

GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2022

(01.01. bis 31.12.2022, 113. Geschäftsjahr)

Hier wohn' ich gern!



Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Bayern



Gliederung

A. Berichte der Organe

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

B. Modern in die Zukunft

- I. Baumaßnahmen 2022 Seite 11
- II. Bauplanung 2023 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,

der Bundeskanzler hat die historische Zäsur, die durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine eingetreten ist, mit dem Wort „Zeitenwende“ bezeichnet. Es ist ein gewaltsamer Einschnitt, der unser Vertrauen erschüttert und verdeutlicht hat, wie kostbar unsere freiheitlich demokratischen Grundwerte sind. Auch die wirtschaftlichen Folgen waren und sind dramatisch. Nachdem die Pandemie bereits zu Lieferengpässen und drastischen Kostensteigerungen für Technikprodukte und Baumaterialien geführt hatte, kamen mit dem Ukrainekrieg die Lieferprobleme und Kostenexplosionen für Gas und Energie dazu. Preisanstiege, die eine Inflation nach sich zogen und in der Folge auch mehrere Anpassungen der Leitzinsen der EZB. Dazu gab und gibt es immer wieder Hiobsbotschaften von Naturkatastrophen, die uns ermahnen, die Probleme des Klimawandels ernst zu nehmen und dem Klimaschutz höchste Priorität einzuräumen. Entsprechend hat auch die Bayerische Landesregierung ihre Klimaziele geschärft. Kurz: Die Zeitenwende markiert auch für die Baugenossenschaft Hof eine spürbare Veränderung der Rahmenbedingungen.



Erstmals seit langer Zeit gibt es wieder nennenswerte Zinsbelastungen, die sich im Zusammenspiel mit den deutlich gestiegenen Baukosten merklich auf die Kostenstrukturen unserer Modernisierungs- und Bauprojekte auswirken. Dazu kommen erhebliche Investitionen für den Klimaschutz und der Wegfall bewährter Förderprogramme. Wie viele andere Akteure unserer Branche wurden auch wir in unseren Bau- und Modernisierungsvorhaben ausgebremst. Daher haben wir unsere sicheren Investitionen fertiggestellt und mit zwei neuen Maßnahmen unter den aktuellen Voraussetzungen begonnen.

Unseren Mitgliedern mussten wir im Berichtsjahr einiges zumuten. Von drastischen Anhebungen der Heizkostenvorauszahlungen über teilweise Absenkungen der Vorlauftemperatur bis zu den gestiegenen Stromkosten. Wir mussten sie auf mögliche Versorgungsausfälle vorbereiten, die zum Glück bisher nicht eingetreten sind.

Dass das Jahr 2022 für die Baugenossenschaft in vielerlei Hinsicht durch Umbruch und Neujustierung geprägt war, verdeutlicht auch unser Geschäftsbericht.

Gut wirtschaften: Die Baugenossenschaft Hof blickt trotz der Herausforderungen und Neuausrichtung im Berichtsjahr auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Mit einer Bilanzsumme von 101.158.771,18 Euro erwirtschafteten wir einen Bilanzgewinn von 529.525,93 Euro. Vorwiegend gelang dies durch die Preisanpassungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungen. Im Geschäftsjahr lag unser Schwerpunkt auf der energetischen Modernisierung von 34 Wohnungen. Dies waren vor allem Fertigstellungen aus dem Vorjahr und 11 Wohnungen mit Generalmodernisierungen. In der Instandhaltung wurden 349 Mieterwechsel vollzogen.

Gut und sicher wohnen: Durch stetige Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau erhöhen wir die Lebensqualität in unseren Wohnquartieren. 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 und der Förderzweck unserer Genossenschaft im Mittelpunkt. Unsere Durchschnittswohnungsmiete liegt mit 4,48 Euro pro Quadratmeter im Monat unter den vergleichbaren Mieten der Region.

Gutes Klima: Unser nachhaltiges Geschäftsmodell ist darauf ausgerichtet, die Immobilienbestände - Gebäude und Grünflächen - unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten verantwortungsvoll zu bewirtschaften, weiterzuentwickeln und behutsam zu ergänzen, um den langfristigen Unternehmenserfolg zu sichern und dazu beizutragen, dass Deutschland seine Klimaschutzziele erreicht. Daher haben wir in Bezug auf den Klimaschutz in den vergangenen Jahrzehnten Beachtliches erreicht. Neue Ziele der Bundesregierung bedeuten für uns bis zum Jahr 2030 mindestens 65 % des CO₂-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.

Seit 1990 bis heute hat die Baugenossenschaft ihren CO₂-Ausstoß um rund 50,4 % gesenkt. 2022 haben wir durch energetische Modernisierungen den CO₂-Ausstoß nur um weitere 52,7 Tonnen pro Jahr reduziert. Statt Anreize und soziale Abmilderung zu schaffen wurden gute, verlässliche Programme gestrichen und Fördermittel minimiert. Dadurch wurden wir in der CO₂-Reduzierung ausgebremst.

Die Baugenossenschaft entwickelt nun einen Klimapfad aus dem wir eine neue Klimastrategie entwickeln. Trotz unserer steten Investitionen können wir die Heizkostensteigerungen nicht aufhalten. Zusätzlich werden wir ab dem Jahr 2023 noch mit einer CO₂-Abgabe in Höhe von 30 Euro pro Tonne CO₂ belastet.

Gute Nachbarschaften: Wir sind davon überzeugt, dass lebenswerte Quartiere weit mehr sind als die Summe gepflegter Gebäude und Grünflächen. Jedes Quartier ist anders, jedes hat seinen eigenen Charakter, seinen eigenen Charme, seine eigenen Qualitäten und bietet so Raum für Vielfalt. Dazu zählen wir ökologische Qualitäten ebenso wie die vielfältigen sozialen und kulturellen Angebote sowie ein gutes nachbarschaftliches Miteinander. In unserem Quartierstreff wurde neben den interessanten Angeboten vom Familienzentrum Mütterclub e.V. auch unser BG-Café wöchentlich angeboten und gut angenommen. Im Mai fand auch ein Tag der Nachbarn im Garten statt. Auch die Innenhofkonzerte haben Einzug in den Quartierstreff gehalten und bieten Abwechslung für die Mitglieder im Viertel und darüber hinaus.

Wir danken zuerst unseren Mitgliedern und Mitgliedervertretern für Ihre Treue und Ihr Engagement. Gerade in herausfordernden Zeiten wie diesen, braucht auch ein erfolgreiches Unternehmen wie die Baugenossenschaft Hof gute Partner an seiner Seite, die uns zuverlässig bei den verschiedensten Projekten unterstützen. Dafür herzlichen Dank.

Unser Dank und unsere Anerkennung gelten den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt dabei Frau Kathrin Buchta-Kost für ihren Einsatz in den letzten 15 Jahren in unserem Aufsichtsrat.

Allen Beschäftigten danken wir für ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft. Sie haben 2022 zu einem guten Jahr für die Baugenossenschaft Hof gemacht. Vielen Dank!

Ihr Vorstand der
Baugenossenschaft Hof eG

Daniela Rödel
Vorstandsvorsitzende

Thomas Seidel
Stellv. Vorstandsvorsitzender

Dieter Tratzmüller
Vorstandsmitglied

II. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 (01.01. bis 31.12.2022)



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 85,85 Prozent. Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat nur an der Hälfte oder weniger der Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse, denen er angehört, teilgenommen. Es wurden von den 8 Gemeinsamen Sitzungen 1 als virtuelle Gemeinsame Sitzung durchgeführt.

Im Berichtsjahr fanden folgende Sitzungen statt:

Gemeinsame Sitzungen	
Vorstand und Aufsichtsrat	8
Aufsichtsrat	3
Prüfungsausschuss	3
Themen: Jahresabschluss 2021	
Geschäftsguthaben, Finanzanlagen, Rücklagen und Rückstellungen	
Darlehen	
Bauausschuss	2
Themen: Vorstellung des geplanten Neubaus Ziegelackerstraße 5, 7, 9 und	
Besichtigung der Modernisierungsmaßnahme Stephanstraße 5	
Bauplanung 2023	
Ausspracheabend mit Vertretern	in schriftlicher Form

Der Aufsichtsrat hat durch seinen Prüfungsausschuss am 01.06.2023 den Jahresabschluss schwerpunktmäßig auf Plausibilität geprüft. Es gab keinen Anlass für Beanstandungen.

In der Gemeinsamen Sitzung am 01.06.2023 hat der Aufsichtsrat vom Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 Kenntnis genommen und diesen gebilligt.

Er genehmigte auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Michael Maurer

III. Grundlagen der Genossenschaft

1. Die Organe

Vorstand



Daniela Rödel

BA im Immobilienmanagement und Facility Management (FH)

Direktorin
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Vorsitzende des Vorstands



Thomas Seidel

Dipl.-Ing. Univ., Architekt

Technischer Vorstand
Stellvertretender Vorsitzender



Dieter Tratzmüller

Bankkaufmann i. R.

Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat



Michael Maurer
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender
der Sparkasse Hochfranken

Vorsitzender



Oliver Franta
Kalkulationsleiter

Stellvertretender Vorsitzender



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 i. R.



Oliver Schnabel
Steuerberater
Revisor

bis 30. Januar 2023



Peter Gutowski
Rechtsanwalt

ab 24. Juni 2022

Vertreter

Wahlbezirk 1

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

Hof Ost I



Wahlbezirk 2

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

Hof Ost II



Wahlbezirk 3

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

Hof Ost III



Wahlbezirk 4

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

Hof Nord



Wahlbezirk 5

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

Hof Mitte / West



Wahlbezirk 6

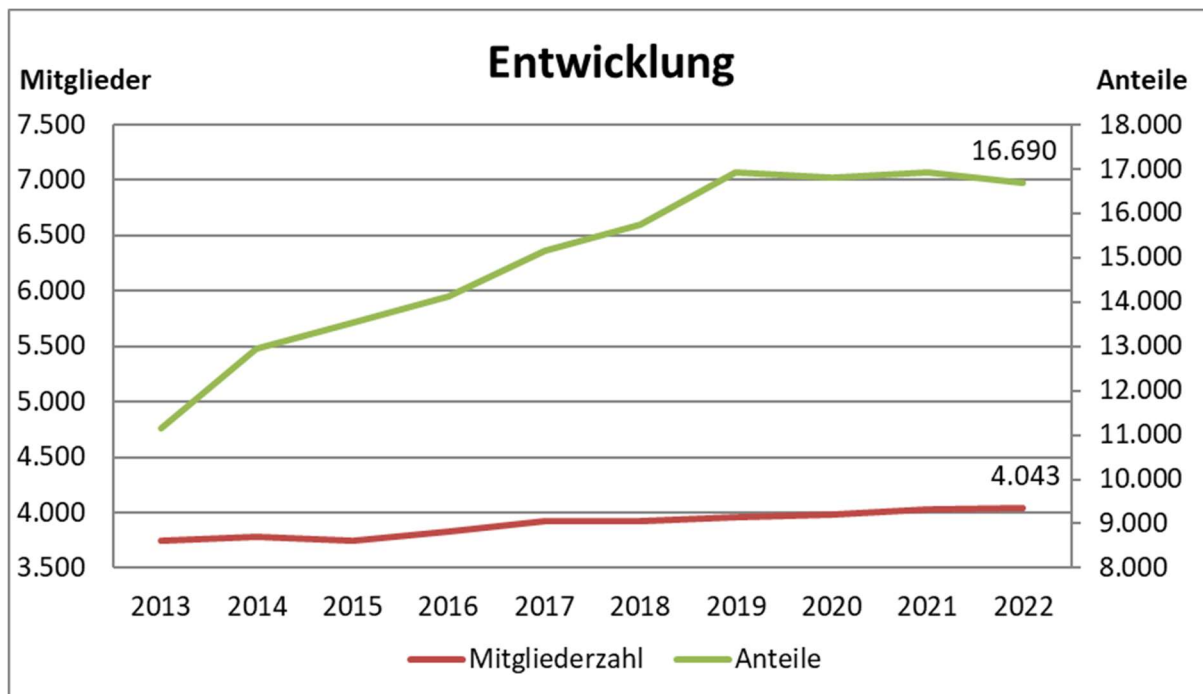
Werner Ascherl, Hof
Monika Bauer, Hof
Volkmar Deutschmann, Hof
Dieter Fischer, Hof
Hans-W. Gemeinhardt, Hof
Hilmar Günnel, Hof
Armin Hagen, München
Heinz Hahn, Hof
Wolfgang Hering, Hof
Herbert Herpolsheimer, Hof
Armin Hohmann, Leupoldgrün
Wolfgang Reissmann, Köditz
Herbert Roesch, Döhlau
Thomas Roth,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

Hof Süd
und auswärts
wohnende
Mitglieder



2. Mitglieder

Zum 31.12.2022 gehörten der Genossenschaft 4.043 **Mitglieder** und damit 14 Mitglieder mehr als 2021 an. Zum Bilanzstichtag waren 16.690 **Anteile** gezeichnet (Vorjahr 16.908 Anteile).



3. Bestand

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

jeweils zum 31.12.	2022	m ²	davon eigegenutzt	2021	2020
Gebäude	535	269.201,85		535	538
Mietwohnungen	3.563	233.872,69		3.565	3.583
Gewerbliche Einheiten	50	6.944,49	15	49	51
Garagen	1.871	28.384,67	37	1.846	1.863
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	954	67.889,07		954	954

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

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

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

B. Modern in die Zukunft

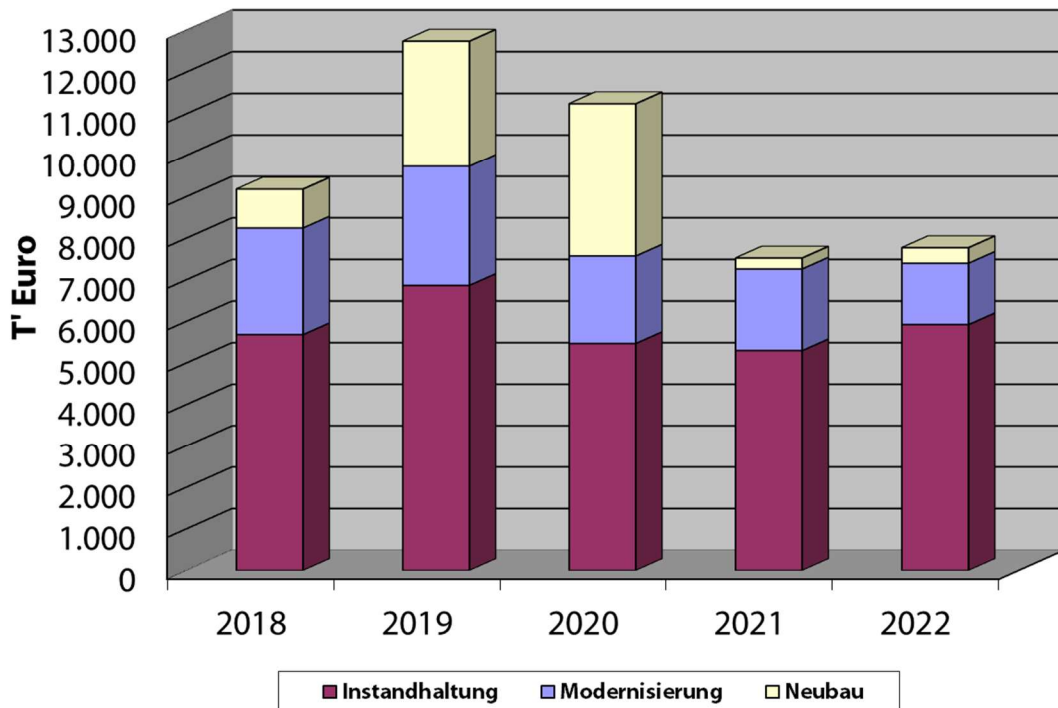
I. Baumaßnahmen 2022

Im Berichtsjahr flossen insgesamt 7,4 Millionen Euro in **Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen**. Alleine die Modernisierungsinvestitionen beliefen sich auf 1,5 Millionen Euro. So kann die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig gesichert, die Betriebs- und Heizkosten reduziert und der CO₂-Ausstoß verringert werden. Weitere 0,4 Millionen Euro haben wir für den Neubau eines Garagenhofs in der Dr.-Scheidung-Straße 30 aufgewendet.

Jeweils zum 31.12. in T'Euro

	2022	2021	2020
Modernisierung	1.474,6	1.961,5	2.102,4
Instandhaltung	5.920,4	5.295,6	5.466,9
Gesamt	7.395,0	7.257,1	7.569,3
Neubau	372,7	261,3	3.670,5

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen



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

Gabelsbergerstraße 30, 32

Wohnungen:	16
Wohnfläche:	1.340,56 m ²
Gesamtplankosten:	963,0 T'Euro
Kosten 2022:	540,0 T'Euro
Gesamtkosten:	773,4 T'Euro
Energieeffizienz:	KfW 100
Fertigstellung:	Sommer 2022

Solarthermie zur Warmwasserbereitung
Energetische Sanierung der Heizungsanlage
Wärmedämmverbundsystem
Dämmung Dach und Kellerdecke
Austausch der Fenster und Haustüren



Layritzstraße 25

Wohnungen:	5
Wohnfläche:	300,38 m ²
Gesamtplankosten:	518,0 T'Euro
Kosten 2022:	193,9 T'Euro
Gesamtkosten:	540,3 T'Euro
Fertigstellung:	Sommer 2022

Generalmodernisierung der Innenräume
inklusive neuer Bäder
Erneuerung der Grundrisse
Einbau Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
Dämmung der Kellerdecke, der Dachschrägen und
Gauben
Austausch der Fenster und Haustüre

August-Mohl-Straße 29, 31, 33

Wohnungen:	18
Wohnfläche:	1.259,73 m ²
Gesamtplankosten:	1.586,0 T'Euro
Kosten 2022:	291,1 T'Euro
Gesamtkosten:	1.271,2 T'Euro
Energieeffizienz:	KfW 55
Fertigstellung:	Juni 2022

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



Im Berichtsjahr 2022 wurde mit den **Modernisierungsarbeiten** an diesen Anwesen begonnen:



Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46

Wohnungen:	48
Wohnfläche:	3.259,56 m ²
Gesamtplankosten:	238,0 T'Euro
Kosten 2022:	126,7 T'Euro
Fertigstellung:	April 2023

Solarthermie zur Warmwasserbereitung
Optimierung der Heizungsanlage

Dr.-Scheidung-Straße 13 (Einfamilienhaus)

Wohnfläche:	56,18 m ²
Gesamtplankosten:	135,0 T'Euro
Kosten 2022:	121,9 T'Euro
Fertigstellung:	Dezember 2022

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



Stephanstraße 5

Wohnungen:	5
Wohnfläche:	360,16 m ²
Gesamtplankosten:	915,0 T'Euro
Kosten 2022:	91,8 T'Euro
Fertigstellung:	Frühjahr 2024

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

In den **Instandhaltungskosten** sind im Jahr 2022 Kosten für folgende Maßnahmen enthalten: Im Pinzigweg 51 - 69 wurde der erste Bauabschnitt der Instandsetzung der Dächer, Balkone und Laubengänge durchgeführt (104,3 T'Euro). Die Häuser in der Kulmbacher Straße 37 a, b, c erhielten einen neuen Fassadenanstrich (100,9 T'Euro). Bei den Anwesen Kösseinestraße 27, 29, 31 wurde ebenfalls der Fassadenanstrich erneuert. Außerdem wurden hier Fensterreparaturen durchgeführt (22,2 T'Euro).

Für die Betoninstandsetzung des Parkhauses im Pinzigweg sind noch Restkosten in Höhe von 49,4 T'Euro entstanden. Die weiteren Instandhaltungsaufwendungen entstanden überwiegend für Kleinreparaturen und Renovierungen bei Wohnungswechseln.



Der **Ersatzneubau** des Garagenhofes in der Dr.-Scheidung-Straße 30 verursachte im Geschäftsjahr insgesamt noch 184,2 T'Euro an Kosten.



II. Bauplanung 2023

Für das **Neubauprojekt** Ziegelackerstraße 5, 7, 9 sind im Jahr 2023 Baukosten von 3,0 Millionen Euro eingeplant. Im Schloßweg müssen 15 marode Garagen erneuert werden. Der Neubau dieser 15 Fertiggaragen ist mit Kosten in Höhe von 180 T'Euro für 2023 eingeplant. Auf dem Grundstück Johann-Weiß-Straße 1, 3 sollen die Außenanlagen neu gestaltet werden. Für die Umsetzung dieser Gesamtmaßnahme wird für das Jahr 2023 mit einer Investition von 300 T'Euro gerechnet.



Folgende **Modernisierungen** sind für 2023 geplant:

Modernisierungen 2023		
Anwesen	geplante Modernisierungen	Plankosten 01.01.2023
Enoch-Widman-Straße 41, 43, 45	Modernisierung der 18 Wohnungen + KfW-Effizienzhaus 70 (Planungskosten)	200.000,00 Euro
Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46	Modernisierung Heizung + Solarthermie	150.000,00 Euro
Gabelsbergerstraße 43, 45	Modernisierung KfW-Effizienzhaus 55	1.600.000,00 Euro
Gartenstraße 34	Modernisierung Einfamilienhaus	135.000,00 Euro
Stephanstraße 5	Modernisierung der Wohnungen (5 Wohnungen)	915.000,00 Euro
Blücherstraße 42	Modernisierung KfW-Effizienzhaus 55	1.050.000,00 Euro
Nicht nominiert	Müllhaus errichten	25.000,00 Euro
Gesamtkosten		4.075.000,00 Euro

Die Gesamtkosten für Modernisierungen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen 2023 werden sich voraussichtlich auf rund 9,8 Millionen Euro belaufen.

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

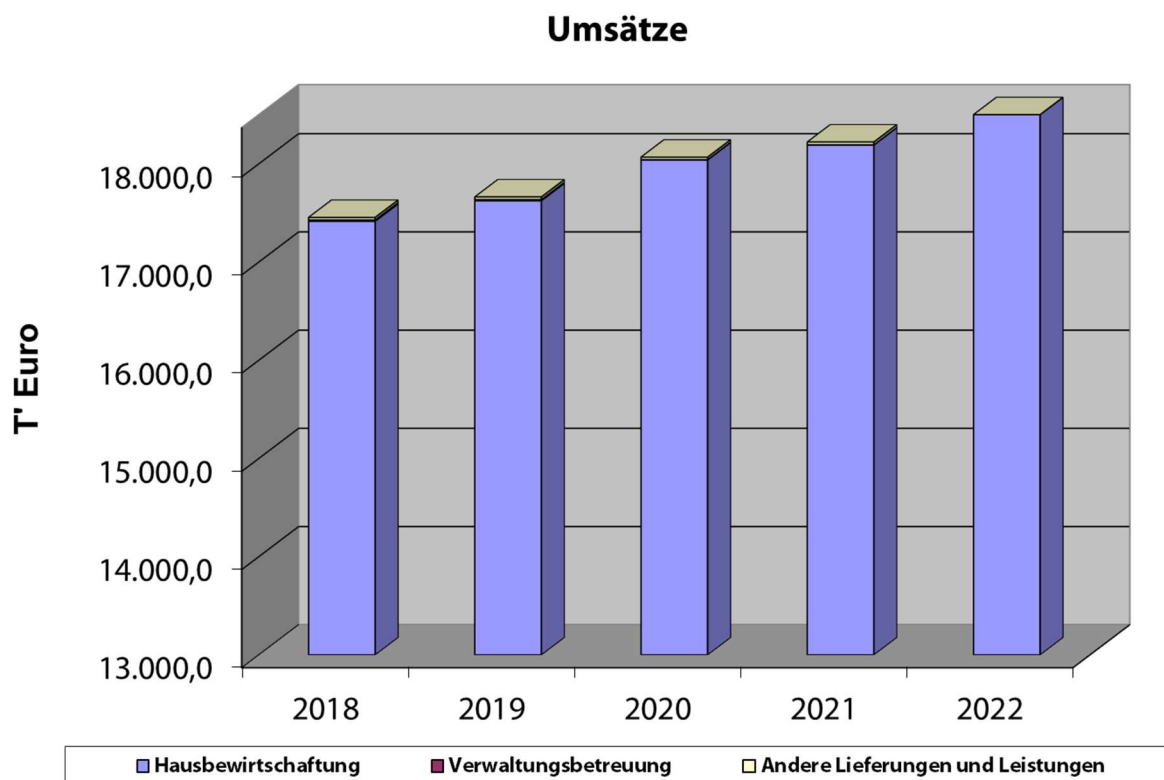
C. Zahlen, Daten und Fakten

I. Geschäftsverlauf

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

Jeweils zum 31.12. in T Euro

	2022	2021	2020
Hausbewirtschaftung	18.676,2	18.190,4	18.038,6
Verwaltungsbetreuung	3,3	4,2	5,5
Andere Lieferungen und Leistungen	31,4	26,8	23,7
Gesamt	18.710,9	18.221,4	18.067,8



Die **Erlösschmälerungen** betragen im Geschäftsjahr:

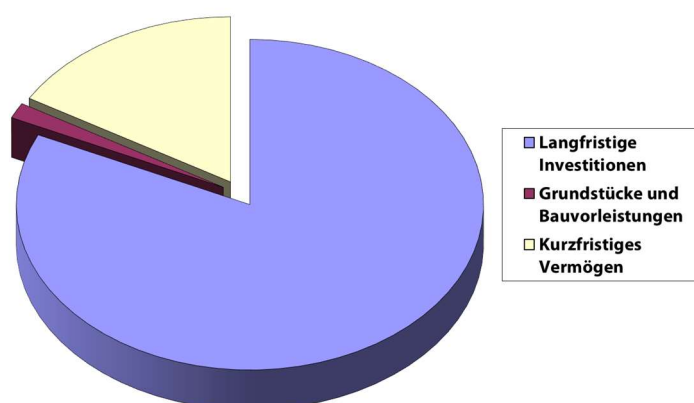
	2022	2021	2020
	5,38 %	5,89 %	5,92 %

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

Jeweils zum 31.12.

	2022		2021		2020	
	T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
Langfristige Investitionen	82.877,0	81,9	76.688,2	74,5	77.878,8	75,3
Grundstücke und Bauvorleistungen	1.541,7	1,5	1.547,6	1,5	1.554,2	1,5
Kurzfristiges Vermögen	16.740,1	16,6	24.716,2	24,0	23.998,3	23,2
Gesamt:	101.158,8	100,0	102.952,0	100,0	103.431,3	100,0

Vermögensstruktur 2022

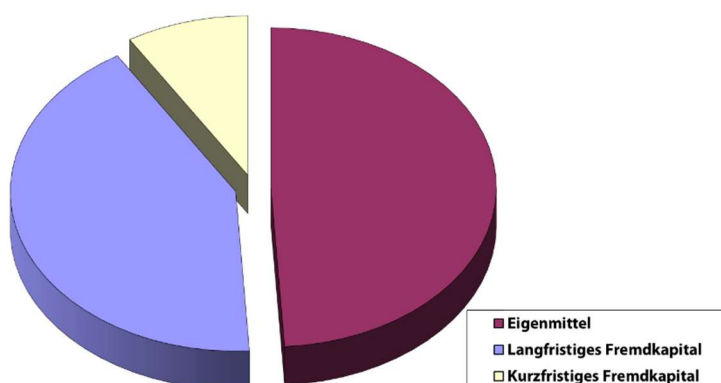


Kapitalstruktur:

Jeweils zum 31.12.

	2022		2021		2020	
	T`Euro	%	T`Euro	%	T`Euro	%
Eigenmittel	49.597,7	49,0	48.859,8	47,5	48.205,6	46,6
Langfristiges Fremdkapital	42.661,3	42,2	42.562,1	41,3	45.173,4	43,6
Kurzfristiges Fremdkapital	8.899,8	8,8	11.530,1	11,2	10.052,3	9,8
Gesamt:	101.158,8	100,0	102.952,0	100,0	103.431,3	100,0

Kapitalstruktur 2022



Baugenossenschaft Hof in Zahlen

49 Mitarbeiter

Die Baugenossenschaft Hof bietet ihren 49 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
- Wohnservice
- Technik
- Hausmeister-/Servicebetrieb

Die Hausreinigung in einem Großteil der Wohnanlagen wird durch 92 geringfügig Beschäftigte durchgeführt, die oft selbst Mitglieder der Baugenossenschaft Hof sind.



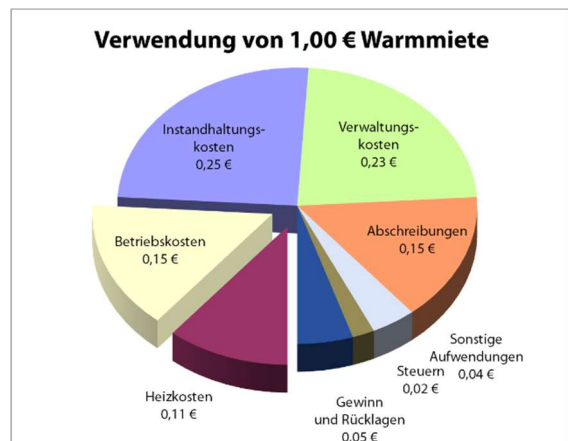
3.563 Wohnungen



Die Baugenossenschaft Hof verwaltet 3.563 Wohnungen im eigenen Bestand. 27 % hiervon sind öffentlich geförderter Wohnraum, welche als Sozialwohnungen in der Regel für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen sind. Die Quartiere verteilen sich auf das gesamte Hofer Stadtgebiet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 234.000 Quadratmeter. Seit dem Jahr 2010 konnten durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen insgesamt über 900 Wohnungen und damit rund 25 % des Bestandes grundlegend saniert und energetisch deutlich verbessert werden.

4,48 Euro/m² im Durchschnitt

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete im Bestand der Baugenossenschaft Hof beträgt 4,48 Euro pro Quadratmeter. Von jedem einzelnen Euro der gesamten Mieteinnahmen sind im Jahr 2022 für Instandhaltungskosten und jährliche Abschreibungen 0,40 Euro angefallen. Weitere 0,26 Euro wurden als Betriebs- und Heizkosten direkt mit den Mietern abgerechnet. Nach Abzug der Verwaltungskosten von 0,23 Euro, der sonstigen Aufwendungen, wie insbesondere Fremdkapitalzinsen, von 0,04 Euro und der Steuern von 0,02 Euro sind noch 0,05 Euro als Gewinn und für die Rücklagen verblieben.



24 Stunden am Tag,

7 Tage die Woche

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

Die Mitarbeiter im Servicebetrieb übernehmen abwechselnd den Bereitschaftsdienst.

II. Personal

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

Jeweils per 31.12.	2022	2021	2020
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	21 (6)	20 (7)	19 (7)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	7 (1)	6 (2)	5 (1)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	7	6	6
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	10
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	49 (10)	46 (12)	45 (11)
Auszubildende	1	1	1
Hauswarte, Betreuer	7	10	14
Hausreinigung	92	103	98

Im Kaufmännischen Bereich verließ zu Jahresbeginn 2022 eine Wohnservice-Mitarbeiterin in Teilzeit auf eigenen Wunsch die Baugenossenschaft Hof. Seit dem 1. April 2022 unterstützt eine neue Kollegin den Bereich. Die Personalabteilung wurde zum 31. Januar 2022 von einem Mitarbeiter auf dessen Wunsch verlassen. Diese Stelle konnte zum 19. April 2022 nachbesetzt werden. Eine Kollegin, die in Teilzeit in der Finanzbuchhaltung beschäftigt war, ging zum 31. August 2022 in den Ruhestand. Zum 1. April 2022 und zum 1. September (Teilzeit) konnten hier neue Kolleginnen ihren Dienst antreten.

Im Technischen Bereich ging ein Mitarbeiter zum 31. Juli 2022 in den Ruhestand. Zum 1. April 2022 und zum 1. August 2022 konnte in diesem Bereich je ein neuer Mitarbeiter eingestellt werden.

Zwei Mitarbeiter des Servicebetriebs verließen auf eigenen Wunsch die Baugenossenschaft Hof; einer von ihnen zum Jahreswechsel und der andere zum 31. März 2022. Dafür erhielt der Servicebetrieb zum 1. Januar 2022 zwei sowie zum 1. April 2022 einen neuen Kollegen.

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. Derzeit beschäftigen wir eine Auszubildende, die voraussichtlich 2023 ihren Abschluss machen wird.

Das Durchschnittsalter unserer hauptamtlichen Mitarbeiter beträgt 47,6 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 12,0 Jahre. 1 Mitarbeiter ist fast 40 Jahre, 2 Mitarbeiter sind länger als 30 Jahre, 10 länger als 20 Jahre und 15 länger als 10 Jahre bei uns beschäftigt. Der Anteil weiblicher Mitarbeiter beträgt 43,8 %. Für Weiterbildungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr rund 40 T€uro ausgegeben.



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

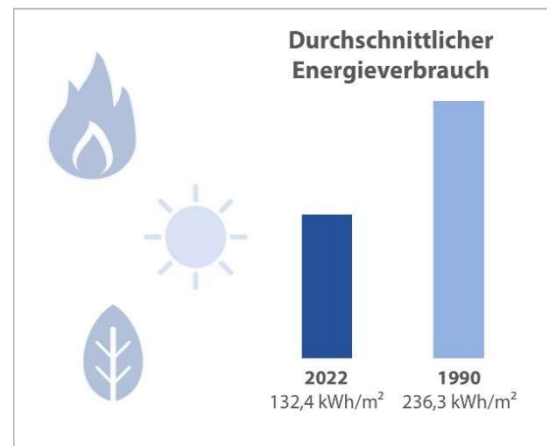
Frau Alexandra Jahn (30 Jahre), Herr Hubert Linnemannstöns (25 Jahre), Frau Ulla Kühnberger und Herr Uwe Schneider (20 Jahre) und Frau Christa Hoffmann (10 Jahre). In den Ruhestand verabschiedeten wir Frau Hannelore Schultheiß (42 Jahre) und Herrn Fritz Throne (27 Jahre).

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

Durch Beschluss der Vertreterversammlung am 24. Juni 2022 wurde Herr Peter Gutowski, Rechtsanwalt, in den Aufsichtsrat gewählt. Durch den Tod von Herrn Dr. Merkel im Jahr 2020 wurde im Aufsichtsrat eine Stelle frei. Da in den Jahren 2020 und 2021 keine Vertreterversammlung in Präsenz stattfand, wurde die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds im Berichtsjahr nachgeholt. Der Aufsichtsrat besteht somit wieder aus 9 Mitgliedern. Im Vorstand hat sich keine Veränderung ergeben.

D. Umweltschutz

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



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

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

Dank

Das Jahr 2022 mit seinen hier aufgeführten Herausforderungen hat uns gezeigt, dass die Baugenossenschaft Hof auch unter diesen Bedingungen wieder stabil dasteht. So können wir alles in allem wieder eine positive Bilanz ziehen.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Treue zur Baugenossenschaft Hof. Besonders erwähnen wir hierbei alle Vertreter und Ersatzvertreter für ihre Unterstützung und ihre Anregungen.



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

Ein besonderes Dankeschön richten wir an Frau Kathrin Buchta-Kost für ihren Einsatz in den letzten 15 Jahren im Aufsichtsrat, von denen sie seit 8 Jahren als Schriftführerin tätig ist. Ebenso gilt unser Dank Aufsichtsrat Feliks Psiuk für seine 8-jährige Aufsichtsrats-tätigkeit. Er scheidet wegen Erreichens der Altersgrenze aus dem Gremium aus. Aufsichtsrat Oliver Schnabel danken wir für seine geleistete Arbeit in den letzten 5 Jahren in unserem Aufsichtsrat. Herr Schnabel hat sein Amt als Aufsichtsrat niedergelegt.

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

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

Dankeschön sagen wir auch allen, die die Baugenossenschaft Hof und ihre Aktivitäten im Jahr 2022 unterstützt haben.

LAGEBERICHT

Baugenossenschaft Hof eG

Der Vorstand

Geschäftsjahr 2022
(01.01. bis 31.12.2022, 113. Geschäftsjahr)

Gliederung

A. Grundlagen der Genossenschaft

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

B. Wirtschaftsbericht

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

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen der Genossenschaft

I. Geschäftsmodell der Genossenschaft

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

Zum 31. Dezember 2022 gehörten der Genossenschaft 4.043 **Mitglieder** mit 16.690 Anteilen an (Vorjahr: 4.029 Mitglieder mit 16.908 Anteilen).

Unsere Aktivitäten erstrecken sich auf viele verschiedene wohnungswirtschaftliche Geschäftsfelder. Unverändert bildet die Bewirtschaftung unserer eigenen 3.563 Wohnungen in Hof und Umgebung den Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Unser Wohnungsbestand liegt im Wesentlichen in der Stadt Hof; vier Wohngebäude befinden sich in Münchberg, zwei in Selb und ein Wohnhaus in Schwarzenbach/Saale.

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

II. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren, um unseren Mitgliedern gutes 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. Im Hinblick auf die Klimakrise werden wir unseren Fokus auf energetische Modernisierungen legen. Die Genossenschaft erstellt einen Klimapfad und wird daraus eine neue Strategie entwickeln. In kleinem Umfang werden wir Ersatzneubauten errichten, insbesondere im Gebiet des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“. 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2022 um 1,9 % (Vorjahr + 2,7 %) höher als im Vorjahr. Die Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland für die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 liegen zwischen - 0,8 % und + 0,3 %. Die Bundesregierung rechnet mit einer Abnahme von 0,4 %. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zur Erholung der Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiekosten wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark steigende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der Deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für die gesamte wirtschaftliche Entwicklung im EU-Raum nimmt die Europäische Kommission, in einer Prognose aus dem November 2022, im Durchschnitt ein Wachstum von rund 0,3 % an. Im Vergleich dazu sind die wirtschaftlichen Erwartungen für Deutschland (- 0,3 %) also schlechter.

Die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft**, die 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, nahm um 0,8 % ab (Vorjahr - 0,3 %). Die Bruttowertschöpfung hat insgesamt zugenommen. Der Anteil der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr steigern konnte (+ 1,0 %), beläuft sich auf 349 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen brachen nach sechs Jahren mit teils deutlichen Zuwächsen spürbar ein (- 1,6 %). Der **Wohnungsbau** ging sogar um 2,0 % zurück. Zunehmende Auftragsstornierungen, sowohl gewerblicher als auch privater Bauvorhaben aufgrund stetig hoher Baupreise und steigender Bauzinsen, verstärkten den negativen Trend bei den Bauinvestitionen noch. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Milliarden Euro. 2022 flossen 62 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Für 2023 prognostizieren die Institute einen Einbruch der Investitionen in Wohnbauten um 3,5 % bis 3,9 %.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen **Baugenehmigungen** für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor und somit bricht die Zahl der Baugenehmigungen zum ersten Mal seit vielen Jahren deutlich ein. Mehr Wohnungen als im Vorjahr wurden 2022 voraussichtlich nur im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht (+ 0,8 %). Während die Zahl der neuen Mietwohnungen nur um 0,3 % zunahm, stieg die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen etwas stärker an (+ 1,5 %). Insgesamt werden 2022 voraussichtlich rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Im vergangenen Jahr 2022 wird die Zahl der **Baufertigstellungen** voraussichtlich auf 280.000 Wohnungen gesunken sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 % gesunken. Im laufenden Jahr 2023 wie auch in 2024 ist mit einem noch stärkeren Rückgang zu rechnen.

Dagegen zeigt sich der Arbeitsmarkt trotz der massiven wirtschaftlichen Herausforderungen relativ stabil. Im Jahr 2022 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 45,6 Millionen **Erwerbstätigen** erbracht. Das waren 589.000 Personen oder 1,3 % mehr als im Vorjahr - insgesamt so viele wie noch nie in Deutschland. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt von 5,7 % im Jahr 2021 auf 5,3 % im Jahr 2022. In Bayern verbesserte sich die Quote ebenfalls um 0,4 Prozentpunkte von 3,5 % auf 3,1 %.

Im Jahresdurchschnitt stiegen die **Verbraucherpreise** 2022 um 7,9 % und damit um 4,8 Prozentpunkte mehr als 2021 (3,1 %). Die Nettokaltmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % (Vorjahr 1,4 %). Auch die Energiekosten nahmen in 2022 wieder überdurchschnittlich zu - der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau. Ähnliches gilt für die Preise der Baumaterialien, die sich insbesondere im ersten Halbjahr 2022 enorm verteuerten. Dies konnte auch die leichte Preisberuhigung bei manchen Materialien im zweiten Halbjahr nicht ausgleichen. Ferner setzt der Baubranche auch immer noch die Knappheit der Baumaterialien und der Fachpersonalmangel zu.

Rahmenbedingungen in Hof

Die Stadt Hof hatte per 31.12.2022 laut Melderegister 48.081 Einwohner, das sind 1.589 Personen mehr als im Vorjahr (46.492). Die starke Zunahme ergibt sich hauptsächlich durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, aber auch die steigenden Studentenzahlen machen sich hier bemerkbar.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Hof ist mit 5,5 % gesunken (Vorjahr 6,1 %) und liegt damit um 0,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 5,3 %. Die Quote im Landkreis Hof ist um 0,1 Prozentpunkte gesunken und liegt bei 3,3 %, nach 3,4 % im Jahr 2021.

In Hof ist der Immobilienmarkt durch eine hohe Nachfrage geprägt. Insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern war im letzten Jahr hoch, was hauptsächlich das Neubaugebiet Rosenbühl betrifft. Es wurden Baugenehmigungen für 19 Einfamilienhäuser, 1 Zweifamilienhaus (Umbau vom Ein- zum Zweifamilienhaus) und 3 Mehrfamilienhäuser, darunter der Neubau der Baugenossenschaft Hof (Ziegelackerstraße 5, 7, 9), erteilt.

Die Wohnungsnachfrage ist weiter leicht steigend, ebenso ist das Mietniveau 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. Seit Jahresende steigt auch wieder die Nachfrage nach kleinen Apartments, 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 133 Anwesen mit 859 Wohnungen der Genossenschaft. Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ hat zum Ziel, die komplexen städtebaulichen, sozioökonomischen und funktionalen Missstände in Quartieren zu beheben und lebendige Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Dies soll durch Stabilisierung und Aufwertung der Lebensbedingungen erreicht werden, um die Lebensqualität aller Bewohner zu verbessern.

Wettbewerbsverhältnisse

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

II. Geschäftsverlauf

Für die Baugenossenschaft Hof eG verlief das Geschäftsjahr 2022 trotz der steigenden Herausforderungen wieder erfolgreich. Im Mittelpunkt unseres Handelns stand im Berichtszeitraum die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Durch eine positive Ertragslage konnten umfangreiche Investitionen getätigt und so die Wohnungsbestände aufgewertet werden. Die seit Beginn der Corona-Pandemie drohenden Ausfälle bei Mietforderungen sowie Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen erreichten nicht das befürchtete Ausmaß. Daher wurden bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartungen für den Berichtszeitraum durch die Corona-Pandemie nur vergleichsweise leicht beeinflusst. Mehr Einfluss nahm dagegen der Ukraine-Krieg durch die unterzubringenden Kriegsflüchtlinge, Materialknappheit, Verzögerungen durch unterbrochene Lieferketten und die stark gestiegenen Preise in allen Bereichen, speziell bei Baumaterialien und Energie.

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

jeweils zum 31.12.	2022	m ²	davon eigengenutzt	2021	2020
Gebäude	535	269.201,85		535	538
Mietwohnungen	3.563	233.872,69		3.565	3.583
Gewerbliche Einheiten	50	6.944,49	15	49	51
Garagen	1.871	28.384,67	37	1.846	1.863
Von den Mietwohnungen sind preisgebunden	954	67.889,07		954	954

Mit Beginn des Berichtsjahres wurden die neu gebauten 25 Garagen in der Dr.-Scheidung-Straße 26 – 30 vermietet und werden ab dem Jahr 2022 mitgerechnet. In der Layritzstraße 9 wurde eine Wohnung im 1. OG in ein Gewerbe umgewandelt. Eine bislang vermietete Bodenkammer wurde aus der Vermietung genommen.

Im Geschäftsjahr 2022 tätigte die Baugenossenschaft weder Grundstückskäufe noch Grundstücksverkäufe.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 269.201,85 m². Unser Grundstücksareal umfasst eine Fläche von insgesamt 562.681 m².

Für den **Neubau** des Garagenhofes in der Dr.-Scheidung-Straße 26 - 30 fielen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 184,2 T'Euro an Kosten an; hinzu kommen noch 188,5 T'Euro an Kosten aus dem Jahr 2021. Die Bauvorbereitungskosten für den Neubau Ziegelackerstraße 5, 7, 9 betragen 27,9 T'Euro.

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig zu sichern, flossen im Berichtsjahr 1,47 Millionen Euro in **Modernisierungsmaßnahmen** und 5,92 Millionen Euro (inklusive Personalkosten gemäß BAB) in die **Instandhaltung**.

Im Berichtsjahr wurden die energetischen Sanierungen in der August-Mohl-Straße 29, 31, 33 und damit das gesamte Karree mit der Anton-Bruckner-Straße, der Mozartstraße und der Blücherstraße endgültig fertiggestellt. In der Gabelsbergerstraße 30, 32 wurden die Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls beendet. Außerdem wurde in der Layritzstraße 25 eine Generalmodernisierungsmaßnahme fertiggestellt und in der Dr.-Scheidung-Straße 13 ein Einfamilienhaus modernisiert. Mit der Generalsanierung in der Stephanstraße 5 wurde begonnen. In der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 wurde eine thermische Solaranlage zur Trinkwassererwärmung eingebaut und die Heizungsanlage optimiert.

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, um die Klimaziele der Stadt Hof zu erreichen. Der CO₂-Ausstoß unserer Genossenschaft konnte durch neue Heiztechnologien wie Holzpellets und energieeffiziente Modernisierungen im Geschäftsjahr um weitere 52,7 t/a CO₂ reduziert werden.

Verwaltungsbetreuung

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

III. Lage

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist erneut erfolgreich verlaufen. Der **Jahresüberschuss** beträgt 1.044.025,93 Euro (Vorjahr 951.233,27 Euro). Die Abweichung gegenüber der Vorjahresprognose (rund 609,0 T'Euro) resultiert vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, vor allem durch Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten und sonstigen betrieblichen Erträgen. Demgegenüber stehen höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Personalaufwendungen. Die Aufwendungen verringern sich jedoch um geringere Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Die **Umsatzerlöse** lagen bei 18,71 Millionen Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr mit 18,22 Millionen Euro gestiegen. Dies liegt unter anderem an den abgerechneten Betriebskosten, die 2021 um 294,6 T'Euro niedriger waren als im Geschäftsjahr 2022. Dazu kommen Sollmieterhöhungen vor allem bei den Mietwohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete stieg von 4,44 Euro/m² im Vorjahr auf 4,48 Euro/m² an. Die Umsatzsteigerung bei den Mieterlösen resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie sozial verträglichen Mieterhöhungen. Die **Erlösschmälerungen** sind mit 5,4 % im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr (5,9 %) gesunken.

Der **Leerstand** betrug 280 Wohneinheiten (Vorjahr 278). Darin sind 163 Wohnungen enthalten, die zur Modernisierung oder zum Abbruch anstehen. Im Jahr 2022 sind 2 Räumungsklagen (Vorjahr 4) durchgeführt worden. Es wurden 5 Mahnbescheide erstellt. Der **Forderungsausfall** bei den Mietern beträgt im Geschäftsjahr 20.946,19 Euro (Vorjahr 26.285,73 Euro). Im Geschäftsjahr waren 349 **Mieterwechsel** (Vorjahr 346) zu verzeichnen. Das entspricht einer Fluktuation von 9,80 %.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** belaufen sich im Berichtsjahr auf 10,4 Millionen Euro und sind damit rund 1,0 Million Euro höher als im Vorjahr. Wesentliche Ursachen sind die höheren Betriebskosten (+ 611,2 T'Euro im Vergleich zum Vorjahr), die höheren Instandhaltungskosten (+ 624,8 T'Euro inklusive Personalkosten gemäß BAB im Vergleich zum Vorjahr). Die von der Regierung gewährte Entlastung für mit Gas oder gasbasierter Fernwärme beheizte Wohnungen im Rahmen des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes (EWSG) betrug im Geschäftsjahr 2022 rund 178,7 T'Euro und wurde im Rahmen der Heizkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 2022 an die Mieter weitergeben.

Die **Personalaufwendungen** für Löhne und Gehälter haben um 9,9 T'Euro (+ 0,4 %) zugenommen, die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung haben um 564,8 T'Euro zugenommen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind außerdem Versicherungserstattungen und Zuzahlungen mit 415,7 T'Euro, Zuschreibungen auf Wertpapiere durch Kursgewinne mit 75,5 T'Euro, der Verbrauch und die Auflösungen der Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt 155,6 T'Euro enthalten.

Die Ertragslage wird vom Vorstand der Baugenossenschaft als positiv beurteilt. Hintergrund dafür ist die Steigerung der Umsatzerlöse durch sozial verträgliche Mietanpassungen unter anderem nach energetischen Modernisierungen.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,8 %. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 2,4 %. Der dynamische Verschuldungsgrad liegt bei 7,2 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 in diesem Berichtsjahr um 0,4 Millionen Euro erhöht. Im Berichtsjahr flossen weder Tilgungszuschüsse noch andere Zuschüsse.

b. Investitionen

Die Investitionen in den Bestand beliefen sich im Berichtsjahr auf 7,4 Millionen Euro und lagen damit über dem Vorjahresniveau von 7,2 Millionen Euro. Alleine in **Modernisierungsmaßnahmen** flossen davon 1,5 Millionen Euro.

Bei den nachfolgenden **energetischen Sanierungen** wurden die Anwesen durch die Dämmung der kompletten Gebäudehüllen, den Einbau von energieeffizienten Heizungsanlagen, die durch Solaranlagen zur Warmwasserbereitung unterstützt werden, sowie den Austausch der Fenster zum KfW-Energieeffizienzhaus 100 oder sogar 55 modernisiert. Die Maßnahmen in der Gabelsbergerstraße 30, 32 und in der August-Mohl-Straße 29, 31, 33 wurden fertiggestellt. Bei den **Generalmodernisierungen** wurden die Innenräume komplett renoviert und moderne Bäder eingebaut. Im Jahr 2022 sind für die folgenden Objekte Kosten entstanden:

Anwesen	Standard	2022
Aus dem Vorjahr übernommener Bauüberhang:		
Layritzstraße 25	Generalmodernisierung	193,9 T'Euro
Gabelsbergerstraße 30, 32	KfW-Energieeffizienzhaus 100	540,0 T'Euro
August-Mohl-Straße 29, 31, 33	KfW-Energieeffizienzhaus 55	291,1 T'Euro
Blücherstraße 46, 48, 50	KfW-Energieeffizienzhaus 55	49,1 T'Euro
Anton-Bruckner-Straße 17, 19, 21	KfW-Energieeffizienzhaus 55	23,8 T'Euro
Mozartstraße 1, 3, 5	KfW-Energieeffizienzhaus 55	36,2 T'Euro
Im Geschäftsjahr 2022 begonnene Maßnahmen:		
Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46	Einzelmaßnahme	126,7 T'Euro
Dr.-Scheidung-Straße 13 (Einfamilienhaus)	Generalmodernisierung	121,9 T'Euro
Stephanstraße 5	Generalmodernisierung	91,8 T'Euro

Bei den Anwesen im Bauüberhang sind im Jahr 2022 deshalb so hohe Kosten entstanden, weil unter anderem Lieferschwierigkeiten zu Verzögerungen führten. Bei den Anwesen in der August-Mohl-Straße, Blücherstraße, Anton-Bruckner-Straße und Mozartstraße wurde im Geschäftsjahr die Heizungsanlage für das gesamte Karree in der August-Mohl-Straße eingebaut. Die Kosten hierfür wurden auf alle Anwesen verteilt. So erklären sich die nachträglichen Herstellungskosten bei den schon in den Vorjahren modernisierten Anwesen.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** von 5,9 Millionen Euro wurden im Wesentlichen durch Kleinreparaturen und Renovierungen bei Wohnungswechseln ausgelöst. Davon sind alleine für die Mieterwechsel 2,6 Millionen Euro angefallen. Bei den Anwesen Pinzigweg 51 - 69 wurden Reparaturen an den Dächern, Balkonen und Laubengängen durchgeführt (1. Bauabschnitt; 104,3 T'Euro). Am Parkhaus im Pinzigweg wurden Restarbeiten der Betoninstandsetzung ausgeführt (49,4 T'Euro).

Die Kulmbacher Straße 37 a, b, c erhielt einen neuen Fassadenanstrich (100,9 T'Euro). Ebenfalls ein neuer Fassadenanstrich sowie Fensterreparaturen wurden in der Kösseinestraße 27, 29, 31 durchgeführt (22,2 T'Euro). Bei den folgenden Modernisierungsmaßnahmen entstanden noch diese Instandhaltungsaufwendungen: Layritzstraße 25 (27,7 T'Euro) und Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 (199,6 T'Euro).

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 2022 keine getätigt.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen

Für das Geschäftsjahr 2022 sind noch Investitionsmaßnahmen von 130,5 T'Euro offen, die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt werden konnten. Für Instandhaltung und Modernisierung stehen Kosten von 125,0 T'Euro aus. Aus Leasingverträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen von 5,5 T'Euro.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln. Für die Investitionen im Geschäftsjahr stehen noch Fremdmittel von 20,0 T'Euro aus.

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

c. Liquidität

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

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres ergaben einen Cashflow, ermittelt nach dem DVFA/SG, in Höhe von 4.482,0 T'Euro (Vorjahr 4.604,5 T'Euro).

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist für begonnene Maßnahmen gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Für neu geplante Projekte sind die Fördermittel des Bayerischen Modernisierungsprogramms oder anderer Fördergeber derzeit noch nicht planbar. Für die Einzelmaßnahmen

in der Stephanstr. 5 und für die thermische Solaranlage zur Trinkwassererwärmung und die Optimierung der Heizungsanlage in der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 wurden beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Zuschüsse nach Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für die Heizungsmodernisierung beantragt.

3. Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** ist von 102.952.020,52 Euro auf 101.158.771,18 Euro im Berichtsjahr gesunken.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 84,6 Millionen Euro (Vorjahr 77,4 Millionen Euro). Dies entspricht einem Anteil von 83,7 % (Vorjahr 75,2 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Umwidmung der Wertpapiere (8,4 Millionen Euro) aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen, Aktivierungen der Modernisierungs- und Neubaukosten sowie die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen.

Das **Umlaufvermögen**, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, Vorräten, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, beläuft sich auf 15,7 Millionen Euro (Vorjahr 24,7 Millionen Euro). Die Abnahme des Umlaufvermögens ergibt sich maßgeblich durch den Rückgang bei den Flüssigen Mitteln und die Umwidmung der Wertpapiere (8,4 Millionen Euro) in das Anlagevermögen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Unfertigen Leistungen und der Vorräte.

Das **Eigenkapital** mit 44,3 Millionen Euro (Vorjahr 43,4 Millionen Euro) der Genossenschaft beträgt 43,8 % (Vorjahr 42,2 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel, einschließlich Rückstellungen für Bauinstandhaltung, belaufen sich auf 49,0 % (Vorjahr 47,5 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Diese sind zu 100 % Objektfinanzierungsmittel. Der Abgang von insgesamt 3.972,4 T'Euro ergibt sich insbesondere durch planmäßige Tilgungen von 1.037,3 T'Euro und außerplanmäßige Tilgungen von 3.377,8 T'Euro saldiert mit dem Abruf von Darlehensraten in Höhe von 0,4 Millionen Euro.

Langfristige Investitionen in Höhe von 82.877,0 T'Euro sowie Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von 1.541,7 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	2022	Prognose 2022	2021
Eigenkapitalquote (%)	43,8	40,8	42,2
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,4	1,4	2,2
Leerstandsquote (%)	7,86	7,02	7,80
Leerstandsquote unter Berücksichtigung nicht mehr angebotener Wohnungen (%)	3,28	2,81	3,28
Fluktuationsquote (%)	9,80	9,83	9,71
Kapitaldienstdeckung (%)	10,36	11,02	13,43
Jährliche Instandhaltungskosten je m ² (Euro)	22,86	22,28	21,17
Erhaltungsinvestitionen je m ² (Euro)	28,98	42,69	29,31

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 zu, was an der Steigerung der Kapital- und Ergebnismöglichkeiten in Relation zu einer gesunkenen Bilanzsumme liegt.

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

Mit der **Leerstandsquote** wird der Anteil der zum Jahresende nicht vermieteten Wohnungen berechnet. Die zweite Kennziffer beschreibt dabei nur den marktaktiven Leerstand, der nach dem Abzug von nicht mehr vermietbaren und zum Abbruch oder zur Modernisierung anstehenden Wohnungen noch verbleibt. Wegen der anhaltend hohen Auslastung der Handwerksbetriebe und eines hohen Krankheitsstandes bei den ausführenden Firmen im 4. Quartal haben sich die Renovierungszeiten gegen Ende des Jahres extrem verlängert. Dadurch konnte der gesamte Leerstand nicht wie geplant reduziert werden, sondern ist leicht angestiegen. Der marktaktive Leerstand blieb identisch zum Vorjahr.

Die **Fluktuationsquote** gibt den Anteil der Mieterwechsel in einem Berichtsjahr im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand wieder. Eine höhere Fluktuation hat mehr Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand zur Folge. Die Entwicklung der Mieterwechsel zum Jahresbeginn 2022 (leichter Anstieg) setzte sich fort und so wurde die prognostizierte Quote fast erreicht. Insgesamt stieg die Fluktuationsquote aber nur leicht an.

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 Rückgang des Kapitaldienstes bei gleichzeitiger Zunahme der Erlöse gerechnet, was zu einer niedrigeren Kapitaldienstdeckung geführt hätte. Der Kapitaldienst hat im Vergleich zum Vorjahr und zur Prognose stärker abgenommen. Die Abnahme des Kapitaldienstes ist stärker ausgefallen als die Steigerung der Mieterlöse. Dies führte zum Rückgang der Kapitaldienstdeckung.

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 2021 sind die durch Instandhaltung verursachten Kosten im Geschäftsjahr deutlich stärker gestiegen 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 etwas niedrigere Indikator resultiert daraus, dass die Instandhaltungskosten zwar deutlich gestiegen sind, jedoch gleichzeitig die nachträglichen Herstellungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen noch stärker abgenommen haben. Die Quote blieb deutlich unter der Prognose für das Jahr 2022 zurück.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Jeweils per 31.12.	2022	2021	2020
Vorstandsmitglieder (davon nebenamtlich)	3 (1)	3 (1)	3 (1)
Kaufmännische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	21 (6)	20 (7)	19 (7)
Technische Mitarbeiter (davon Teilzeit)	7 (1)	6 (2)	5 (1)
Servicebetrieb (davon Teilzeit)	7	6	6
Hausmeister (davon Teilzeit)	9	9	10
Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
	49 (10)	46 (12)	45 (11)
Auszubildende	1	1	1
Hauswarte, Betreuer	7	10	14
Hausreinigung	92	103	98

Im Kaufmännischen Bereich verließ zu Jahresbeginn 2022 eine Wohnservice-Mitarbeiterin in Teilzeit auf eigenen Wunsch die Baugenossenschaft Hof. Seit dem 1. April 2022 unterstützt eine neue Kollegin den Bereich. Die Personalabteilung wurde zum 31. Januar 2022 von einem Mitarbeiter auf dessen Wunsch verlassen. Diese Stelle konnte zum 19. April 2022 nachbesetzt werden. Eine Kollegin, die in Teilzeit in der Finanzbuchhaltung beschäftigt war, ging zum 31. August 2022 in den Ruhestand. Zum 1. April 2022 und zum 1. September (Teilzeit) konnten hier neue Kolleginnen ihren Dienst antreten.

Im Technischen Bereich ging ein Mitarbeiter zum 31. Juli 2022 in den Ruhestand. Zum 1. April 2022 und zum 1. August 2022 konnte in diesem Bereich je ein neuer Mitarbeiter eingestellt werden.

Zwei Mitarbeiter des Servicebetriebs verließen auf eigenen Wunsch die Baugenossenschaft Hof; einer von ihnen zum Jahreswechsel und der andere zum 31. März 2022. Dafür erhielt der Servicebetrieb zum 1. Januar 2022 zwei sowie zum 1. April 2022 einen neuen Kollegen.

Wechsel im Aufsichtsrat und Vorstand

Durch Beschluss der Vertreterversammlung am 24. Juni 2022 wurde Herr Peter Gutowski, Rechtsanwalt, in den Aufsichtsrat gewählt. Durch den Tod von Herrn Dr. Merkel im Jahr 2020 wurde im Aufsichtsrat eine Stelle frei. Da in den Jahren 2020 und 2021 keine Vertreterversammlung vor Ort stattfand, wurde die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds im Berichtsjahr nachgeholt. Der Aufsichtsrat besteht somit wieder aus 9 Mitgliedern. Im Vorstand hat sich keine Veränderung ergeben.

C. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 25.05.2023) folgende Entwicklung:

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 5, 7, 9 (vormals 7, 9, 11). Hier wird für 2023 mit Baukosten von 3,0 Millionen Euro gerechnet. Für diesen Neubau wurden bereits im Jahr 2021 das bestehende Gebäude sowie die auf dem Grundstück vorhandenen Garagen abgerissen. Rund 0,3 Millionen Euro sind für die Neugestaltung der Außenanlagen auf dem Grundstück Johann-Weiß-Straße 1, 3 vorgesehen. Für den Ersatzneubau von 15 Garagen bei Schloßweg 9 sind im Jahr 2023 Kosten von knapp 0,2 Millionen Euro eingeplant, sodass sich die gesamten Neubau-Plankosten für 2023 auf rund 3,5 Millionen Euro belaufen. Die Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes werden weiterhin forciert. Die Gesamtkosten für Modernisierungen in 2023 werden im Vergleich zum Vorjahr (4,2 Millionen Euro) ungefähr gleich bleiben und sich voraussichtlich auf etwa 4,1 Millionen Euro belaufen. Öffentliche Fördermittel sind aufgrund der unklaren

Fördermöglichkeiten bislang nur für die Modernisierungsmaßnahmen in der Stephanstraße 5 und in der Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 beantragt. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für Instandhaltungsmaßnahmen beträgt rund 5,7 Millionen Euro (Vorjahr 6,1 Millionen Euro).

Die bis zur Abfassung des Lageberichtes zu verzeichnenden Entwicklungen lassen für 2023 weiter steigende Umsatzerlöse von rund 20,8 Millionen Euro erwarten. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2023 ein positives Ergebnis von rund 1.163,0 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 geplanten Baumaßnahmen und durch den erwarteten Jahresüberschuss auf rund 43,7 % leicht sinken. Die Eigenkapitalrendite würde bei dem geplanten Ergebnis rund 2,6 % betragen. Durch Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir mit einem leichten Rückgang der gesamten Leerstandsquote auf rund 7,0 % und ebenso einem leichten Rückgang bei dem marktaktiven Leerstand auf rund 2,6 %. Für die Fluktuationsquote lassen die bisherigen Mieterwechsel im Jahr 2023 eine Stagnation der Kennzahl bei rund 9,8 % vermuten. Der Fremdkapitaldienst wird voraussichtlich abnehmen und in Verbindung mit den erwarteten Umsatzerlösen zu einer niedrigeren Kapitaldienstdeckung von rund 10,0 % führen. Sollten alle vorgesehenen Baumaßnahmen trotz der aktuell schwierigen bauwirtschaftlichen Situation wie geplant durchgeführt werden können, so würden sich für 2023 im Durchschnitt jährliche Instandhaltungskosten von rund 23,56 Euro und Erhaltungsinvestitionen von rund 31,83 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche ergeben.

Auch bei den Mitarbeitern werden sich weitere Veränderungen im Jahr 2023 ergeben - überwiegend als Ersatz für ausgeschiedene Mitarbeiter. Die Einstellung eines Anlagenmechanikers, eines Bauzeichners und eines Digitalisierungsmanagers ist geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit großen Unsicherheiten verbunden.

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

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der andauernden Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft auch weiterhin an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Bislang werden die Sollmieten für diese Wohneinheiten durch die öffentliche Hand getragen. Zu größeren Mietausfällen kam es bislang nicht. Sollte sich an dieser Situation jedoch etwas ändern, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Der Vorstand unterstellt bei den Vorhersagen im längerfristigen Bericht geringe wirtschaftliche Beeinträchtigungen.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

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

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

Der zu Beginn der Corona-Pandemie aufgestellte Pandemieplan und der Krisenstab wurden weiterverfolgt und durch erforderliche Maßnahmen ergänzt. Inzwischen sind mit Wegfall der gesetzlichen Vorschriften alle Maßnahmen ausgelaufen.

Aufgrund der Versorgungsengpässe im Energiesektor wurde ein neuer Krisenstab Energie gebildet. Dieser beobachtet detailliert die Entwicklung der aktuellen Informationen, besonders am Gasmarkt und setzt, soweit erforderlich, die gesetzlichen Änderungen wie die Kurzfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) und die Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) um.

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

Aus dem Krieg gegen die Ukraine, dessen Dauer und Umfang nicht voraussehbar ist und eventueller Beeinträchtigungen durch die allmählich abflauende Corona-Pandemie, ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen, wenn sich die negativen wirtschaftlichen Entwicklungen auf Dauer verfestigen.

Darüber hinaus werden vom Vorstand folgende Risiken erkannt:

Durch die sich ständig verschärfenden energetischen Anforderungen ist es schwer, Planungsleistungen, vor allem Energieberatungen, zu erhalten. Dies verzögert die Modernisierungsmaßnahmen. Hinzu kommen Lieferengpässe bei Heizungsanlagen. Der Ukraine-Krieg hat zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten sowie höheren Betriebskosten der Mieter geführt. Dies wird sich auch zukünftig fortsetzen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft Hof ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem höheren Instandhaltungstau und Mietausfällen kommen.

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

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

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

Bauwirtschaft

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

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen - insbesondere durch steigende Rohstoffpreise - zu rechnen sein. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination mit Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kann es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten auch in Folge des Ukraine-Krieges kommen. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker steigenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Lohn- und Gehaltssteigerungen und verschärften Umweltauflagen sowie den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (ab Juni 2023) ergeben.

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

Personal

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

Altersstruktur unserer Mitglieder

Bedingt durch die Geschichte unserer Genossenschaft weist die Altersstruktur unserer Mitglieder einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen über 60 Jahren aus (rund 49 %). Die Stadt Hof hat dagegen nur einen Anteil von knapp 31 %. 603 Mitglieder unseres Unternehmens sind älter als 80 Jahre. 89 Mitglieder sind sogar über 90 Jahre alt. Das kann das Leerstands- und Kostenrisiko beim Instandsetzen der Wohnungen nach Auszug erhöhen. Daher ist es wichtig, unseren Mietern das Wohnen bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und ihnen dies durch diverse Serviceleistungen zu erleichtern.

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen durch:

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

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

Bestandsgefährdende Risiken

Für die Genossenschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

III. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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, wenn es möglich ist, Barrieren abgebaut und die Außenanlagen barrierefrei gestaltet. Nach heutigem Kenntnisstand sind wir durch diese Strategien in der Lage, unseren Marktanteil weiter zu stabilisieren oder sogar zu verbessern. Die daraus resultierenden Mietanpassungen werden das Geschäftsergebnis weiter positiv beeinflussen.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Seit 2017 musste die kurzfristige Liquidität verringert werden, da bis Mitte des Berichtsjahres Verwahrentgelte bzw. Negativzinsen erhoben wurden. Dies galt auch für Tagesgelder und Festgeldkonten. Durch die Anhebung des Leitzinses durch die EZB hat sich hier die Situation auf den Anlagemärkten leicht verbessert. Es wurden unter Abwägung des Risiko-Nutzen-Verhältnisses auch solche Kapitalmarktprodukte gewählt, die mit einem begrenzten Risiko behaftet sind. Hierbei handelt es sich um festverzinsliche Wertpapiere.

Bei den mittel- bis langfristigen Geldanlagen in Wertpapiere bestehen Rückzahlungs-, 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, 26. Mai 2023

Der Vorstand



Daniela Rödel



Thomas Seidel



Dieter Tratzmüller

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz 2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Baugenossenschaft Hof eG
An der Michaelisbrücke 1
95028 Hof

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		2.922,00	4.447,00
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.994.687,95		74.868.516,89
2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	690.339,36		730.595,36
3 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.176.310,39		1.176.982,39
4 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.135,84		4.135,84
5 Technische Anlagen und Maschinen	16.383,00		25.002,00
6 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	322.873,00		419.521,00
7 Anlagen im Bau	0,00		193.777,71
8 Bauvorbereitungskosten	46.175,78	76.250.905,32	18.912,49
III Finanzanlagen			
1 Wertpapiere des Anlagevermögens	8.394.000,00		
2 Andere Finanzanlagen	550,00	8.394.550,00	1.733,32
Anlagevermögen insgesamt		84.648.377,32	77.443.624,00
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Unfertige Leistungen	6.208.484,37		5.631.408,25
2 Andere Vorräte	819.578,27	7.028.062,64	379.980,00
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	118.399,55		78.080,38
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.061,75		3.054,27
3 Sonstige Vermögensgegenstände	387.382,98	510.844,28	210.118,39
III Wertpapiere		0,00	7.922.409,82
IV Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.610.419,05		9.311.536,93
2 Bausparguthaben	1.541.415,88	8.151.834,93	1.134.648,98
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	273.574,19		287.837,66
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	546.077,82	819.652,01	549.321,84
Bilanzsumme		101.158.771,18	102.952.020,52

Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	200.951,28		158.950,85
2 der verbleibenden Mitglieder	6.662.943,10		6.745.058,50
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	86.366,17	6.950.260,55	400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 13.056,90 Euro (Vorjahr 18.141,50 Euro)			
II Kapitalrücklage		108.518,04	103.758,04
III Ergebn isrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage	3.630.326,37		3.525.826,37
2 Bauerneuerungsrücklage	82.317,99		82.317,99
3 Andere Ergebn isrücklagen	33.029.957,55	36.742.601,91	32.345.088,88
IV Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1 Jahresüberschuss	1.044.025,93		951.233,27
2 Einstellungen in Ergebn isrücklagen/ Entnahmen aus Ergebn isrücklagen	-514.500,00	529.525,93	-475.200,00
Eigenkapital insgesamt		44.330.906,43	43.437.433,90
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.076.722,00		9.179.840,00
2 Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3 Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.266.758,12		5.422.403,45
4 Sonstige Rückstellungen	1.338.090,30	16.681.570,42	1.280.351,11
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.134.076,94		35.092.123,48
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	959.298,68		973.665,39
3 Erhaltene Anzahlungen	6.623.362,84		6.098.543,19
3 a Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.736,88		4.070,33
4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.229.935,01		1.246.089,65
5 Sonstige Verbindlichkeiten	133.307,30	40.086.717,65	168.806,81
davon aus Steuern 63.678,73 Euro (Vorjahr: 72.545,78 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 15.083,94Euro (Vorjahr: 22.960,45 Euro)			
D Rechnungsabgrenzungsposten		59.576,68	48.693,21
Bilanzsumme		101.158.771,18	102.952.020,52

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.676.154,29		18.190.452,12
b) aus Betreuungstätigkeit	3.282,60		4.153,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.415,77	18.710.852,66	26.762,73
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		577.076,12	293.118,56
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		206.198,00	224.802,00
4 Sonstige betriebliche Erträge		684.124,23	328.771,08
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.444.212,35		-9.403.940,77
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.885,45	-10.451.097,80	-4.758,64
Rohergebnis		9.727.153,21	9.659.360,08
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.663.987,44		-2.654.136,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.318.439,59	-3.982.427,03	-753.660,04
davon für Altersversorgung	-879.578,05		(-324.967,91)
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-2.908.988,04	-2.892.063,34
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		-721.067,54	-847.247,45
9 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,50		11,50
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
10 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.651,82	51.663,32	122.762,23
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
davon aus der Abzinsung	224,51 Euro		(178,37)
11 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-8.897,32		-49.585,00
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-665.744,75	-674.642,07	-1.187.870,68
davon an verbundenen Unternehmen	0,00 Euro		(0,00)
davon aus der Aufzinsung	-316.649,67 Euro		(-810.954,68)
13 Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
14 Ergebnis nach Steuern/Übertrag		1.491.691,85	1.397.571,22

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		1.491.691,85	1.397.571,22
15 Sonstige Steuern		-447.665,92	-446.337,95
16 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		1.044.025,93	951.233,27
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		-514.500,00	-475.200,00
18 Bilanzgewinn		529.525,93	476.033,27

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022 (Genossenschaften)

der
Baugenossenschaft Hof eG
An der Michaelisbrücke 1
95028 Hof

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Im Anlagevermögen wurden eigene Architektenleistungen aktiviert.

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

Wohngebäude	1,33 %	(75 Jahre Nutzungsdauer)
Wohngebäude	2 %	(50 Jahre Nutzungsdauer; ab Zugang 1992)
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, 50, Mozartstraße 1, 3, 5, August-Mohl-Straße 29, 31, 33, und die Gabelsbergerstraße 30, 32 wurden 2022 energetisch modernisiert. Die Layritzstraße 25 und Stephanstraße 5 wurden saniert. Die Nutzungsdauer ist neu auf 30 Jahre festgelegt. Bei den Anwesen Enoch-Widman-Straße 40, 42, 44, 46 wurde in 2022 eine Solarthermieanlage errichtet. Das Einfamilienhaus Dr.-Scheidung-Str. 13 wurde 2022 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 %.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten (Börsen- oder Marktpreis) zum Bilanzstichtag angesetzt. Hier wurden in 2022 Wertpapiere aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgewidmet. Andere Finanzanlagen sind zum Nominalwert bilanziert.

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

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz von 1,78 % (Stand Dezember 2022; angenommene Restlaufzeiten: 15 Jahre) zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 3,2 % p. a., Rentensteigerungen in Höhe von 2,2 % p. a. berücksichtigt, die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Eigene Architektenleistungen wurden in Höhe von 206,2 T'Euro (Vorjahr 224,8 T'Euro) aktiviert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2022*	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
	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	177.439,17	1.525,00	0,00	178.964,17	2.922,00	4.447,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	181.886,17	0,00	0,00	0,00	0,00	181.886,17	177.439,17	1.525,00	0,00	178.964,17	2.922,00	4.447,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.339.497,32	1.658.135,62	0,00	194.456,29	0,00	151.192.089,23	74.470.980,43	2.726.420,85	0,00	77.197.401,28	73.994.687,95	74.868.516,89
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	2.354.140,55	40.256,00	0,00	2.394.396,55	690.339,36	730.595,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.330.134,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.330.134,80	153.162,41	672,00	0,00	153.824,41	1.176.310,39	1.176.982,39
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	154.586,62	8.619,00	0,00	163.205,62	16.383,00	25.002,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.308.565,23	34.847,19	17.306,18	0,00	0,00	2.326.106,24	1.869.044,23	131.495,19	17.306,18	2.003.235,24	322.873,00	419.521,00
Anlagen im Bau	193.777,71	0,00	0,00	0,00	193.777,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.777,71
Bauvorbereitungskosten	18.912,49	27.941,87	0,00	0,00	678,58	46.175,78	0,00	0,00	0,00	0,00	46.175,78	18.912,49
Summe Sachanlagen	156.479.812,86	1.720.924,68	17.306,18	194.456,29	194.456,29	158.163.431,36	79.042.369,18	2.907.463,04	17.306,18	81.932.526,04	76.250.905,32	77.437.443,68
Finanzanlagen												
Wertpapiere des Anlagevermögens *	7.922.409,82	2.380.487,50	1.900.000,00	0,00	0,00	8.402.897,32	0,00	8.897,32	0,00	8.897,32	8.394.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.733,32	0,00	1.183,32	0,00	0,00	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550,00	1.733,32
Summe Finanzanlagen	7.924.143,14	2.380.487,50	1.901.183,32	0,00	0,00	8.403.447,32	0,00	8.897,32	0,00	8.897,32	8.394.550,00	1.733,32
Anlagevermögen insgesamt	164.585.842,17	4.101.412,18	1.918.489,50	194.456,29	194.456,29	166.768.764,85	79.219.808,35	2.917.885,36	17.306,18	82.120.387,53	84.648.377,32	77.443.624,00

* Festverzinsliche Wertpapiere wurden aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgewidmet.

2. „Unfertige Leistungen“

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.208,5 T'Euro (Vorjahr 5.631,4 T'Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Forderungen aus Abrechnung Energieversorger	84,1 T'Euro
Forderungen an Finanzamt KapEST	47,0 T'Euro
Forderung aus Schadensersatzansprüchen	204,2 T'Euro
Forderung aus Zinsen	30,5 T'Euro

4. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden in 2022 in das Anlagevermögen umgewidmet.

5. Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres Euro	Einstellung während des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Kapitalrücklage	<u>103.758,04</u>	<u>4.760,00</u>	<u>0,00</u>	<u>108.518,04</u>

	Bestand am Ende des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	<u>3.525.826,37</u>	<u>0,00</u>	<u>104.500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.630.326,37</u>
(2) Bauerneuerungsrücklage	<u>82.317,99</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>82.317,99</u>
(3) Andere Ergebnisrücklagen	<u>32.345.088,88</u>	<u>274.868,67</u>	<u>410.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>33.029.957,55</u>
	<u>35.953.233,24</u>	<u>274.868,67</u>	<u>514.500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>36.742.601,91</u>

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 603,1 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“ (1.338,1 T'Euro) umfasst außerdem im Wesentlichen Rückstellungen für technische Anpassungsverpflichtungen am Hausbesitz (749,4 T'Euro), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (189,1 T'Euro), Verkehrssicherung (122,6 T'Euro), Urlaubsansprüche (90,3 T'Euro) und Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses (61,5 T'Euro).

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherheit	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
		Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	31.134.076,94 (35.092.123,48)	2.142.024,77 (4.446.930,54)	6.055.076,74 (7.207.661,41)	22.936.975,43 (23.437.531,53)	31.134.076,94	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	959.298,68 (973.665,39)	17.479,52 (17.599,79)	57.119,53 (57.065,84)	884.699,63 (898.999,76)	959.298,68	GPR*
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	6.623.362,84 (6.098.543,19)	6.623.362,84 (6.098.543,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	6.736,88 (4.070,33)	6.736,88 (4.070,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	1.229.935,01 (1.246.089,65)	1.229.935,01 (1.246.089,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	133.307,30 (168.806,81)	133.307,30 (168.806,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00
Gesamtbetrag	40.086.717,65	10.152.846,32	6.112.196,27	23.821.675,06	32.093.375,62	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungserstattungen und Zuzahlungen in Höhe von 415,7 T'Euro (Vorjahr 197,7 T'Euro) enthalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus erteilten Bauaufträgen sowie Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 130,5 T'Euro (Vorjahr 1.939,8 T'Euro), die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind. Darin enthalten sind Investitionsvorhaben mit 125,0 T'Euro die 2023 fällig sind. Die Auszahlungen für Investitionen sind durch offene Darlehenszusagen von 20,0 T'Euro gedeckt (Valutierung im Geschäftsjahr 2023).

Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen, mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2095, bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Diese betragen im Geschäftsjahr 2022 169,2 T'Euro. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können in Höhe von 98,9 T'Euro über Mieten weiterverrechnet werden.

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

Weiterhin bestehen Mietkautionen in Höhe von 67,9 T'Euro (Vorjahr 69,9 T'Euro), die getrennt vom eigenen Vermögen verwaltet werden.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	7
Technische Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	16	103
	35	112

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen

Anfang 2022	4.029
Zugang 2022	299
Abgang 2022	285
Ende 2022	4.043

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 82,1 T'Euro vermindert. Eine Nachschussverpflichtung der Genossenschaftsmitglieder ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

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

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Maurer, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Hochfranken, Vorsitzender
Oliver Franta, Kalkulationsleiter, stellvertretender Vorsitzender
Kathrin Buchta-Kost, Dipl.-Ing. (FH), Innenarchitektin
Alexandra Deeg, Verwaltungsbeamtin, Oberinspektorin
Dr. Wolfgang Frisch, Kaufm. Geschäftsführer i. R.
Peter Gutowski, Rechtsanwalt
Angela Plochberger, Steuerfachwirtin
Feliks Psiuk, Dipl.-Ing. Elektrotechnik i. R.
Oliver Schnabel, Steuerberater, Revisor, ausgeschieden zum 30.01.2023

7. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.044.025,93 Euro. Gemäß § 40 Nr. 1 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 104.500,00 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Zusätzlich wurden gemäß § 40 Nr. 3 der Satzung in Gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat 410.000,00 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 529.525,93 Euro mit 3 % bzw. 202.351,75 Euro als Dividende auszuschütten und in Höhe von 327.174,18 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hof, 26. Mai 2023

Der Vorstand



Daniela Rödel



Thomas Seidel



Dieter Tratzmüller

