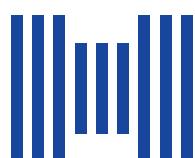




GESCHÄFTSBERICHTE 2021



Baugenossenschaft
HEGAU eG ®
mehr als gewohnt!


HEGAU IMMOBILIEN
Service & Management GmbH



Praxedis-Gärten, Singen



Die charakteristischen goldenen Schiebeläden der Praxedis-Gärten

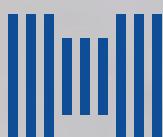


Architektur ist das kunstvolle,
korrekte und großartige Spiel
der unter dem Licht
versammelten Baukörper.

Le Corbusier, Architekt



GESCHÄFTSBERICHTE 2021



Baugenossenschaft
HEGAU eG ®
mehr als gewohnt!

Grundlagen des Unternehmens	Seite 6 - 8
Wirtschaftsbericht	Seite 9 - 38
Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht.....	Seite 39 - 40
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten, Schlussbemerkungen.....	Seite 41
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	Seite 42 - 56
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021.....	Seite 57



HEGAU IMMOBILIEN
Service & Management GmbH

Daten und Angaben	Seite 58 - 64
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	Seite 66 - 74

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat:

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

Prüfungsausschuss:

Kalb, Torsten
Kerschbaumer, Gabi
Schlemmer, Franz

Bauausschuss:

Schirmeister, Willi
Kalb, Torsten
Berchtold, Joachim

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 Amtszeit der mit *) bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates endet gemäß § 24, Abs. 5 der Satzung mit der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2021.

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 Arnsberg,
Baden-Baden, Bad Karlshafen, Bad Säckingen, Bergen auf Rügen,
Berlin, Bremen, Bruchsal, Dresden, Düsseldorf, Ennepetal, Erfurt,
Flensburg, Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Kiel, Köln, 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 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 und Kohlendioxid-Verminderung sowie den Betrieb von Photovoltaikanlagen 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 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. Die geplante Ausstattung **aller** HEGAU-Mehrfamilienhäuser mit **Glasfasernetzen** unterstreicht diese Ausrichtung. 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 Weltkonjunktur hat sich nach dem von der Corona Pandemie ausgelösten Einbruch im Jahr 2021 wiederbelebt. Neue Infektionswellen durch Mutationen des Virus und anhaltende Lieferengpässe verlangsamten aber ab der Jahresmitte die Konjunkturerholung. Das globale Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des IWF um 5,9 %. Für den Euroraum zeigte sich mit einer Erholung der Wirtschaftsleistung mit einem Wachstum von 5,2 % ein ähnliches Bild. In Deutschland wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2021 mit 2,8 % weniger stark als erwartet. Die Pandemie sowie Liefer- und Materialengpässe wirkten auch hierzulande dämpfend auf die Konjunktur. Gestützt wurde das Wachstum von den Konsumausgaben des Staates. Die Bauinvestitionen kamen durch die Knappheit an Arbeitskräften und Material auf ein Plus von lediglich 0,5 %.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 3,1 %; das ist der höchste Zuwachs seit 1993. Die um 10,4 % gestiegenen Energiepreise waren der Hauptinflationstreiber. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten aber auch die Preise für Nahrungsmittel und Waren.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigkeit lag auf dem Vorjahresniveau. Die Zahl der Arbeitslosen sank auf 2,6 Millionen und somit um 0,2 % auf eine Arbeitslosenquote von 5,7 %.

Perspektiven

War im vergangenen Jahr die Bewältigung der Probleme durch die Folgen des Klimawandels das beherrschende Thema, so ist seit dem 24. Februar 2022 der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine das alles dominierende Thema. Strategische Fragen bestimmen das Energiethema, ohne dass die Fragen zum Klimawandel aus dem Vorjahr beantwortet werden konnten. Die Bundespolitik spricht von „Zeitenwende“. Es wirkt wie eine Rückkehr in die Zeit des „Kalten Krieges“. Krieg in Europa ist wieder Mittel der Politik geworden.

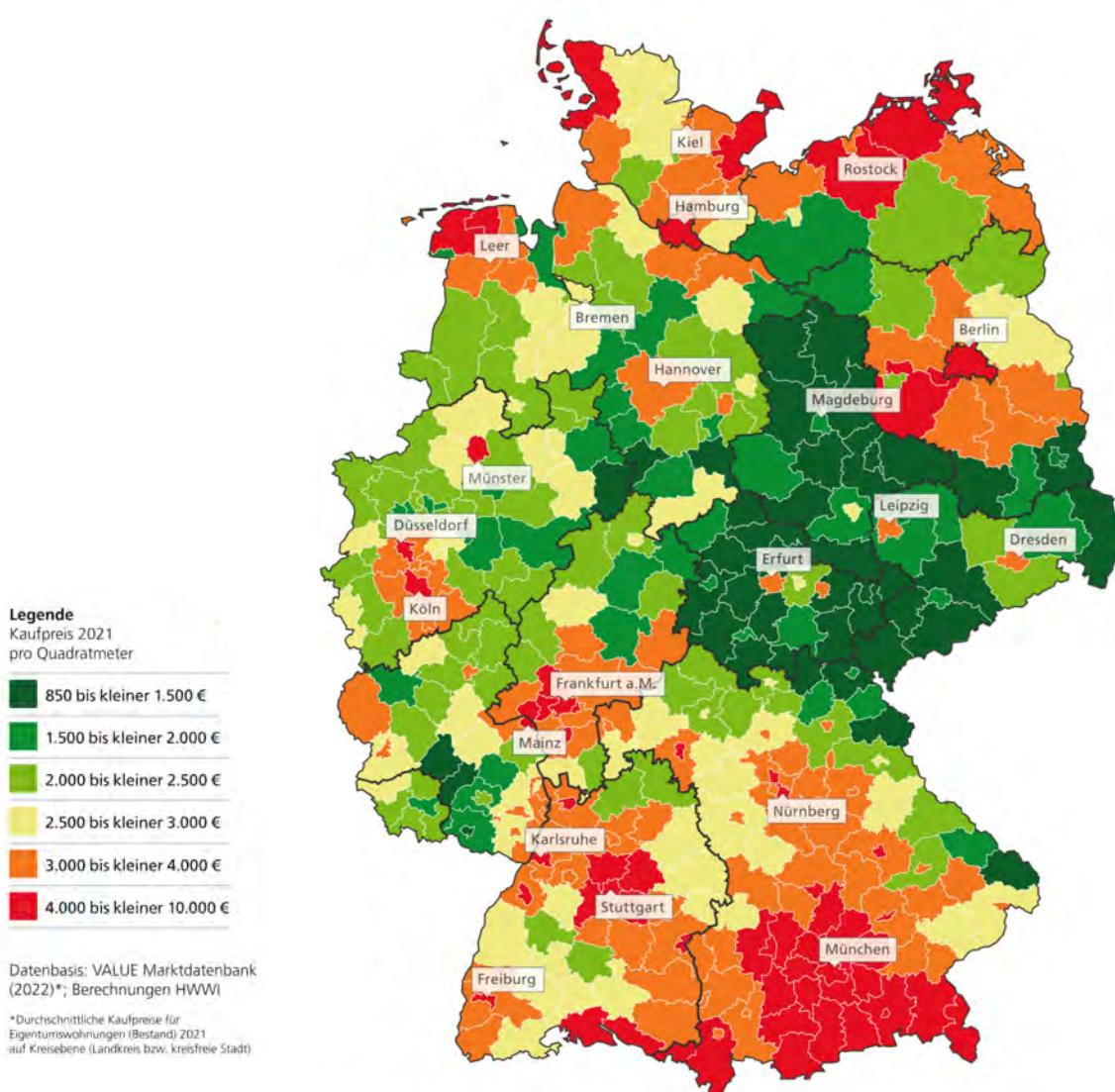
Der Krieg Russlands gegen die Ukraine wird auch in Deutschland aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und dadurch unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.



II. Lage der Immobilienwirtschaft und der Baugenossenschaft

Wohnimmobilien

Die Pandemie hatte keine negativen Auswirkungen auf die andauernde Aufschwungphase des deutschen Wohnimmobilienmarktes. Die Preise für Häuser und Wohnungen erhöhten sich nach Auswertungen von vdp-Research im dritten Quartal 2021 mit 12,5 % deutlicher als im Vorjahr.



Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG

Trotz der höheren Dynamik des Preiswachstums war dieses nicht spekulativ getrieben. Vielmehr lagen die Gründe in den Rahmenbedingungen: hoher Nachfrageüberhang, niedrige Zinsen, steigende Preise für Bau-land und höhere Baukosten. Die Baukosten für Wohnimmobilien sind im Jahr 2021 massiv gestiegen, insbe sondere bei Holz und Stahl. Obwohl der Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr leicht zurückging, erhöhte sich der Bauüberhang, also alle Bauvorhaben, die zwar genehmigt, aber noch nicht begonnen wurden oder abgeschlossen sind, weil die Kapazitäten der Bauunternehmen vielfach aus gelasteten waren.

Das stabile Mietpreiswachstum mit durchschnittlich 4 % im Vergleich zum Vorjahr beließ Mehrfamilienhäuser weiterhin als attraktive Anlageklasse für Investoren und führte zum höchsten Investitionsvolumen aller Zeiten in deutsche Wohnimmobilien, wobei der Wohnungsmarkt weiterhin zu 76 % von inländischen Anlegern dominiert wurde.

Gewerbeimmobilien

Rechnet man den Investitionen in gewerbliche Objekte die gewerblichen Wohnimmobilieninvestments hinzu, so war 2021 ein Rekordjahr am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Wohnimmobilien waren mit 60 % des Transaktionsvolumens erstmals die stärkste Anlageklasse. Büroimmobilien kamen nur noch auf rund ein Viertel des Gesamtvolumens.

Geschäftsverlauf

Die Pandemie war auch im Jahr 2021 in der Hegau-Bodenseeregion mit ihren negativen Auswirkungen auf Einzelhandel, Gastronomie, Mittelstand und Industrie das bestimmende Thema.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen hielt an. Genau diese stellte die HEGAU ihren Mitgliedern zu einer Durchschnittsmiete von 6,34 € je Quadratmeter monatlich zur Verfügung.

Im Berichtsjahr boten wir unseren Mitgliedern im Projekt „Praxedis-Gärten“ in Singen 73 neue Mietwohnungen im Passivhausstandard als Nullemissionshaus mit Heizkostenflatrate an. Das Innenentwicklungsprojekt „Überlinger Höfe“ in Singen mit 64 Mietwohnungen starteten wir durch den bauvorbereitenden ersten Baggerbiss zum Abbruch der Bestandsgaragen und die Herstellung des deshalb notwendigen provisorischen Ersatzparkplatzes auf einem Nachbargrundstück.

Zunehmend Sorgen bereitet allerdings die aktuelle Baukostenentwicklung mit nicht nur steigenden, sondern explodierenden Baupreisen. Für das Projekt „Überlinger Höfe“ kalkulierten wir mit um ein Viertel höheren Gesamtkosten gegenüber dem gerade fertig gestellten Projekt „Praxedis-Gärten“. Trotzdem deuten die ersten Ausschreibungsergebnisse darauf hin, dass dies nicht ausreichen könnte. Hinzu kommt der beginnende Zinsanstieg. Die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Mietwohnungsbaus ist deshalb in Frage gestellt.

Die Konsequenzen aus dem KfW-Förderstopp zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 sowie den geplanten grundsätzlichen Änderungen in der Fördersystematik der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und dem Ukraine-Krieg lassen sich heute noch nicht beurteilen. Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnimmobilienmarkt dürfte aber kaum zu erwarten sein.

Zusammen mit den Projekten „Schwarzwald Höfe“ in der Singener Nordstadt und dem „Albert-Schweitzer-Quartett“ in Stockach sind weitere rund 200 Mietwohnungen in der Vorbereitung, so dass sich der Bestand der HEGAU in den nächsten Jahren auf 2.200 Einheiten zubewegen könnte, wenn die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen es denn zulassen. Folgeprojekte für danach sind bereits mehr als nur eine Idee.

Ausweislich der Neujahresansprache des Singener Oberbürgermeisters verfolgt die Stadt Singen das Ziel der Klimaneutralität bis 2035. Der Glasfaserausbau, die Schaffung von Wohnraum für alle, mehr erneuerbare Energien auf der Singener Gemarkung, der Neubau der Scheffelhalle, sowie die Veränderung der Mobilität stehen auf der städtischen Tagesordnung vorn. Beim Wohnraum macht der OB den Zielkonflikt zwischen der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung (Innenentwicklung) und den Wunsch nach Parkplätzen aus. Die Zukunft wird zeigen, ob sich die Veränderung der Mobilität oder der Bürgerwunsch nach mehr Parkraum durchsetzen wird.

Energieeffizienz und CO₂-Einsparung

Mit 26 Photovoltaikanlagen 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.

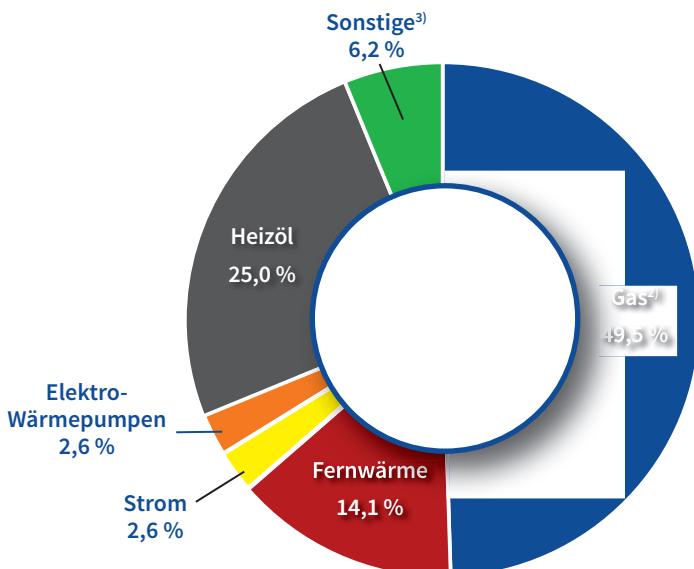
Der Austausch aller Heizungspumpen und der Einbau von Energiesparlampen vor Jahren sowie von LEDs in Neubau- und Modernisierungsprojekten reduziert auch hier den Strombedarf. Den Allgemeinstrom kaufen wir als grünen Strom ein. Bei neuen Photovoltaikanlagen nutzen wir den selbst produzierten Strom soweit als möglich zur Eigenstromversorgung. Erstmals haben wir dazu in diesem Jahr Batterietechnik installiert. 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 bisher in der Region nicht verfügbar war.

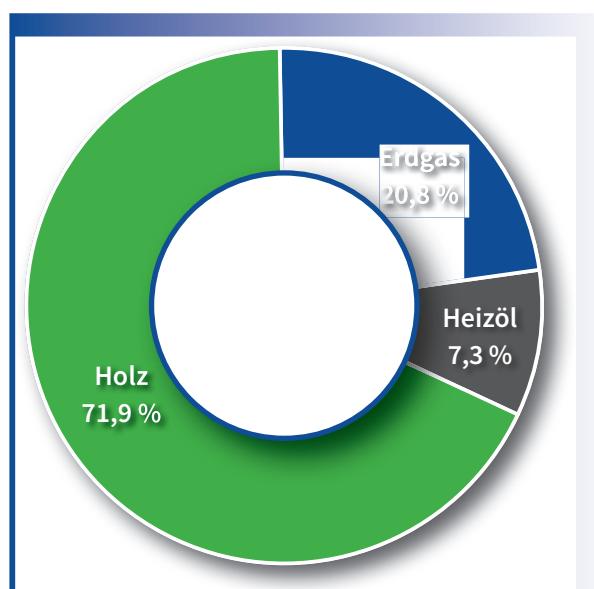
SO HEIZT DEUTSCHLAND IM VERGLEICH ZUR HEGAU

Deutschland:

Wohnungsbestand: 42,6 Mio.¹⁾



Baugenossenschaft HEGAU eG:



¹⁾ Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum; Heizung vorhanden

Quelle: Baugenossenschaft HEGAU eG, Stand 12/2020

²⁾ einschließlich Bioerdgas und Flüssiggas

³⁾ Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse, Koks/Kohle, sonstige Heizenergie

Quelle: BDEW, Stand 12/2020, vorläufig, teilweise geschätzt

Das Klimapaket 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 Heizkostenverteilern und Rauchmeldern als Vorteil, weil zum Ablesen oder Warten ein Betreten der Wohnungen nicht notwendig ist.

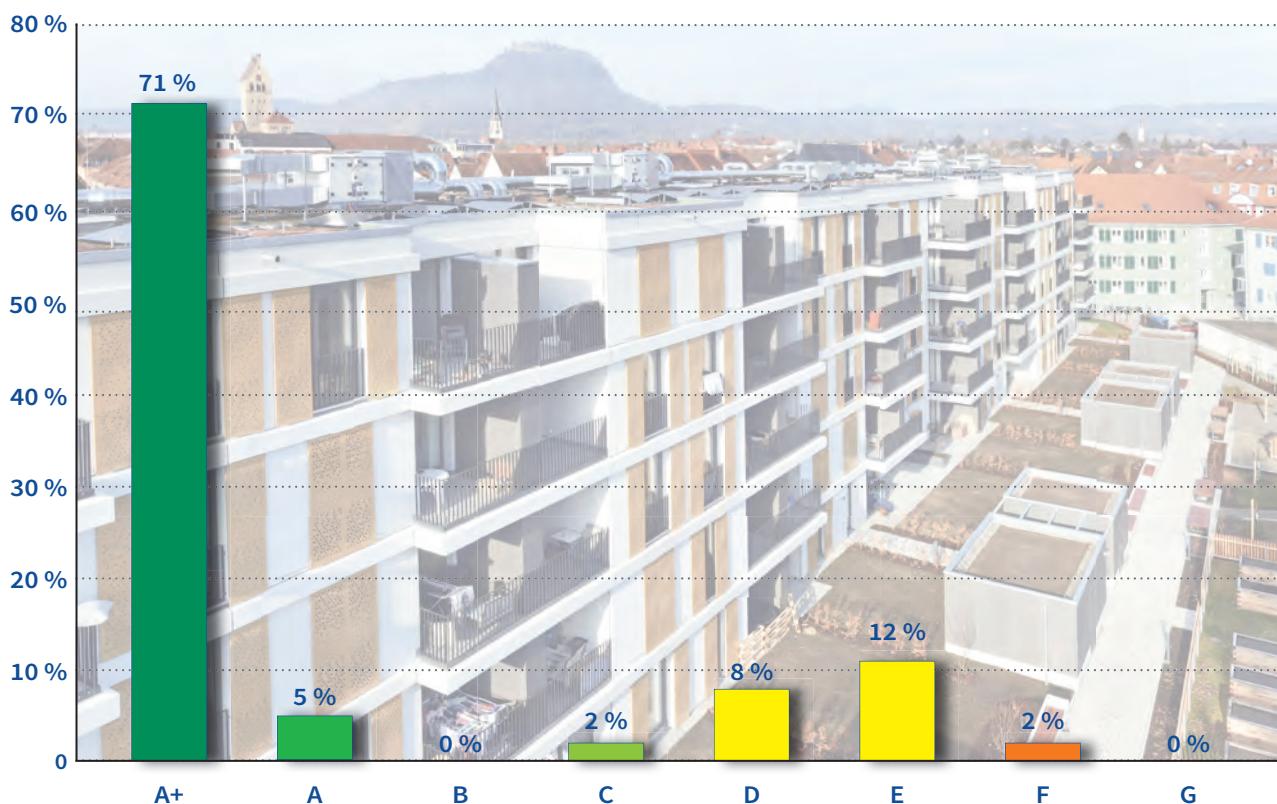


1. Hausbewirtschaftung

Die Baugenossenschaft HEGAU eG stellt qualitativ gute Wohnungen in einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung. Dies dokumentiert sich in der Durchschnittsmiete von 6,34 € 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 bei den Primärenergieklassen von mehr als 3/4 unseres Mietwohnungsbestandes zu den Energieklassen A+ und A.

PRIMÄRENERGIEKLASSEN NACH ANZAHL DER HEGAU-WOHNUNGEN IN % 2021



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen auf 15,0 Mio. € (14,8 Mio. €). Die Vermietung der HEGAU-Wohnungen war im Jahr 2021 gesichert. Die Fluktuation veränderte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 6,7 % (6,5 %), der durchschnittliche Leerstand betrug 2,2 Wohnungen/Monat (2,0 Wohnungen/Monat), was einer Leerstandsquote von 0,12 % (0,11 %) entspricht. Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich leicht auf 84 T€ (81 T€).

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit setzten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2021 fort. Die Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betrugen 2.110 T€ (1.682 T€). Bezogen auf den HEGAU-Wohnungsbestand entsprechen sie einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 14,94 € (12,30 €). 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 1.803 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 Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung - ist Ausdruck **zeitgemäßen energieeffizienten Bauens** und des kohlendioxidarmen **Betriebes** der Häuser. Bereits im Vorjahr wiesen wir darauf hin, dass die Auswahl von Baustoffen mit geringer Kohlendioxidbelastung im Herstellungsprozess schon im **Neubau** an Bedeutung gewinnen wird. **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 2021 7.702 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.

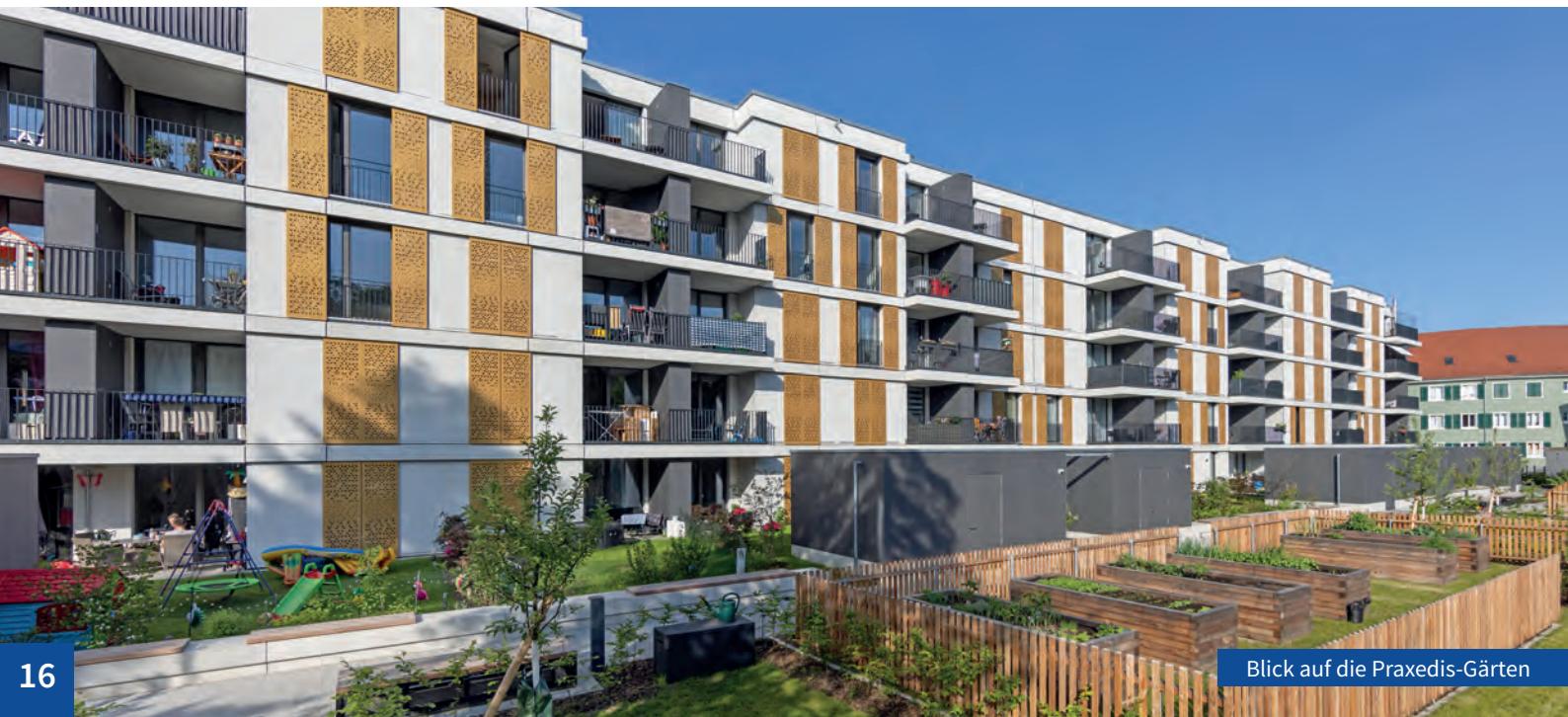
Für die Wiederbebauung der stadtnahen Grundstücke mit bezahlbaren Mietwohnungen lobten wir einen Architektenwettbewerb im Gutachterverfahren aus. Ziel des Wettbewerbs war neben der gestalterischen Aufwertung, über Kleinstwohnungen mit einer Reduzierung der Wohnflächen unter Beibehaltung der Zimmerzahl bezahlbare Mietwohnungen zu ermöglichen. Der Entwurf sah 73 Mietwohnungen im **Passivhausstandard** in einem 100 Meter langen Gebäude mit Tiefgarage vor. Das Projekt zeichnet sich durch Gestaltqualität, Energieeffizienz, Wohnflächenoptimierung und barrierefrei erreichbare Mietwohnungen aus. Der von einem Gartenarchitekten entworfene Garten zeigt, dass der Projektname auch Programm ist. Er ermöglicht in der Innenstadt Mietwohnen im Grünen.

Die Wärmeversorgung des **Nullemissionshauses** übernahm die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH über eine Holzpelletanlage und stellt für die Stromversorgung Eigenstrom über eine Fotovoltaikanlage mit Batterietechnik zu Verfügung.

Wir stellten das Projekt im Oktober des Berichtsjahres fertig. Alle Wohnungen sind vermietet.

Das Bauvolumen betrug ca. 18,5 Mio. €.

Architekt: selbach|kneer & partner, Ravensburg



Blick auf die Praxedis-Gärten



Die Straßenansicht der Praxedis-Gärten



Gartenansicht





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.

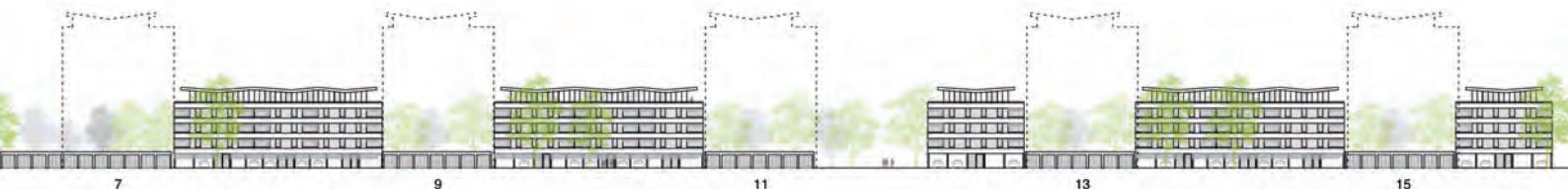
Die Planung des Projektes „Überlinger Höfe“ sieht 64 Mietwohnungen mit 54 Carports in fünf Gebäuden als Innenentwicklung nach BauGB auf unseren Bestandsgrundstücken Überlinger Straße 7a-15a in Singen vor. Die Baugenehmigung für die innenentwicklungsbedingt im KfW-40 Standard vorgesehene Gebäude erteilte die Stadt Singen zu Beginn des Jahres. Architektonisch glichen wir die Gestaltung der Häuser an die Wettbewerbsarchitektur aus der Modernisierung unserer Punkthäuser Überlinger Straße 7 bis 15 an. Zur Förderung der Bezahlbarkeit der neuen Mietwohnungen bauen wir auch hier nahezu die Hälfte der Wohnungen wohnflächenoptimiert, das heißt durch Reduzierung der Wohnfläche unter Beibehaltung der Zimmerzahl.

Die Wärmeversorgung übernimmt unsere Tochter, die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH, durch Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz der Holzhackschnitzelheizzentrale in der Überlinger Straße.

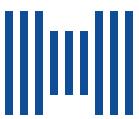
Für dieses Innentwicklungskonzept erarbeiteten wir die Werkplanung und begannen mit den Ausschreibungen. Am Ende des Jahres starteten wir das Projekt durch den Abbruch der Garagen zur Vorbereitung der Grundstücksfläche für das Innentwicklungskonzept und die Errichtung des deshalb notwendigen provisorischen Parkplatzes. Der Baubeginn war für das kommende Geschäftsjahr vorgesehen. Durch den zu Beginn des neuen Geschäftsjahrs verhängten Förderstopp der KfW kann keine Zeitangabe über einen Baubeginn getroffen werden. Die weitere Entwicklung muss abgewartet werden.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 21,9 Mio. € * betragen.

* Die Bauvolumina ermittelten wir bereits vor den sich bereits im Verlauf des Geschäftsjahres einstellenden exorbitanten Baupreisseigerungen und den hinzukommenden weiteren Baupreisseigerungen durch den Krieg in der Ukraine. Seriöse Baupreiskalkulationen sind seit dem nicht mehr möglich.







II. PROJEKTENTWICKLUNG

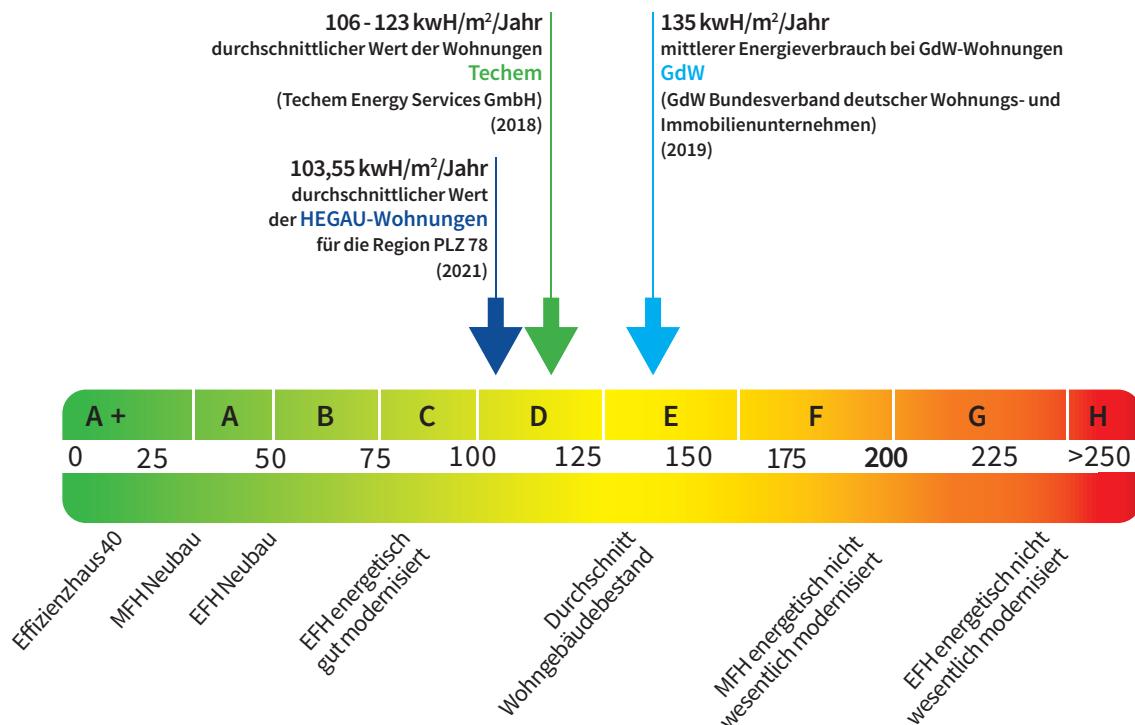
Im **Neubau** nutzen wir Marktchancen durch den Bau im **Passivhausstandard**. Der geringe Heizwärmebedarf bleibt während der langen Nutzungsdauer der Gebäude unverändert niedrig. Jede Energiepreissteigerung erhöht Wert und Anziehungskraft des Objekts bei gleichzeitig geringer Umweltbelastung aus der Wärmeversorgung. **Letzlich ist die Kilowattstunde die beste, die erst gar nicht erzeugt werden muss.** Der zusätzliche Einsatz von **Fotovoltaik für die Eigenstromversorgung** und die Deckung des Spaltenstroms 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. Bereits im Vorjahr wiesen wir darauf hin, dass im Sinne des Klimaschutzes 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 wird.



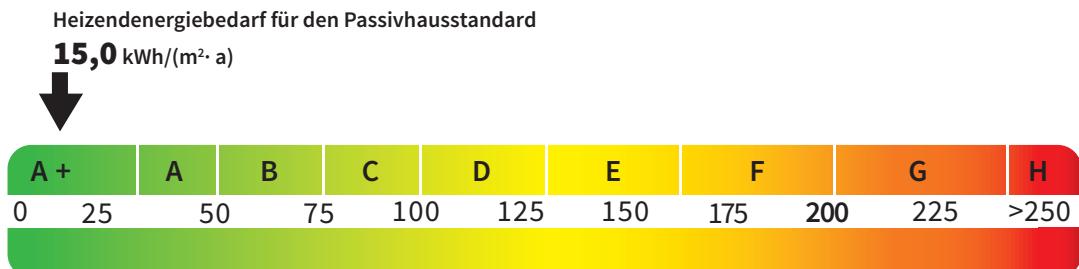
Das Heizhaus

ENERGIEKENNWERTE DER HEGAU-WOHNUNGEN IM DURCHSCHNITT



Energiekennwert nach Energieausweis entsprechend der EnEV.

ZUM VERGLEICH:
ENERGETISCHE NORMKENNZAHLEN FÜR DEN PASSIVHAUSSTANDARD



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 **Passivhaus-standard** und eine Aufstockung sowie durch die Modernisierung der Bestandswohnungen erreichen wir eine neue Gesamtwohnanlage mit mehr als 160 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 Bebauungsplan befindet sich in der Vorbereitung für die zweite Offenlage. Den städtebaulichen Rahmenvertrag mit der Stadt Singen schlossen wir Anfang des Berichtsjahres ab.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 30,0 Mio. € * betragen.

Lageplan



Grundstücksgesamtfläche:

Anbau:

Aufstockung:

Albert-Schweizer-Quartett

ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 2 + 4, STOCKACH

Auf zwei bebauten Grundstücken im Projekt „**Albert-Schweizer-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 44 neue Mietwohnungen entstehen. Für die Entwicklung der Gestaltungsidee für die neue Mietwohnanlage ist ein Architektenwettbewerb vorgesehen. Die Grundstücke standen im Eigentum der Stadt beziehungsweise sollten als Erbbaurecht von der Kirche zur Verfügung gestellt werden. Die Grunderwerbsverträge beurkundeten wir zum Anfang des Jahres 2022. Den Architektenwettbewerb haben wir mit der Organisatorin vorbesprochen. Detailfragen zur Bebauung zur Formulierung der Aufgabenstellung für den Wettbewerb klären wir im Laufe des kommenden Jahres mit der Stadt Stockach ab.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 16,8 Mio. € * betragen.

III. GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bereithaltung von Bauland war eine wichtige Unternehmensaufgabe.

Der Bestand zum 31.12.2021 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 2021 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 und damit auch die CO₂-Emissionen 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 sparen wir durch die Verringerung des Wärmebedarfes und die kohlendioxidneutrale Verbrennung des nachwachsenden Brennstoffes Holz den Ausstoß von rund 48.338 t CO₂ Kohlendioxid, den Hauptverursacher der Klimaveränderungen, ein. Allein im Jahr 2021 reduzierte die HEGAU den Kohlendioxidausstoß um ca. 3.286 t – eine beachtliche Minderungsrate. 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 mehr als 3/4 unseres Mietwohnungsbestandes in 13 hegaueigenen Nahwärmennetzen mit Wärme. Von der neu eingeführten CO₂-Steuer werden wir deshalb nur unterdurchschnittlich betroffen sein. Die kontinuierliche Verringerung des Wärmebedarfs unserer Mehrfamilienhäuser bildet sich auch in den zugehörigen Energieklassen sowie dem Primärenergieverbrauch ab. Als Gemeinschaftsstrom setzen wir ausschließlich grünen Strom ein.

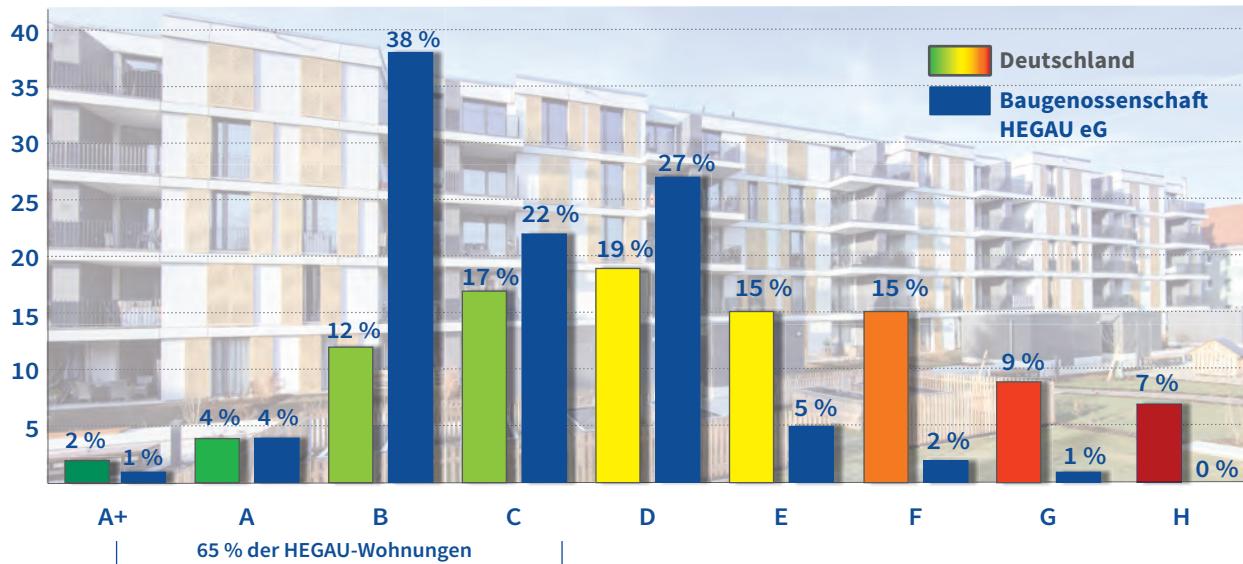


Die Filteranlage der erneuerten Holzhackschnitzelheizzentrale „fängt“ rund 97 % des Feinstaubes ein



Der neue Holzhackschnitzelkessel auf dem Weg in das Heizhaus Überlinger Straße 11

HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN IM DEUTSCHEN WOHNGEBAÜDEBESTAND
Deutschland im Vergleich zur Baugenossenschaft HEGAU eG



PRIMÄRENERGIEKLASSEN DER HEGAU-WOHNUNGEN 2021



Weiterentwicklung des Bestandes:

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.

Zur Modernisierung unserer Hausverteilnetze, der sogenannten Netzebene 4, schlossen wir im letzten Quartal einen Vertrag zur Umrüstung unseres gesamten Wohnungsbestandes auf Glasfasertechnik.

In der Überlinger Straße in Singen begannen wir mit dem Austausch der technisch verbrauchten Aufzugsanlagen. Zwei Anlagen konnten wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr ersetzen, die verbleibenden drei weiteren Anlagen folgen unmittelbar zu Jahresbeginn.

Außerdem statten wir die 210 Wohnungen in der Überlinger Straße 7 - 15 mit einer elektronischen Schließanlage aus.

Zur Organisation der Baumkontrolle im Rahmen unserer Verkehrssicherungspflichten begannen wir mit der Erfassung aller HEGAU-Bäume in einem Baumkataster.

Instandhaltung und Modernisierung:

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Jahre 2021 beliefen sich auf 2.110 T€.

3. Bestandsmanagement – eigener Bestand

a) BESTANDSIMMOBILIEN

Der genossenschaftseigene Immobilienbestand liegt in Singen, Stockach, Konstanz, Radolfzell, Meßkirch, Ludwigshafen, Gottmadingen und Rielasingen. Zum Stichtag 31.12.2021 gehörten uns 196 Häuser mit 1.979 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten mit 141.240 Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche und 980 Garagen.

b) ERST- UND WIEDERVERMIETUNG

Aus dem Bestand vermieteten wir 132 Wohnungen im Jahr 2021 (123 in 2020) an unsere Mitglieder. Hinzu kamen 49 Erstvermietungen in Singen. Die Genossenschaft deckte im Geschäftsjahr also den Wohnungsbedarf von 181 Mitgliedern.

Zusätzlich tauschten noch 23 Mitglieder ihre Wohnung innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

c) WOHNKOSTEN

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr betrug 6,34 € je Quadratmeter, die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr je Wohnung 437,90 €.

4. Bestandsmanagement Wohneigentum

Ende 2021 verwalteten wir 1.941 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 1.493 Garagen

in 115 Eigentümergemeinschaften in Singen, Radolfzell, Stockach, Konstanz, Überlingen, Rielasingen-Worblingen, Allensbach, Hilzingen-Weiterdingen, Bodman-Ludwigshafen, Engen und Gaienhofen,

davon standen im Eigentum der Genossenschaft 69 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 83 Garagen so dass die reine Verwaltung für Dritte 1.872 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 1.410 Garagen betrug.

Die liquiden Vermögenswerte dieser WEG-Gemeinschaften betrugen 9.279.895,81 €. Sie werden getrennt vom Genossenschaftsvermögen geführt.

In 2021 führten wir 13 Instandsetzungen in Projekten mit einer Auftragssumme von mehr als 10.000 € je Auftrag in einem Gesamtauftragsvolumen von 650 T€ durch Übernahme der Bauherrenvertretung für die Eigentümergemeinschaften aus.

In 2021 fanden 112 Eigentümersammlungen (davon 2 außerordentliche) statt und 8 pandemiebedingt im Umlaufverfahren. Die Genossenschaft wurde jeweils entlastet und je nach Terminlage weiter als Verwalterin bestellt (22 Gemeinschaften).

Die grundsätzliche Überarbeitung und Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 hat wesentliche Auswirkungen auf das Management von Wohnungseigentümergemeinschaften.

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 676 Schatzbriefe über insgesamt 11.196.100 €. Im Jahr 2021 wurden 51 Inhaberschuldverschreibungen mit einer Anlagesumme von 817.000 € fällig. Zum Jahresende 2021 hielten Mitglieder 147 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Anlagewert von 3.071.700 € mit einer 1 % Verzinsung bei einer dreijährigen Laufzeit. Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 50 Schatzbriefe mit einer Anlagesumme von 774.500 € gezeichnet.

Der durchschnittliche Anlagebetrag betrug rund 21.000 €.

6. Mitgliederförderung

GÄSTEWOHNUNGSRING (GäWoRing)

Die Broschüre GäWoRing wurde pandemiebedingt nicht neu aufgelegt. 25 Partner gehören dem GäWoRing an. Mittlerweile stehen unseren Mitgliedern im GäWoRing mehr als 100 Wohnungen in 28 Städten zur Verfügung.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Hygienevorschriften sowie des teilweisen Verbots von Hotelübernachtungen vermieteten wir auch im Geschäftsjahr unsere Gästewohnungen nicht. Möglicherweise könnte sich die Situation in 2022 entspannen.



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.

Trotzdem boten wir vor dem Einzug der Bewohner in die „Praxedis-Gärten“ in der Romeiasstraße in Singen im Herbst Gemeinderat und Presse die Möglichkeit der Besichtigung.



Gemeinderätin Dr. Birgit Kloos, Bertram Greif, Geschäftsführer Axel Nieburg, Bürgermeisterin Ute Seifried, Gemeinderätin Angelika Berner-Assfalg



Die Besucher sowie ein Pressevertreter im Keller bei der Heizungsanlage, rechts Bürgermeisterin Ute Seifried

Zum Ende des Berichtsjahres starteten wir unter Beteiligung der Stadt Singen, Presse, Architekten und Ingenieuren sowie Handwerkern mit dem Baggerbiss zum Abbruch der Garagen unser Projekt „Überlinger Höfe“ in der Überlinger Straße in Singen.



Singens Oberbürgermeister Bernd Häusler (links), und Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender beim Baggerbiss



Axel Nieburg, Torsten Kalb, Bertram Greif sowie Bernd Häusler, Oberbürgermeister der Stadt Singen, im Gespräch mit Joachim Berchtold (v. l. n. r.)

In unserem Mitgliedermagazin WIR: Hegauer lobten wir einen Kindermalwettbewerb aus. Die Begeisterung der Kinder spiegelte sich in den tollen eingereichten Bildern.



7. Ausbildung

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

8. Sonstiges

Am 01. Juli 2021 fand die 31. ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft mit Pandemiebedingungen im Bürgersaal des Rathauses in Singen, Hohgarten 2 in Singen statt. Der Vertreterversammlung wurde über das zusammengefasste Prüfungsergebnis berichtet.

Am 01. Juli 2021 wählte die Vertreterversammlung Torsten Kalb, Singen, einstimmig für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat. Für Günter Hörenberg war aufgrund des Erreichens der Altersgrenze satzungsbedingt eine Wiederwahl nicht möglich. An seiner Stelle wählte die Vertreterversammlung Joachim Berchtold, Rielasingen, einstimmig für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

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

Die neue Software Wodis-Sigma erfüllt die in sie gesetzten Erwartungen nicht. Bisher automatisierte Vorgänge sind remanualisiert und erhöhen den operativen Aufwand deutlich. Automatisierte Abstimmungen zwischen Haupt- und Nebenbücher fehlen. Die Software kann nicht zufrieden stellen. Brauchbare Alternativen bietet der Markt nicht an.



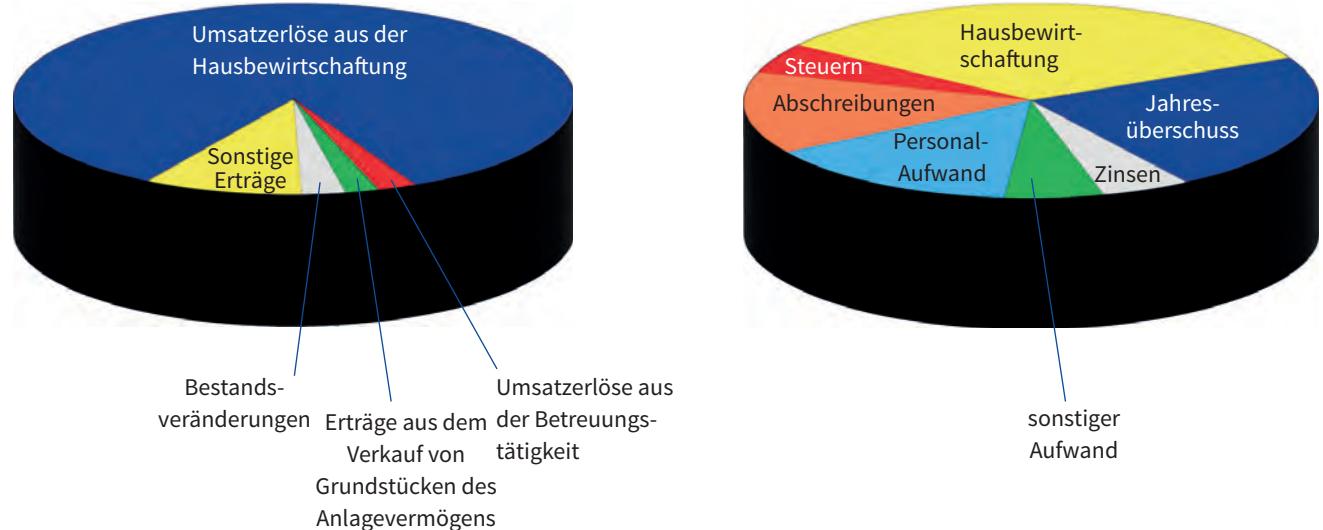
WIRTSCHAFTLICHE LAGE

■ ERTRAGSLAGE

Die Hausbewirtschaftung lieferte mit gestiegenen Erlösen von 15.002 T€ (Vorjahr 14.802 T€) ebenso wie die Erträge aus den Bestandverkäufen mit 344 T€ sowie Erträge aus Schadenersatzansprüchen 606 T€ einen positiven Ergebnisbeitrag.

Der Jahresüberschuss beträgt 2021 4.379 T€ (3.717 T€). Die Ertragslage ist unverändert gut.

ENTSTEHUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:		VERWENDUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.001.706,92 €	Jahresüberschuss	4.379.440,30 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	405.195,81 €	Steuern	917.362,38 €
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	344.136,71 €	sonstiger Aufwand	1.041.217,22 €
Bestandsveränderungen	454.190,32 €	Personalaufwand	1.746.473,26 €
Sonstige Erträge	1.581.047,93 €	Abschreibungen	2.600.513,76 €
		Zinsen	899.212,94 €
		Hausbewirtschaftung	6.202.057,83 €
17.786.277,69 €		17.786.277,69 €	



■ FINANZLAGE

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

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

Vermögensstruktur

AKTIVA

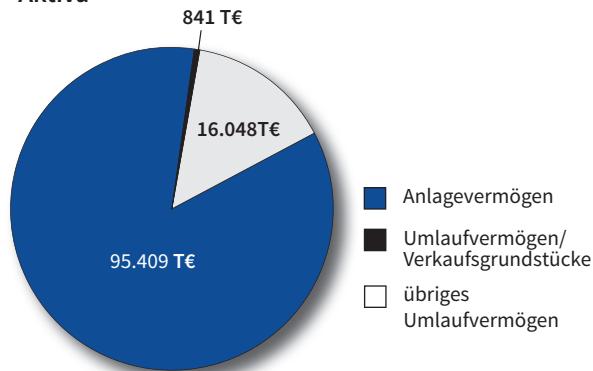
Anlagevermögen
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke
übriges Umlaufvermögen

	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%
Anlagevermögen	95.409	85,0	92.379	87,0
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke	841	0,7	841	0,8
übriges Umlaufvermögen	16.048	14,3	12.924	12,2
	112.298	100,0	106.144	100,0

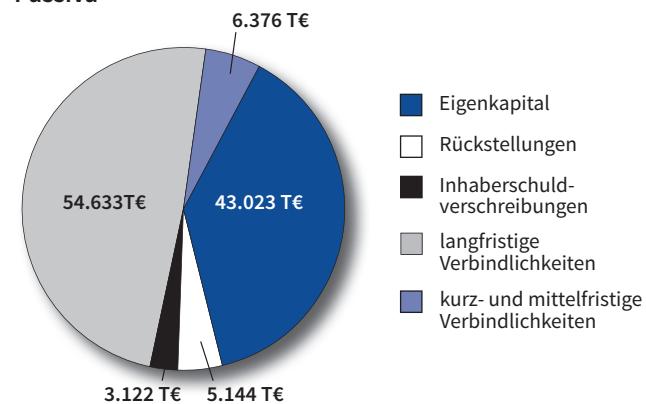
PASSIVA

Eigenkapital
Rückstellungen
Inhaberschuldverschreibungen
langfristige Verbindlichkeiten
kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

Aktiva



Passiva



Die Bautätigkeit im Anlagevermögen und die Erhöhung von Termingeldern sowie von Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Umlaufvermögen waren im Wesentlichen ursächlich für die Erhöhung der Bilanzsumme um 6.154 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich vor allem das Eigenkapital um 4.325 T€.

■ LIQUIDITÄT

Die Finanzsituation war 2021 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 6.713 T€ (6.348 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

	2021	2020
Eigenkapitalquote	38,3 %	36,5 %
Gesamtkapitalrentabilität (nach EE-Steuern)	4,2 %	4,0 %
Cash-Flow	6.713 T€	6.348 T€
EBITDA	7.972 T€	7.356 T€
durchschnittliche Sollmiete (nur Wohnungen)/qm	6,34 €	6,29 €
durchschnittliche monatliche Leerstandsquote	0,12 %	0,11 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a.	14,94 €	12,30 €
Zinsquote	8,7 %	10,5 %

3. PROGNOSEBERICHT

Das im Jahr 2021 erwirtschaftete Ergebnis überschreitet das im Vorjahr für 2021 prognostizierte Ergebnis im Wesentlichen durch höhere Erträge aus der Erstvermietung sowie Erträge aus Schadenersatzansprüchen, einer höheren Ergebnisabführung unserer Tochtergesellschaft und niedrigeren Zinsaufwendungen als geplant. Im Gegenzug ergaben sich höhere Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 basiert auf der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und umgesetzten Investitionspolitik, die in den folgenden Jahren weiterverfolgt wird. Das Jahresergebnis 2022 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Neben den Kennzahlen könnte der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen Auswirkungen auf Umsatzziele haben, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, könnte sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

4.2 RISIKEN

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Das bestätigt die schon seit Jahren von der HEGAU verfolgte Strategie zur Brennstoffumstellung von Gas und Heizöl auf den heimischen, nachwachsenden Brennstoff Holz bei gleichzeitiger Verminderung des Wärmebedarfs der HEGAU-Mehrfamilienhäuser durch Verbesserung des Wärmeschutzes als Teil der umfassenden Standardmodernisierungen.

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

4.3 CHANCEN

Die Immobilienwirtschaft allgemein und die HEGAU regional haben auch im Geschäftsjahr 2022 gute Chancen, durch ihre Investitionen einen nennenswerte Beitrag für eine positive Konjunkturentwicklung zu leisten. Kapitalmarktveränderungen, Baupreis-, Inflations- und Geldwertentwicklung bleiben in der Kriegs- und Pandemiesituation genauso Gegenstand erhöhter Aufmerksamkeit wie mögliche Veränderungen in der nationalen und internationalen Wirtschafts-, Finanz- und Energiepolitik.

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 Finanzierungskonditionen 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 Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der noch immer bestehenden weltweiten Pandemie auf den Kapitalmarkt lassen eher steigende Zinsen erwarten und stellen ein erhöhtes Risiko dar.

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

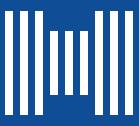
Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht eingesetzt, Forwardvereinbarungen bei Bedarf aber in Anspruch genommen.

6. SCHLUSSBEMERKUNGEN

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

Allen Mitgliedern und Miethaltern 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 2021 beigetragen haben.



Baugenossenschaft
HEGAU eG ®
mehr als gewohnt!

Blick auf die Praxedis-Gärten



BILANZ 2021

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



A K T I V S E I T E

BILANZ PER 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		25.437,56	32.421,08
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	91.640.760,65		78.176.953,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.848.379,56		1.922.454,72
3. Grundstücke ohne Bauten	916.637,62		916.637,62
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.467,11		126.985,82
5. Anlagen im Bau	0,00		10.818.702,85
6. Bauvorbereitungskosten	795.687,48	95.331.932,42	332.902,72
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		95.409.469,98	92.379.158,23
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VEKRAUF BESTIMMTE GRUND-STÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	841.267,79		841.267,79
2. Unfertige Leistungen	4.051.288,54		3.597.098,22
3. andere Vorräte	6.597,98	4.899.154,31	3.290,38
Übertrag		100.308.624,29	96.820.814,62

A K T I V S E I T E

BILANZ PER 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		100.308.624,29	96.820.814,62
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	84.376,43		81.086,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	285,60		3.301,69
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.626,60		122.149,90
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.107.965,61		1.465.546,71
6. Sonstige Vermögensgegenstände	241.639,32	2.492.893,56	280.625,21
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.449.069,10	7.370.490,94
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	47.332,76	47.332,76	0,00
B I L A N Z S U M M E		112.297.919,71	106.144.015,95

P A S S I V S E I T E

BILANZ PER 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	201.280,00		260.917,50
2. der verbleibenden Mitglieder	5.793.366,95		5.567.462,66
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	5.994.646,95	1.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.873,05 (Vorjahr € 5.337,34)			
II. KAPITALRÜCKLAGE		63.858,41	61.158,41
III. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 440.000,00 (Vorjahr: € 380.000,00)	4.660.000,00		4.220.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.715.000,00 (Vorjahr: € 3.100.000,00)	22.365.000,00		18.650.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	8.400.000,00	35.425.000,00	8.400.000,00
IV. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	1.315.502,54		1.299.898,79
2. Jahresüberschuss	4.379.440,30		3.716.852,51
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.155.000,00	1.539.942,84	3.480.000,00
Eigenkapital insgesamt		43.023.448,20	38.698.209,87

PASSIVSEITE

BILANZ PER 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		43.023.448,20	38.698.209,87
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	681.243,51		1.316.140,00
2. Steuerrückstellungen	754.373,23		771.300,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.720.000,00		2.720.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	988.004,35	5.143.621,09	783.235,77
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Inhaberschuldverschreibungen	3.121.700,00		3.124.200,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.205.696,66		51.818.690,83
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	426.801,31		451.256,98
4. Erhaltene Anzahlungen	4.463.489,69		4.058.940,07
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.932,43		5.405,40
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.430,67		5.707,11
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.513.351,22		1.948.449,85
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.250,13		23.022,79
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 7.254,90 (Vorjahr € 7.254,90) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	349.280,27	64.097.932,38	383.486,86
D. RECHNUNGSGRENZUNGSPOSTEN			
		32.918,04	35.970,42
BILANZSUMME		112.297.919,71	106.144.015,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1.1.2021 BIS 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.001.706,92		14.802.550,35
b) aus Betreuungstätigkeit	405.195,81		397.065,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon von verb. Unternehmen € 6.000,00 (Vorjahr € 6.000,00)	36.571,41	15.443.474,14	36.348,25
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		454.190,32	632.327,89
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGEN-LEISTUNGEN		0,00	0,00
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.364.135,63	472.709,19
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.202.057,83		5.440.399,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	6.202.057,83	0,00
6. ROHERGEBNIS/Übertrag:		11.059.742,26	10.900.602,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 1.1.2021 BIS 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ROHERGEBNIS/Übertrag:		11.059.742,26	10.900.602,22
7. PERSONALAUFWAND	1.595.811,58		1.570.073,47
a) Löhne und Gehälter			
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € -203.849,87 (Vorjahr € 280.991,02)	150.661,68	1.746.473,26	606.053,73
8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN		2.600.513,76	2.585.157,54
9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		1.041.217,22	1.069.094,02
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN	2,00		2,00
11. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG	526.376,73		657.386,57
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon von verb. Unternehmen € 9.467,25 (Vorjahr € 9.822,90) davon negative Zinsen € 12.143,80 (Vorjahr € 2.999,02)	-1.901,13	524.477,60	7.585,81
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon aus Aufzinsung € -27.131,86 (Vorjahr € 16.884,00)		899.212,94	1.133.679,09
14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		614.533,40	582.300,85
15. ERGEBNIS NACH STEUERN		4.682.269,28	4.019.217,90
16. SONSTIGE STEUERN		302.828,98	302.365,39
17. JAHRESÜBERSCHUSS		4.379.440,30	3.716.852,51
18. GEWINNVORTRAG		1.315.502,54	1.299.898,79
19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS			
a) in gesetzliche Rücklagen		440.000,00	380.000,00
b) in andere Ergebnisrücklagen		3.715.000,00	3.100.000,00
20. BILANZGEWINN	1.539.942,84	1.536.751,30	

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 großenabhangigen Erleichterungen des § 288 Absatz 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 Absatz 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 wurden anfangs degressiv, inzwischen linear 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.

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 1,87 % und einer Rentensteigerung von 1,0 % bzw. 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 Absatz 2 HGB a.F. wurde zum 01.01.2010 vom Beibehaltungswahlrecht der vorhandenen Rückstellungsbeträge gemäß Art. 67 Absatz 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€ 3.121,7 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 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
	Stand per 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (-/+) €	Stand per 31.12.21 €	Stand per 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Um- buchungen €	Zu- schreibungen €	Stand 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €
ANLAGEVERMÖGEN												
Immaterielle Vermögensgegenstände	78.353,31	8.790,53	10.086,86	0,00	77.056,98	45.932,23	14.749,61	9.062,42	0,00	0,00	51.619,42	25.437,56
Zwischensumme	78.353,31	8.790,53	10.086,86	0,00	77.056,98	45.932,23	14.749,61	9.062,42	0,00	0,00	51.619,42	25.437,56
SACHANLAGEN												
Grundstücke u. grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	141.820.709,22	80.166,50	269.818,75	15.867.550,94	157.498.607,91	63.643.755,80	2.459.796,92	245.705,46	0,00	0,00	65.857.847,26	91.640.760,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.919.664,09	0,00	0,00	0,00	2.919.664,09	997.209,37	74.075,16	0,00	0,00	0,00	1.071.284,53	1.848.379,56
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
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	692.358,15	55.549,98	18.746,21	0,00	729.161,92	565.372,33	51.892,07	18.569,59	0,00	0,00	598.694,81	130.467,11
Anlagen im Bau	10.818.702,85	5.048.848,09		-15.867.550,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.818.702,85
Bauvorbereitungskosten	332.902,72	462.784,76	0,00	0,00	795.687,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	795.687,48
Zwischensumme	157.500.974,65	5.647.349,33	288.564,96	0,00	162.859.759,02	65.206.337,50	2.585.764,15	264.275,05	0,00	0,00	67.527.826,60	95.331.932,42
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	0,00	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	157.631.427,96	5.656.139,86	298.651,82	0,00	162.988.916,00	65.252.269,73	2.600.513,76	273.337,47	0,00	0,00	67.579.446,02	95.409.469,98
												92.379.158,23

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten T€ 4.051,3 (Vorjahr T€ 3.597,1).

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		2021 €	2020 €
aus Vermietung	84.376,43	10.966,19	16.074,28
aus dem Verkauf von Grundstücken	–	–	–
aus Betreuung	285,60	–	–
aus Lieferungen und Leistungen	58.626,60	–	–
gegen verbundene Unternehmen	2.107.965,61	1.320.035,09	566.512,31
sonstige Vermögensgegenstände	241.639,32	137.032,18	127.767,00
	2.492.893,56	1.468.033,46	710.353,59

Die ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 2.108,0 (Vorjahr T€ 1.465,5).

Die Aktivwerte von drei Rückdeckungsversicherungen mit Zeitwerten in Höhe von T€ 593,1 wurde mit den Rückstellungen für Pensionen in Höhe von T€ 1.274,3 verrechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 89,0 (Vorjahr T€ 190,3).

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€ 447,2, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen in Höhe von T€ 94,0, Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 90,5, Rückstellung für unterlassene Instandhaltung T€ 250,3 sowie für Verwaltungskosten T€ 106,0.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 6,3 (Vorjahr T€ 23,0).

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

PER 31.12.2021

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Inhaberschuldverschreibungen	3.121.700,00 (3.124.200,00)	919.700,00 (827.000,00)	2.202.000,00 (2.297.200,00)			
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten	54.205.696,66 (51.818.690,83)	3.056.322,53 (2.914.685,51)	10.061.808,11 (10.102.847,52)	41.087.566,02 (38.801.157,80)	54.205.696,66 (51.818.690,83)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgebern	426.801,31 (451.256,98)	24.446,13 (24.455,67)	112.516,39 (108.136,74)	288.838,79 (318.664,57)	426.801,31 (421.256,98)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.463.489,69 (4.058.940,07)	4.463.489,69 (4.058.940,07)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.932,43 (5.405,40)	5.932,43 (5.405,40)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.430,67 (5.707,11)	5.430,67 (5.707,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.513.351,22 (1.948.449,85)	1.513.351,22 (1.948.449,85)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.250,13 (23.022,79)	6.250,13 (23.022,79)				
Sonstige Verbindlichkeiten	349.280,27 (383.486,86)	349.280,27 (383.486,86)				
INSGESAMT	64.097.932,38 (61.819.159,89)	10.345.203,07 (10.191.153,26)	12.376.324,50 (12.508.184,26)	41.376.404,81 (39.119.822,37)	54.632.497,97 (52.239.947,81)	

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€ 344,1, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 41,4 sowie Erträge aus Schadenersatzansprüchen in Höhe von T€ 606,4 und Erträge aus der erstmaligen Bilanzierung von zwei Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 277,7.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für unbebaute Grundstücke und Abbruchkosten in Höhe von T€ 144,2.

Sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge

Negative Zinsen für Bankguthaben in Höhe von T€ 12,1 wurden mit den Zinserträgen in Höhe von T€ 10,2 verrechnet.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Erträge aus der Aufzinsung von Aktivwerten der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 63,8 (Vorjahr T€ 20,1) wurden mit Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 36,6 (Vorjahr T€ 37,0) verrechnet.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter:	16	5
Technische Mitarbeiter:	4	0
Gesamt:	20	5

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt sowie eine Person auf geringfügiger Basis.

Mitgliederbewegung

Anfang	2021	4.774
Zugang	2021	296
Abgang	2021	202
Ende	2021	4.868

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um T€ 225,9 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 1.973,9, also T€ 56,5 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€ 1.760,0. Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen bis zu deren Auslauf sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.081,8.

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, Gunter, Masch. Bautechniker, stellv. Vorsitzender Aufsichtsratsmitglied bis 01. Juli 2021
Schirmeister, Willi, Stadtbaumeister
Kalb, Torsten, Fachbereichsleiter, stellv. Vorsitzender ab 28. Juli 2021
Schlemmer, Franz, Versicherungskaufmann
Kerschbaumer, Gabi, Heizungstechnikerin
Berchtold, Joachim, Drucktechniker, Aufsichtsratsmitglied ab 01. Juli 2021

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für Gewinnverwendung

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von **€ 1.539.942,84** wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung als Dividende (4 %) € 222.698,50

Gewinnvortrag auf neue Rechnung € 1.317.244,34

Singen, den 28. April 2022

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 22. Juni 2022

DER AUFSICHTSRATVORSITZENDE:



Bertram Greif

FÜR DEN PRÜFUNGSAUSSCHUSS:



Torsten Kalb



Franz Schlemmer



Gabi Kerschbaumer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat über die Lage und die laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Der Aufsichtsrat tagte außerdem in drei eigenen Sitzungen, um über Wiederbestellungen des Vorstandes und 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 2021 wurden am 25.02.2021 das Bauprogramm und der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan genehmigt.

Der Prüfungsausschuss erfüllte seine Aufgaben in vier Sitzungen. Dabei wurden u.a. die Kasse und die Bilanz 2020 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 2021 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu.

Der Jahresabschluss 2021 wurde in der Zeit vom 02.05.2022 bis 19.05.2022 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, 30. Juni 2022

Für den Aufsichtsrat:



Bertram Greif

Aufsichtsratsvorsitzender



HEGAU IMMOBILIEN
Service & Management GmbH

Straßenansicht der Praxedis-Gärten



GESCHÄFTSBERICHT

2021





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 Hauswartservice für das Mutterunternehmen durch.

Seit 2005 bauen und betreiben wir Photovoltaikanlagen. Zum Jahresende waren 26 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtkollektorfläche von 2.995 qm und einer Leistung von 428 kWp in Betrieb. Die Leistung reicht aus, um ca. 145 Haushalte mit Strom zu versorgen. Die Erlöse aus Photovoltaikanlagen betrugen im Geschäftsjahr 135 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. Zur Optimierung der Eigenstromversorgung bauten wir im Geschäftsjahr den ersten Batteriespeicher ein.

■ ■ ■ ■ ■ BAUTÄTIGKEIT

Wärme

In der Überlinger Straße 11 in Singen erneuerten wir die erste von uns errichtete Holzhackschnitzelheizzentrale nach Ablauf der Nutzungsdauer. Den Brennstoff der bivalenten Wärmeversorgungsanlage stellten wir dabei von Holzhackschnitzel / Heizöl auf Holzhackschnitzel / Gas um. Über das Nahwärmennetz dieser Heizzentrale versorgen wir 430 Miet- und Eigentumswohnungen, sowie eine Kirche, ein Kirchengemeindezentrum und einen Kindergarten mit Wärme. Die fünf neuen Gebäude aus dem Projekt „Überlinger Höfe“ mit 64 Mietwohnungen werden wir in dieses Nahwärmennetz eingliedern.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bauten wir drei Wärmeversorgungsanlagen als monovalente Holzpellet- beziehungsweise bivalente Holzpellet- / Gasanlagen im Wohnungsbestand unseres Mutterunternehmens ein, davon eine nach Ablauf der Nutzungsdauer und zwei durch erstmalige Umstellung auf erneuerbare Energien. Soweit möglich, beantragten wir dafür Fördermittel aus dem Programm des Bundeamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). In einer Wohnanlage ersetzten wir auf Grund der geringen Gebäudegröße Heizöl durch Gas

Mittlerweile versorgen wir 2/3 des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft HEGAU eG mit 24 Holzpellet- und Hackschnitzelanlagen in 13 hauseigenen Nahwärmennetzen über den nachwachsenden heimischen Brennstoff Holz mit Wärme, drei weitere Pelletanlagen werden durch unser Mutterunternehmen direkt betrieben. Die ab 2021 beginnende CO₂-Bepreisung für diesen Teil der erzeugten Wärme fällt aufgrund seiner CO₂-neutralen Verbrennung nicht an.

Strom

Im Herbst 2021 realisierten wir zwei Photovoltaikanlagen auf dem Neubau des Mutterunternehmens in der Romeiasstraße 5 und 11 in Singen zur Eigenstromversorgung. Erstmals installierten wir dabei einen Batteriespeicher.

Zur Versorgung unserer Holzhackschnitzelheizzentrale im Bildstockgebiet in Stockach mit Eigenstrom errichteten wir zum Ende des Geschäftsjahres auf dem Dach des Mietwohnobjektes Kolpingstraße 17 eine weitere Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Die ersten Betriebsergebnisse vom Jahresbeginn 2022 zeigten einen nahezu vollständigen Verbrauch des eigenen erzeugten Stromes für den Betrieb der Holzhackschnitzelheizzentrale.

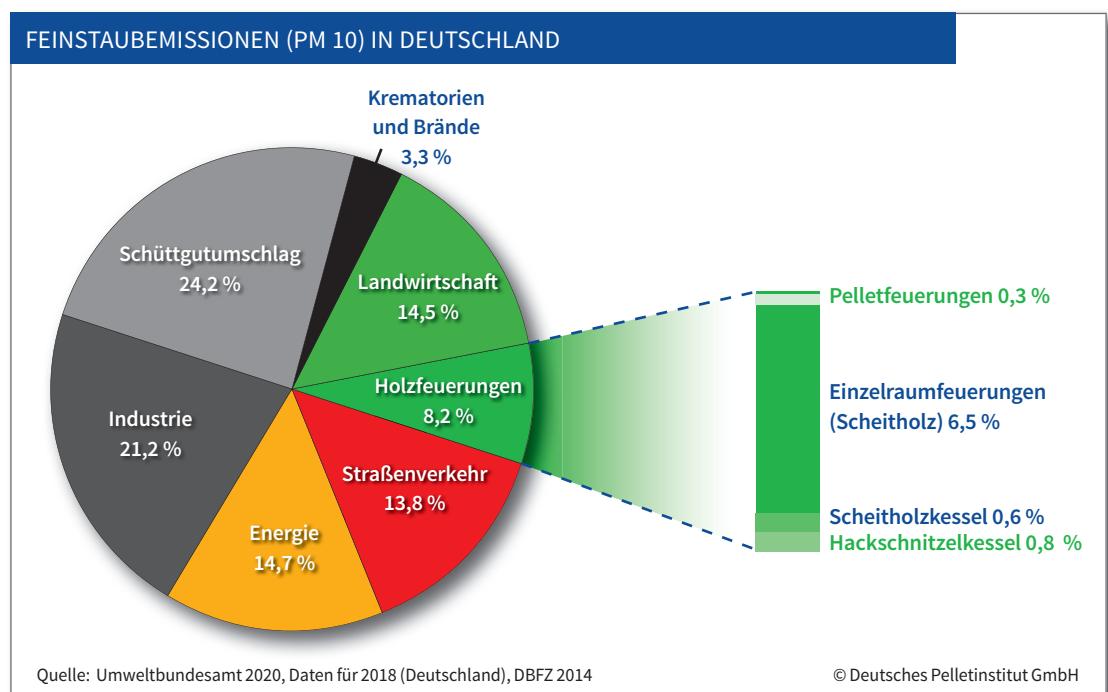


■ ■ ■ ■ ■ KLIMASCHONENDE WÄRMELIEFERUNG

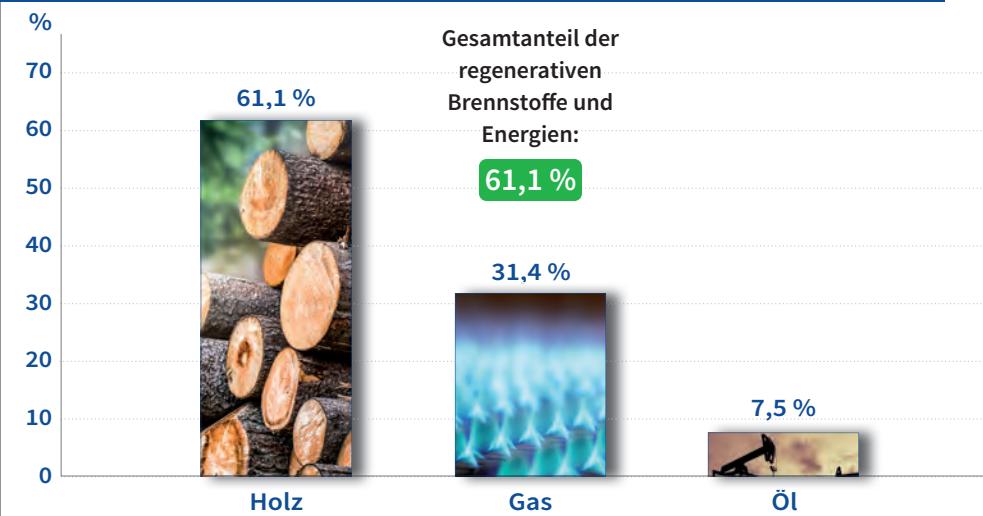
Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung im Sinne des Klimaschutzes haben wir 2003 mit der Umstellung von den ausländischen Brennstoffen Gas und Öl auf den heimischen Biobrennstoff Holz begonnen. Moderne Holzenergien verwenden Wald- und Sägerestholz, Sturm- und Käferholz auf der Grundlage des forstwirtschaftlichen Nachhaltigkeitsgrundsatzes, den Wäldern nie mehr Holz zu entnehmen, als nachwächst. 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 und 2021 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.

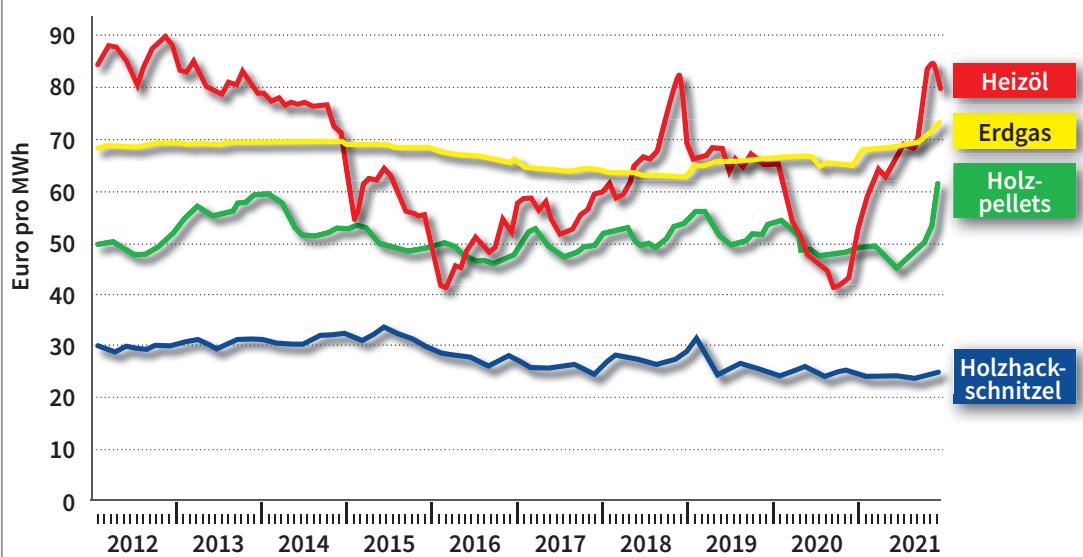
Die Feinstaubbelastung aus modernen Holzwärmeversorgungsanlagen beträgt für Pelletfeuerungen 0,3 % und für Hackschnitzelkessel 0,8 % der Feinstaubemissionen in Deutschland. Sie ist deshalb bedeutungslos.



VERTEILUNG DER BRENNSTOFFE UND ENERGIEN ZUR WÄRMEPRODUKTION



PREISENTWICKLUNG BEI HOLZHACKSCHNITZELN, HOLZPELLETS, HEIZÖL UND ERDGAS





WÄRMEPUMPEN

Die Bundesregierung strebt auf Grund des Ukraine Krieges nach Unabhängigkeit von russischem Gas. Die Wärmepumpe wird von der Politik als Lösung für die Wärmewende favorisiert. Ist sie für Neubauten mit hohem energetischen Standard und niedrigen Vorlauftemperaturen gut geeignet, ist sie für den Wohnungsbestand mit niedrigeren Energiestandards und höheren Vorlauftemperaturen eher ungeeignet. Dort aber liegt das große Energieeinsparpotential. Die Wärmepumpe ist immer dann grün, wenn der Strom, mit dem sie betrieben wird, grün ist. Mit dem heutigen Strommix ist sie es nicht. Die Frage, woher die großen Mengen an grünem Strom kommen sollen, ist bisher unbeantwortet und gleicht eher einem Hoffnungswert.

Ausgangspunkt ist der Wunsch nach Unabhängigkeit von russischem Gas. Wärmepumpen werden aber überwiegend in China hergestellt ...

Gebraucht wird ein erneuerbar basierter Energie- und Technikmix, der projektbezogen die jeweiligen Stärken nutzt – das kann von Projekt zu Projekt verschieden sein. Die einseitige Fixierung der Politik auf die Wärmepumpe ist eine Sackgasse.



SONSTIGES

Wir beteiligten uns auch im Jahr 2021 wieder an der etablierten Veranstaltung „**Energiesysteme im Wandel – Chancen für die Region“ 2021** in der Comturey auf der Insel Mainau mit einer Spende.



JAHRESERGEBNIS

Als Gewinnabführung gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag können 526.376,73 € für das Geschäftsjahr 2021 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 2022 lassen sich trotz einer gewissen Covid-19 Pandemie-Entspannung wegen des Krieges in Osteuropa keine belastbaren Aussagen für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens treffen. Mit weiteren Energiepreis- und Baukostensteigerungen muss gerechnet werden. Das Ausmaß ist nicht abschätzbar. Aufgrund der vertraglichen Verbindungen zum Mutterunternehmen werden sich die Vermögens-, Kapital- und Ertragsverhältnisse des Unternehmens fortgesetzt solide und geordnet entwickeln.

Singen, den 08. April 2022

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

Axel Nieburg
Geschäftsführer



Blick auf den Hohentwiel aus den Praxedis-Gärten



HEGAU IMMOBILIEN
Service & Management GmbH

Blick über die Praxedis-Gärten auf den Hohentwiel



BILANZ 2021

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG





AKTIVSEITE

BILANZ PER 31.12.2021

	31.12.2021 €	31.12.2021 €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. SACHANLAGEN			
1. Bauten auf fremden Grundstücken	2.230.074,00		1.692.357,00
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.809,00		8.608,00
3. Anlagen im Bau	<u>143.294,02</u>		192.940,29
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		2.380.177,02	1.893.905,29
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Andere Vorräte		193.019,35	166.450,82
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.083,17		49.554,57 €
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.250,13		23.022,79 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>		0,00 €
III. FLÜSSIGE MITTEL		63.333,30	72.577,36 €
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		67.318,34	48.791,41
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		<u>323.670,99</u>	287.819,59
B I L A N Z S U M M E		2.703.848,01	2.181.724,88

PASSIVSEITE

BILANZ PER 31.12.2021

	31.12.2021 €	31.12.2021 €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		10.500,00	10.500,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.735,91		169.732,25
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.646,49		483.945,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.107.965,61		1.465.546,71
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
		2.641.348,01	2.119.224,88
B I L A N Z S U M M E		2.703.848,01	2.181.724,88



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1.1.2021 BIS 31.12.2021

	31.12.2021 €	Vorjahr €
1. UMSATZERLÖSE		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.061.911,51	2.016.998,26
2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	69.150,29	90.681,56
3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.246.100,99	1.142.179,50
4. ROHERGEBNIS	884.960,81	965.500,32
5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN	267.123,82	236.952,67
6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	80.722,91	59.184,64
7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	0,00	0,00
8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
davon an verbundene Unternehmen € 9.647,25 (Vorjahr: € 9.822,90)	10.626,35	11.865,44
9. ERGEBNIS NACH STEUERN	526.487,73	657.497,57
10. SONSTIGE STEUERN	111,00	111,00
11. AUFGRUND EINES GEWINNAB-FÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	526.376,73	657.386,57
12. JAHRESÜBERSCHUSS/-VERLUST		
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.



Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände lauten auf EURO; sie wurden grundsätzlich mit den Nennwerten angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten; ihr Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GUV

Die Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen entfallen vollständig auf den Gesellschafter. Davon sind keine (VJ: € 0,00) aus Lieferungen und Leistungen und € 6.250,13 aus sonstigen Forderungen (VJ: € 23.022,79).

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig mit Grundschulden abgesichert, welche von der Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen, gestellt werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen vollständig auf den Gesellschafter. Davon sind € 31.816,83 (VJ: € 101.747,74) Verbindlichkeiten aus Wärmeprise; € 83.259,74 (VJ € 13.956,19) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, € 1.466.512,31 (VJ € 692.456,21) aus Kreditgewährung, und € 526.376,73 (VJ € 657.386,57) aus Gewinnabführung.

Es bestehen – unverändert zum Vorjahr – keine Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

Die Fristen der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitenspiegel.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL
PER 31.12.2021

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	mehr als 1 Jahr (§ 268 Abs. 5 HGB) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.735,91 (169.732,25)	43.080,65 (45.987,83)	78.443,77 (111.667,54)	2.211,49 (12.076,88)	80.655,26 (123.744,42)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.646,49 (483.945,92)	409.646,49 (483.945,92)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.107.965,61 (1.465.546,71)	787.930,53 (899.034,40)	446.295,39 (274.693,70)	873.739,70 (291.818,61)	1.320.035,09 (566.512,31)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
INSGESAMT	2.641.348,01 (2.119.224,88)	1.240.657,67 (1.428.968,15)	524.739,16 (386.361,24)	875.951,19 (303.895,49)	1.400.690,35 (690.256,73)

()=Vorjahreszahlen



HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

D. SONSTIGE ANGABEN

**Beziehungen zu
verbundenen Unternehmen:**

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

Mitgliedschaften:

vedec – Verband für Energiedienstleistungen,
Effizienz und Contracting 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 08. April 2022

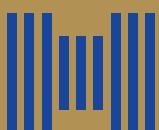
HEGAU Immobilien Service und Management GmbH
Alpenstraße 17
78224 Singen (Hohentwiel)

Axel Nieburg









Baugenossenschaft
HEGAU eG ®
mehr als gewohnt!

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ®
HEGAU IMMOBILIEN
Service & Management GmbH

Alpenstraße 17 | D-78224 Singen
Tel. 07731 9324-0 | Fax 07731 9324-11
info@hegau.com | www.hegau.com

