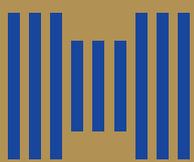




2020

GESCHÄFTSBERICHTE



Baugenossenschaft

HEGAU eG[®]

mehr als gewohnt!



HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH



Stil ist nichts Endgültiges, sondern beständiger Wandel.

Walter Gropius



Praxedis-Gärten Singen

SPATENSTICH PLANUNG



STAHLBEWEHRUNG





BAUPHASE

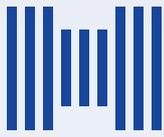


ROHBAU



FERTIGSTELLUNG





Baugenossenschaft
HEGAU eG[®]
mehr als gewohnt!

Grundlagen des Unternehmens	Seite 6 - 8
Wirtschaftsbericht.....	Seite 9 - 34
Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht.....	Seite 35 - 36
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten, Schlussbemerkungen.....	Seite 36
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	Seite 40 - 52
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020.....	Seite 53

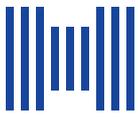


HEGAU IMMOBILIEN
Service & Management GmbH

Daten und Angaben	Seite 55 - 59
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	Seite 61- 68

GESCHÄFTSBERICHTE

2020



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 2020.

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

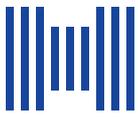
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für
soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
50823 Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
60329 Frankfurt/Main

Volksbank Konstanz-Radolfzell e.G.
78315 Radolfzell

Gästewohnungsring der Genossenschaften in Arnberg,
Baden-Baden, Bad Karlshafen, 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,
Villingen-Schwenningen, 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 Bauträrgeschäft, 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 und Kohlendioxid-Verminderung 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 bestimmen 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 verbunden mit der Kohlendioxid-Minimierung im **Betrieb** der Häuser, 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. Im Sinne des Klimaschutzes wird die Kohlendioxid-Minimierung nicht nur im **Betrieb** der Häuser, sondern auch bei deren **Bau** durch Auswahl von Baustoffen mit geringer Kohlendioxid-Belastung im Herstellungsprozess an Bedeutung gewinnen. 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

Die pandemische Ausbreitung des Corona-Virus erschütterte die Weltwirtschaft massiv. Der großflächige Lockdown führte 2020 zu einer tiefen Rezession der Weltwirtschaft. Der Lockdown traf auch die europäische Wirtschaft. Der coronabedingte Konjunkturunbruch im Euroraum betrug nach den ersten Daten von Eurostat 6,8 % für das Gesamtjahr. In Deutschland fiel das Bruttoinlandsprodukt um 5 % gegenüber dem Vorjahr. Lediglich in der Finanzmarktkrise 2009 wurde ein stärkerer Rückgang der Wirtschaftsleistung verzeichnet. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche waren davon betroffen. Positive Wachstumsbeiträge lieferten die Bauinvestitionen mit einem Anstieg um 1,5 % sowie die Konsumausgaben des Staates mit einem Anstieg um 3,4 %.

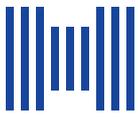
Ein wesentlicher Grund für die um 0,5 % durchschnittlich gesunkene Inflationsrate lag in der Senkung der Mehrwertsteuersätze bis zum Jahresende 2020 sowie in den gesunkenen Preisen für Heizöl und Kraftstoffe sowie Verbrauchsgüter.

Am Kapitalmarkt dauerte die Niedrigzinssituation an. Auf Guthaben erhoben die Banken zunehmend negative Zinsen.

Durch die Corona-Pandemie stieg die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um über 400.000 auf 2,7 Mio. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 %. Nach Aussage der Bundesagentur für Arbeit führte die Pandemie zu einer sehr starken Ausweitung der Kurzarbeit auf einen neuen Höchststand.

Perspektiven

Der Klimawandel und steigendes Klimabewusstsein werden Gesellschaft und Wirtschaft mit neuem Denken und neuen Forderungen maßgeblich verändern. Ausdruck dieses Denkens war im Vorjahr die Wachstumsstrategie des „Green Deal“ der EU. Das Bundesverfassungsgericht erklärte jüngst das Klimagesetz wegen seiner unzureichenden Zukunftsorientierung als verfassungswidrig. Das klimatische Programm der neuen Landesregierung in Baden-Württemberg ist ambitioniert. Der Trend für die Bundesebene deutet in dieselbe Richtung. Die Immobilienwirtschaft ist von dieser Entwicklung zentral betroffen. Der Nachhaltigkeitsgedanke mit seinen zahlreichen Facetten wird nicht nur den Betrieb, sondern auch den Neubau und die Modernisierung von Wohnimmobilien betreffen. Er muss mit der Notwendigkeit zur Wirtschaftlichkeit zur Ermöglichung bezahlbaren (Miet)Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung in Einklang gebracht werden. Die noch nicht vollendete Digitalisierung von Gesellschaft und Wirtschaft erscheint neben den Anforderungen aus dem Klimaschutz fast wie eine Bagatelle.



II. Lage der Immobilienwirtschaft und der Baugenossenschaft

Wohnimmobilien

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt ließen sich im Berichtsjahr noch keine negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie erkennen. Die Nachfrage nach Wohneigentum sowie das Preisniveau stiegen während der Pandemie sogar noch an. Mehrfamilienhäuser verzeichneten nach Auswertung des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken einen Preiszuwachs von 7 % im Vergleich zum Vorjahr. Sie wurden von Investoren wegen des geringeren Mietausfallrisikos gegenüber Gewerbeimmobilien favorisiert. Das durchschnittliche Mietpreisniveau lag zum Ende des 3. Quartals bei 3,4 % über dem Vorjahreszeitraum. Der Trend zu stärkeren Preisanstiegen außerhalb der Metropolregionen setzte sich fort, weil attraktivere Freizeitmöglichkeiten und Mehrflächen für Wohnen und Arbeiten in Pandemiezeiten stärker nachgefragt wurden.

Von einer Blasenbildung am Wohnungsmarkt geht das Beratungsunternehmen empirica aus, deren Luft aufgrund von Zuwanderung, Baulandknappheit und Materialkosten nur langsam entweichen wird. Inflation könnte den Überdruck langsam bei konstanten Preisen entweichen lassen.

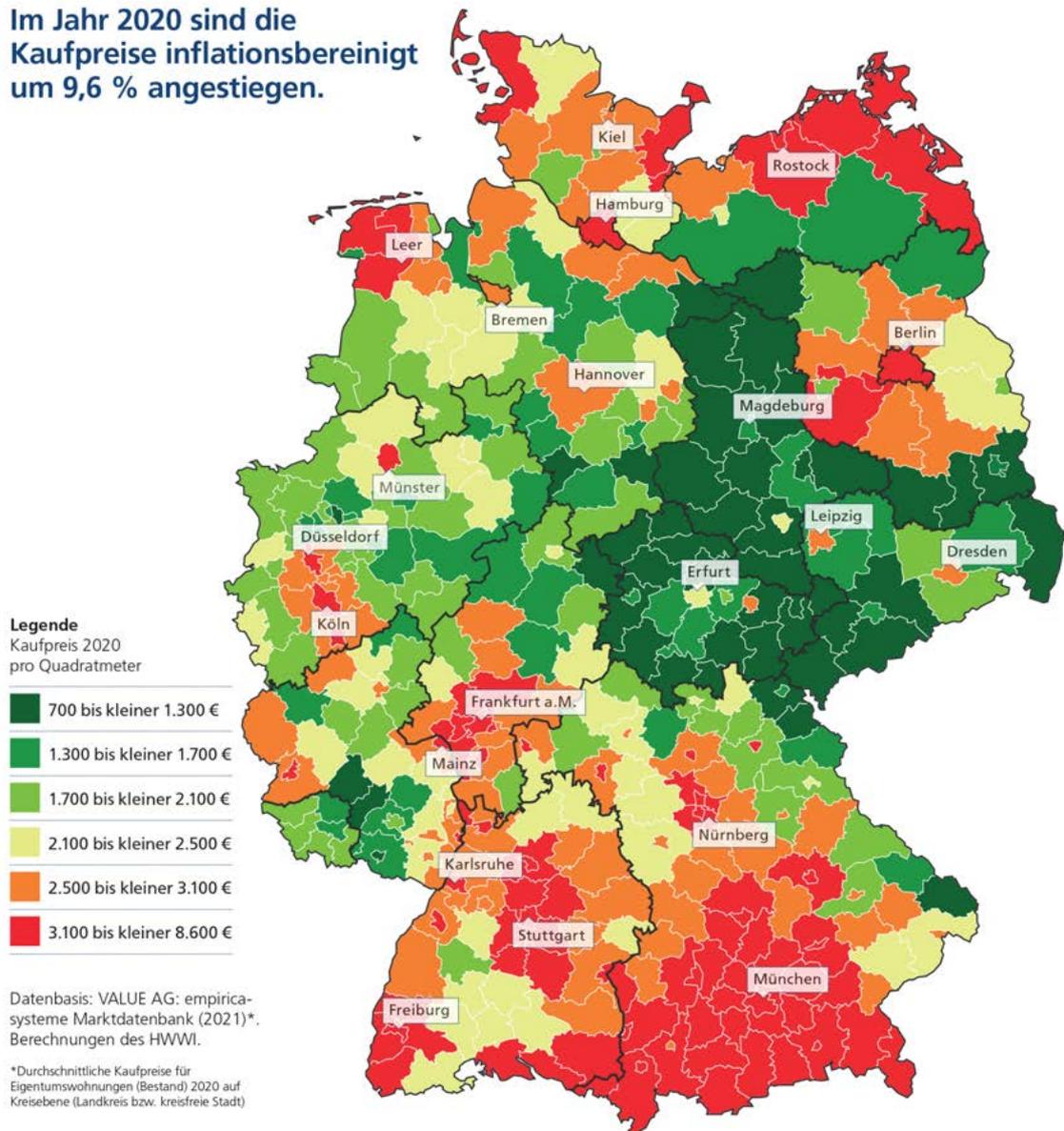
Trotz steigender Bauinvestitionen und einem Anstieg auf zum Jahresende wohl 370.000 neu genehmigter Wohnungen konnte der Bedarf an Wohnungen nicht gedeckt werden.

Gewerbeimmobilien

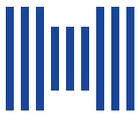
Selbst unter dem Einfluss der Corona-Pandemie sahen professionelle Investoren den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als ein sicheres Anlageziel bei niedrigen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen. Trotz eines Rückgangs des Investitionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr lag das verbleibende Investitionsvolumen immer noch um rund fünf Milliarden über dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre. Größter Gewinner waren die Logistikimmobilien.

IMMOBILIENPREISE STEIGEN AUCH IM CORONA-JAHR WEITER

Im Jahr 2020 sind die Kaufpreise inflationsbereinigt um 9,6 % angestiegen.



Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG



Geschäftsverlauf

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

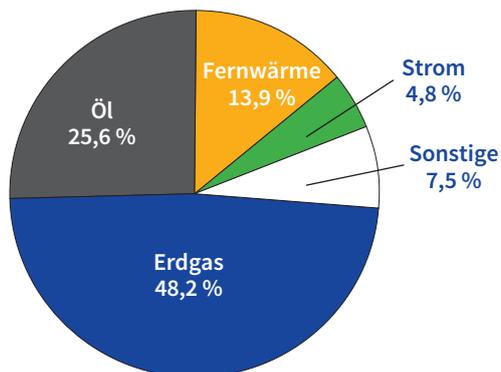
Die Pandemie war auch lokal in der Hegau-Bodenseeregion mit ihren negativen Auswirkungen auf Einzelhandel, Gastronomie, Mittelstand und Industrie das bestimmende Thema. Mehr Vorsicht beim Wohnungswechsel oder der Nachfrage nach Eigentumswohnungen aufgrund der wirtschaftlichen Beeinträchtigungen war allerdings nicht festzustellen. Auch Wohnungen mit Lagenachteilen fanden trotz Objektauswahl am Markt ihre Abnehmer. Folgerichtig stellte der Branchenverband der Bauwirtschaft für den Südwesten fest: „Die Party im Wohnungsbau geht weiter“.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen hielt an. Genau diese stellte die HEGAU ihren Mitgliedern zu einer Durchschnittsmiete von 6,29 € je Quadratmeter monatlich zur Verfügung. Die Ausstattung der HEGAU-Mietwohnungen mit funkbasierten Heizkostenverteiltern und Rauchmeldern in Vorjahren erwies sich auch in der Pandemie als Vorteil. Im kommenden Geschäftsjahr bieten wir unseren Mitgliedern im Projekt Praxedis-Gärten in Singen 73 neue Mietwohnungen an. Der Baubeginn von 64 weiteren Mietwohnungen in Singen ist ebenfalls für 2021 vorgesehen. Zusammen mit den Projekten Schwarzwald Höfe in der Singener Nordstadt und dem Albert-Schweitzer-Quartett in Stockach sind weitere 200 Mietwohnungen in der Vorbereitung, so dass sich der Bestand der HEGAU in den nächsten Jahren auf 2.200 Einheiten zubewegen wird. Folgeprojekte sind bereits mehr als nur eine Idee.

Die Stadt Singen gewann im vergangenen Jahr mit der Fertigstellung des zentral gelegenen Shoppingcenters CANO nicht nur an Einkaufs- sondern auch an urbaner Qualität hinzu. Gemeinsam mit dem benachbarten Neubau des zentralen Busbahnhofes auf dem Bahnhofsvorplatz vermittelt das neue städtebauliche Ensemble ein fast großstädtisches Ambiente. Mit 500 fertiggestellten Wohnungen in den letzten beiden Jahren verzeichnete Singen eine beachtliche Wohnbauleistung. Den Klimaschutz will die Stadt Singen auf dem Weg zu einer CO₂-neutralen Stadt bis 2035 weiter intensiv verfolgen. Abzuwarten bleibt, ob der Zielkonflikt zwischen den damit verbundenen **neuen Auflagen in den Baugenehmigungen** mit ihren monetären Auswirkungen und dem Bau von bezahlbaren Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung gelöst werden kann.

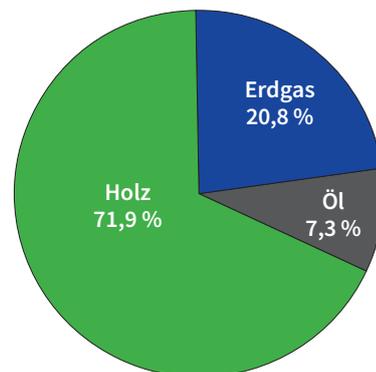
SO HEIZT DEUTSCHLAND IM VERGLEICH ZUR HEGAU

Deutschland:



Quelle: bdew Energie. Wasser. Leben. 10/2019

Baugenossenschaft HEGAU:



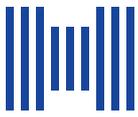
Quelle: Baugenossenschaft HEGAU eG, 12/2020

Mit 23 Fotovoltaikanlagen produzieren wir Strom. Durch energetische Modernisierung und Neubau im Passivhausstandard reduzieren wir den Kohlendioxid-Ausstoß seit Jahren genauso wie durch die bereits erfolgte Umstellung von Einrohr- auf Zweirohrheizungssysteme in Bestandsgebäuden. Der Austausch aller Heizungspumpen und der Einbau von Energiesparlampen vor Jahren sowie von LEDs in Neubau- und Modernisierungsprojekten reduziert auch hier den Strombedarf. Den Allgemeinstrom kaufen wir als grünen Strom ein. Bei neuen Fotovoltaikanlagen nutzen wir den selbst produzierten Strom soweit als möglich zur Eigenstromversorgung. Durch Innenentwicklung und Aufstockung reduzieren wir den Baulandverbrauch und vermeiden den Bau von neuen Erschließungsanlagen. Extensive Dachbegrünungen sowie Parkettfußböden anstelle kunststoffbasierter Bodenbeläge sind Standard in unseren Neubauprojekten.

Im Neubau prüften wir den Einsatz von Recyclingbeton, der jedoch in der Region nicht verfügbar ist.

Das Klimapakete der Bundesregierung sieht unter anderem die Besteuerung des Kohlendioxid-Ausstoßes von Heizanlagen mit vorgegebenen Steigerungen in den nächsten Jahren vor. Durch die Versorgung vieler Wohnungen mit Wärme aus Holz werden wir bei diesen Wohnungen nicht oder kaum von der Kohlendioxid-Besteuerung betroffen sein.

Im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie erwies sich die in Vorjahren erfolgte Ausstattung des gesamten Bestandes mit funkbasierten Heizkostenverteiltern und Rauchmeldern als Vorteil, weil zum Ablesen oder Warten ein Betreten der Wohnungen nicht notwendig ist.



1. Hausbewirtschaftung

Die Baugenossenschaft HEGAU eG stellt qualitativ gute Wohnungen in einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung. Dies dokumentiert sich in der Durchschnittsmiete von 6,29 € je Quadratmeter monatlich, obwohl der Modernisierungsgrad des HEGAU-Mietwohnungsbestandes hoch ist und der HEGAU-Wohnungsbestand auch den Hochpreisstandort Konstanz umfasst.

Der hohe Modernisierungsgrad spiegelt sich auch in der Zugehörigkeit von nahezu 2/3 des HEGAU-Mietwohnungsbestandes zu den Energieklassen A+ bis C wider; die CO₂-Freundlichkeit in der Zuordnung beim Primärenergieverbrauch von 3/4 unseres Mietwohnungsbestandes zu den Energieklassen A+ und A (siehe Seite 23).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen auf 14,8 Mio. € (14,2 Mio. €). Die Vermietung der HEGAU-Wohnungen war im Jahr 2020 gesichert. Die Fluktuation verminderte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug 6,5 % (7,3 %), der durchschnittliche Leerstand veränderte sich geringfügig und betrug 2,0 Wohnungen/Monat (2,1 Wohnungen/Monat), was einer Leerstandsquote von 0,11 % (0,11 %) entspricht. Die Forderungen aus Vermietung betrugen 81 T€ (74 T€).

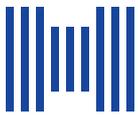
Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit setzten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2020 fort. Die Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betrugen 1.682 T€ (1.611 T€). Bezogen auf den HEGAU-Wohnungsbestand entsprechen sie einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 12,30 € (11,76 €). 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 1.928 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** - ergänzt um die Ausstattung mit Fotovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung - ist Ausdruck **zeitgemäßen energieeffizienten Bauens** und des kohlendioxidarmen **Betriebes** der Häuser. Die Auswahl von Baustoffen mit geringer Kohlendioxidbelastung im Herstellungsprozess schon im Neubau wird an Bedeutung gewinnen. 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 2020 10.855 T€, die das regionale Handwerk verbaute.





I. NEUBAUTEN FÜR DEN EIGENEN BESTAND

Praxedis-Gärten

ROMEIASSTRASSE 5, 7, 9, 11, SINGEN

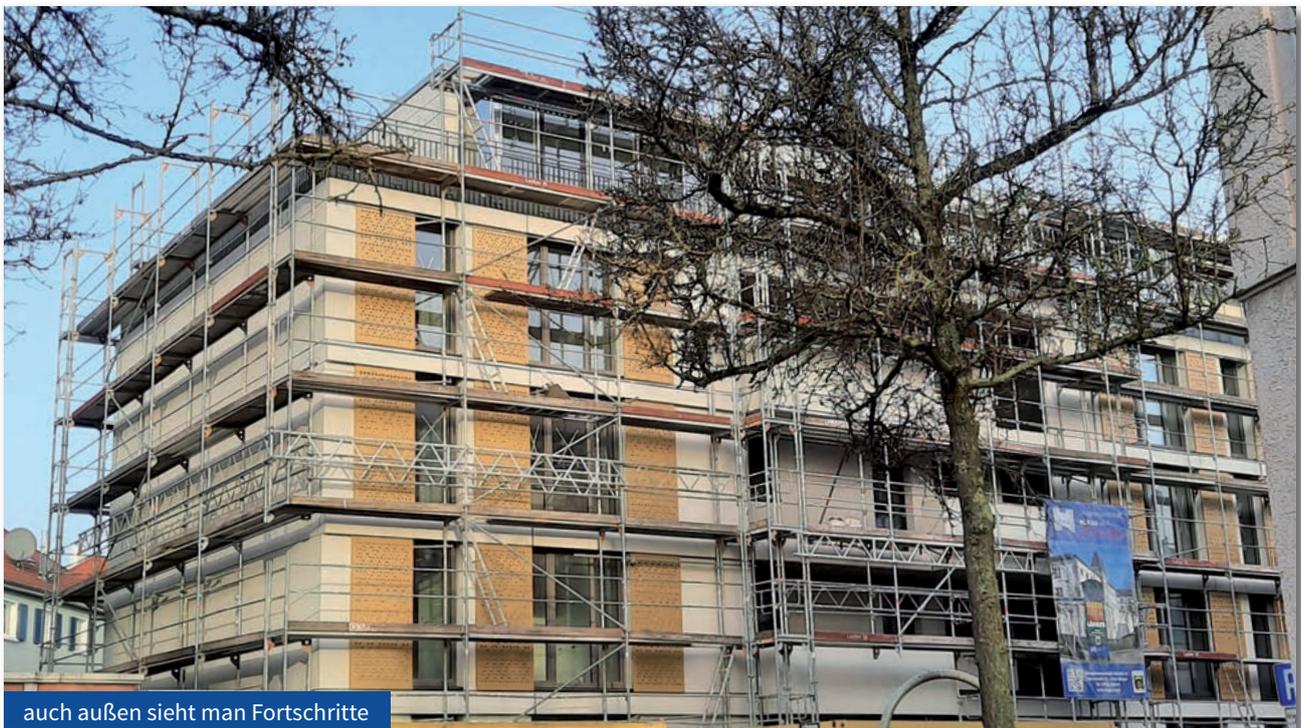
Eine gutachterliche Untersuchung der von der Georg Fischer AG & Co., Singen, in den 90er Jahren erworbenen Werkwohnungen aus dem Baujahr 1936 ergab, dass eine Modernisierung der Häuser zum einen aufgrund der maroden Bausubstanz unwirtschaftlich ist und zum anderen Barrierefreiheit, ausreichender Schallschutz 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 unter Beibehaltung der Zimmerzahl bezahlbare Mietwohnungen zu ermöglichen. Der Entwurf sieht 73 Mietwohnungen im **Passivhausstandard** in einem 100 Meter langen Gebäude mit Tiefgarage vor. Im Berichtsjahr stellten wir den Rohbau fertig. Das Projekt zeichnet sich durch Gestaltqualität, Energieeffizienz, Wohnflächenoptimierung und barrierefrei erreichbare Mietwohnungen aus. Der von einem Gartenarchitekten entworfene Garten wird zeigen, dass der Projektname auch Programm ist. Er ermöglicht in der Innenstadt Mietwohnen im Grünen. Die Fertigstellung erwarten wir für den Herbst 2021. Die fristgerechte Fertigstellung ist jedoch genauso von den Auswirkungen der Pandemie abhängig wie die zu erwartenden Baukosten. Die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH übernimmt die Wärmeversorgung des **Nullemissionshauses** über eine Holzpelletanlage und wird für die Stromversorgung Eigenstrom über eine Fotovoltaikanlage zur Verfügung stellen.

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

Architekt: selbach|kneer & partner, Ravensburg





auch außen sieht man Fortschritte



der Innenausbau hat begonnen



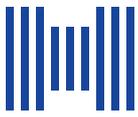
auch im Bad geht es voran



die markanten Schiebeläden



erste Mietinteressenten schauen sich bereits um



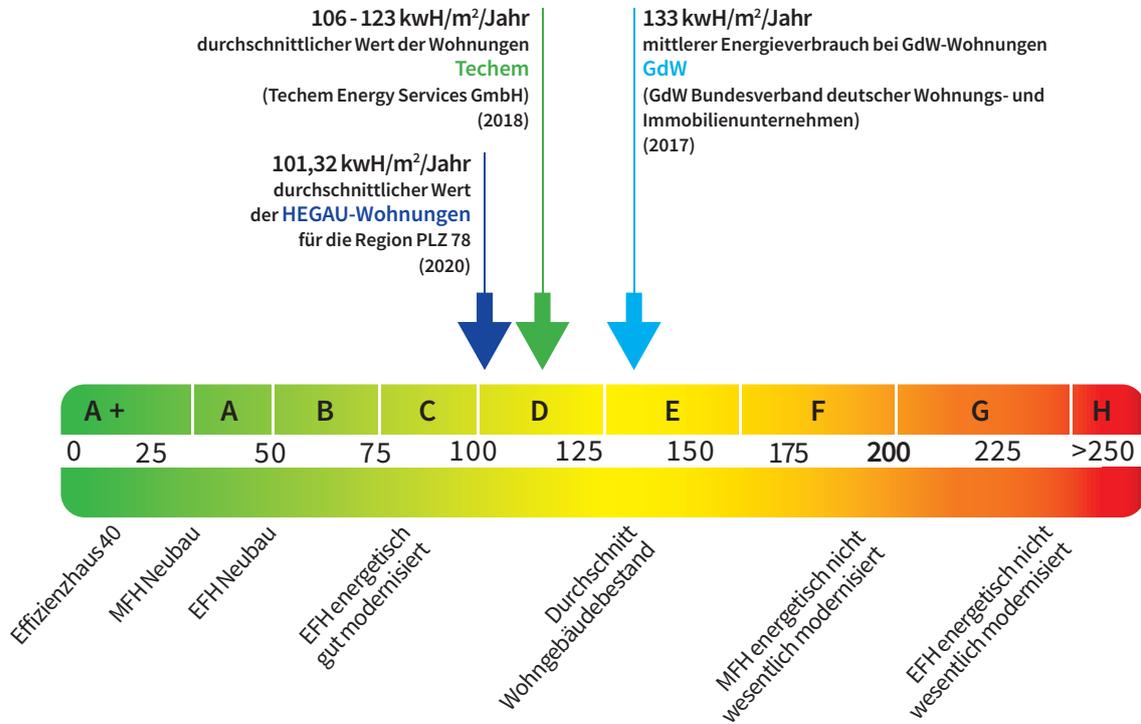
II. PROJEKTENTWICKLUNG

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. Der zusätzliche Einsatz von **Fotovoltaik für die Eigenstromversorgung** und die Deckung des Spitzenstroms aus **grünem Strom** führt darüber hinaus zum **Nullemissionshausstandard im Betrieb** unserer Häuser. Durch Flächenoptimierung stellen wir die Bezahlbarkeit des Wohnens unter Beibehaltung der Baustandards sicher.

Der Neubau im **Passivhausstandard** kombiniert mit der **Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien** und der **Eigenstromversorgung aus Fotovoltaik** eröffnen den Weg zum **Nullemissionshausstandard im Betrieb** der Häuser. Im Sinne des Klimaschutzes wird die Kohlendioxid-Minimierung **nicht nur im Betrieb** der Häuser, **sondern auch** bei deren **Bau** durch Auswahl von Baustoffen mit geringer Kohlendioxid-Belastung beim Herstellungsprozess an Bedeutung gewinnen.

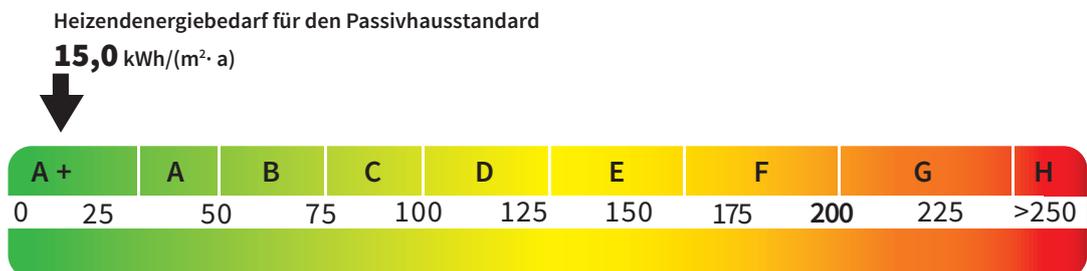


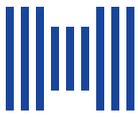
ENERGIEKENNWERTE DER HEGAU-WOHNUNGEN IM DURCHSCHNITT



Energiekennwert nach Energieausweis entsprechend der EnEV.

ZUM VERGLEICH:
ENERGETISCHE NORMKENNZAHLEN FÜR DEN PASSIVHAUSSTANDARD





Überlinger Höfe

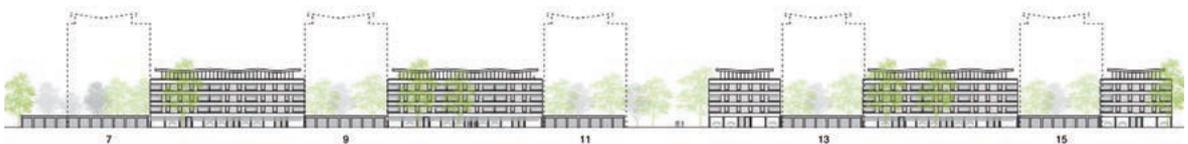
ÜBERLINGER STRASSE 7a,9a,11a,13a,15a, SINGEN

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 auf den Grundstücken Überlinger Straße 7-15 in Singen vor. Für dieses Innenentwicklungsprojekt erarbeiteten wir die Entwurfsplanung. Die Baugenehmigung liegt seit Anfang des neuen Geschäftsjahres vor. Der Baubeginn ist für das letzte Quartal vorgesehen. Die Wärmeversorgung wird unsere Tochter, die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH, durch Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz der Holzhackschnitzelheizzentrale in der Überlinger Straße übernehmen.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 18,6 Mio. € betragen.

Architekt: Herrmann und Bosch, Stuttgart



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

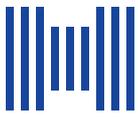
In unserem Projekt „**Schwarzwald Höfe**“ auf unseren Grundstücken Schauinslandstraße 25-41 in Singen planen wir über einen Architektenwettbewerb die städtebauliche Weiterentwicklung von drei Zeilenbauten in Schlichtarchitektur mit bisher 72 Mietwohnungen. Durch einen Anbau im **Passivhausstandard** und eine Aufstockung sowie durch die Modernisierung der Bestandswohnungen erreichen wir eine neue Gesamtwohnanlage mit rund 170 Mietwohnungen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauen der Stadt Singen steht dem Projekt positiv gegenüber. Aus Gründen der Rechtssicherheit und als Grundlage für den angedachten Architektenwettbewerb soll das Baurecht über einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren eingeräumt werden. Aus Kapazitätsgründen übertrug die Stadt Singen die Entwicklung dieses Bebauungsplanes der HEGAU mit ihrem Dienstleister Lörracher Stadtbau GmbH. Der Gemeinderat fasste mittlerweile den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den neuen Bebauungsplan. Den städtebaulichen Rahmenvertrag mit der Stadt Singen schlossen wir Anfang 2021 ab.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 25,0 Mio. € betragen.

Lageplan



Grundstücksgesamtfläche: █ Anbau: █ Aufstockung: █



Albert-Schweitzer-Quartett

ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 2 + 4, STOCKACH

Auf zwei bebauten Grundstücken im Projekt „**Albert-Schweitzer-Quartett**“ in der Albert-Schweitzer-Straße 2+4 in Stockach planen wir ein Ensemble mit vier baugleichen Gebäuden im Passivhausstandard. Zwei Gebäude sollen nach Vorstellung der Stadt Stockach Sozialwohnungen sein. Es können 40 bis 50 neue Mietwohnungen entstehen. Für die Entwicklung der Gestaltungsidee für die neue Mietwohnanlage ist ein Architektenwettbewerb vorgesehen. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt beziehungsweise sollen als Erbbaurecht von der Kirche zur Verfügung gestellt werden. Die Grunderwerbsverträge befinden sich in Abstimmung mit der Stadt Stockach. Den Architektenwettbewerb haben wir mit der Organisatorin vorbesprochen. Detailfragen zur Bebauung klärten wir im Laufe des Jahres mit der Stadt Stockach ab.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 13,3 Mio. € betragen.

III. GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bereithaltung von Bauland war eine wichtige Unternehmensaufgabe.

Der Bestand zum 31.12.2020 betrug 23.812 m² mit einem Wert von 1.757.905,41 € (€ 73,82/m²).

Sämtliche Grundstücke sind unbelastet.

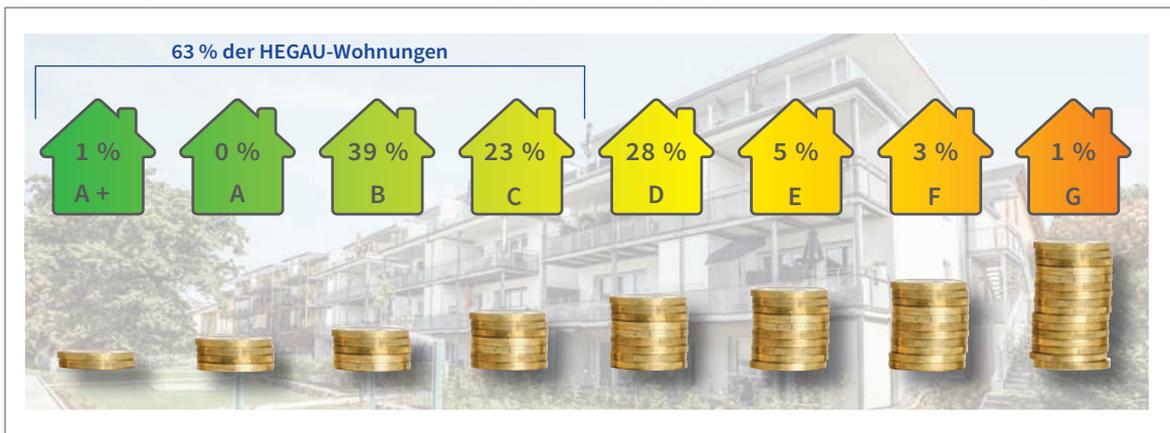
IV. MODERNISIERUNGEN

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit führten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2020 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.

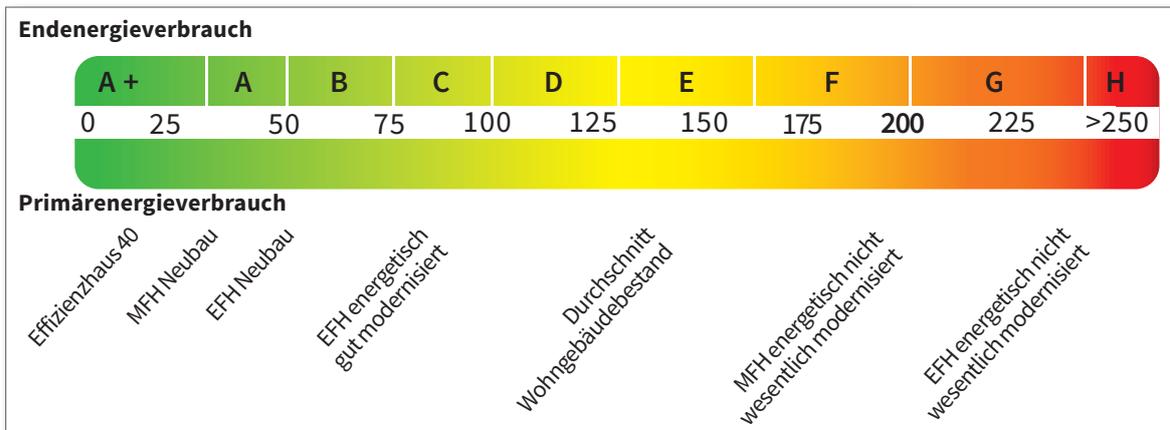
Mit unseren Modernisierungsaktivitäten steigern wir nicht nur die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes, wir reagieren damit auch auf die negativen Folgen des Klimawandels. Schon seit dem Jahr 2000 reduzieren wir den Wärmebedarf der HEGAU-Häuser durch energetische Modernisierungen (Vollwärmeschutz) 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 45.053 to Kohlendioxid, den Hauptverursacher der Klimaveränderungen, ein. Allein im Jahr 2020 reduzierte die Hegau den Kohlendioxidausstoß um ca. 3.189 to. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmeversorgung liegt nach der Modernisierung unserer Häuser zwischen 80 und 100 %. Mit dem nachwachsenden heimischen Rohstoff Holz als überwiegenden Brennstoff versorgen wir mittlerweile mono- oder bivalent 71,9 % unseres Mietwohnungsbestandes mit Wärme. Die kontinuierliche Verringerung des Wärmebedarfs unserer Mehrfamilienhäuser bildet sich auch in den zugehörigen Energieklassen sowie dem Primärenergieverbrauch ab. Als Gemeinschaftsstrom setzten wir ausschließlich grünen Strom ein.

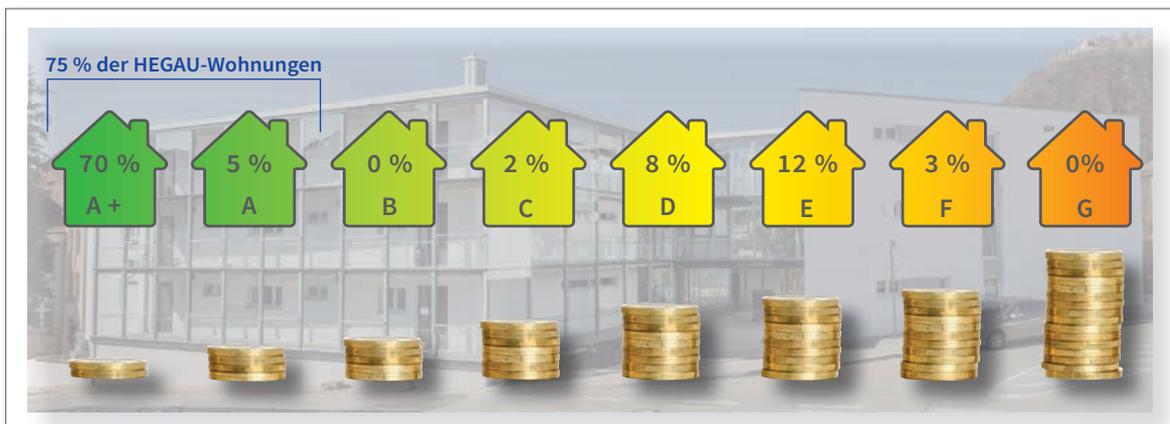
ENDENERGIEVERBRAUCH DER HEGAU-WOHNUNGEN 2020

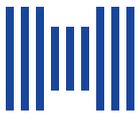


KENNZEICHNUNG IM ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGEBÄUDE



PRIMÄRENERGIEVERBRAUCH DER HEGAU-WOHNUNGEN 2020





Weiterentwicklung des Bestandes:

Für den Bestand an Garagen begannen wir im Vorjahr mit einem zweiteiligen Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramm. Den zweiten Teil dieses Programms stellten wir im Geschäftsjahr fertig.

Als Bestandteil des Projektes Schwarzwald Höfe bereiten wir die Modernisierung von 72 Bestandsmietwohnungen in den Zeilenbauten in der Schauinslandstraße 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 und 41 in Singen im üblichen umfassenden HEGAU-Standard vor.

Instandhaltung und Modernisierung:

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Jahre 2020 beliefen sich auf 1.682 T€.

3. Bestandsmanagement – eigener Bestand

a) BESTANDSIMMOBILIEN

Der genossenschaftseigene Immobilienbestand liegt in Singen, Stockach, Konstanz, Radolfzell, Meßkirch, Ludwigshafen, Gottmadingen und Rielasingen. Zum Stichtag 31.12.2020 gehörten uns 192 Häuser mit 1.909 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten mit 136.791 m² Wohn-/Nutzfläche und 985 Garagen.

b) ERST- UND WIEDERVERMIETUNG

Aus dem Bestand vermieteten wir 123 Wohnungen im Jahr 2020 (139 in 2019) an unsere Mitglieder. Hinzu kamen zwei Erstvermietungen in Stockach. Die Genossenschaft deckte im Geschäftsjahr also den Wohnungsbedarf von 125 Mitgliedern.

Zusätzlich tauschten noch 14 Mitglieder ihre Wohnung innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

c) WOHNKOSTEN

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr betrug 6,29 € je Quadratmeter, die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr je Wohnung 434,48 €.

d) GARTENANLAGEN

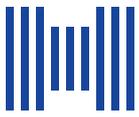
Von Bäumen, Bienen und Blumen

Kennzeichnend für die Hegau-Bodensee-Region sind Streuobstwiesen. Wir sind deshalb schon vor Jahren dazu übergegangen, Zierbäume in unseren Außenanlagen durch Obstbäume zu ersetzen. Im Neubau und bei Modernisierungen erhalten die Erdgeschosswohnungen direkt mit der Wohnung verbunden einen eigenen Garten mit einem Obstbaum. Als Obstbäume pflanzen wir sogenannte „alte Sorten“ aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis, die von den Obstbauern nicht verwendet werden, weil sie „nicht mehr in Mode“, zu schädlingsanfällig oder die Setzlinge zu teuer sind. Damit tragen wir zum Erhalt dieser Sorten und zum regionstypischen Landschaftsbild bei. Blütenpracht im Frühjahr, Früchte im Sommer und farbiges Laub im Herbst – das freut nicht nur die Bewohner.

Geradezu ideal ergänzt unser Bienenprojekt den Erhalt alter Obstbaumsorten. Die Bienenvölker gingen in den vergangenen 65 Jahren in Deutschland von 2,5 Millionen auf 700.000 zurück. So sorgen wir durch das Aufstellen von Bienenstöcken in unseren Gärten für die Bestäubung von Obstbäumen, Bewohnergärten und Gärten der Nachbarn. Den Honig nutzen wir als Give-Away für unser Unternehmen. Gestartet sind wir mit einem Bienenprojekt in Stockach im Jahr 2019. Bisher haben wir vier Bienenvölkern an zwei Standorten ein Zuhause gegeben. Ein weiterer ist in 2021 geplant.



Axel Nieburg (links) und HEGAU-Imker Michael T. Mader bei der symbolischen Öffnung der Fluglöcher



Zur Einbindung unserer Mitglieder initiierten wir im Frühjahr über unser Mitgliedermagazin einen Garten- und Balkonwettbewerb. Die Resonanz war so gut, so dass wir jeweils drei Gärten und drei Balkone bepreisen konnten.



1. Platz Gartenwettbewerb



2. Platz Gartenwettbewerb



3. Platz Gartenwettbewerb



1. Platz Balkonwettbewerb



2. Platz Balkonwettbewerb



3. Platz Balkonwettbewerb

4. Bestandsmanagement Wohneigentum

Ende 2020 verwalteten wir 1.973 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 1.489 Garagen

in 117 Eigentümergemeinschaften in Singen, Radolfzell, Stockach, Konstanz, Überlingen, Rielasingen-Worblingen, Allensbach, Hilzingen-Weiterdingen, Bodman-Ludwigshafen, Engen und Gaienhofen

davon standen im Eigentum der Genossenschaft 72 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 83 Garagen

so dass die reine Verwaltung für Dritte 1.901 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 1.406 Garagen

betrug.

Die liquiden Vermögenswerte dieser WEG-Gemeinschaften betragen 8.282.530,81 €. Sie werden getrennt vom Genossenschaftsvermögen geführt.

In 2020 führten wir 14 Instandsetzungen in Projekten mit einer Auftragssumme von mehr als 10.000 € je Auftrag in einem Gesamtauftragsvolumen von 600 T€ durch Übernahme der Bauherrenvertretung für die Eigentümergemeinschaften aus.

In 2020 fanden 98 Eigentümerversammlungen (davon 2 außerordentliche) statt und 24 pandemiebedingt im Umlaufverfahren. Mit Ausnahme von einer WEG-Versammlung wurde die Genossenschaft jeweils entlastet und je nach Terminlage weiter als Verwalterin bestellt (28 Gemeinschaften).

Die grundsätzliche Überarbeitung und Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 wird nach erster Einschätzung wesentliche Auswirkungen auf das Management von Wohnungseigentümergemeinschaften haben.

davon MIETWOHNUNGEN

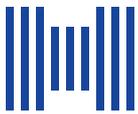
Es handelt sich hier um

10 Häuser in Singen

1 Haus in Stockach

1 Haus in Radolfzell

12 Häuser mit insgesamt 73 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten sowie 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 626 Schatzbriefe über insgesamt 10.421.600 €. Im Jahr 2020 wurden 40 Inhaberschuldverschreibungen mit einer Anlagesumme von 827.000 € fällig. Zum Jahresende 2020 hielten Mitglieder 148 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Anlagewert von 3.114.200 € mit einer 1 % Verzinsung bei einer dreijährigen Laufzeit. Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 56 Schatzbriefe mit einer Anlagesumme von 1.427.500 € gezeichnet.

Der durchschnittliche Anlagebetrag betrug rund 21.042 €.

6. Mitgliederförderung

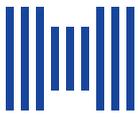
GÄSTEWOHNUNGSRING (GäWoRing)

Die Broschüre GäWoRing wurde neu aufgelegt. 27 Partner gehören dem GäWoRing an. Mittlerweile stehen unseren Mitgliedern im GäWoRing mehr als 100 Wohnungen in 30 Städten zur Verfügung, nachdem im Geschäftsjahr die Baugenossenschaft Familienheim aus Villingen-Schwenningen als neuer Partner dem GäWoRing beigetreten ist.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Hygienevorschriften sowie des teilweisen Verbots von Hotelübernachtungen vermieteten wir seit Mitte März unsere Gästewohnungen nicht. Möglicherweise könnte sich die Situation in der zweiten Jahreshälfte des kommenden Geschäftsjahres 2021 entspannen.

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

Die Pandemie schränkte auch unsere Möglichkeiten zu Veranstaltungen ein mit den daraus folgenden geringeren Berichterstattungen.

7. Ausbildung

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann genießt zur Qualifizierung künftiger Mitarbeiter einen hohen Stellenwert; zurzeit bilden wir zwei junge Leute aus. Für den theoretischen Teil der Ausbildung bedienen wir uns des Bildungsangebotes des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum.

Campus der EBZ Bochum



Bildquelle: EBZ/SaschaKreklau

8. Sonstiges

Am 02. Juli 2020 fand die 30. ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft mit Pandemiebedingungen in der Stadthalle, Hohgarten 4 in Singen statt. Der Vertreterversammlung wurde über das zusammengefasste Prüfungsergebnis berichtet. Satzung und Wahlordnung fassten wir neu; sie wurden von der Vertreterversammlung beschlossen.

Am 02. Juli 2020 Tag wählte die Vertreterversammlung Bertram Greif, Singen, und Willi Schirmeister, Sippingen, einstimmig für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat.

Mit großer Anteilnahme nahmen wir den Tod unseres ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedes Hellmut Jirk zur Kenntnis, der im Alter von 97 Jahren verstorben ist. Herr Jirk war über 38 Jahre Aufsichtsrat und über viele Jahre Mitglied im Prüfungsausschuss.

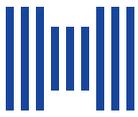
Die Deutsche Bundesbank bescheinigte der Baugenossenschaft HEGAU eG und der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH erneut die Notenbankfähigkeit.

Die Umstellung auf die neue **Unternehmenssoftware Wodis-Sigma** ist eine wichtige Unternehmensaufgabe. Sie forderte und fordert viel Einsatz von allen Beteiligten. Seit 1. Januar 2020 arbeiten wir mit dem neuen System, ohne dass die Umstellungsarbeiten endgültig beendet sind. Unebenheiten sind weiterhin zu erwarten. Jahresabschluss, Betriebskostenabrechnung und die Abrechnung der Wohnungseigentümer laufen für 2020 erstmals über die neue Software. Die Arbeit mit der **neuen Software** ist **zeitaufwändig** und führt **nicht selten** zur **Remanualisierung** bisher automatisierter Vorgänge und dadurch zu personellem Mehraufwand. **Die Zufriedenheit mit der neuen Software hält sich deshalb in Grenzen.**

Parallel zur Softwareumstellung begannen wir mit der **Digitalisierung des Archives** auf ein zur neuen Software kompatibles System.

Auf Initiative der Stadt Singen beteiligen wir uns seit 2019 an dem Kooperationsprojekt „GUSTAWO“ zur Unterbringung von Frauen aus Frauenhäusern.

Auch in 2020 unterstützten wir die **Singener Vesperkirche** mit einer Spende.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

ERTRAGSLAGE

Die Hausbewirtschaftung lieferte mit gestiegenen Erlösen von 14.802 T€ (Vorjahr 14.160 T€) ebenso wie die Erträge aus den Bestandsverkäufen mit 265 T€ einen positiven Ergebnisbeitrag. Der Jahresüberschuss beträgt 2020 3.717 T€ (2.605 T€). Die Ertragslage ist unverändert gut.

ENTSTEHUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:

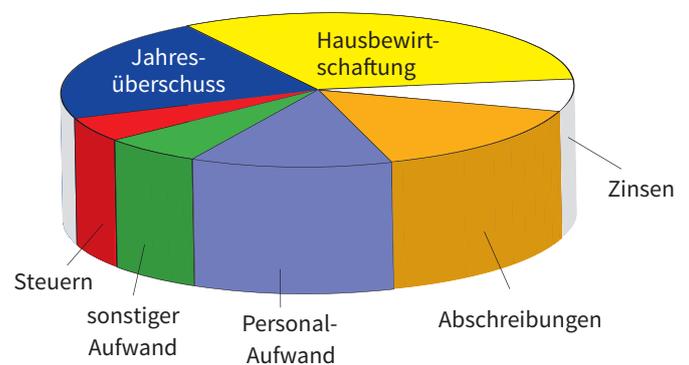
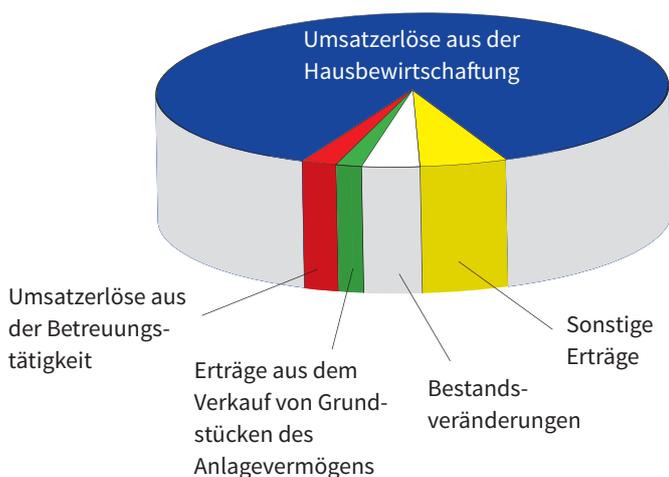
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.802.550,35 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	397.065,63 €
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	265.791,27 €
Bestandsveränderungen	632.327,89 €
Sonstige Erträge	908.240,55 €

VERWENDUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:

Jahresüberschuss	3.716.852,51 €
Steuern	884.666,24 €
sonstiger Aufwand	1.069.094,02 €
Personalaufwand	2.176.127,20 €
Abschreibungen	2.585.157,54 €
Zinsen	1.133.679,09 €
Hausbewirtschaftung	5.440.399,09 €

17.005.975,69 €

17.005.975,69 €



■ FINANZLAGE

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

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

Vermögensstruktur

AKTIVA

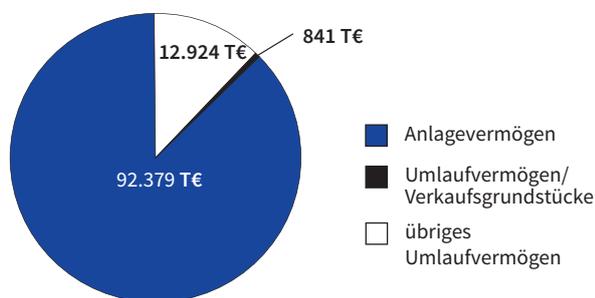
Anlagevermögen
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke
übriges Umlaufvermögen

	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%
Anlagevermögen	92.379	87,0	86.194	84,4
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke	841	0,8	841	0,8
übriges Umlaufvermögen	12.924	12,2	15.124	14,8
Gesamt	106.144	100,0	102.159	100,0

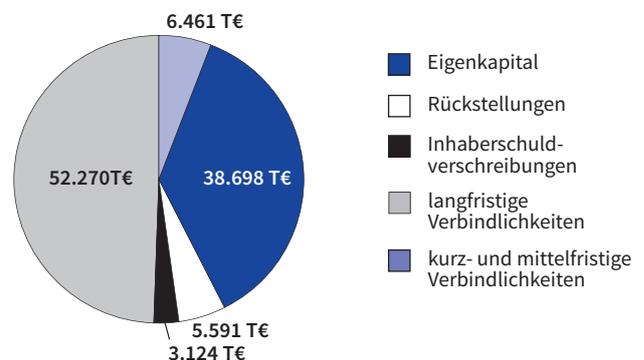
PASSIVA

Eigenkapital
Rückstellungen
Inhaberschuldverschreibungen
langfristige Verbindlichkeiten
kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

Aktiva

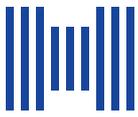


Passiva



Die Bautätigkeit im Anlagevermögen war im Wesentlichen ursächlich für die Erhöhung der Bilanzsumme um 3.985 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich vor allem das Eigenkapital um 3.493 T€ sowie die Steuerrückstellungen.



■ LIQUIDITÄT

Die Finanzsituation war 2020 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 6.348 T€ (5.286 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

	2020	2019
Eigenkapitalquote	36,5 %	34,5 %
Gesamtkapitalrentabilität (nach EE-Steuern)	4,0 %	3,3 %
Cash-Flow	6.348T€	5.286 T€
EBITDA	7.356T€	6.180T€
durchschnittliche Sollmiete (nur Wohnungen)/qm	6,29 €	6,26 €
durchschnittliche monatliche Leerstandsquote	0,11 %	0,11 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a.	12,30 €	18,37 €
Zinsquote	10,5 %	12,4 %

3. PROGNOSEBERICHT

Das im Jahr 2020 erwirtschaftete Ergebnis überschreitet das im Vorjahr für 2020 prognostizierte Ergebnis im Wesentlichen durch höhere Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen, höhere Gewinnabführung und gesunkene Zinsaufwendungen als geplant. Im Gegenzug ergaben sich höhere Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2020 basiert auf der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und umgesetzten Investitionspolitik, die in den folgenden Jahren weiterverfolgt wird. Das Jahresergebnis 2021 wird von den Aufwendungen für die Bestandserhaltung und den Zinsen, 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 2,5 und 3,0 Millionen Euro fortgesetzt in stabilen Bahnen entwickeln. Bei den finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir aufgrund der Unternehmensplanungen keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Vorjahren.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

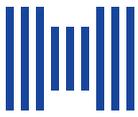
Das bestehende Risikomanagement versetzt uns in die Lage, frühzeitig Risiken aus den Unternehmensteilbereichen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu erkennen.

4.2 RISIKEN

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Krise dauert auch in 2021 an. Die inzwischen entwickelten Impfstoffe geben Grund zur Hoffnung. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt und alle bisherigen Analysen zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, egal in welchem Bereich, obsolet werden lassen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung für die künftige Entwicklung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus könnte es zu einem Anstieg der Mietausfälle kommen. Aktuell sprunghaft steigende Baukosten sowie die monetären Auswirkungen aus neuen Auflagen in Baugenehmigungen könnten sich negativ auf die geplanten Bauprojekte auswirken.

4.3 CHANCEN

Die Chancen in der COVID-19 Situation könnten in einer Beschleunigung des technischen Fortschritts, insbesondere in der deutlich schnelleren Digitalisierung von Gesellschaft und Unternehmen bestehen wie zum Beispiel in der Arbeitsweise durch Onlinemeetings oder Onlineseminaren ohne den persönlichen Kontakt gleichwertig ersetzen zu können.



Die Immobilienwirtschaft allgemein und die HEGAU regional haben auch im Krisengeschäftsjahr 2021 gute Chancen, durch ihre Investitionen einen nennenswerten Beitrag für eine positive Konjunkturerwicklung zu leisten. Kapitalmarktveränderungen, Baupreis-, Inflations- und Geldwertentwicklung bleiben in der Pandemiesituation genauso Gegenstand erhöhter Aufmerksamkeit wie mögliche Veränderungen in der nationalen und internationalen Wirtschafts-, Finanz- und 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. Die Auswirkung der weltweiten Pandemie auf den Kapitalmarkt lässt sich nicht abschätzen und stellt ein erhöhtes Risiko dar.

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 2020 beigetragen haben.



#Wir Bleiben

Мы остаёмся дома

ficamos em casa

nos quedamos en casa

We stay at Home

Zi zashchaga a casa

Zuhause

Ostajemo kod kuće

evde kalıyorduz

zostajemy domu



Baustelle Praxedis-Gärten

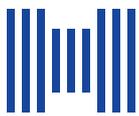


Baugenossenschaft
HEGAU eG®
mehr als gewohnt!



BILANZ 2020

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



A K T I V S E I T E

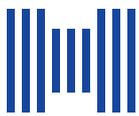
BILANZ PER 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		32.421,08	34.975,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.176.953,42		80.183.925,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.922.454,72		1.996.529,88
3. Grundstücke ohne Bauten	916.637,62		916.637,62
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.985,82		165.689,51
5. Anlagen im Bau	10.818.702,85		2.794.491,44
6. Bauvorbereitungskosten	332.902,72	92.294.637,15	49.519,73
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		92.379.158,23	86.193.868,65
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VEKRAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	841.267,79		841.267,79
2. Unfertige Leistungen	3.597.098,22		2.964.770,33
3. andere Vorräte	3.290,38	4.441.656,39	2.786,62
Übertrag		96.820.814,62	90.002.693,39

A K T I V S E I T E

BILANZ PER 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Übertrag		96.820.814,62	90.002.693,39
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	81.086,88		74.120,10
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.301,69		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.149,90		73.259,99
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.465.546,71		1.130.451,02
6. Sonstige Vermögensgegenstände	280.625,21	1.952.710,39	388.053,98
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.370.490,94	10.487.945,52
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		96,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	2.728,00
BILANZSUMME		106.144.015,95	102.159.348,00



PASSIVSEITE

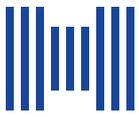
BILANZ PER 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	260.917,50		307.564,80
2. der verbleibenden Mitglieder	5.567.462,66		5.531.218,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00	5.830.300,16	1.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 5.337,34 (Vorjahr € 3.042,00)			
II. KAPITALRÜCKLAGE		61.158,41	59.068,41
III. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 380.000,00 (Vorjahr: € 265.000,00)	4.220.000,00		3.840.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.100.000,00 (Vorjahr: € 2.120.000,00)	18.650.000,00		15.550.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	8.400.000,00	31.270.000,00	8.400.000,00
IV. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	1.299.898,79		1.295.793,53
2. Jahresüberschuss	3.716.852,51		2.604.585,18
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.480.000,00	1.536.751,30	2.385.000,00
Eigenkapital insgesamt		38.698.209,87	35.204.830,61

P A S S I V S E I T E

BILANZ PER 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Übertrag		38.698.209,87	35.204.830,61
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.316.140,00		1.148.354,00
2. Steuerrückstellungen	771.300,00		430.300,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.720.000,00		2.870.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	783.235,77	5.590.675,77	926.378,65
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Inhaberschuldverschreibungen	3.124.200,00		2.513.700,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.818.690,83		52.517.138,11
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	451.256,98		503.194,84
4. Erhaltene Anzahlungen	4.058.940,07		3.916.743,84
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.405,40		5.619,91
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.707,11		4.732,27
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.948.449,85		1.690.416,35
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.022,79		15.908,99
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 7.254,90 (Vorjahr € 102.651,74) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	383.486,86	61.819.159,89	373.996,60
D. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN		35.970,42	38.033,83
BILANZSUMME		106.144.015,95	102.159.348,00

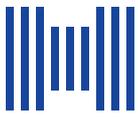


GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1.1.2020 BIS 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.802.550,35		14.160.421,44
b) aus Betreuungstätigkeit	397.065,63		381.960,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon von verb. Unternehmen € 6.000,00 (Vorjahr € 6.000,00)	36.348,25	15.235.964,23	30.814,94
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		632.327,89	92.547,94
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGEN- LEISTUNGEN		0,00	0,00
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		472.709,19	278.136,81
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.440.399,09		5.319.256,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		8.888,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	5.440.399,09	32.994,15
6. ROHERGEBNIS/Übertrag:		10.900.602,22	9.582.741,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 1.1.2020 BIS 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
ROHERGEBNIS/Übertrag:		10.900.602,22	9.582.741,60
7. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.570.073,47		1.544.692,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 280.991,02 (Vorjahr € 266.059,12)	606.053,73	2.176.127,20	601.336,98
8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN		2.585.157,54	2.381.028,17
9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		1.069.094,02	961.589,90
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN	2,00		4,00
11. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG	657.386,57		522.261,80
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon von verb. Unternehmen € 9.822,90 (Vorjahr € 11.348,19) davon negative Zinsen € 2.999,02 (Vorjahr € 0,00)	7.585,81	664.974,38	12.672,13
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon aus Aufzinsung € 16.884,00 (Vorjahr € 21.894,00)		1.133.679,09	1.273.237,24
14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		582.300,85	452.714,18
15. ERGEBNIS NACH STEUERN		4.019.217,90	2.903.080,46
16. SONSTIGE STEUERN		302.365,39	298.495,28
17. JAHRESÜBERSCHUSS		3.716.852,51	2.604.585,18
18. GEWINNVORTRAG		1.299.898,79	1.295.793,53
19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS			
a) in gesetzliche Rücklagen		380.000,00	265.000,00
b) in andere Ergebnissrücklagen		3.100.000,00	2.120.000,00
20. BILANZGEWINN		1.536.751,30	1.515.378,71



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 wurde beachtet. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 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. 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.

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.

Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend der Dauer der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

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 versicherungs-mathematischer 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 2,34 % bzw. 2,30 % und einer Gehaltssteigerung von 2,0 % bzw. einer Rentensteigerung von 2,0 % pro Jahr.

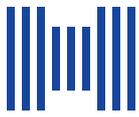
Diese Verpflichtungen sind mit Vermögensgegenständen, die ausschließlich zur Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienen, und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, saldiert.

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€ 3.124,2 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 31.12.2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen						Buchwert		
	Stand per 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (-/+) €	Stand per 31.12.2020 €	Stand per 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zu- schreibungen €	Stand 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
ANLAGEVERMÖGEN													
Immaterielle Vermögensgegenstände	180.611,38	9.639,28	111.897,35	0,00	78.353,31	145.636,38	12.193,20	111.897,35	0,00	0,00	45.932,23	32.421,08	34.975,00
Zwischensumme	180.611,38	9.639,28	111.897,35	0,00	78.353,31	145.636,38	12.193,20	111.897,35	0,00	0,00	45.932,23	32.421,08	34.975,00
SACHANLAGEN													
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.451.677,26	419.391,38	50.359,42	0,00	141.820.709,22	61.267.751,79	2.420.164,70	44.160,69	0,00	0,00	63.643.755,80	78.176.953,42	80.183.925,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.919.664,09	0,00	0,00	0,00	2.919.664,09	923.134,21	74.075,16	0,00	0,00	0,00	997.209,37	1.922.454,72	1.996.529,88
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	916.637,62	916.637,62	
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	727.980,44	40.021,30	75.643,59	0,00	692.358,15	562.290,93	78.724,48	75.643,08	0,00	0,00	565.372,33	126.985,82	165.689,51
Anlagen im Bau	2.794.491,44	8.024.211,41		0,00	10.818.702,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.818.702,85	2.794.491,44	
Bauvorbereitungskosten	49.519,73	283.382,99			332.902,72	0,00	0,00	0,00		0,00	332.902,72	49.519,73	
Zwischensumme	148.859.970,58	8.767.007,08	126.003,01	0,00	157.500.974,65	62.753.176,93	2.572.964,34	119.803,77	0,00	0,00	65.206.337,50	92.294.637,15	86.106.793,65
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	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	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	52.100,00	52.100,00	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	149.092.681,96	8.776.646,36	237.900,36	0,00	157.631.427,96	62.898.813,31	2.585.157,54	231.701,12	0,00	0,00	65.252.269,73	92.379.158,23	86.193.868,65

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten T€ 3.597,1 (Vorjahr T€ 2.964,8).

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	€	€	2020 €	2019 €
aus Vermietung	81.086,88		16.074,28	14.386,73
aus dem Verkauf von Grundstücken	–		–	–
aus Betreuung	3.301,69		–	–
aus Lieferungen und Leistungen	122.149,90		–	–
gegen verbundene Unternehmen	1.465.546,71		566.512,31	348.167,43
sonstige Vermögensgegenstände	280.625,21		127.767,00	114.906,68
	1.952.710,39		710.353,59	477.460,84

Die ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 1.465,5 (Vorjahr T€ 1.130,5).

Der Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung mit einem Zeitwert in Höhe von T€ 251,6 wurde mit den Rückstellungen für Pensionen in Höhe von T€ 1.567,7 verrechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 190,3 (Vorjahr T€ 186,0).

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€ 475,7, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen in Höhe von T€ 99,0, Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 90,5, Rückstellung für unterlassene Instandhaltung T€ 29,0 sowie für Verwaltungskosten T€ 89,0.

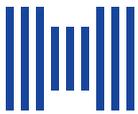
Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 23,0 (Vorjahr T€ 15,9).

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2020

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Inhaberschuldverschreibungen	3.124.200,00 (2.513.700,00)	827.000,00 (827.000,00)	2.297.200,00 (1.686.700,00)			
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten	51.818.690,83 (52.517.138,11)	2.914.685,51 (6.615.908,34)	10.102.847,52 (14.852.722,90)	38.801.157,80 (31.048.506,87)	51.818.690,83 (52.517.138,11)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgeber	451.256,98 (503.194,84)	24.455,67 (24.562,16)	108.136,74 (456.977,29)	318.664,57 (21.655,39)	421.256,98 (503.194,84)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.058.940,07 (3.916.743,84)	4.058.940,07 (3.916.743,84)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.405,40 (5.619,91)	5.405,40 (5.619,91)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.707,11 (4.732,27)	5.707,11 (4.732,27)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.948.449,85 (1.690.416,35)	1.948.449,85 (1.690.416,35)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.022,79 (15.908,99)	23.022,79 (15.908,99)				
Sonstige Verbindlichkeiten	383.486,86 (373.996,60)	383.486,86 (373.996,60)				
INSGESAMT	61.819.159,89 (61.541.450,91)	10.191.153,26 (13.474.888,46)	12.508.184,26 (16.996.400,19)	39.119.822,37 (31.070.162,26)	52.269.974,81 (53.020.332,95)	

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€ 265,8, sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 159,4.

Sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge

Negative Zinsen für Bankguthaben in Höhe von T€ 3,0 wurden mit den Zinserträgen in Höhe von T€ 10,6 verrechnet.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Erträge aus der Aufzinsung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 20,1 (Vorjahr T€ 16,9) wurden mit Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 37,0 (Vorjahr T€ 38,7) verrechnet.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter:	15	5
Technische Mitarbeiter:	4	0
Hauswart:	1	0
Gesamt:	20	5

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2020	4.738
Zugang	2020	236
Abgang	2020	200
Ende	2020	4.774

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um T€ 36,2 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 1.917,4, also T€ 14,8 mehr 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€ 7.681,3. Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen bis zu deren Auslauf sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.061,7.

Prüfungsverband ist:

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

Organmitglieder

Vorstand:

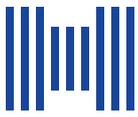
Nieburg, Axel, Geschäftsführer (Vorsitzender)
Müller, Jörg, Rechtsanwalt

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 € **1.536.751,30** wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung als Dividende (4 %)	€ 221.248,76
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 1.315.502,54

Singen, den 29. April 2021

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 10. Juni 2021

DER AUFSICHTSRATVORSITZENDE:

Bertram Greif

FÜR DEN PRÜFUNGSAUSSCHUSS:

Günter Hörenberg

Franz Schlemmer

Gabi Kerschbaumer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 wurden am 27.02.2020 das Bauprogramm und der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan genehmigt.

Der Prüfungsausschuss erfüllte seine Aufgaben in drei Sitzungen. Dabei wurden unter anderem die Kasse und die Bilanz 2019 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 2020 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu.

Der Jahresabschluss 2020 wurde in der Zeit vom 03.05.2021 bis 20.05.2021 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, 24. Juni 2021

Für den Aufsichtsrat:



Bertram Greif
Aufsichtsratsvorsitzender



neue Holzhackschnitzelheizanlage Überlinger Straße, Singen

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 Zukunft der Energiewelt ist dezentral, digital und grün.

Folgerichtig übernahm die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH zum 1. Januar 2002 den Betrieb aller Heizanlagen des Mutterunternehmens sowie die Wärmeversorgung aller Immobilien des Mutterunternehmens – der Baugenossenschaft HEGAU eG, mit dem Ziel ihrer sukzessiven Modernisierung zur Anpassung an die neue Energiewelt. Die Wärmeversorgung erfolgt im Wege der Wärmelieferung, dem sogenannten Contracting.

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

Seit 2005 bauen und betreiben wir Fotovoltaikanlagen. Zum Jahresende waren 23 Fotovoltaikanlagen mit einer Gesamtkollektorfläche von 2.686 m² und einer Leistung von 365 kWp in Betrieb. Die Leistung reicht aus, um ca. 124 Haushalte mit Strom zu versorgen. Die Erlöse aus Fotovoltaikanlagen betragen im Geschäftsjahr 140 T€. Stand bei Aufnahme dieses Geschäftsfeldes die CO₂-Vermeidung und die Einspeisevergütung im Vordergrund, ist es heute die dezentrale CO₂-freie Eigenstromversorgung der HEGAU-Wohnanlagen.

BAUTÄTIGKEIT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bauten wir vier Wärmeversorgungsanlagen als monovalente Holzpellet- beziehungsweise bivalente Holzpellet-/Gasanlagen im Wohnungsbestand unseres Mutterunternehmens ein. Soweit möglich, beantragten wir dafür Fördermittel aus dem Programm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Das Neubauprojekt „Praxedis-Gärten“ in Singen wird im kommenden Jahr von einer weiteren Pelletanlage mit Wärme versorgt.

Mittlerweile versorgen wir mehr als 2/3 des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft HEGAU eG mit 25 Pellet- und Hackschnitzelanlagen über den nachwachsenden heimischen Brennstoff Holz mit Wärme. Die ab 2021 beginnende CO₂-Bepreisung für diesen Teil der erzeugten Wärme fällt aufgrund seiner CO₂-neutralen Verbrennung nicht an.

Die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH installierte Ende 2020 fünf neue Fotovoltaikanlagen im Projekt Weinburg, Kapellenweg 35, 37/Gustav-Troll Straße 12, 14, 16 in Radolfzell.

■ ■ ■ ■ KLIMASCHONENDE WÄRMELIEFERUNG

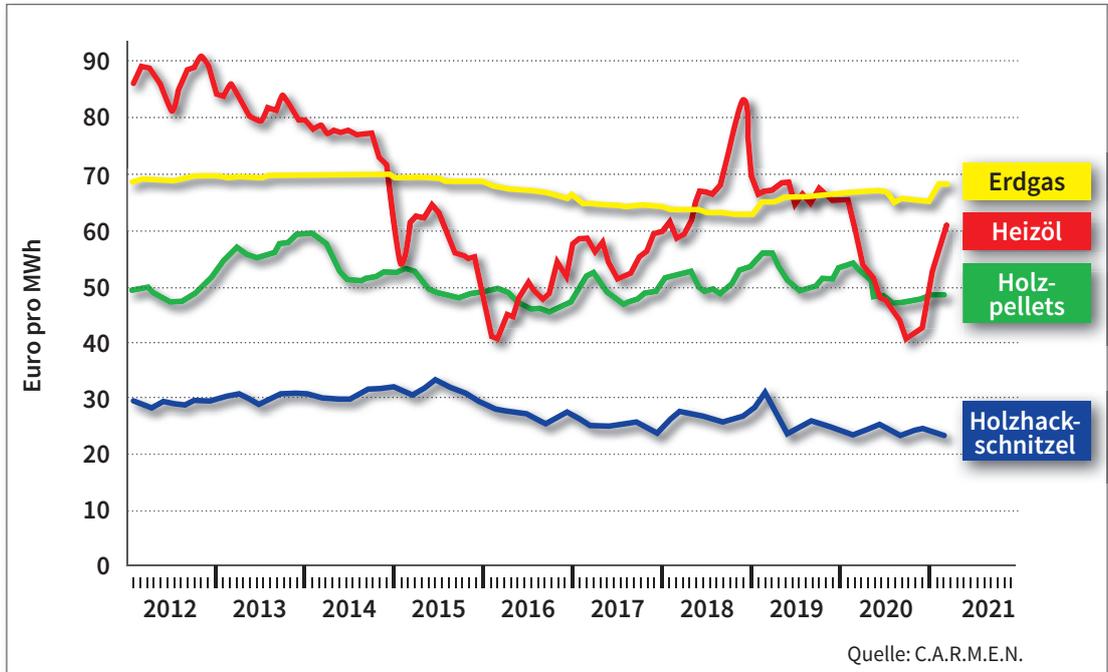
Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung im Sinne des Klimaschutzes haben wir 2003 mit der Umstellung von den ausländischen Brennstoffen Gas und Öl auf den heimischen Biobrennstoff Holz begonnen. Betrug der Anteil der mit dem nachwachsenden Brennstoff Holz produzierten Wärmemenge 2005 noch 1/5 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 2019 jeweils über 1/2 und in 2020 über 60 %.

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.

VERTEILUNG DER BRENNSTOFFE UND ENERGIEN ZUR WÄRMEPRODUKTION



PREISENTWICKLUNG BEI HOLZHACKSCHNITZELN, HOLZPELLETS, HEIZÖL UND ERDGAS



Nachhaltigkeits-Zertifikat
Einsparungen durch die Nutzung von Holzpellets

HEGAU IMMOBILIEN

Verbrauchte Menge Sonnen-Pellets*

Jahr	Sonnen-Pellets*	Heizöl
2013-2018	8.432.060 kg	4.181.709 kg
2019	1.215.960 kg	595.379 l
2020	1.318.020 kg	645.830 l
Gesamt	10.966.040 kg	5.372.918 l

Emittierte Menge CO₂e

Jahr	Sonnen-Pellets*	Heizöl**
2013-2018	213.964 kg	12.775.361 kg
2019	30.832 kg	1.840.930 kg
2020	33.445 kg	1.996.924 kg
Gesamt	278.240 kg	16.613.215 kg

Entspricht einer CO₂e Einsparung von 16.334.274 kg gegenüber Heizöl im gezeigten Zeitraum.

CO₂e Emissionen

CO ₂ e Emissionen (kg pro 1000 Pellets bzw. 1000 l Öl)
Sonnen-Pellets**
Holzpellets
Heizöl

Eingesparte Kosten

Jahr	Sonnen-Pellets*	Heizöl**	Einsparung
2013-2018	1.630.561 €	2.897.684 €	1.267.123 €
2019	240.492 €	394.737 €	154.244 €
2020	245.818 €	322.269 €	76.451 €
Gesamt	2.116.871,00 €	3.614.689,00 €	1.497.818,00 €

Entspricht einer Ersparnis von 1.497.818 € gegenüber Heizöl im gezeigten Zeitraum.

Schellinger KG - Schießplatzstraße 1-5 - 88250 Weingarten

UMWELTFREUNDLICH HEIZEN MIT PELLETS

URKUNDE

Die Schellinger KG bescheinigt den **Hegau Immobilien** im Zeitraum von 01.01. – 31.12.2020 durch das Heizen mit Sonnen-Pellets* anstelle von Heizöl eine **Einsparung von 1.963,00 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*

CO ₂ -Fußabdruck (kg pro 1000 Pellets)
Sonnen-Pellets Buchenbach
Sonnen-Pellets Krauchenwies
e Pellets* aus dt. Produktion

WUSSTEN SIE? Im Schnitt hat jeder Deutsche einen jährlichen CO₂-Fußabdruck von ca. 12 Tonnen.*

* Werte wie CEAS 4.8

Peter Heinrich, Schellinger KG Weingarten, 15.02.2021

■ ■ ■ ■ **SONSTIGES**

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

Wir beteiligten uns an der etablierten Veranstaltung „**Energiesysteme im Wandel – Chancen für die Region**“ 2020 in der Comturey auf der Insel Mainau.

■ ■ ■ ■ **JAHRESERGEBNIS**

Als Gewinnabführung gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag können 657.386,57 € für das Geschäftsjahr 2020 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**

Für das Geschäftsjahr 2021 lassen sich trotz COVID-19 Pandemie keine belastbaren Aussagen für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens treffen. Aufgrund der vertraglichen Verbindungen zum Mutterunternehmen werden sich die Vermögens-, Kapital- und Ertragsverhältnisse des Unternehmens fortgesetzt solide und geordnet entwickeln.

Singen, den 25. März 2021

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



Axel Nieburg
Geschäftsführer



neue bivalente Holzpellettheizanlage, Feldbergstraße, Singen



neue Holzpellettheizanlage Worblinger Straße, Singen

BILANZ 2020

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

AKTIVSEITE

BILANZ PER 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2020	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. SACHANLAGEN			
1. Bauten auf fremden Grundstücken	1.692.357,00 €		1.311.391,00
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.608,00 €		10.473,00
3. Anlagen im Bau	192.940,29 €		121.233,95
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		1.893.905,29	1.443.097,95
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUND- STÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Andere Vorräte		166.450,82	245.962,46
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.554,57 €		33.225,19€
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.022,79 €		15.908,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 €		0,00
		72.577,36	49.134,18
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Bundesbankgut- haben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		48.791,41	68.076,48
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		287.819,59	363.173,12
B I L A N Z S U M M E		2.181.724,88	1.806.271,07

PASSIVSEITE

BILANZ PER 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2020	Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		10.500,00	10.300,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.732,25		214.011,08
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.945,92		399.508,97
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.465.546,71		1.130.451,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
		2.119.224,88 €	1.743.971,07
BILANZSUMME		2.181.724,88	1.806.271,07

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1.1.2020 BIS 31.12.2020

	31.12.2020 €	Vorjahr €
1. UMSATZERLÖSE		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.016.998,26	2.008.891,91
2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	90.681,56	9.947,97
3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.142.179,50	1.195.738,44
4. ROHERGEBNIS	965.500,32	823.101,44
5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN	236.952,67	244.183,74
6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	59.184,64	40.631,65
7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	0,00	0,00
8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
davon an verbundene Unternehmen € 9.822,90 (Vorjahr: € 11.348,19)	11.865,44	15.913,25
9. ERGEBNIS NACH STEUERN	657.497,57	522.372,80
10. SONSTIGE STEUERN	111,00	111,00
11. AUFGRUND EINES GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	657.386,57	522.261,80
12. JAHRESÜBERSCHUSS/-VERLUST	0,00	0,00
B I L A N Z G E W I N N	0,00	0,00

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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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
- Pelletheizungen	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 31.12.2020

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	mehr als 1 Jahr (\$ 268 Abs. 5 HGB) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.732,25 (214.011,08)	45.987,83 € (39.218,54 €)	111.667,54 (108.630,80)	12.076,88 (66.161,74)	123.744,42 (174.792,50)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.945,92 (399.508,97)	483.945,92 (399.508,97)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.465.546,71 (1.130.451,02)	899.034,40 (782.283,59)	274.693,70 (292.584,18)	291.818,61 (55.583,25)	566.512,31 (348.167,43)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
INSGESAMT	2.119.224,88 (1.743.971,07)	1.428.968,15 (1.221.011,10)	386.361,24 (401.214,98)	303.895,49 (121.744,99)	690.256,73 (522.959,93)

() = Vorjahreszahlen

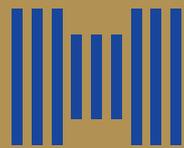


neue Holzpellettheizanlage, Worblinger Straße, Singen



neue bivalente Holzpelletheizung, Feldbergstraße, Singen





Baugenossenschaft
HEGAU eG[®]
mehr als gewohnt!



HEGAU IMMOBILIEN[®]
Service & Management GmbH

Alpenstraße 17 | D-78224 Singen
Tel. 077319324-0 | Fax 077319324-11
info@hegau.com | www.hegau.com

