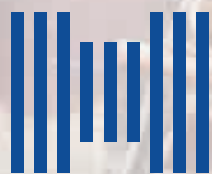




GESCHÄFTSBERICHTE 2018



Baugenossenschaft

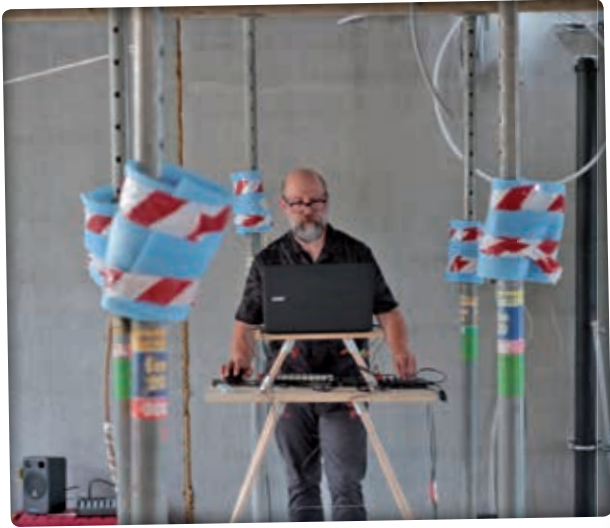
HEGAU eG[®]

mehr als gewohnt!



HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH





DAS RICHTFEST

Projekt „Richtkranz“:
Vom Künstlerduo bockemuehl + scheuren innerhalb weniger
Stunden aus Bauschutt für DAS RICHTFEST gefertigt.



*„... verlangen wir einfach das scheinbar Unmögliche,
so bin ich überzeugt, dass es gelingt.“*

Walter Gropius, im Gründungsjahr des Bauhauses 1919



GESCHÄFTSBERICHTE 2018

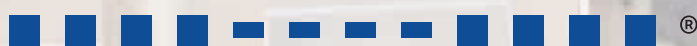


Baugenossenschaft

HEGAU eG[®]

mehr als gewohnt!

Grundlagen des Unternehmens	Seite 6 - 8
Wirtschaftsbericht.....	Seite 9 - 36
Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht.....	Seite 37 - 38
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten, Schlussbemerkungen.....	Seite 38 - 39
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018	Seite 40 - 54
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018.....	Seite 55



HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

Daten und Angaben	Seite 56 - 61
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018	Seite 62- 70



1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat:

Greif, Bertram	Bankfachwirt, Singen, Vorsitzender
Hörenberg, Günter	Maschinenbautechniker, Singen, stellvertretender Vorsitzender
Schirmeister, Willi	Stadtbaumeister, Sipplingen
Kalb, Torsten	Fachbereichsleiter, Singen
Schlemmer, Franz *)	Versicherungskaufmann, Rielasingen-Worblingen
Kerschbaumer, Gabi *)	Heizungstechnikerin, Engen

Prüfungsausschuss:

Hörenberg, Günter
Kerschbaumer, Gabi
Schlemmer, Franz

Bauausschuss:

Hörenberg, Günter
Schirmeister, Willi
Kalb, Torsten

Vorstand:

Nieburg, Axel	Geschäftsführer, Vorsitzender, Moos - hauptamtlich -
Müller, Jörg	Rechtsanwalt, Singen - nebenamtlich -

Prokura:

Werner, Iris Christina	Architektin, Dipl.-Ing. (FH), Meersburg
------------------------	---

Ehrenmitglieder des Vorstandes:

Heinzle, Rudolf	Kaufmann, Singen
Wilhelm, Rudolf	Wohnungswirt, Singen

Die Amtsdauer der mit *) bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates endet gemäß § 24, Abs. 2 der Satzung mit der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2018.

Daten der Genossenschaft

Gründung:

14.12.1952

Eintragung im Genossenschaftsregister
beim Amtsgericht Freiburg - GnR 540025 -

02.04.1953

Prüfungsverband:

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52
70174 Stuttgart

Hauptgeschäftsstelle:

Alpenstraße 17, 78224 Singen

Nebenstelle:

Kolpingstraße 42, 78333 Stockach

Mitgliedschaften und
Beteiligungen:

HEGAU Immobilien Service & Management GmbH
78224 Singen

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
70174 Stuttgart

PkmG Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen
Wohnungsunternehmen e.V.
10245 Berlin

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für
soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
50823 Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
60329 Frankfurt/Main

Volksbank Konstanz-Radolfzell e.G.
78315 Radolfzell

Gästewohnungsring der Genossenschaften in Arnstberg,
Baden-Baden, Bad Säckingen, Bergen auf Rügen, Berlin, Bremen,
Bruchsal, Dresden, Düsseldorf, Ennepetal, Erfurt, Flensburg,
Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Kiel, Koblenz, Köln, Kulmbach,
Leipzig, Luzern/Schweiz, Ravensburg, Stuttgart, Zürich/Schweiz

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e. V.
14050 Berlin



Geschäftsmodell der Genossenschaft

Das Unternehmen wurde am 14.12.1952 von Flüchtlingen gegründet. Sitz des Unternehmens ist Singen. Kerngeschäft des Unternehmens ist bis heute die Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilien. Hinzugekommen sind das Bauträgergeschäft, das Management von Immobilien für Dritte, die Entwicklung, der Bau und Betrieb von Sozialimmobilien und die Spareinrichtung light mit der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen für Mitglieder. Mit zunehmender Verknappung und Verteuerung der Ressource Energie wird das Unternehmen durch die hundertprozentige Tochter, die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH, durch Übernahme der Wärmeversorgung im Wege des Contractings und die Modernisierung der Wärmeversorgungsanlagen über erneuerbare Energien einschließlich Effizienzsteigerung sowie den Betrieb von Fotovoltaikanlagen und weiteren Immobiliendienstleistungen unterstützt. Grundsätzlich kann die Genossenschaft alle Aufgaben im Bereich der Immobilienwirtschaft, des Städtebaus, der Infrastruktur und der Raumordnung übernehmen.

Ziele und Strategien

Das Unternehmenshandeln orientiert sich am Membership Value. Aufgeschlossenheit gegenüber Neuem, Modernität und Innovationen bestimmten und bestimmen die Unternehmensgeschichte und -zukunft. Die Umsetzung von Trends in Gesellschaft, Baukultur und Technik leiten das Unternehmenshandeln. Ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis seines Wohnungsangebotes zeichnet das Unternehmen aus. Angebote in verschiedenen Preissegmenten sind Grundlage einer gemischten Mitgliedersozialstruktur. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografische Entwicklung in einer älter und vielfältiger werdenden Gesellschaft, die Steigerung von Energieeffizienz und der Einsatz von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung sowie der **Neubau im Passivhausstandard** ergänzt durch das Bestreben nach Architekturqualität sind Zeichen der Zukunftsorientierung des Unternehmens. Flächenoptimiertes Bauen sichert die Bezahlbarkeit des Wohnens. Unterstützt werden die Aktivitäten des Unternehmens durch die Spareinrichtung light sowie die Tochtergesellschaft HEGAU Immobilien Service & Management GmbH. Mitgliederförderung wie zum Beispiel den Gästewohnungsring bieten wir unseren Mitgliedern als Zusatznutzen über das Wohnen hinaus an und festigen damit die Mitgliederbindung.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

I. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich in der zweiten Jahreshälfte abgeschwächt. Gründe dafür waren vor allem die sich ausweitenden handelspolitischen Auseinandersetzungen der USA mit China und Europa sowie die Straffung der Geldpolitik in den USA.

Im Euroraum belasteten die politischen Unsicherheiten insbesondere hinsichtlich der Bedingungen des Brexits, des Konflikts über den Haushalt Italiens sowie der Protestbewegung in Frankreich die wirtschaftliche Stimmung, aber auch die Konjunktur. So schwächte sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 2018 um 0,6 Prozentpunkte auf 1,8 % ab.

Die Konjunktur in Deutschland konnte sich der globalen Entwicklung nicht entziehen. Nach dem starken Aufschwung der vergangenen Jahre wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 mit 1,5 % deutlich langsamer. Stabil entwickelte sich vor allem die Inlandsnachfrage. Investitionen und privater Konsum lieferten die wichtigsten Wachstumsbeiträge. Die Bauinvestitionen stiegen mit 3,0 % etwas stärker als im Vorjahr. Der Wohnungsbau erzielte mit 3,7 % wieder ein kräftiges Wachstum. Gebremst wurde die Ausweitung der Bauinvestitionen vor allem durch die sehr hohe Auslastung der Kapazitäten in der Bauproduktion.

Bedingt durch die steigenden Energiepreise betrug die Inflation im Jahresdurchschnitt 1,8 %. Damit erhöhten sich die Verbraucherpreise so stark wie zuletzt im Jahr 2012.

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hielt 2018 an. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt um rund 560.000 auf rund 44,8 Mio. Die Arbeitslosenquote verringerte sich um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2 %.



II. LAGE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DER BAUGENOSSENSCHAFT

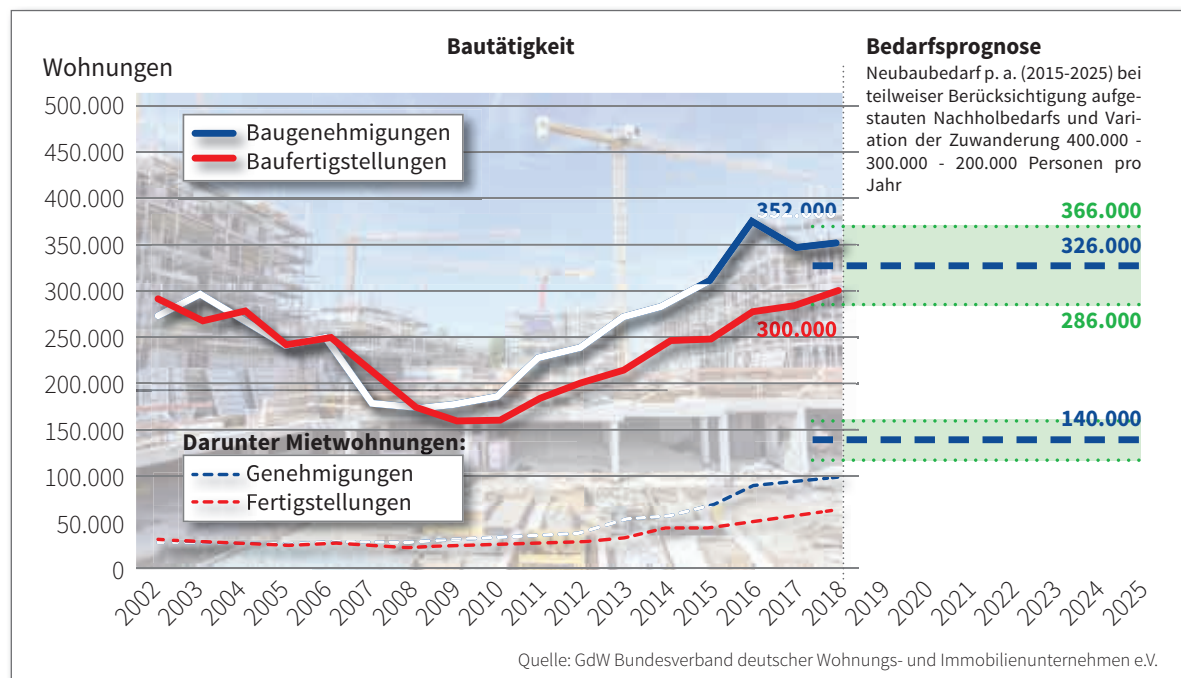
Wohnimmobilien

Deutsche Wohnimmobilien waren auch 2018 sowohl bei professionellen Investoren als auch bei Privatinvestoren sehr gefragt. Kaufpreise und Mieten erhöhten sich wieder kräftig. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken verzeichnete in seinem Immobilienpreisindex für das Jahr 2018 ein Plus von 8,3 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Den größten Preiszuwachs gab es bei Mehrfamilienhäusern mit einem Anstieg von 9 %. Bei selbst genutztem Wohneigentum hat sich der Preisanstieg mit 7,7 % ebenfalls beschleunigt. Mit 9,9 % waren die Preiszuwächse in den sieben größten Städten Deutschlands am stärksten ausgeprägt.

In den Metropolregionen blieb die Situation auf den Mietwohnungsmärkten mit einer Steigerung der Wohnungsmieten um 5,1 % angespannt. Ganz Deutschland verzeichnete einen Mietpreisanstieg um 4,6 %. Grund für den anhaltenden Anstieg der Wohnimmobilienpreise sind neben der starken Nachfrage auch die Wohnungsknappheit in zahlreichen Regionen. Trotz zunehmender Neubautätigkeit ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück geblieben, weil aufgrund der hohen Auslastung der Bauunternehmen viele Projekte nicht zeitnah begonnen werden konnten.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Ein weiterer Preistreiber bei Wohnimmobilien sind die Produktionskosten. Neben den stetig steigenden Baulandpreisen schlagen die höheren Baukosten immer stärker zu Buche. Die in 2018 auf einen Rekordwert von 14,1 Mrd. Euro gestiegene Grunderwerbsteuer trägt das Ihre dazu bei. Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer haben sich seit 2010 fast verdreifacht.

Die höheren Immobilienpreise ließen erstmals seit 2015 wieder das Volumen an der Vergabe von Wohnungsbaukrediten deutlich wachsen. Die Deutsche Bundesbank geht von einer Überbewertung der beleihenen Immobilien von 15 bis 30 % aus mit entsprechenden Risiken für Kreditausfälle bei einem Konjunkturerinbruch.

Gewerbeimmobilien

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt erreichte 2018 mit 60,5 Mrd. Euro einen neuen Rekordumsatz. Anleger investierten 10,1 Mrd. Euro in Green Buildings. Vor dem Hintergrund fehlender Anlagealternativen und der soliden wirtschaftlichen Rahmendaten erhöhten inländische und ausländische Investoren ihre Immobilieninvestments. Knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel auf Büroimmobilien.





Geschäftsverlauf

„Am Thema Wohnen hängt die Zukunft“ titelte eine Ausgabe des Südkuriers und stellte damit die zentrale Bedeutung des Themas „Wohnen“ heraus. In allen Städten und Gemeinden des Landkreises Konstanz ist das Thema „Wohnen“ vorn. Alle Städte und Gemeinden bemühen sich, neue Baugebiete auszuweisen und Baulücken zu schließen. Steigende Baukosten (so nach Angaben des statistischen Landesamtes zum Beispiel für Rohbauarbeiten um 6,6 % im vergangenen Jahr) und die vorhandene Nachfrage lassen Kaufpreise und Mieten weiter steigen. Im Geschosswohnungsbau entfällt der größte Anteil des Neubaus von Mehrfamilienhäusern auf Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen, die nicht selten außerhalb der Finanzierungsmöglichkeiten von Durchschnittsverdienern liegen.

In Singen boomt die Bautätigkeit unübersehbar. Mit dem Bau des Einkaufszentrums Cano in der Singener Innenstadt geht die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes in einen modernen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs einher. Große Wohnungsbauprojekte wie am Herz-Jesu-Platz, an der ehemaligen Friedenslinde, die Wiederbebauung des Grundstückes des ehemaligen Michael-Herler-Heimes, des Kunsthallenareals sowie des sich in Vorbereitung befindenden Scheffel-Areals kennzeichnen den Markt. Steigende Verkaufspreise lassen Bauträgern auch Grundstücke mit Lagenachteilen als attraktiv erscheinen. Es bleibt abzuwarten, ob der Markt diese Eigentumswohnungen zu den aufgerufenen Kaufpreisen aufnehmen wird. Die Stadt Singen genehmigte in den letzten fünf Jahren 1.000 neue Wohnungen.

Die ungebrochene Nachfrage nach Mietwohnungen lässt bei der HEGAU die Leerstandsquote in der Wiedervermietung auf dem geringsten Stand seit 20 Jahren verharren. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,00 € je Quadratmeter monatlich für ein qualitativ gutes Mietwohnungsangebot bietet die HEGAU bezahlbares Mietwohnen und damit im gefragtesten Marktsegment an.

Zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes bleibt die HEGAU im Mietwohnungsneubau aktiv. Sie sucht dabei den Ausgleich zwischen Mitgliederförderung und nachhaltiger Wirtschaftlichkeit. Architekturqualität durch Architektenwettbewerbe, hohe Energiestandards in der Modernisierung und im Mietwohnungsneubau durch den Bau im **Passivhausstandard**, der Einsatz von erneuerbaren Energien, die Berücksichtigung der demografischen Entwicklung durch den Neubau von Kleinst- oder Mikromietwohnungen zur Sicherung der Bezahlbarkeit sowie die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen sichern die Zukunftsfähigkeit des HEGAU-Mietwohnungsbestandes.

Die bundespolitisch gestiegene Bedeutung des Klimaschutzes bestätigt die auf Nachhaltigkeit bedachte langfristige Geschäftspolitik der HEGAU der letzten zwei Jahrzehnte.

1. Hausbewirtschaftung

Die Baugenossenschaft HEGAU eG stellt qualitativ gute Wohnungen in einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung. Dies dokumentiert sich in der Durchschnittsmiete von 6,00 € je Quadratmeter monatlich, obwohl der HEGAU-Wohnungsbestand auch den Hochpreisstandort Konstanz umfasst und der Modernisierungsgrad des HEGAU-Mietwohnungsbestandes hoch ist.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen leicht auf 13,6 Mio. € (13,4 Mio. €). Die Vermietung der HEGAU-Wohnungen war im Jahr 2018 gesichert. Die Fluktuation erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 6,8 % (5,5 %), der durchschnittliche Leerstand veränderte sich geringfügig auf 2,1 Wohnungen/Monat (2,0 Wohnungen/Monat), was einer Leerstandsquote von 0,11 % (0,11 %) entspricht. Die Forderungen aus Vermietung veränderten sich geringfügig um 4 T€ auf 76 T€ (72 T€).

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit setzten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2018 fort. Die Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betrugen 2.008 T€ (1.634 T€). Bezogen auf den HEGAU-Wohnungsbestand entsprechen sie einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 15,12 € (12,05 €). Der hohe Modernisierungsgrad des HEGAU-Wohnungsbestandes lässt in Zukunft reine Modernisierungen mit hohem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand zur Ausnahme werden. An deren Stelle treten kombinierte Projekte aus Modernisierung und/oder Aufstockung und/oder Anbau, deren Investitionen aktivierungspflichtig sind; der reine Instandhaltungsaufwand sinkt deshalb. Für das kommende Geschäftsjahr sind für die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung insgesamt 1.975 T€ vorgesehen.

2. Bautätigkeit

Moderne Energiestandards und Wärmeversorgungstechniken im Neubau und in der Modernisierung sind schon lange HEGAU-Standard. Gestaltqualität und Demografiegerechtigkeit der Häuser ergänzen unser Anforderungsprofil. Flächenoptimiertes Bauen sichert die Bezahlbarkeit des Wohnens. Durch unsere Ansprüche an die Gestaltqualität fördern wir auch die städtebauliche Qualität. Der **Passivhausstandard im Neubau** ist Ausdruck zeitgemäßem energieeffizienten Bauens. Der nächste Schritt – das Aktiv- oder Energieplushaus – hat nach unserer Einschätzung die Marktreife noch nicht erreicht. Die **EU-Energieeffizienzrichtlinie** legt **ab 2020** die **Niedrigstenergiebauweise** mit einem sehr geringen oder fast bei Null liegenden Energiebedarf fest. Die geopolitische Situation zeigt den hohen Stellenwert der Energieeffizienz, nicht nur in ökologischer, sondern auch in strategischer Sicht.

In Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung investierten wir 2018 8.902 T€, die vom regionalen Handwerk verbaut wurden.



I. NEUBAUTEN FÜR DEN EIGENEN BESTAND

Weinburg

KAPELLENWEG 35,37/GUSTAV-TROLL-STRASSE 12,14,16, RADOLFZELL

Das Projekt umfasst 50 Mietwohnungen in drei Gebäuden mit zwischenliegender Tiefgarage. Nachdem für die höhere Architekturqualität des Gewinnerentwurfes eines Architektenwettbewerbs kein Baurecht zu erreichen war, setzen wir eine bereits bestehende Planung um. Die technischen Randbedingungen dieser Planung lassen den beabsichtigten Bau im Passivhausstandard nicht zu. Die Gebäude werden daher im KfW 55 Standard errichtet. Der Bezug ist für Sommer 2019 vorgesehen.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 12,8 Mio. € betragen.

Architekt: Alfred Flaig, Radolfzell



BAUSTELLE WEINBURG



Haus 1 Eingang am Kapellenweg



Blick auf die Häuser 2 und 3



Balkonseite Haus 1



Die Fußbodenheizung ist verlegt



Im Projekt „Weinburg“ in Radolfzell feierten wir im Sommer des Berichtsjahres DAS RICHTFEST – ein Richtfest mal anders. Wir lobten einen Wettbewerb für Künstler U 35 aus, stellten als Location den Rohbau zur Verfügung und sorgten für das Begleitprogramm mit Livemusik, Performances, Theater, Kino und Bewirtung sowie professioneller Werbung einschließlich eigener Corporate Identity für das Kunstprojekt. In der ungewöhnlichen Location „Rohbau“ gab es großen Zuschauerzuspruch. Die Verbindung von Künstlern und Bauleuten in einem Projekt ist gelungen. Der Publikumspreis bezog auch die Besucher in das Kunstprojekt mit ein.

Der laufende Baustellenbetrieb ließ nur einen engen Zeitplan mit einem Tag Aufbau, einem Tag Festival und einem Tag Abbau zu. Die Verkehrssicherung der Baustelle stellte die größte Herausforderung des Projektes dar.

Wir nutzten die Plattform „Kunstprojekt“ zur Präsentation unserer neu entstehenden Mietwohnungen.

Die vielen Besucher und die positiven Presseberichte bescherten uns auch hier wieder einen großen Imagegewinn für das Unternehmen.





Volles Haus: Bereits morgens zum Richtfest war das Festivalgelände gut gefüllt!



Die Baustelle als Festivalraum. Klingt unmöglich? Von wegen!



Der passende Soundtrack: Jazzy Fries eröffneten das musikalische Programm



Fabian Bürkin moderierte und las im Zuge der „Bar Jeder Vernunft“-Lesebühne



Schauspieler Paul Voell als Ansager in Barbara Marie Hofmanns Stück „Geierstal“



Bei der Performance des Stuttgarter Freiwillig Kollektiv ging es ordentlich zur Sache



K2

KÖNIGSBERGER STRASSE 2, STOCKACH

Durch ein umfangreiches Refurbishmentkonzept bereiten wir die Bestandsimmobilie auf den Wohnungsmarkt der Zukunft vor.

Der nachträgliche Aufzugsanbau an die Laubengangerschließung ermöglicht auch barrierefrei erreichbare und seniorenfreundliche Bestandsmietwohnungen. Ergänzend schaffen wir durch Anbau und Aufstockung sieben neue Mietwohnungen. Architekturqualität ersetzt die bisherige Schlichtarchitektur.

Die Bestandsmietwohnungen modernisieren wir im üblichen HEGAU-Standard umfassend. Sie erhalten erstmalig Balkone, die zudem schwellenlos betreten werden können und über Abstellräume verfügen. Die Bäder bauen wir vollständig neu aus und richten sie mit der seniorenfreundlichen Dusch-Badewanne mit bodennahem Türeinstieg ein. Die energetische Überarbeitung des Gebäudes gehört zum HEGAU-Standard. Wir erreichen für den kombinierten Alt-/Neubau den **KfW 55 Standard**. Für die Wärmeversorgung baut unsere Tochtergesellschaft, die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH, eine Holzpelletanlage ein; die Eigenversorgung mit Allgemeinstrom übernimmt eine Fotovoltaikanlage.

Im Herbst des Berichtsjahres feierten wir das Richtfest verbunden mit einem gut besuchten Besichtigungstermin für Mietinteressenten. Die ersten modernisierten Wohnungen vermieteten wir zum Ende des Berichtsjahres. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes planen wir für den Spätsommer 2019.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 3,4 Mio. € betragen.

Architekt: selbach|kneer & partner, Ravensburg



BAUSTELLE K2



Atriumartige Dachterrassen, raumhoch verglast



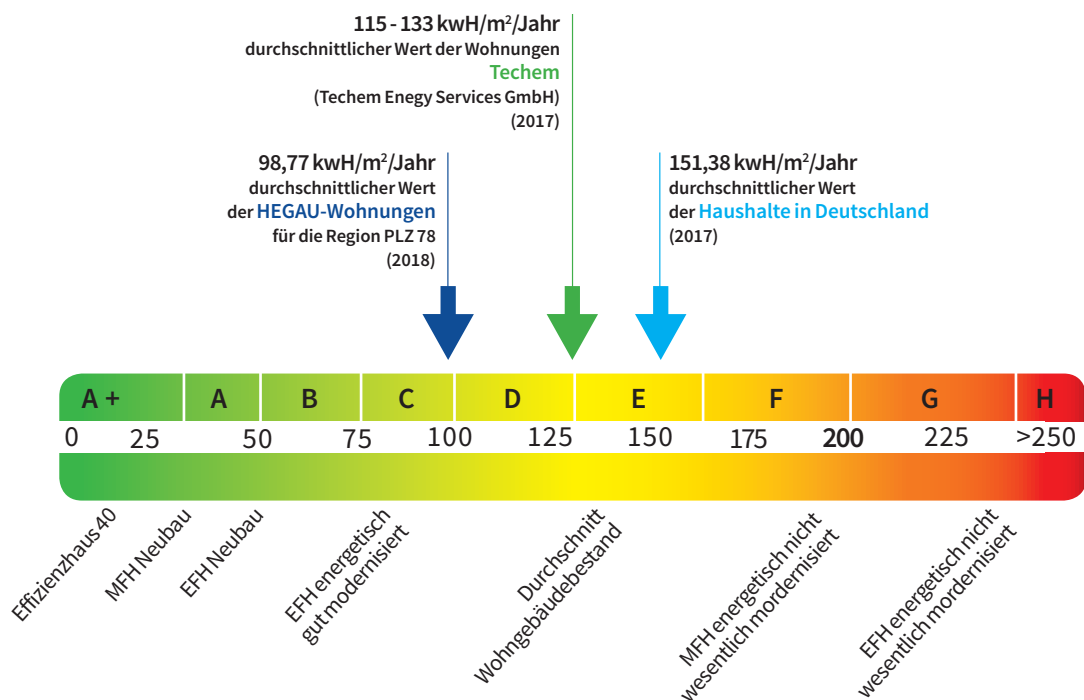
Das Richtfest wird gefeiert



II. PROJEKTENTWICKLUNG

Im **Neubau** nutzen wir Marktchancen durch den Bau im **Passivhausstandard**. Der geringe Heizwärmebedarf bleibt während der langen Nutzungsdauer der Gebäude unverändert niedrig. Jede Energiepreissteigerung erhöht Wert und Anziehungskraft des Objekts bei gleichzeitig geringer Umweltbelastung aus der Wärmeversorgung. Durch Flächenoptimierung stellen wir die Bezahlbarkeit des Wohnens unter Beibehaltung der Baustandards sicher.

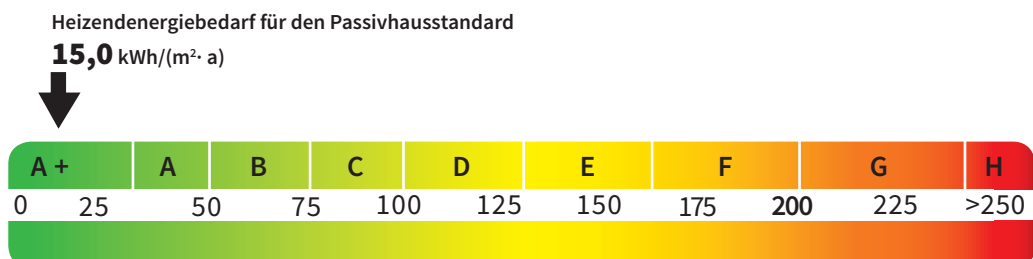
ENERGIEKENNWERTE DER HEGAU-WOHNUNGEN IM DURCHSCHNITT



Energiekennwert nach Energieausweis entsprechend der EnEV.

ZUM VERGLEICH:

ENERGETISCHE NORMKENNZAHLEN FÜR DEN PASSIVHAUSSTANDARD







Praxedis-Gärten

ROMEIASSTRASSE 5,7,9,11, SINGEN

Eine gutachterliche Untersuchung der von der Georg Fischer AG & Co., Singen, in den 90er Jahren erworbenen Werkwohnungen aus dem Baujahr 1936 ergab, dass eine Modernisierung der Häuser zum einen aufgrund der maroden Bausubstanz unwirtschaftlich ist und zum anderen Barrierefreiheit, ausreichender Schallschutz und zeitgemäße Grundrisse durch Modernisierung nicht erreichbar sind. Es blieb deshalb nur die städtebauliche Reparatur.

Für die Wiederbebauung der stadtnahen Grundstücke mit bezahlbaren Mietwohnungen lobten wir einen Architektenwettbewerb im Gutachterverfahren aus. Ziel des Wettbewerbs war neben der gestalterischen Aufwertung, über Kleinstwohnungen mit einer Reduzierung der Wohnflächen bezahlbare Mietwohnungen zu ermöglichen. Der Entwurf sieht 73 Mietwohnungen mit Tiefgarage vor.

Im Geschäftsjahr führten wir die Abbrucharbeiten fort, nachdem wir im Juli des Vorjahres nach Leerzug durch das Landratsamt das Kunstprojekt **ARTE ROMEIAS** in den Abbruchgebäuden als Zeichen für den Wandel und Start für die Wiederbebauung umsetzten. Das Ende des Kunstprojektes **ARTE ROMEIAS** feierten wir Ende Januar 2018 mit einem Baggerballett. Das Zuschauerinteresse übertraf unsere Erwartungen deutlich und reihte sich damit in die Hauptveranstaltung der **ARTE ROMEIAS** im Sommer 2017 ein. Der Kulturförderkreis der Stadt Singen verlieh dem Projekt **ARTE ROMEIAS** und seinem künstlerischen Leiter Jörg Lillich im November 2018 den Kulturförderpreis.

Der Start der Wiederbebauung ist für das erste Quartal 2019 vorgesehen.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 18,5 Mio. € betragen.

Architekt: selbach|kneer & partner, Ravensburg





Oberbürgermeister Bernd Häusler und Bürgermeisterin Ute Seifried



Nach dem Baggerballet



Bild: Sabine Tesche

Carmen Frese-Kroll, Jörg Lillich, Axel Nieborg und Ursula Graf: Boos bei der Verleihung des Kulturförderpreises



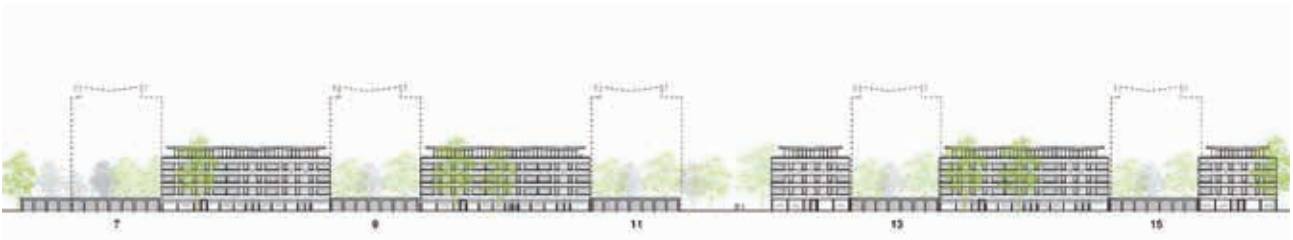
Überlinger Höfe

ÜBERLINGER STRASSE 7a, 9a, 11a, 13a, 15a, SINGEN

Begleitend zur Aufstockung und Modernisierung der Häuser Überlinger Straße 7 - 15, Singen, entwickelten wir die Idee, das HEGAU-Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen durch eine vom Gesetzgeber bevorzugte Innenentwicklung nach BauGB zu erweitern. Können Grundstücke bei Neuerwerb im Regelfall nur gegen Höchstgebot gekauft werden, stehen sie bei dieser Innenentwicklung bereits zur Verfügung. Das bietet eine Grundlage für die Planung von bezahlbaren Mietwohnungen. Daneben ist die Innenentwicklung auch ökologisch vorteilhaft, weil kein neues Bauland auf der grünen Wiese erschlossen und verbraucht werden muss.

Die Planung des Projektes „**Überlinger Höfe**“ sieht 64 Mietwohnungen mit 54 Carports in fünf Gebäuden im **Passivhausstandard** auf den Grundstücken Überlinger Straße 7 - 15 in Singen vor. In Abhängigkeit von dem Planungsstand und Baufortschritt der übrigen Bauprojekte ist der Beginn der Entwurfsplanung für das erste Halbjahr 2019 vorgesehen. Eine genehmigte Bauvoranfrage liegt seit März 2018 vor.

Architekt: Herrmann und Bosch, Stuttgart



Schwarzwald Höfe

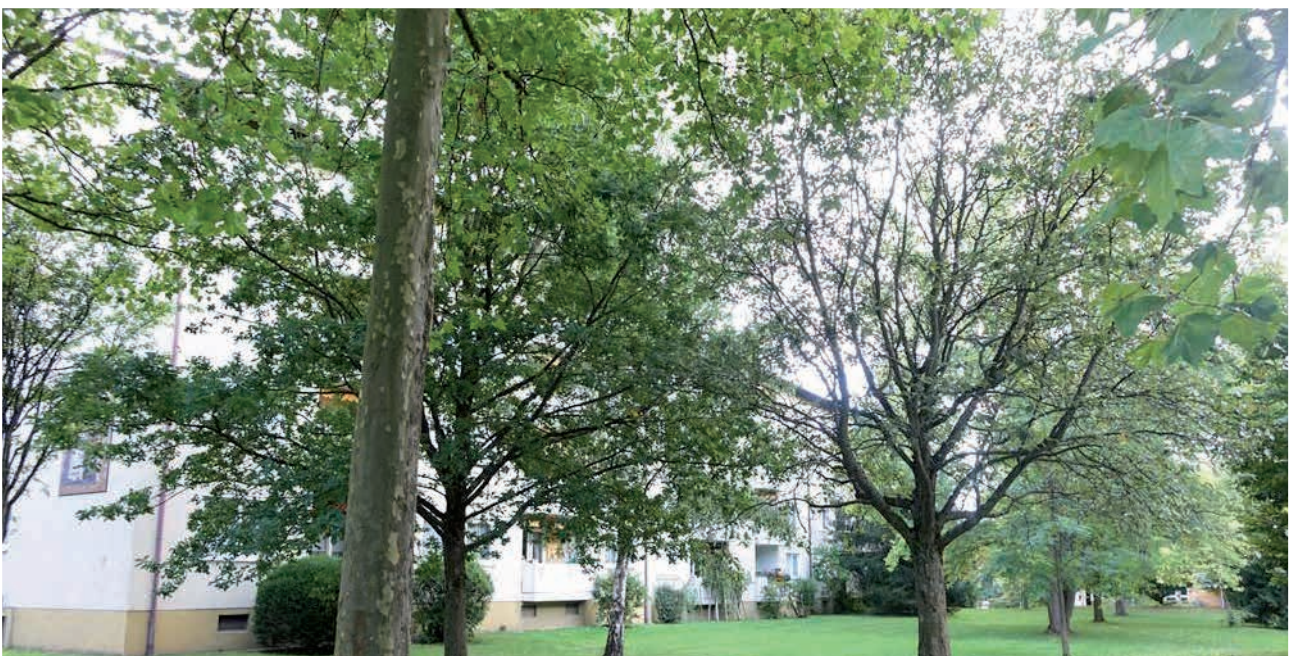
SCHAUINSLANDSTRASSE 25,27,29,31,33,35,37,39,41,SINGEN

Auf unseren Grundstücken Schauinslandstraße 25 - 41 in Singen planen wir die städtebauliche Weiterentwicklung von drei Zeilenbauten in Schlichtarchitektur aus den 70er Jahren mit 72 Mietwohnungen durch einen Architektenwettbewerb durch Anbau im Passivhausstandard und Aufstockung von circa 100 Mietwohnungen sowie durch Modernisierung im üblichen HEGAU-Standard zu einer neuen Wohnanlage mit mehr als 170 Mietwohnungen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauen der Stadt Singen goutierte das Projekt. Die Stadt Singen beabsichtigt, das Baurecht über einen Bebauungsplan als Grundlage für einen Architektenwettbewerb einzuräumen.

Architekt: Herrmann und Bosch, Stuttgart



Aktuelle Bebauung mit Zeilenbauten



Schon heute: klimafreundlicher Innenhof



III. GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bereithaltung von Bauland war eine wichtige Unternehmensaufgabe.

Der Bestand zum 31.12.2018 betrug 23.756 m² mit einem Wert von 1.757.625,41 € (€ 73,99/m²).

Sämtliche Grundstücke sind unbelastet.

IV. MODERNISIERUNGEN

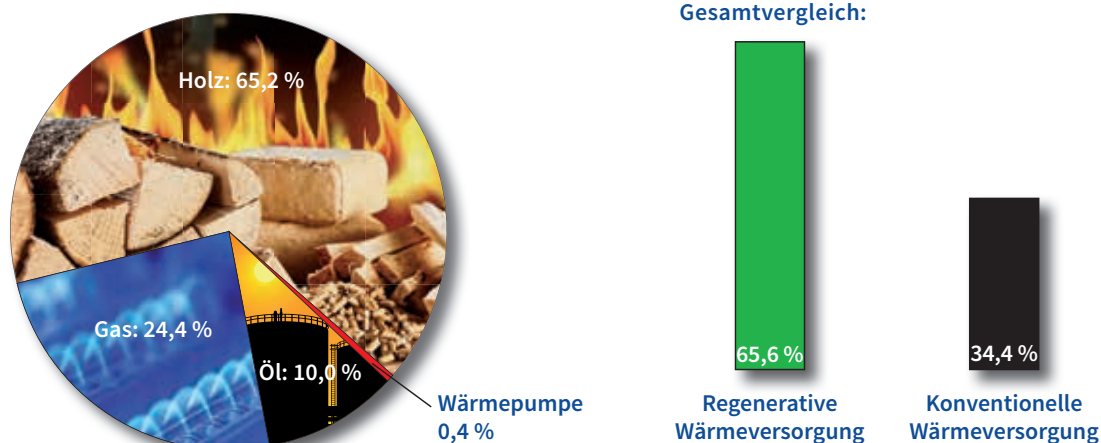


Hingucker nach der Renovierung: Die Fassade des HEGAU-Hauses Am Heidenbühl 2, Singen.

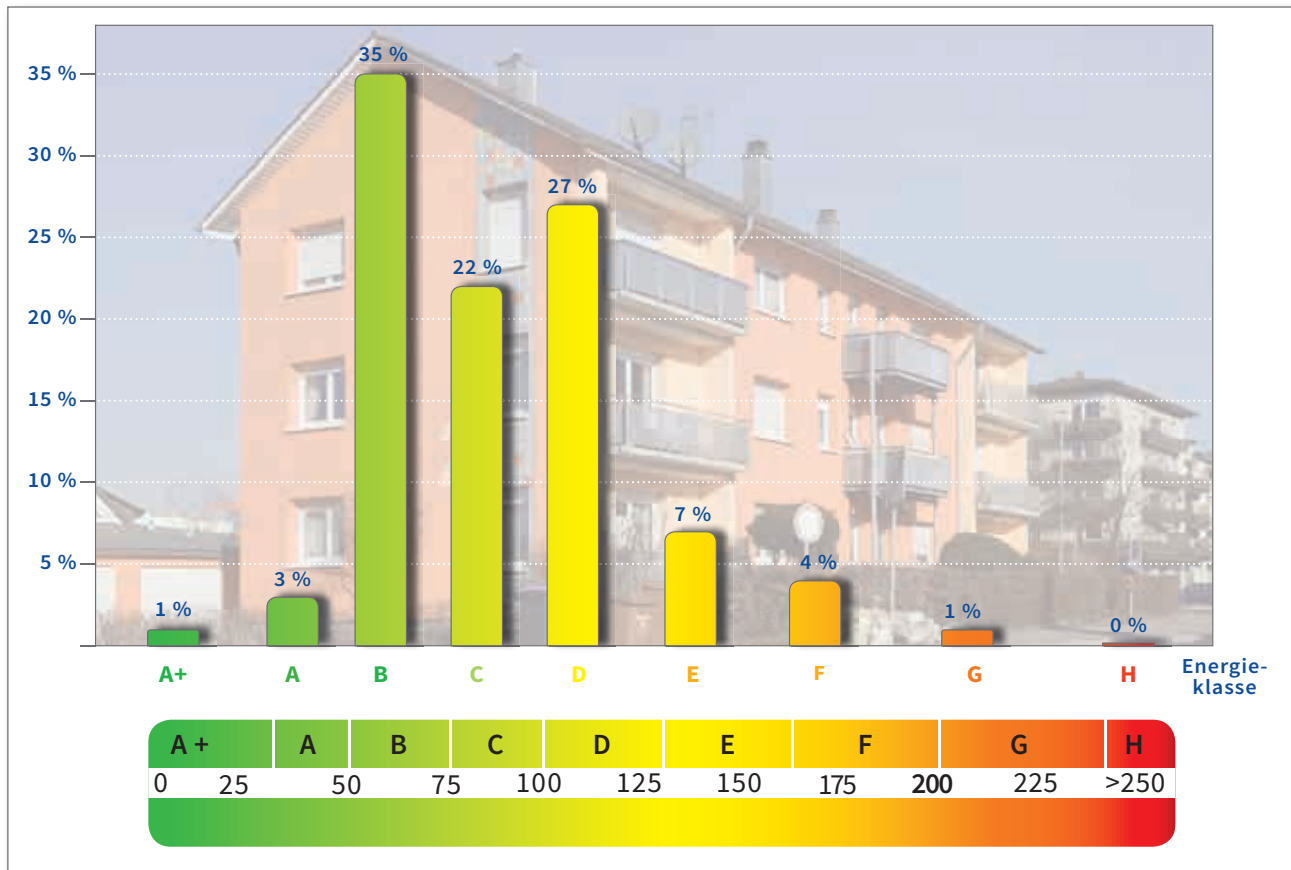


Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit führten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2018 fort. Seit Jahren gehört die energetische Gebäudemodernisierung genauso zum HEGAU-Standard wie die Aufwertung der Außenanlagen. Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung und die Seniorenfreundlichkeit beziehen wir in unsere Überlegungen ein.

WÄRMEVERSORGUNG DER HEGAU-WOHNUNGEN NACH BRENNSTOFFARTEN:



ENERGIEKLASSEN DER HEGAU-WOHNUNGEN



Mit unseren Modernisierungsaktivitäten steigern wir nicht nur die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes, wir reagieren damit auch auf die negativen Folgen des Klimawandels. Schon seit dem Jahr 2000 reduzieren wir den Wärmebedarf der HEGAU-Häuser durch energetische Modernisierungen (Vollwärmeschutz) sowie durch Erneuerung der Wärmeversorgungsanlagen mit Brennstoffumstellung von Gas und Öl auf Holz durch unsere Tochter, die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH. Seitdem sparten wir durch die Verringerung des Wärmebedarfes und die kohlendioxidneutrale Verbrennung des nachwachsenden Brennstoffes Holz den Ausstoß von rund 38.755 to Kohlendioxid, den Hauptverursacher der Klimaveränderungen, ein. Allein im Jahr 2018 reduzierte die Hegau den Kohlendioxidausstoß um ca. 3.105 to. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmeversorgung liegt nach der Modernisierung unserer Häuser zwischen 80 und 100 %. Die Auflagen des Landeswärmegesetzes (Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG) mit einem geforderten Anteil von 15 % an erneuerbaren Energien erfüllen wir problemlos. **Mittlerweile versorgen wir 65,6 % unserer HEGAU-Wohnungen mit Wärme aus erneuerbaren Energien.** Als Gemeinschaftsstrom setzten wir ausschließlich grünen Strom ein.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Jahre 2018 beliefen sich auf 2.008 T€.



3. Bestandsmanagement – eigener Bestand

a) BESTANDSIMMOBILIEN

Der genossenschaftseigene Immobilienbestand liegt in Singen, Stockach, Konstanz, Radolfzell, Meßkirch, Ludwigshafen, Gottmadingen und Rielasingen. Zum Stichtag 31.12.2018 gehörten uns 188 Häuser mit 1.856 Einheiten mit 132.763 m² Wohn-/Nutzfläche und 949 Garagen.

b) ERST- UND WIEDERVERMIETUNG

Aus dem Bestand vermieteten wir 125 Wohnungen im Jahr 2018 (104 in 2017) an unsere Mitglieder. Hinzu kamen drei Erstvermietungen in Singen. Die Genossenschaft deckte im Geschäftsjahr also den Wohnungsbedarf von 128 Mitgliedern.

Zusätzlich tauschten noch 18 Mitglieder ihre Wohnung innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

c) WOHNKOSTEN

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr betrug 6,00 € je Quadratmeter, die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr je Wohnung 416,07 €.

4. Bestandsmanagement Wohneigentum

Ende 2018 verwalteten wir 2.009 Einheiten und 1.500 Garagen

In 120 Eigentümergemeinschaften in
Singen, Radolfzell, Stockach, Konstanz, Überlingen,
Rielasingen-Worblingen, Allensbach, Eigeltingen,
Hilzingen-Weiterdingen, Bodman-Ludwigshafen,
Engen und Gaienhofen

davon standen im Eigentum der Genossenschaft 67 Einheiten und 86 Garagen
so dass die reine Verwaltung für Dritte 1.942 Einheiten und 1.414 Garagen
betrug.

Die liquiden Vermögenswerte dieser WEG-Gemeinschaften betrugen 7.563.742,58 €. Sie werden getrennt vom Genossenschaftsvermögen geführt.

In 2018 führten wir Instandsetzungen in Projekten mit einer Auftragssumme von mehr als 10.000 € je Auftrag in einem Gesamtauftragsvolumen von 1,2 Mio. € durch Übernahme der Bauherrenvertretung für die Eigentümergemeinschaften aus.

Im Jahr 2018 fanden 129 Eigentümerversammlungen statt, in denen die Genossenschaft jeweils entlastet und je nach Terminlage als Verwalter bestellt wurde (25 Gemeinschaften).

davon MIETWOHNUNGEN

Es handelt sich hier um

- 9 Häuser in Singen
- 1 Haus in Stockach

10 Häuser mit insgesamt 60 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 22 Garagen.



5. Spareinrichtung Light

HEGAU-SCHATZBRIEF®



Seit Beginn der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen (HEGAU-Schatzbriefe®) im Dezember 2005 bis zum Ende des Berichtsjahres zeichneten Mitglieder 529 Schatzbriefe über insgesamt 8.124.400 €. Im Jahr 2018 wurden 59 Inhaberschuldverschreibungen mit einer Anlagesumme von 850.500 € fällig. Zum Jahresende 2018 hielten Mitglieder 138 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Anlagewert von 2.560.200 €. Davon entfielen 135 auf eine dreijährige Laufzeit und einer Verzinsung von 1,00 % und einem Nominalbetrag von 2.525.200 € sowie drei auf eine fünfjährige Laufzeit und einer Verzinsung von 1,75 % und einem Nominalbetrag von 35.000 €. Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 51 Schatzbriefe mit einer Anlagesumme von 817.000 € gezeichnet. Der durchschnittliche Anlagebetrag betrug rund 18.600 €. Die Zinsen sind in der Regel höher als bei banküblichen Sparangeboten.

6. Mitgliederförderung

GÄSTEWOHNUNGSRING (GäWoRing)

Im Berichtsjahr nutzten eigene Mitglieder unsere Wohnungen 22 mal für 111 Nächte. Die anderen Mitglieder des Gästewohnungsringes buchten unsere Wohnungen 94 mal für 587 Übernachtungen. Die Gästewohnungen unserer Genossenschaft waren im Geschäftsjahr jeweils durchschnittlich für 175 Übernachtungen gebucht.

Der GäWoRing legte den Gästewohnungskatalog neu auf. 2018 kamen Bremen, Freiburg und Köln als neuer Partner hinzu, so dass 26 Partner dem GäWoRing angehören. Mittlerweile stehen unseren Mitgliedern im GäWoRing mehr als 100 Wohnungen in 29 Städten zur Verfügung.

www.gaeworing.de



UMZUGS- UND TRANSPORTHILFE

Unseren Mitgliedern steht der HEGAU-Umzugs-Express für Umzüge und sonstige Transporte gegen geringes Entgelt zur Verfügung.





MITGLIEDERVERANSTALTUNGEN UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Das Richtfest im **Projekt K2** in Stockach verzeichnete viele Besucher, die sich über die modernisierten, angebauten und aufgestockten Mietwohnungen informierten.



Axel Nieburg eröffnet das Richtfest



Zimmermann Tim Fünning sprach den Richtspruch



Wolfgang Riegger, RbR Elektroteam, Rielasingen im Gespräch mit Ralf Ritter und Marlies Matschke, HEGAU



Axel Nieburg, Franz Schlemmer, Günter Hörenberg und Willi Schirmeister (v. l. n. r.) im Gespräch



Zahlreiche interessierte Besucher erschienen zum Richtfest am K2.

Nachdem unsere bisherige Unternehmenssoftware GES nicht mehr fortgeführt wird, entschieden wir uns zum Jahresende zur Einführung von Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH zum 01.01.2020.

Parallel zur Softwareumstellung ist die Digitalisierung des Archives mit einem zur neuen Software kompatiblen System geplant.

7. Ausbildung

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann genießt zur Qualifizierung künftiger Mitarbeiter einen hohen Stellenwert; zurzeit bilden wir vier junge Leute aus.



„Kauft nie wieder ein!“ Unter diesem Motto eröffneten die HEGAU-Azubis ihre Utopie eines Selbstversorgungsraumes im Kunstprojekt DAS RICHTFEST



Karin Burger von der Vesperkirche mit den HEGAU-Auszubildenden Büsra Öztürk, Claudia Keil, Ekaterina Todorovska und Elena Schneider

9. Sonstiges

Am 05. Juli 2018 fand die 28. ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft in der Stadthalle, Hohgarten 4 in Singen statt. Der Vertreterversammlung wurde über das zusammengefasste Prüfungsergebnis berichtet.

Am 05. Juli 2018 wählte die Vertreterversammlung Günter Hörenberg und Torsten Kalb, beide Singen, einstimmig für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat.

Die deutsche Bundesbank bescheinigte der Baugenossenschaft HEGAU eG und der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH erneut die Notenbankfähigkeit.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

ERTRAGSLAGE

Die Hausbewirtschaftung lieferte mit leicht gestiegenen Erlösen von 13.582 T€ ebenso wie die Erträge aus den Bestandverkäufen mit 632 T€ einen positiven Ergebnisbeitrag. Der Jahresüberschuss beträgt 2018 1.860 T€ (3.338 T€). Die Ertragslage ist unverändert gut.

ENTSTEHUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:

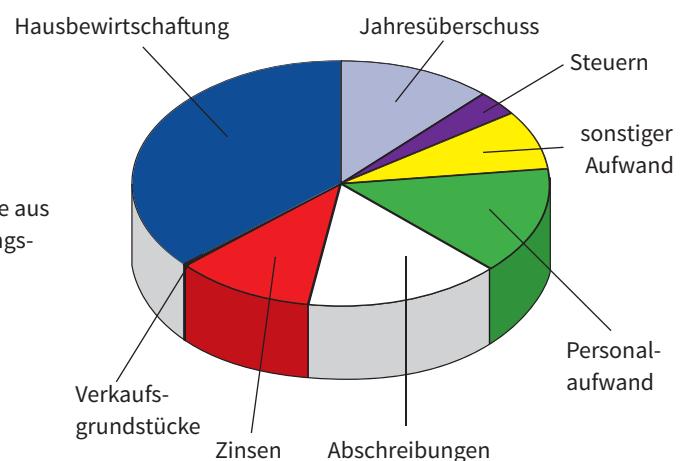
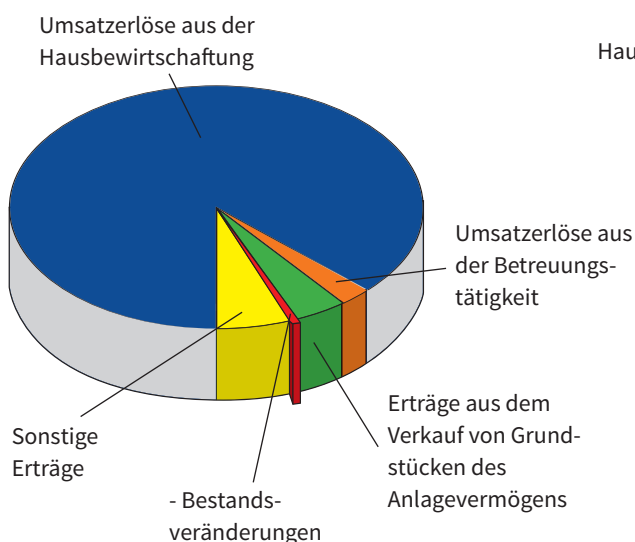
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.582.463,40 €
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	382.185,33 €
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	632.303,32 €
Bestandsveränderungen	- 80.455,94 €
Sonstige Erträge	894.846,72 €

15.411.342,83 €

VERWENDUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:

Jahresüberschuss	1.860.174,94 €
Steuern	500.248,39 €
sonstiger Aufwand	1.196.833,12 €
Personalaufwand	2.217.842,70 €
Abschreibungen	2.317.648,08 €
Zinsen	1.682.081,06 €
Verkaufsgrundstücke	31.377,44 €
Hausbewirtschaftung	5.605.137,10 €

15.411.342,83 €



■ FINANZLAGE

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Die **Vermögens- und Kapitalverhältnisse** der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet.

Die **Zahlungsfähigkeit** war jederzeit gewährleistet.

Vermögensstruktur

AKTIVA

Anlagevermögen
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke
übriges Umlaufvermögen

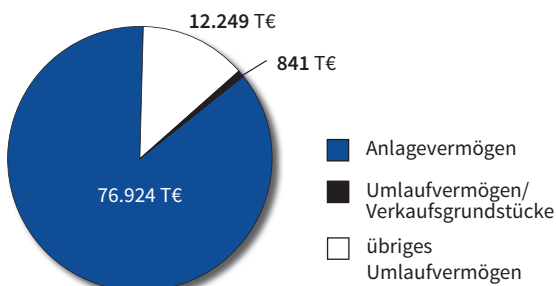
	31.12.2018 T€	%	31.12.2017 T€	%
Anlagevermögen	80.578	86,0	76.924	84,2
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke	841	0,9	841	0,9
übriges Umlaufvermögen	12.249	13,1	13.662	14,9
	93.668	100,0	91.427	100,0

Eigenkapital	32.556	34,7	30.858	33,8
Rückstellungen	4.742	5,1	4.666	5,1
Inhaberschuldverschreibungen	2.590	2,8	2.597	2,8
langfristige Verbindlichkeiten	47.781	51,0	46.832	51,2
kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	5.999	6,4	6.474	7,1
	93.668	100,0	91.427	100,0

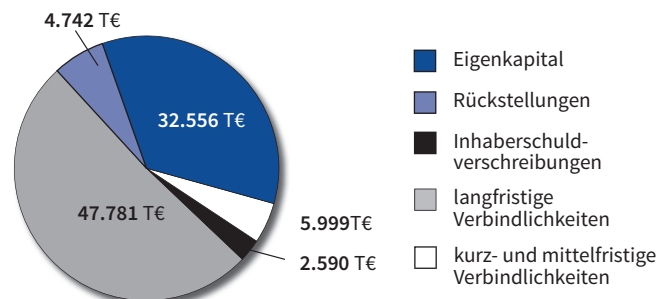
PASSIVA

Eigenkapital
Rückstellungen
Inhaberschuldverschreibungen
langfristige Verbindlichkeiten
kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

Aktiva



Passiva



Die Bautätigkeit im Anlagevermögen war im Wesentlichen ursächlich für die Erhöhung der Bilanzsumme um 2.241 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich vor allem das Eigenkapital um 1.698 T€ sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.



■ LIQUIDITÄT

Die Finanzsituation war 2018 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis, Darlehenszugängen und Bestandsverkäufen sowie von Geldabflüssen für Investitionen und für Darlehensrückzahlungen aus Bestandsfinanzierungen geprägt. Kapitaldienst- und Verwaltungskosten nahmen Einfluss auf die Finanzsituation. Andere Beträge waren von untergeordneter Bedeutung. Der Cash-Flow betrug 4.495 T€ (5.479 T€).

Als weiterer Zugang zum Kapitalmarkt wurde 2005 nach Abstimmung mit der BaFin die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen (HEGAU-Schatzbrief®) eingeführt.

Die Liquidität der Genossenschaft war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

■ FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2018	2017
Eigenkapitalquote	34,8 %	33,8 %
Gesamtkapitalrentabilität (nach EE-Steuern)	3,2 %	5,0 %
Cash-Flow	4.495 T€	5.479 T€
EBITDA	5.553 T€	7.100 T€
durchschnittliche Sollmiete (nur Wohnungen)/m²	6,00 €	5,71 €
durchschnittliche monatliche Leerstandsquote	0,11 %	0,11 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a.	20,45 €	12,05 €
Zinsquote	17,3 %	16,9 %

3. PROGNOSEBERICHT

Das im Jahr 2018 erwirtschaftete Ergebnis unterschreitet das im Vorjahr für 2018 prognostizierte Ergebnis im Wesentlichen durch höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2018 basiert auf der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und umgesetzten Investitionspolitik, die in den folgenden Jahren weiter verfolgt wird. Das Jahresergebnis 2019 wird von den Aufwendungen für die Bestandserhaltung, den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, den Erlösen aus den Bestandsverkäufen und dem Ergebnisbeitrag der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH abhängen. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird sich mit einem zu erwartenden Jahresergebnis zwischen 2,0 und 2,5 Millionen Euro fortgesetzt in stabilen Bahnen entwickeln.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das bestehende Risikomanagement versetzt uns in die Lage, frühzeitig Risiken aus den Unternehmensteilbereichen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu erkennen.

4.2 RISIKEN

Zum Jahresanfang 2019 hat sich die Stimmungslage der Wirtschaft eingetrübt. Zu den größten Risiken zählen eine Ausweitung der Handelskonflikte der USA mit China und Europa und der Brexit.

Am Wohnimmobilienmarkt ist vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft verbunden mit einer nicht unerheblichen Steigerung der Baupreise eine deutliche Ausweitung der Bautätigkeit unwahrscheinlich. Die bedarfsdeckende Zahl von 350.000 bis 400.000 fertiggestellten Wohnungen wird deshalb aller Voraussicht nach auch im Jahr 2019 nicht erreicht werden. Sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Käufermarkt wird die Nachfrage auch künftig das Angebot übersteigen, insbesondere in den Wachstumsregionen.

Da keine gravierenden Änderungen des geldpolitischen Kurses der EZB zu erwarten sind, werden sich die Zinsen im Jahresverlauf voraussichtlich auf dem weiterhin niedrigen Niveau des Vorjahres bewegen. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Wachstumsregionen wird anhalten, weil die Haushaltszahlen weiter schneller steigen als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen.

Die Risiken im zentralen Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung bestehen in einer krisenbedingt möglichen Abnahme der Wohnkaufkraft und im Leerstandsrisiko durch die Altersstruktur des Bestandes, dem durch ständige Modernisierung und Neubau Rechnung getragen wird. Im Verkaufsgeschäft sowie bei Neubauten für das Anlagevermögen liegen sie in der Auswahl der Grundstücke und Bauprojekte sowie in Marktänderungen und Überschreitung von Kosten und Terminen. Trotz sorgfältiger Marktbeobachtung lässt sich die Risikoentwicklung nicht gänzlich vermeiden.



4.3 CHANCEN

Die Chancen im Bereich Hausbewirtschaftung und im Verkaufsgeschäft ergeben sich aus den nach Expertenmeinung zu erwartenden steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie des anhaltend niedrigen Zinsniveaus.

Die Immobilienwirtschaft allgemein und die HEGAU regional haben im Geschäftsjahr 2019 gute Chancen, durch ihre Investitionen einen nennenswerten Beitrag für eine positive Konjunkturentwicklung zu leisten. Kapitalmarktveränderungen, Baupreis-, Inflations- und Geldwertentwicklung bleiben genauso Gegenstand erhöhter Aufmerksamkeit wie mögliche Veränderungen in der nationalen und internationalen Energiepolitik. Ertrags-, Vermögens- und Kapitalverhältnisse werden sich trotz Krisen in der näheren Zukunft fortgesetzt stabil entwickeln.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Wesentliche Finanzinstrumente sind die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sowie liquide Mittel. Möglichen Zinsänderungsrisiken wird durch langfristige Festzinsvereinbarungen, Streuung der Vertragslaufzeiten und rechtzeitige Prolongationen entgegengewirkt. Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten ergab sich durch die Aufnahme neuer Darlehen aufgrund der fortschreitenden Baukosten. Die Verminderung von langfristigen Verbindlichkeiten ergab sich durch Rückzahlung von Darlehen, bei denen die Zinsfestschreibung abgelaufen war.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens zu befürchten. Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb beobachten wir den Finanzierungsbereich als Schwerpunkt in unserem Risikomanagement, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Im Rahmen unseres Finanzierungs- und Beleihungsmanagements optimieren wir Konditionen, Auslaufzeiten und Beleihungsspielräume. Bei Neuabschlüssen und Prolongationen erwarten wir von den Kreditgebern die rechtsverbindliche Verzichtserklärung auf den Weiterverkauf unserer Darlehen.

Weitere Finanzinstrumente stellen die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dar. Ausfallrisiken bestehen hier nicht.

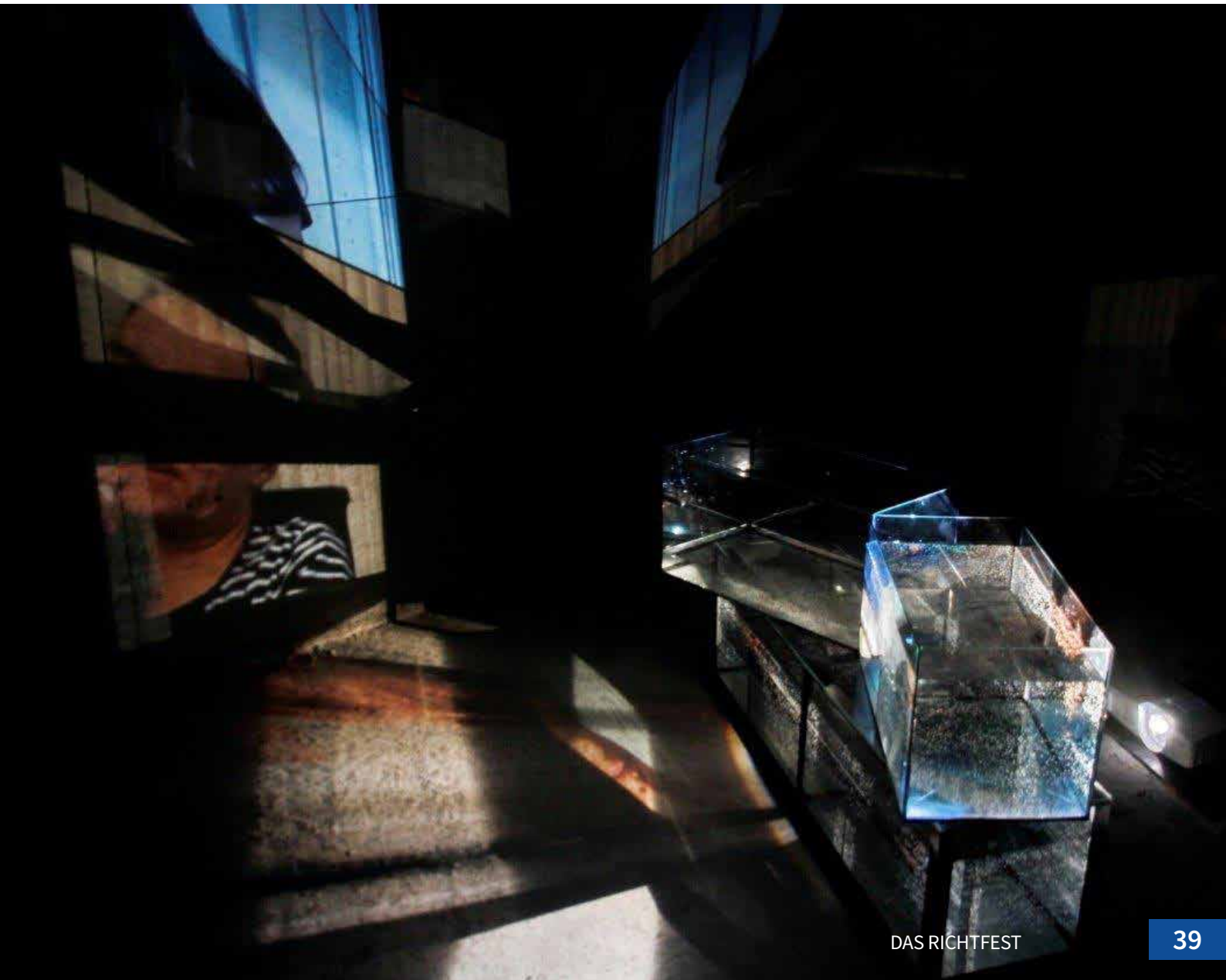
Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht eingesetzt, Forwardvereinbarungen bei Bedarf aber in Anspruch genommen.

6. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Unseren Geschäftspartnern und den Behördenvertretern danken wir für die gute Zusammenarbeit.

Allen Mitgliedern und Mietern gilt der Dank für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis für unsere Entscheidungen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer überdurchschnittlichen Leistungsbereitschaft und ihrem Engagement wesentlich zum Unternehmenserfolg im Jahr 2018 beigetragen haben.







Baugenossenschaft

HEGAU eG[®]

mehr als gewohnt!

BILANZ 2018

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



A K T I V S E I T E

B I L A N Z

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		31.482,00	18.732,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.270.510,83		71.220.984,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.067.252,88		2.140.292,88
3. Grundstücke ohne Bauten	916.637,62		916.637,62
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.704,43		202.221,78
5. Anlagen im Bau	8.199.938,80		2.018.906,94
6. Bauvorbereitungskosten	893.186,87	80.494.231,43	353.892,50
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	52.000,00		52.000,00
2. Andere Finanzanlagen	100,00	52.100,00	100,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		80.577.813,43	76.923.768,23
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VEKRAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	840.987,79		840.987,79
2. Unfertige Leistungen	2.872.222,39		2.952.678,33
3. andere Vorräte	3.470,44	3.716.680,62	3.081,97
Übertrag		84.294.494,05	80.720.516,32

A K T I V S E I T E

B I L A N Z

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Übertrag		84.294.494,05	80.720.516,32
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	76.558,18		72.465,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	255,51		678,30
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.337,71		103.690,05
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.232.790,43		1.214.421,58
6. Sonstige Vermögensgegenstände	391.896,04	1.810.837,87	218.791,71
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.535.261,59	9.018.417,51
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	319,00		582,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.218,09	27.537,09	77.723,99
B I L A N Z S U M M E		93.668.130,60	91.427.287,05



P A S S I V S E I T E

B I L A N Z

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.697,28		207.633,17
2. der verbleibenden Mitglieder	5.386.998,45		5.330.050,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.760,00	5.586.455,73	4.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.726,40 (Vorjahr € 1.972,22)			
II. KAPITALRÜCKLAGE		55.658,41	53.648,41
III. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 190.000,00 (Vorjahr: € 335.000,00)	3.575.000,00		3.385.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.460.000,00 (Vorjahr: € 2.800.000,00)	13.430.000,00		11.970.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	8.400.000,00	25.405.000,00	8.400.000,00
IV. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	1.298.820,59		1.304.557,00
2. Jahresüberschuss	1.860.174,94		3.337.768,33
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.650.000,00	1.508.995,53	3.135.000,00
Eigenkapital insgesamt		32.556.109,67	30.857.977,60

P A S S I V S E I T E

B I L A N Z

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Übertrag		32.556.109,67	30.857.977,60
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	992.485,00		734.410,00
2. Steuerrückstellungen	110.000,00		198.069,21
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.870.000,00		2.870.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	768.984,79	4.741.469,79	863.300,72
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Inhaberschuldverschreibungen	2.590.200,00		2.596.700,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.009.413,71		46.013.212,62
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	771.784,25		818.701,70
4. Erhaltene Anzahlungen	4.053.804,37		4.469.836,39
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.845,03		8.237,71
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.703,22		172,55
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.295.048,99		1.596.283,71
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.089,81		43.952,27
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 333.792,42 (Vorjahr € 39.543,03) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	599.903,56	56.334.792,94	324.688,24
D. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN		35.758,20	31.744,33
B I L A N Z S U M M E		93.668.130,60	91.427.287,05



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1.1.2018 BIS 31.12.2018

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.582.463,40		13.440.787,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	382.185,33		370.596,86
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.563,32	13.995.212,05	31.530,18
davon von verb. Unternehmen € 6.000,00 (Vorjahr € 6.000,00)			
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-80.455,94	-74.052,27
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGEN-LEISTUNGEN		6.000,00	54.000,00
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		975.744,62	1.642.103,13
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.605.137,10		5.167.965,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	31.377,44		110.748,90
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	35.866,57	5.672.381,11	36.046,19
6. ROHERGEBNIS/Übertrag:		9.224.119,62	10.150.204,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1.1.2018 BIS 31.12.2018

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
ROHERGEBNIS/Übertrag:		9.224.119,62	10.150.204,94
7. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.534.001,34		1.456.413,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 361.249,61 (Vorjahr € 202.726,88)	683.841,36	2.217.842,70	510.555,16
8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN		2.317.648,08	2.293.797,98
9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		1.160.966,55	795.569,72
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN	4,00		4,00
11. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG	499.421,66		359.512,75
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon von verb. Unternehmen € 13.882,02 (Vorjahr € 17.189,24)	15.416,44	514.842,10	19.365,44
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon aus Aufzinsung € 23.908,00 (Vorjahr € 20.672,00)		1.682.081,06	1.622.221,03
14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		204.709,24	218.658,59
15. ERGEBNIS NACH STEUERN		2.155.714,09	3.631.871,51
16. SONSTIGE STEUERN		295.539,15	294.103,18
17. JAHRESÜBERSCHUSS		1.860.174,94	3.337.768,33
18. GEWINNVORTRAG		1.298.820,59	1.304.557,00
19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS			
a) in gesetzliche Rücklagen		190.000,00	335.000,00
b) in andere Ergebnismrücklagen		1.460.000,00	2.800.000,00
20. BILANZGEWINN		1.508.995,53	1.507.325,33



ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft HEGAU eG ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg unter GnR 540025 eingetragen.

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

Die Genossenschaft ist mittelgroß i. S. des § 267 HGB. Sie nimmt die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu den Anschaffungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Die Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Vom Wahlrecht der Beibehaltung der niedrigen steuerlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Aufwendungen für die Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Zugänge betreffen Fremdkosten und Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen). Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen seit 1990 linear mit 2% auf die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die ab 1990 bis 1995 fertig gestellten Wohnbauten werden degressiv mit 1,25%, eine Sozialimmobilie und ein Bürogebäude werden mit 3% linear abgeschrieben. Bei den seit 1996 bezogenen Objekten erfolgt die Abschreibung linear mit 2 v.H. Die Garagen werden linear mit 2%, 4% bzw. 5% abgeschrieben. Bei fünf Mietobjekten erfolgt die Abschreibung nach Modernisierung auf eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Erhaltene Zuschüsse sind in Höhe von T€ 90 an den Herstellungskosten abgesetzt worden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear auf drei bis zwanzig Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab 2009 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundene Unternehmen und die anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. In früheren Jahren erfolgten bei drei Grundstücken Wertberichtigungen.

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich Abschreibungen für zweifelhafte bzw. uneinbringliche Beträge bewertet, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten ausgewiesen.

Geldbeschaffungskosten wurden aktiviert, die Abschreibung erfolgt entsprechend der Dauer der Zinsfestschreibung.

Als andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten nach der PUC-projected unit credit method, auf den biometrischen Grundwerten nach Heubeck (RT 2018 G) unter Anwendung des von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatzes von 3,21% und einer Gehaltssteigerung von 2,0% bzw. einer Rentensteigerung von 2,0% pro Jahr. Diese Verpflichtungen sind mit Vermögensgegenständen, die ausschließlich zur Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienen, und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, saldiert.

Für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung gemäß § 249 Abs. 2 HGB a.F. wurde zum 01.01.2010 vom Beibehaltungswahlrecht der vorhandenen Rückstellungsbeträge gemäß Art. 67 Abs. 3 S.1 EGHGB Gebrauch gemacht.

Soweit sonstige Rückstellungen zu bilden waren, wurden diese nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die erwarteten Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von T€ 2.590,2 sind HEGAU Schatzbriefe, die an die Mitglieder ausgegeben wurden.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.



ANHANG

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel nachfolgend dargestellt:

ANLAGESPIEGEL PER 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand per 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (-/+)	Stand per 31.12.2018	Stand per 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN													
Immaterielle Vermögens- gegenstände	146.821,33	21.354,55	2.370,48	0,00	165.805,40	128.089,33	8.604,55	2.370,48	0,00	0,00	134.323,40	31.482,00	18.732,00
Zwischensumme	146.821,33	21.354,55	2.370,48	0,00	165.805,40	128.089,33	8.604,55	2.370,48	0,00	0,00	134.323,40	31.482,00	18.732,00
SACHANLAGEN													
Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	129.445.140,06	178.467,57	2.118.201,08	0,00	127.505.406,55	58.224.155,55	2.159.55,55	1.148.369,54	0,00	0,00	59.234.895,72	68.270.510,83	71.220.984,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.914.791,38	1.291,35	0,00	0,00	2.916.082,73	774.498,50	74.331,35	0,00	0,00	0,00	848.829,85	2.067.252,88	2.140.292,88
Grundstücke ohne Bauten	916.637,62	0,00	0,00	0,00	916.637,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	916.637,62	916.637,62
Betriebs- u. Geschäftsaus- stattung	635.558,17	20.085,12	4.228,20	0,00	651.415,09	433.336,39	75.602,47	4.228,20	0,00	0,00	504.710,66	146.704,43	202.221,78
Anlagen im Bau	2.018.906,94	6.181.031,86	0,00	0,00	8.199.938,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.199.938,80	2.018.906,94
Bauvorbereitungskosten	353.892,50	539.294,37	0,00	0,00	893.186,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	893.186,87	353.892,50
Zwischensumme	136.284.926,67	6.920.170,27	2.122.429,28	0,00	141.082.667,66	54.431.990,44	2.309.043,53	1.152.597,74	0,00	0,00	60.588.436,23	80.494.231,43	76.852.936,23
FINANZANLAGEN													
Anteile an verb. Unternehmen	52.000,00	0,00	0,00	0,00	52.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.000,00	52.000,00
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
Zwischensumme	52.100,00	0,00	0,00	0,00	52.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.100,00	52.100,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	136.483.848,00	6.941.524,82	2.124.799,76	0,00	141.300.573,06	59.560.079,77	2.317.648,08	1.154.968,22	0,00	0,00	60.722.759,63	80.577.813,43	76.923.768,23

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten T€ 2.872,2 (Vorjahr T€ 2.952,7).

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	€	2018 €	2017 €
aus Vermietung	76.558,18	17.746,54	21.515,37
aus dem Verkauf von Grundstücken	–	–	–
aus Betreuung	255,51	–	–
aus Lieferungen und Leistungen	109.337,71	–	–
gegen verbundene Unternehmen	1.232.790,43	398.612,75	514.111,76
sonstige Vermögensgegenstände	391.896,04	111.471,44	118.464,50
	1.810.837,87	527.830,73	654.091,63

Die ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 1.232,8 (Vorjahr T€ 1.214,4).

Der Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung mit einem Zeitwert in Höhe von T€ 214,6 wurde mit den Rückstellungen für Pensionen in Höhe von T€ 1.207,1 verrechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 191,5 (Vorjahr T€ 137,0).

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten, die einen nicht unerheblichen Umfang haben: Rückstellungen für zu erwartende Baukosten für übertragene Verkaufsobjekte in Höhe von T€ 530,2, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen in Höhe von T€ 63,5 und Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 90,5.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 3,1 (Vorjahr T€ 44,0).

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich nachstehend:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2018

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Inhaberschuldverschreibungen	2.590.200,00 (2.596.700,00)	946.200,00 (853.500,00)	1.644.000,00 (1.743.200,00)			
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten	47.009.413,71 (46.013.212,62)	4.114.116,13 (8.331.031,69)	16.548.879,17 (10.713.233,60)	26.346.418,41 (26.968.947,33)	47.009.413,71 (46.013.212,62)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgeber	771.784,25 (818.701,70)	161.738,24 (41.686,47)	177.904,95 (192.875,71)	432.141,06 (584.139,52)	771.784,25 (818.701,70)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.053.804,37 (4.469.836,39)	4.053.804,37 (4.469.836,39)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.845,03 (8.237,71)	6.845,03 (8.237,71)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.703,22 (172,55)	4.703,22 (172,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.295.048,99 (1.596.283,71)	1.295.048,99 (1.596.283,71)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.089,81 (43.952,27)	3.089,81 (43.952,27)				
Sonstige Verbindlichkeiten	599.903,56 (324.688,24)	599.903,56 (324.688,24)				
INSGESAMT	56.334.792,94 (55.871.785,19)	11.185.449,35 (15.669.389,03)	18.370.784,12 (12.649.309,31)	26.778.559,47 (27.553.086,85)	47.781.197,96 (46.831.914,32)	

GPR = Grundpfandrechte
() = Vorjahreszahlen



D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde oder außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf von Mietwohnungen in Höhe von T€ 632,3, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 111,4, sowie Erträge aus Zuschüssen T€ 200,0.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Form von Abrisskosten in Höhe T€ 320,3.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Erträge aus der Aufzinsung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 15,1 (Vorjahr T€ 13,9) wurden mit Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 39,0 (Vorjahr T€ 34,5) verrechnet.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 176,6 (Vorjahr T€ 580,0). Dabei handelt es sich um Grundschulden von Erwerbern deren Wohnung noch nicht aufgelassen sind. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus diesen Grundschulden ist gering. In den Kaufverträgen ist vereinbart, dass die Ansprüche auf Darlehensauszahlung an das Wohnungsunternehmen abgetreten sind.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer teilt sich auf:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter:	16	3
Technische Mitarbeiter:	4	0
Hauswart:	1	0
Gesamt:	21	3

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2018	4.555
Zugang	2018	220
Abgang	2018	202
Ende	2018	4.573

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um T€ 56,9 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 1.733,3, also T€ 67,3 weniger als am Ende des Vorjahres.

Beteiligungen

Die Baugenossenschaft HEGAU eG ist an der HEGAU Immobilien Service und Management GmbH in Singen zu 100 % beteiligt.

Das Eigenkapital der GmbH beträgt T€ 52,0. Das Jahresergebnis ist aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages T€ 0,0.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für im Bau befindliche Objekte des Anlagevermögens bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 7.925,0. Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen bis zu deren Auslauf sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.191,3.

Prüfungsverband ist:

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52
70174 Stuttgart

Organmitglieder

Vorstand:

Nieburg, Axel, Geschäftsführer (Vorsitzender)
Müller, Jörg, Rechtsanwalt

Aufsichtsrat:

Greif, Bertram, Bankfachwirt, Vorsitzender
Hörenberg, Günter, Maschinenbautechniker, stellvertretender Vorsitzender
Schirmeister, Willi, Stadtbaumeister
Kalb, Torsten, Fachbereichsleiter
Schlemmer, Franz, Versicherungskaufmann
Kerschbaumer, Gabi, Heizungstechnikerin

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.



Vorschlag für Gewinnverwendung

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von **€ 1.508.995,53** wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung als Dividende (4 %) € 213.202.00

Gewinnvortrag auf neue Rechnung € 1.295.793,53

Singen, den 26. April 2019

Baugenossenschaft HEGAU eG
Alpenstraße 17
D-78224 Singen (Hohentwiel)

DER VORSTAND:

Axel Nieburg

Jörg Müller

Vorstehende Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang wurde anhand des Inventars und der Geschäftsbücher geprüft und für richtig befunden:

Singen, den 24. Juni 2019

DER AUFSICHTSRATVORSITZENDE:

Bertram Greif

FÜR DEN PRÜFUNGSAUSSCHUSS:

Günter Hörenberg

Franz Schlemmer

Gabi Kerschbaumer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr die ihm nach der Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahr.

In fünf Aufsichtsratssitzungen ließ sich der Aufsichtsrat über die Lage und die laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Der Aufsichtsrat tagte außerdem in einer eigenen Sitzung, um über die Neukonstituierung des Aufsichtsrates zu beraten. Nach eingehender Beratung fassten die Gremien die erforderlichen Beschlüsse.

In der ersten gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im Jahre 2018 wurden am 19.02.2018 das Bauprogramm und der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan genehmigt.

Der Prüfungsausschuss erfüllte seine Aufgaben in vier Sitzungen. Dabei wurden unter anderem die Kasse und die Bilanz 2017 mit Gewinn- und Verlustrechnung geprüft.

Der Bauausschuss tagte nach Bedarf, um die notwendigen Vorarbeiten der Vergaben zu erledigen.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Jahresabschluss mit Lagebericht über das Geschäftsjahr 2018 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu.

Der Jahresabschluss 2018 wurde in der Zeit vom 06.05.2019 bis 23.05.2019 vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsführung war auch im vergangenen Jahr unverändert gut. Für die erbrachten Leistungen ist dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu danken.

Singen, 27. Juni 2019

Für den Aufsichtsrat:



Bertram Greif
Aufsichtsratsvorsitzender





HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

Geschäftsbericht 2018

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND AUFGABEN DES UNTERNEHMENS

Die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH wurde am 28. April 2001 durch gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft HEGAU eG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister beim Amtsgericht Singen erfolgte am 30. November 2001. Der Gesellschaftsvertrag sieht als Gegenstand des Unternehmens ein umfassendes Gebäudemanagement mit allen Dienstleistungen im Immobilienbereich – insbesondere die Wärmeversorgung von Immobilien - sowie alle Aufgaben in der Immobilienwirtschaft und des Städtebaus vor.

Die Geschäfte der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH werden über den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 29. Oktober 2001 von der Baugenossenschaft HEGAU eG geführt. Zwischen beiden Unternehmen besteht zu Gunsten der Baugenossenschaft HEGAU eG ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag vom 29. Oktober 2001. Der Abschluss dieses Vertrages wurde in der Vertreterversammlung vom 27. Juni 2002 von der Vertreterversammlung der Baugenossenschaft HEGAU eG beschlossen und am 16. September 2002 ins Handelsregister eingetragen. Zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH beschloss dieselbe Vertreterversammlung der GmbH einen Kreditrahmen von 5 Millionen € einzuräumen.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH hat zum 1. Januar 2002 den Betrieb aller Heizanlagen des Mutterunternehmens sowie die Wärmeversorgung aller Immobilien des Mutterunternehmens – der Baugenossenschaft HEGAU eG – übernommen. Die Wärmeversorgung erfolgt im Wege der Wärmelieferung, dem sogenannten Contracting. Mit der Übernahme der Wärmeversorgungsanlagen hat die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH außerdem die Aufgabe übernommen, die Wärmeversorgung zu modernisieren und die gesetzgeberischen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung zu erfüllen.

Seit Oktober 2004 führen wir den Hauswartservice für das Mutterunternehmen durch.

Seit 2005 bauen und betreiben wir Fotovoltaikanlagen. Zum Jahresende waren 17 Fotovoltaikanlagen mit einer Gesamtkollektorfläche von 2.212 m² und einer Leistung von 289 kWp in Betrieb. Die Leistung reicht aus, um ca. 98 Haushalte mit Strom zu versorgen. Die Erlöse aus Fotovoltaikanlagen betrugen im Geschäftsjahr 135 T€.

In den Neubauvorhaben „Weinburg“ in Radolfzell und „K2“ in Stockach sind weitere Fotovoltaikanlagen im Bau.

BAUTÄTIGKEIT

Nach der Prüfung von Konzeptionen zur Eigenstromversorgung aus Fotovoltaikanlagen realisieren wir sie bei Neubauvorhaben des Mutterunternehmens.

Wir erweiterten zum Anfang des Geschäftsjahres unsere Fotovoltaikanlage in der villa hohentwiel, Burgstraße 17 + 17a in Singen und versorgen mit dieser Anlage den Allgemeinstrom für Aufzug, Lüftung, Heizung/Warmwasser und Beleuchtung des Miethauses im **Passivhausstandard**. Die überschüssige, nicht verwendete Strommenge speisen wir in das öffentliche Stromnetz ein.

In der Gutenbergstraße 17 in Rielasingen nahmen wir eine weitere Pelletheizung in Betrieb, die die bisherige Wärmepumpe ersetzte.

Die Bauprojekte Weinburg im Kapellenweg 35,37/in der Gustav-Troll-Straße 12,14,16 in Radolfzell und K2, Königsberger Straße 2 in Stockach statteten wir mit je einer weiteren Pelletwärmeversorgungsanlage aus. Die Pelletanlage im Neubauprojekt Weinburg erhält darüber hinaus ein innovatives Pelletfüllstandsmesssystem. Die neue Pelletanlage im Projekt K2 ersetzte eine Heizölanlage.

KLIMASCHONENDE WÄRMELIEFERUNG

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung im Sinne des Klimaschutzes haben wir 2003 mit der Umstellung von den ausländischen Brennstoffen Gas und Öl auf den heimischen Biobrennstoff Holz begonnen. Betrug der Anteil der mit dem nachwachsenden Brennstoff Holz produzierten Wärmemenge 2005 noch 1/5 der gesamten Wärmemenge, so erhöhte er sich auf über 1/4 im Geschäftsjahr 2006, auf 1/3 im Geschäftsjahr 2007, auf knapp 1/2 im Geschäftsjahr 2008 und beträgt in den Geschäftsjahren 2009 bis 2018 jeweils über 1/2.

Nachhaltigkeits-Zertifikat
Einsparungen durch die Nutzung von Holzpellets

Sonnen Pellets®
SPITZENQUALITÄT AUS DER REGION

Hegau Immobilien

Verbrauchte Menge Sonnen-Pellets®

	Sonnen-Pellets®	Öl Heizöl
2011-2016	6.902.470 kg	3.088.186 l
2017	1.079.410 kg	525.871 l
2018	1.056.230 kg	67.553 l
	8.432.040 kg	3.681.707 l

Emissionierte Menge CO₂e

	Sonnen-Pellets®	Öl Heizöl
2011-2016	159.924 kg	9.548.757 kg
2017	27.238 kg	1.626.817 kg
2018	26.802 kg	1.600.388 kg
	213.964 kg	12.775.963 kg

Entspricht einer CO₂e Einsparung von 12.561.999 kg gegenüber Heizöl im gesamten Zeitraum.

*Quelle: Berechnung des Staatsumweltschutzes für Umwelt und Verbraucherschutz

CO₂e Emission

	Sonnen-Pellets®	Öl Heizöl
2011-2016	159.924 kg	9.548.757 kg
2017	27.238 kg	1.626.817 kg
2018	26.802 kg	1.600.388 kg
	213.964 kg	12.775.963 kg

Entspricht einer CO₂e Einsparung von 12.561.999 kg gegenüber Heizöl im gesamten Zeitraum.

*Quelle: Statista.de

Eingesparte Kosten

	Sonnen-Pellets®	Öl Heizöl	Einsparung
2011-2016	1.230.123 €	2.243.390 €	1.013.267 €
2017	197.651 €	295.574 €	100.048 €
2018	252.787 €	351.019 €	158.807 €
	1.680.561 €	2.890.983 €	1.267.123 €

Entspricht einer Einsparung von 1.267.123 € gegenüber Heizöl im gesamten Zeitraum.

*Quelle: Statista.de

Schellinger KG • Schiefplatzstraße 1-5 • 88250 Weingarten

UMWELTFREUNDLICH HEIZEN MIT PELLETS

URKUNDE

Die Schellinger KG bescheinigt den

Hegau Immobilien

im Zeitraum von 01.01.2018 - 31.12.2018 durch das Heizen mit Sonnen-Pellets® anstelle von Heizöl eine

Einsparung von 1.573,5 Tonnen CO₂e.

Mit dem umweltfreundlichen Einsatz von erneuerbarer und regionaler Energie reduziert die Hegau Immobilien ihren persönlichen CO₂-Fußabdruck wesentlich. Das freut die Umwelt und stärkt die Region!

CO₂-Fußabdruck Sonnen-Pellets®

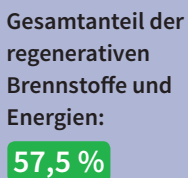
	Sonnen-Pellets®	Öl Heizöl
2011-2016	159.924 kg	9.548.757 kg
2017	27.238 kg	1.626.817 kg
2018	26.802 kg	1.600.388 kg
	213.964 kg	12.775.963 kg

Entspricht einer CO₂e Einsparung von 12.561.999 kg gegenüber Heizöl im gesamten Zeitraum.

*Quelle: Statista.de

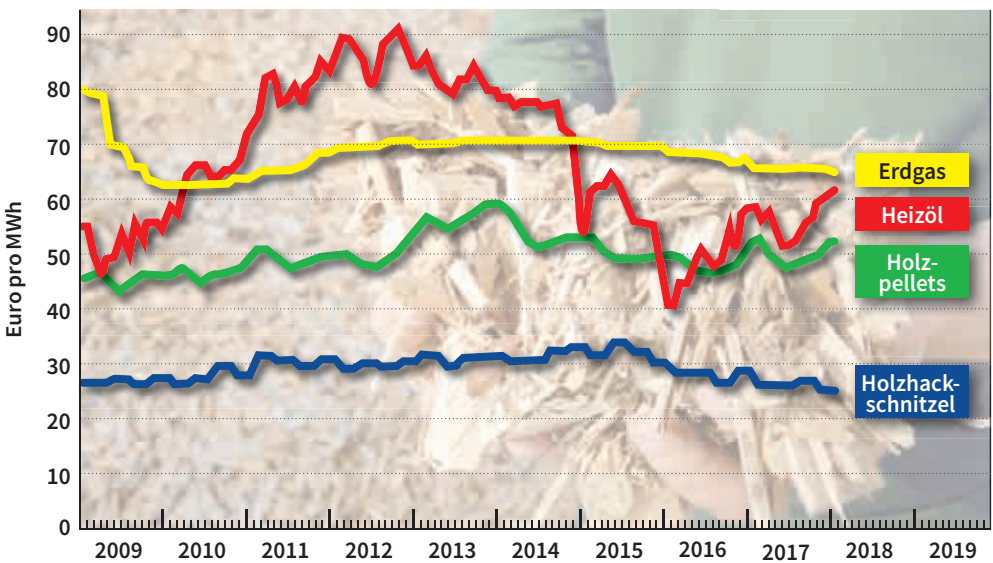
Schellinger KG • Schiefplatzstraße 1-5 • 88250 Weingarten

VERTEILUNG DER BRENNSTOFFE UND ENERGIEN ZUR WÄRMEPRODUKTION



Der Biobrennstoff Holz ermöglicht - wie seine Wettbewerber Gas und Öl - einen wirtschaftlichen Betrieb der Wärmeversorgungsanlagen. Er kommt jedoch bei seiner Verbrennung - anders als seine Wettbewerber Gas und Öl - ohne zusätzliche Freisetzung des für den Klimawandel hauptverantwortlichen „Treibhausgases“ Kohlendioxid aus. Durch seine Herstellung „vor Ort“ hält der Brennstoff Holz die Wertschöpfung in der Region und stärkt dadurch die heimische Wirtschaft. Der Strom für die Wärmeversorgungsanlagen wird ausschließlich als grüner Strom bezogen.

PREISENTWICKLUNG BEI HOLZHACKSCHNITZELN, HOLZPELLETS, HEIZÖL UND ERDGAS



■■■■■■■■■■ SONSTIGES

Die solarcomplex AG besichtigte im Rahmen der Bioenergetour die Holzhackschnitzelheizanlage Überlinger Straße, Singen.

Wir beteiligten uns an der etablierten Veranstaltung „**Energiesysteme im Wandel – Chancen für die Region**“ 2018 in der Comturey auf der Insel Mainau.

■■■■■■■■■■ JAHRESERGEBNIS

Als Gewinnabführung gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag können 499.421,66 € für das Geschäftsjahr 2018 an die Baugenossenschaft HEGAU eG ausgeschüttet werden. Rücklagen für die Bauerneuerung wurden zu Gunsten der Ergebnisabführung nicht gebildet. Die für die Ausstattung der Wohnungen des Mutterunternehmens erworbenen Funkrauchwarnmelder erfassten wir als geringwertige Wirtschaftsgüter im Aufwand.

■■■■■■■■■■ AUSBLICK UND RISIKOBEWERTUNG

Das Geschäftsjahr 2018 lässt trotz Weltwirtschaftskrise keine anderen Bedingungen für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens erwarten, so dass sich auch aufgrund der vertraglichen Verbindungen zum Mutterunternehmen die Vermögens-, Kapital- und Ertragsverhältnisse des Unternehmens fortgesetzt solide und geordnet entwickeln werden.

Singen, den 22. März 2019

HEGAU Immobilien Service & Management GmbH
Alpenstraße 17
78224 Singen (Hohentwiel)



Axel Nieburg
Geschäftsführer





HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

BILANZ 2018

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

AKTIVSEITE

B I L A N Z

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. SACHANLAGEN			
1. Bauten auf fremden Grundstücken	1.321.381,00		1.572.799,00
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.690,00		14.921,00
3. Anlagen im Bau	126.715,36		3.766,48
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		1.460.786,36	1.591.486,48
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Andere Vorräte		210.558,63	168.246,21
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.609,24		50.578,44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.089,81		43.952,27
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.211,05		17.592,14
		40.910,10	112.122,85
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		192.159,34	73.619,56
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		443.628,07	353.988,62
BILANZSUMME		1.904.414,43	1.945.475,10

PASSIVSEITE

B I L A N Z

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		10.000,00	9.600,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	355.791,62		460.620,59
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.047,38		208.832,93
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.232.790,43		1.214.421,58
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.785,00		0,00
		1.842.414,43	1.883.875,10
BILANZSUMME		1.904.414,43	1.945.475,10

VOM 1.1.2018 BIS 31.12.2018

BILANZGEWINN

ANHANG

■■■■■■■■■■ A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die **HEGAU Immobilien Service und Management GmbH**, Singen (Hohentwiel) hat ihren Sitz in Singen (Hohentwiel) und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Feiburg (Reg.Nr. 541863). Der Jahresabschluss der HEGAU Immobilien Service und Management GmbH wurde auf Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Hegau Immobilien Service und Management GmbH, Singen (Hohentwiel), in entsprechender Anlehnung an die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ berücksichtigt.

Die HEGAU Immobilien Service und Management GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 1 HGB. Die Aufstellungserleichterungen nach § 274 a HGB sowie § 288 Satz 1 HGB werden in Anspruch genommen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Leerposten werden gemäß § 265 Abs. 8 HGB nicht angegeben.

■■■■■■■■■■ B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu den Anschaffungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Übersicht über die Nutzungsdauer der Sachanlagen:

Bauten auf fremden Grundstücken:

- Hackschnitzelheizungen	15 Jahre
- Gas-/Ölheizungen	15 Jahre
- Pelletsheizungen	15 Jahre
- Fotovoltaikanlagen	20 Jahre
- Übergabestationen	15 Jahre

Andere Anlagen, Betriebs- und

Geschäftsausstattung 7 Jahre bis 15 Jahre

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten, ermittelt nach dem FiFo-Verfahren, angesetzt.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL
PER 31.12.2018

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	355.791,62 (460.620,59)	68.565,40 (99.168,05)	182.695,78 (190.329,37)	104.530,44 (171.123,17)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.047,38 (208.832,93)	252.047,38 (208.832,93)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.232.790,43 (1.214.421,58)	834.177,68 (700.309,82)	346.093,51 (399.102,34)	52.519,24 (115.009,42)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.785,00 (0,00)	1.785,00 (0,00)		
INSGESAMT	1.842.414,43 (1.883.875,10)	1.156.575,46 (1.008.310,80)	528.789,29 (589.431,71)	157.049,68 (286.132,59)

() = Vorjahreszahlen

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ D. SONSTIGE ANGABEN

**Beziehungen zu
verbundenen Unternehmen:**

Mit der Baugenossenschaft HEGAU eG,
Singen besteht seit dem 29. Oktober 2001
ein Ergebnisabführungsvertrag.

Mitgliedschaften:

Verband für Wärmelieferung e.V.
Lister Meile 27
30161 Hannover

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

Landesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.
Kronenstraße 51
70174 Stuttgart

Singen Aktiv Standortmarketing e.V.
Erzberger Straße 8b
78224 Singen

Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigte keine Mitarbeiter.

Geschäftsführer:

Nieburg, Axel, Betriebswirt
Geschäftsführender Vorstand
der Baugenossenschaft HEGAU eG

Singen, den 22. März 2019

HEGAU Immobilien Service und Management GmbH
Alpenstraße 17
78224 Singen (Hohentwiel)



Axel Nieburg

DAS RICHTFEST

Projekt „Richtkranz“:
Vom Künstlerduo bockemuehl + scheuren innerhalb weniger
Stunden aus Bauschutt für DAS RICHTFEST gefertigt.







Baugenossenschaft

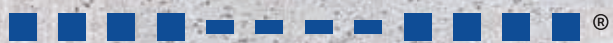
HEGAU eG[®]

mehr als gewohnt!

Alpenstraße 17 | D-78224 Singen

Tel. 077319324-0 | Tel. 077319324-11

info@hegau.com | www.hegau.com



HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

