspotential lag und damit über dem geplanten Wert.

Die **Eigenkapitalrentabilität** bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Jahresergebnis vor Ertragssteuern und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennzahl wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einem Betrachtungszeitraum war. Die Abweichungen resultieren hier aus dem im Vergleich zur Prognose und zum Vorjahr deutlich höheren Jahresergebnis vor Ertragssteuern.

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. Die anhaltend hohe Auslastung der Handwerksbetriebe und die sich daraus ergebenden längeren Renovierungszeiten sowie die Folgen der Corona-Pandemie führten im vergangenen Jahr zu einer noch etwas stärkeren Erhöhung des gesamten und des marktaktiven Leerstandes als es bei den Planungen bereits angenommen wurde.

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. Zum Jahresbeginn 2020 zeichnete sich vor Beginn der Corona-Pandemie noch ein leichter Anstieg der Mieterwechsel ab und führte zu einer etwas höher prognostizierten Quote. Im Laufe des gesamten Geschäftsjahres nahm dann allerdings die Anzahl der Mieterwechsel ab und ergab eine niedrigere Fluktuationsquote als im Vorjahr.

Mit der **Kapitaldienstdeckung** wird das Verhältnis zwischen dem erforderlichen Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen und Tilgung) und den nach Abzug der Erlösschmälerungen verbleibenden Mieterlösen beschrieben. In der Planung wurde im Vergleich zum Vorjahr mit einem Anstieg des Kapitaldienstes und der Erlöse gerechnet, was zu einer höheren Kapitaldienstdeckung geführt hätte. Der Kapitaldienst hat sich im Vergleich zum Vorjahr entgegen der Prognose aber nur geringfügig erhöht und der erwartete Anstieg der Mieterlöse konnte im Berichtsjahr aufgrund höherer Erlösschmälerungen nicht ganz erreicht werden. Hierauf ist der Rückgang der Kapitaldienstdeckung im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

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 2019 sind die durch Instandhaltung verursachten Kosten im Geschäftsjahr deutlich stärker gesunken als angenommen.

Die durchschnittlichen **Erhaltungsinvestitionen je m²** Wohn- und Nutzfläche zeigen das Verhältnis der gesamten Investitionen in den Bestand, bestehend aus den zu aktivierenden Modernisierungskosten und den Instandhaltungsaufwendungen, im Verhältnis zur gesamten Wohn- und Nutzfläche. Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Indikator resultiert aus den deutlich gesunkenen Instandhaltungskosten und einer Abnahme der nachträglichen Herstellungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen, die ebenso unter der Prognose für das Jahr 2019 lagen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Jeweils per 31.12.	2020	2019	2018
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	19 (7)	19 (7)	21 (6)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	5 (1)	5	5
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	6	7	6
Hausmeister (davon Teilzeit)	10	9	9
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	45 (11)	**45 (10)**	**46 (9)**
Auszubildende	1	2	1
Hauswarte, Betreuer	14	14	14
Hausreinigung	98	100	98

Zum 1. Januar 2020 ist ein Mitarbeiter aus der Verwaltung in den Ruhestand gegangen. Ebenfalls in den Ruhestand verabschiedet wurde eine Reinigungskraft zum 31. Januar 2020; ihre Nachfolgerin konnte bereits zum 1. Januar 2020 eingestellt werden. Ein neuer Mitarbeiter trat zum 1. Februar 2020 eine Stelle in der Verwaltung an. Ein technischer Mitarbeiter wechselte zum 1. Februar 2020 von Voll- in Teilzeit. Ein Mitarbeiter wechselte zum 1. Oktober 2020 vom Servicebetrieb in den Hausmeisterbereich. Zum 31. Januar 2020 verließ eine Auszubildende auf eigenen Wunsch die Genossenschaft. Die zweite Auszubildende beendete ihre Ausbildung bei der Genossenschaft, ebenfalls auf eigenen Wunsch, zum 30. Juni 2020.

Am 1. September 2020 wurde eine neue Auszubildende zur Immobilienkauffrau eingestellt. Sie wird 2023 ihren Abschluss machen.

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

Am 25.05.2020 verstarb plötzlich und unerwartet unser Aufsichtsratsvorsitzender Herr Dr. Karlheinz Merkel. Dessen Aufgaben wurden bis zur Wahl eines neuen Aufsichtsratsvorsitzenden vom stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Oliver Franta übernommen. Dadurch war der Aufsichtsrat in der Lage, seine Tätigkeiten und Verpflichtungen ordnungsgemäß wahrzunehmen. Am 23.07.2020 wählte der Aufsichtsrat Herrn Michael Maurer zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden.

Im Berichtsjahr haben sich keine Veränderungen im Vorstand ergeben.

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die Baugenossenschaft Hof wird mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortfahren, da sich die große Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Auch Neubauwohnungen mit hoher Wohnqualität sind gefragt. Daher entsteht ein Ersatzneubau in der Ziegelackerstraße 7, 9, 11 – hier wird für 2021 mit Planungskosten sowie ersten Baukosten von 1,8 Millionen Euro gerechnet. Für diesen Neubau müssen das bestehende Gebäude sowie die auf dem Grundstück vorhandenen Garagen abgerissen werden. Deshalb soll bei der ehemaligen Dr.-Scheiding-Straße 30 ein neuer Garagenhof mit 25 Garagen für 290,0 T'Euro entstehen. Rund eine weitere Million Euro ist für den Neubau einer Seniorentagesstätte und die Neugestaltung der Außenanlagen auf dem Grundstück Johann-Weiß-Straße 1, 3 vorgesehen. Für die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Wirthstraße 1, 3 sind im Jahr 2021 noch Kosten von rund 0,7 Millionen Euro eingeplant, sodass sich die gesamten Neubau-Plankosten für 2021 auf rund 3,8 Millionen Euro belaufen. Die Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes werden weiterhin forciert. Die Gesamtkosten für Modernisierungen in 2021 werden im Vergleich zum Vorjahr steigen und sich voraussichtlich auf etwa

3,7 Millionen Euro belaufen. Öffentliche Fördermittel sind beantragt und bewilligt. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für Instandhaltungsmaßnahmen beträgt rund 5,8 Millionen Euro (Vorjahr 6,4 Millionen Euro).

Die bis zur Abfassung des Lageberichtes zu verzeichnenden Entwicklungen lassen für 2021 weiter steigende Umsatzerlöse von rund 18,4 Millionen Euro erwarten. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2021 ein positives Ergebnis von rund 433,0 T'Euro.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung die folgenden Entwicklungen. Die Eigenkapitalquote wird aufgrund eines Anstieges der Bilanzsumme durch die umfangreichen geplanten Baumaßnahmen und durch den erwarteten Jahresüberschuss auf rund 40,2 % sinken. Die Eigenkapitalrendite würde bei dem geplanten Ergebnis rund 1,0 % betragen. Durch Modernisierungsmaßnahmen und den Abbruch leerstehender Gebäude rechnen wir mit einem leichten Rückgang der gesamten Leerstandsquote auf rund 8,7 % und einem unveränderten Wert bei dem marktaktiven Leerstand von rund 4,9 %. Für die Fluktuationsquote lassen die bisherigen Mieterwechsel im Jahr 2021 einen leichten Anstieg der Kennzahl auf rund 10,5 % vermuten. Der Fremdkapitaldienst wird voraussichtlich abnehmen und in Verbindung mit den erwarteten Umsatzerlösen zu einer niedrigeren Kapitaldienstdeckung von rund 11,8 % führen. Sollten alle vorgesehenen Baumaßnahmen trotz der aktuell schwierigen bauwirtschaftlichen Situation wie geplant durchgeführt werden können, so würden sich für 2021 im Durchschnitt jährliche Instandhaltungskosten von rund 23,38 Euro und Erhaltungsinvestitionen von rund 35,82 Euro je m^2 Wohn- und Nutzfläche ergeben.

Auch bei den Mitarbeitern werden sich weitere Veränderungen im Jahr 2021 ergeben. Zur Jahresmitte 2021 wird der Leiter des Bestandsmanagements die Baugenossenschaft Hof verlassen. Ferner ist die Einstellung eines Digitalisierungsmanagers, eines Bautechnikers sowie einer Schreibkraft für den Fachbereich Technik geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Pandemie auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

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

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

Mit Beginn der Pandemie wurde ein Pandemieplan aufgestellt und ein Krisenstab eingerichtet der sich regelmäßig trifft und Gesetzesänderungen bespricht, angemessene Maßnahmen entwickelt und umsetzt. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Compliance

Zur Vermeidung von Korruption wurde eine Antikorruptionsrichtlinie erstellt, der sich alle Mitarbeiter angeschlossen haben. Ein Compliance-Beauftragter wurde eingesetzt und ist Ansprechpartner für alle Mitarbeiter; er vermittelt und schlichtet in Verdachtsfällen.

2. Risiken

Wegen der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse, damit verbundenen operativen Risiken sowie gegebenenfalls mit schlechteren Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Bestandsgefährdende Risiken

Für die Genossenschaft waren für 2020 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.

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

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

Bauwirtschaft

Die Kapazitäten der Handwerker in der Region sind weitestgehend erschöpft. Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher nur in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe sind mehr als gut gefüllt.

Im Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen – insbesondere durch steigende Rohstoffpreise - zu rechnen sein. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kann es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten auch in Folge der Corona-Pandemie kommen. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Lohn- und Gehaltssteigerungen und verschärften Umweltauflagen sowie den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 und des Gebäudeenergiegesetzes (ab November 2020) ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Erhöhungen der Investitionskosten auf die Mieten aus, die derzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

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

Personal

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

Altersstruktur unserer Mitglieder

Bedingt durch die Geschichte unserer Genossenschaft weist die Altersstruktur unserer Mitglieder einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen über 60 Jahren aus (rund 49 %). Die Stadt Hof hat dagegen nur einen Anteil von über 32 %. 643 Mitglieder unseres Unternehmens sind älter als 80 Jahre. 97 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 Probleme und Folgen einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosigkeit unter anderem als Folge der Corona-Pandemie und Altersarmut (Mietausfälle)
- die Kostenbelastungen, die sich durch weitergehende Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen ergeben, zum Beispiel durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die CO_2-Einsparziele der Bundesregierung
- die Folgen der Zinspolitik der Europäischen Union

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

III. Chancen der künftigen Entwicklung

Durch umfangreiche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition.

Als erste bayerische Baugenossenschaft nutzen wir seit 2008 die Möglichkeiten des Förderprogramms „Stadtumbau West". Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Hof realisieren wir das Impulsprojekt „Integriertes innenstadtnahes Wohnen" an der Enoch-Widman-/Johann-Weiß-Straße. Neue attraktive Wohnformen, optimierte Energiekonzepte und ein Dienstleistungsnetzwerk werden unsere Marktposition weiter verbessern. Durch die Städtebauförderung wurden die Abbrüche in der Johann-Weiß-Straße und Wirthstraße gefördert und so der Weg für die Ersatzneubauten geebnet, die im Jahr 2020 fertiggestellt wurden.

Unser soziales Engagement geht weiter. Durch die Umwandlung des Städtebauförderprogrammes „Stadtumbau West" in „Sozialer Zusammenhalt" werden nicht nur investive, sondern auch soziale Projekte gefördert. Seit 2014 kümmert sich eine Seniorenberaterin um die Bedürfnisse und Probleme unserer älteren Mitglieder. Auch die individuelle Wohnungsanpassung wird unseren Mietern nahegebracht. So erhöhen wir unser Serviceangebot gerade für die ältere Generation und treten den Risiken entgegen. Für Familien und Alleinerziehende entstand eine neue Kooperation mit dem Familienzentrum „Mütterclub Hof e.V." im neuen Stadtteiltreff in der Layritzstraße 26. Seit Juni 2019 hat auch das BG-Café seine Türen einmal wöchentlich geöffnet – mit Ausnahme der coronabedingten Schließungen - und wird von den Mitgliedern rege angenommen.

Werden Wohnungen im Bestand neu vermietet, erheben wir im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, die ortsübliche Vergleichsmiete. Damit gleichen wir Ertragsminderungen durch Leerstände teilweise aus.

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die liquiden Mittel der Genossenschaft sind kurz-, mittel- und langfristig angelegt. Die Wertpapieranlagen sind bilanziell dem Umlaufvermögen 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 bis ca. 12 Monate sind Festgelder, Termingelder und Spareinlagen 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. Es handelt sich hierbei um Sparbriefe, Zuwachssparverträge und Bausparverträge.

Seit 2017 muss die kurzfristige Liquidität verringert werden, da Verwahrentgelte bzw. Negativzinsen erhoben werden. Dies gilt auch für Tagesgelder und Festgeldkonten.

Aufgrund der aktuellen Situation an den Anlagemärkten werden für sichere Anlagen kaum noch auskömmliche Erträge erzielt. Es wurden daher unter Abwägung des Risiko-Nutzen-Verhältnisses auch solche Kapitalmarktprodukte gewählt, die mit einem überschaubaren bzw. begrenzten Risiko behaftet sind. Hierbei handelt es sich um festverzinsliche Wertpapiere.

Bei den mittel- bis langfristigen Geldanlagen in Wertpapiere bestehen Rückzahlungs-, Kursänderungs- 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 2021

Der Vorstand

Daniela Rödel Thomas Seidel Dieter Tratzmüller

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2020

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Baugenossenschaft Hof eG
An der Michaelisbrücke 1
95028 Hof

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	**Euro**	Euro
A	**Anlagevermögen**			
I	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		**6.476,00**	14.056,00
II	**Sachanlagen**			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.060.944,96		69.587.031,25
2	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	770.851,36		811.107,36
3	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.178.491,38		891.653,89
4	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.135,84		4.135,84
5	Technische Anlagen und Maschinen	33.646,00		42.343,00
6	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.479,00		656.060,00
7	Anlagen im Bau	0,00		3.787.270,06
8	Bauvorbereitungskosten	43.593,87	**78.611.142,41**	11.822,75
III	**Finanzanlagen**			
1	Andere Finanzanlagen	550,00	**550,00**	550,00
	Anlagevermögen insgesamt		**78.618.168,41**	75.806.030,15
B	**Umlaufvermögen**			
I	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1	Unfertige Leistungen	5.338.289,69		5.466.071,41
2	Andere Vorräte	586.254,85	**5.924.544,54**	499.217,98
II	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1	Forderungen aus Vermietung	88.460,04		97.477,79
2	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.161,65		2.421,34
3	Sonstige Vermögensgegenstände	648.857,78	**739.479,47**	207.482,54
III	**Wertpapiere**		**10.261.615,00**	5.585.910,00
IV	**Flüssige Mittel**			
1	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.047.840,62		8.306.533,12
2	Bausparguthaben	1.973.886,27	**7.021.726,89**	2.288.440,56
C	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1	Geldbeschaffungskosten	300.794,07		316.406,38
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	564.998,75	**865.792,82**	574.312,72
	Bilanzsumme		**103.431.327,13**	99.150.303,99

Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	**Euro**	Euro
A	**Eigenkapital**			
I	**Geschäftsguthaben**			
1	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	211.708,29		172.400,00
2	der verbleibenden Mitglieder	6.705.487,61		6.756.692,95
3	aus gekündigten Geschäftsanteilen	50.702,65	**6.967.898,55**	32.400,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.712,39 Euro (Vorjahr 14.507,05 Euro)			
II	**Kapitalrücklage**		**99.138,04**	94.318,04
III	**Ergebnisrücklagen**			
1	Gesetzliche Rücklage	3.430.626,37		3.309.226,37
2	Bauerneuerungsrücklage	82.317,99		82.317,99
3	Andere Ergebnisrücklagen	31.525.984,49	**35.038.928,85**	31.014.813,96
IV	**Bilanzgewinn/Bilanzverlust**			
1	Jahresüberschuss	1.213.205,20		277.189,60
2	Einstellungen in Ergebnisrücklagen/ Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	-571.400,00	**641.805,20**	-27.800,00
	Eigenkapital insgesamt		**42.747.770,64**	41.711.558,91
B	**Rückstellungen**			
1	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.338.509,00		7.670.149,00
2	Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.457.950,54		5.504.210,70
4	Sonstige Rückstellungen	1.571.064,43	**15.367.523,97**	1.707.515,77
C	**Verbindlichkeiten**			
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.193.971,76		33.825.546,63
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	989.756,02		1.005.784,61
3	Erhaltene Anzahlungen	6.012.842,10		5.946.053,24
3 a	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.974,36		4.843,22
4	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.819.427,84		1.467.619,69
5	Sonstige Verbindlichkeiten	250.306,19	**45.270.278,27**	263.838,56
	davon aus Steuern 161.954,62 Euro (Vorjahr: 154.097,99 Euro)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 31.118,02 Euro (Vorjahr: 56.449,29 Euro)			
D	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**45.754,25**	43.183,66
	Bilanzsumme		**103.431.327,13**	99.150.303,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 - 31.12.2020

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	**Euro**	Euro
1	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	18.038.607,45		17.623.613,55
	b) aus Betreuungstätigkeit	5.528,61		13.379,96
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.714,06	**18.067.850,12**	25.430,78
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**-127.781,72**	61.948,47
3	Andere aktivierte Eigenleistungen		**462.738,17**	465.972,26
4	Sonstige betriebliche Erträge		**325.948,32**	1.428.030,41
5	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.093.606,49		-10.645.815,25
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-4.353,41	**-9.097.959,90**	-5.600,47
	Rohergebnis		**9.630.794,99**	8.966.959,71
6	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-2.693.763,98		-2.597.826,22
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-709.625,98	**-3.403.389,96**	-1.270.094,83
	davon für Altersversorgung -276.489,64			(-854.928,52)
7	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		**-2.780.098,84**	-2.676.597,52
8	Sonstige betriebliche Aufwendungen		**-649.938,71**	-666.730,62
9	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00		17,75
	davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 Euro			(0,00)
10	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104.539,16	**104.548,16**	66.353,53
	davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 Euro			(0,00)
	davon aus der Abzinsung 214,90 Euro			(-267,43)
11	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-33.919,82		-6.910,00
12	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.134.050,84	**-1.167.970,66**	-1.181.073,01
	davon an verbundenen Unternehmen 0,00 Euro			(0,00)
	davon aus der Aufzinsung - 729.255,85 Euro			(-781.001,55)
13	Steuern vom Einkommen und Ertrag		**-81.981,94**	81.982,09
14	**Ergebnis nach Steuern/Übertrag**		**1.651.963,04**	716.080,88

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
	Übertrag		**1.651.963,04**	716.080,88
15	Sonstige Steuern		**-438.757,84**	-438.891,28
16	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**		**1.213.205,20**	277.189,60
17	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		**-571.400,00**	-27.800,00
18	**Bilanzgewinn**		**641.805,20**	249.389,60

3. Anhang
des Jahresabschlusses 2020
(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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 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 40 Jahren neu festgelegt.

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 Anwesen Blücherstraße 46, 48 und 50 wurden 2020 energetisch modernisiert. Die Nutzungsdauer ist neu auf 30 Jahre festgelegt. Das Einfamilienhaus Gartenstraße 52 wurde 2020 saniert. Die Nutzungsdauer ist neu auf 40 Jahre festgelegt. Die Abschreibung erfolgt jeweils linear.

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

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

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

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

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

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

Andere Finanzanlagen (Genossenschaftsanteile) sind grundsätzlich 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.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Kurswert bewertet.

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 2,3 % (Stand Dezember 2020; angenommene Restlaufzeiten: 15 Jahre) zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,2 % 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.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge*	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Stand zum 31.12.2020	Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	181.886,17	0,00	0,00	0,00	0,00	181.886,17	167.830,17	7.580,00	0,00	175.410,17	6.476,00	14.056,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**181.886,17**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**181.886,17**	**167.830,17**	**7.580,00**	**0,00**	**175.410,17**	**6.476,00**	**14.056,00**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.921.987,90	2.106.700,86	556.685,25	7.459.201,35	0,00	147.931.204,86	69.334.956,65	2.535.303,25	0,00	71.870.259,90	76.060.944,96	69.587.031,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.084.735,91	0,00	0,00	0,00	0,00	3.084.735,91	2.273.628,55	40.256,00	0,00	2.313.884,55	770.851,36	811.107,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.043.462,30	287.705,33	195,84	0,00	0,00	1.330.971,79	151.808,41	672,00	0,00	152.480,41	1.178.491,38	891.653,89
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.135,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.135,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.135,84	4.135,84
Bauten auf fremden Grundstücken	20.464,94	0,00	0,00	0,00	0,00	20.464,94	20.464,94	0,00	0,00	20.464,94	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	179.588,62	0,00	0,00	0,00	0,00	179.588,62	137.245,62	8.697,00		145.942,62	33.646,00	42.343,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.311.635,94	51.009,59	98.327,49	0,00	0,00	2.264.318,04	1.655.575,94	187.590,59	98.327,49	1.744.839,04	519.479,00	656.060,00
Anlagen im Bau	3.787.270,06	3.671.931,29	0,00	0,00	7.459.201,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.787.270,06
Bauvorbereitungskosten	11.822,75	31.771,12	0,00	0,00	0,00	43.593,87	0,00	0,00	0,00	0,00	43.593,87	11.822,75
Summe Sachanlagen	**149.365.104,26**	**6.149.118,19**	**655.208,58**	**7.459.201,35**	**7.459.201,35**	**154.859.013,87**	**73.573.680,11**	**2.772.518,84**	**98.327,49**	**76.247.871,46**	**78.611.142,41**	**75.791.424,15**
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550,00	550,00
Summe Finanzanlagen	**550,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**550,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**550,00**	**550,00**
Anlagevermögen insgesamt	**149.547.540,43**	**6.149.118,19**	**655.208,58**	**7.459.201,35**	**7.459.201,35**	**155.041.450,04**	**73.741.510,28**	**2.780.098,84**	**98.327,49**	**76.423.281,63**	**78.618.168,41**	**75.806.030,15**

* In den Abgängen des Postens "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" sind Investitionszuschüsse in Höhe von 556.685,25 Euro (Vorjahr: 783.431,13 Euro) enthalten.

2. „Unfertige Leistungen“

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.338,3 T’Euro (Vorjahr 5.466,1 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 Zuschüssen	393,7 T’Euro
Forderungen aus Abrechnung Energieversorger	118,5 T’Euro
Forderungen an Finanzamt KapESt	41,7 T’Euro
Forderung aus Schadensersatzansprüchen	54,4 T’Euro
Forderung aus Zinsen	28,0 T’Euro

4. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungskosten oder den niedrigeren Zeitwerten (Börsen- oder Marktpreis laut Bankenbestätigungen) zum Bilanzstichtag mit 10.261,6 T’Euro (Vorjahr 5.585,9 T’Euro) angesetzt.

5. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres Euro	Einstellung während des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Kapitalrücklage	94.318,04	4.820,00	0,00	99.138,04

	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	3.309.226,37	0,00	121.400,00	0,00	3.430.626,37
(2) Bauerneuerungsrücklage	82.317,99	0,00	0,00	0,00	82.317,99
(3) Andere Ergebnisrücklagen	31.014.813,96	61.170,53	450.000,00	0,00	31.525.984,49
	34.406.358,32	61.170,53	571.400,00	0,00	35.038.928,85

6. 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 1.017,0 T'Euro. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

7. 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.

8. Sonstige Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen" (1.571,1 T'Euro) umfasst außerdem im Wesentlichen Rückstellungen für technische Anpassungsverpflichtungen am Hausbesitz (772,8 T'Euro), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (176,2 T'Euro), Verkehrssicherung (69,4 T'Euro), Urlaubsansprüche (55,3 T'Euro), Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (55,5 T'Euro), und ausstehende Rechnungen für Neubau (347,5 T'Euro).

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.193.971,76	2.061.621,20	4.462.357,83	29.669.992,73	36.193.971,76	GPR*
Vorjahr	(33.825.546,63)	(1.379.040,97)	(4.724.206,86)	(27.722.298,80)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	989.756,02	19.330,16	57.139,53	913.286,33	989.756,02	GPR*
Vorjahr	(1.005.784,61)	(19.297,51)	(58.927,67)	(927.559,43)		
Erhaltene Anzahlungen	6.012.842,10	6.012.842,10	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	(5.946.053,24)	(5.946.053,24)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.974,36	3.974,36	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	(4.843,22)	(4.843,22)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.819.427,84	1.819.427,84	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	(1.467.619,69)	(1.467.619,69)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	250.306,19	250.306,19	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	(263.838,56)	(262.382,61)	(1.455,95)	(0,00)		
Gesamtbetrag	45.270.278,27	10.167.501,85	4.519.497,36	30.583.279,06	37.183.727,78	

*** GPR = Grundpfandrecht**

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus erteilten Bauaufträgen sowie Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.217,7 T'Euro (Vorjahr 5.790,8 T'Euro), die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind. Darin enthalten sind Investitionsvorhaben mit 1.212,0 T'Euro und Neubaumaßnahmen mit 40,0 T'Euro, die 2021 fällig sind. Die Auszahlungen für Investitionen sind durch offene Darlehens- bzw. Zuschusszusagen von 1.052,3 T'Euro gedeckt (Valutierung im Geschäftsjahr 2021).

Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2095, bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Diese betrugen im Geschäftsjahr 2020 163,8 T'Euro. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können in Höhe von 93,5 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 79,0 T'Euro (Vorjahr 86,2 T'Euro), die getrennt vom eigenen Vermögen verwaltet werden.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	8
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	16	115
	32	**124**

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

Anfang 2020	**3.955**
Zugang 2020	299
Abgang 2020	271
Ende 2020	**3.983**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 51,2 T'Euro vermindert. Eine Nachschussverpflichtung der Genossenschaftsmitglieder ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

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

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Karlheinz Merkel, Rechtsanwalt, Vorsitzender, verstorben am 25.05.2020
Michael Maurer, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Hochfranken, Vorsitzender seit 23.07.2020
Oliver Franta, Kalkulationsleiter, stellvertretender Vorsitzender
Kathrin Buchta-Kost, Dipl.-Ing. (FH), Innenarchitektin
Alexandra Deeg, Verwaltungsbeamtin, Oberinspektorin
Dr. Wolfgang Frisch, Kaufm. Geschäftsführer i. R.
Angela Plochberger, Steuerfachwirtin
Feliks Psiuk, Dipl.-Ing. Elektrotechnik
Oliver Schnabel, Steuerberater, Revisor

Herr Dr. Karlheinz Merkel, Rechtsanwalt und Aufsichtsratsvorsitzender, ist am 25.05.2020 verstorben. Die Aufgaben des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Karlheinz Merkel wurden bis zur Wahl des neuen Aufsichtsratsvorsitzenden am 23.07.2020, vom stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Oliver Franta übernommen.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.213.205,20 Euro. Gemäß § 40 Nr. 1 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 121.400,00 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Zusätzlich wurden gemäß § 40 Nr. 3 der Satzung in Gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat 450.000,00 Euro in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, die Vorabzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen zu bestätigen sowie den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 641.805,20 Euro mit 3 % bzw. 202.700,81 Euro als Dividende auszuschütten und in Höhe von 439.104,39 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hof, 28. Mai 2021

Der Vorstand

Daniela Rödel

Thomas Seidel

Dieter Tratzmüller