



# 2022

## GESCHÄFTSBERICHTE



Baugenossenschaft

**HEGAU** eG<sup>®</sup>

*mehr als gewohnt!*



**HEGAU** IMMOBILIEN

Service & Management GmbH



## AUSBLICK NEUBAU ÜBERLINGER HÖFE – SINGEN

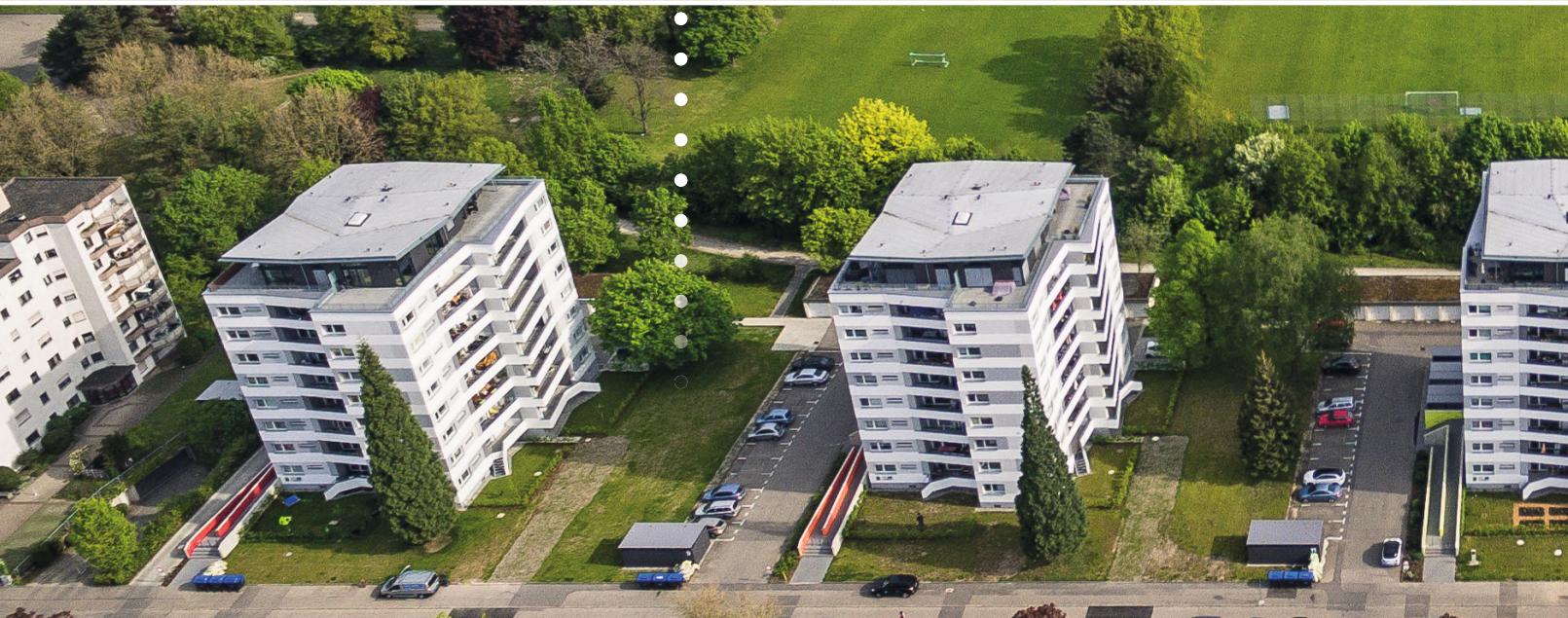
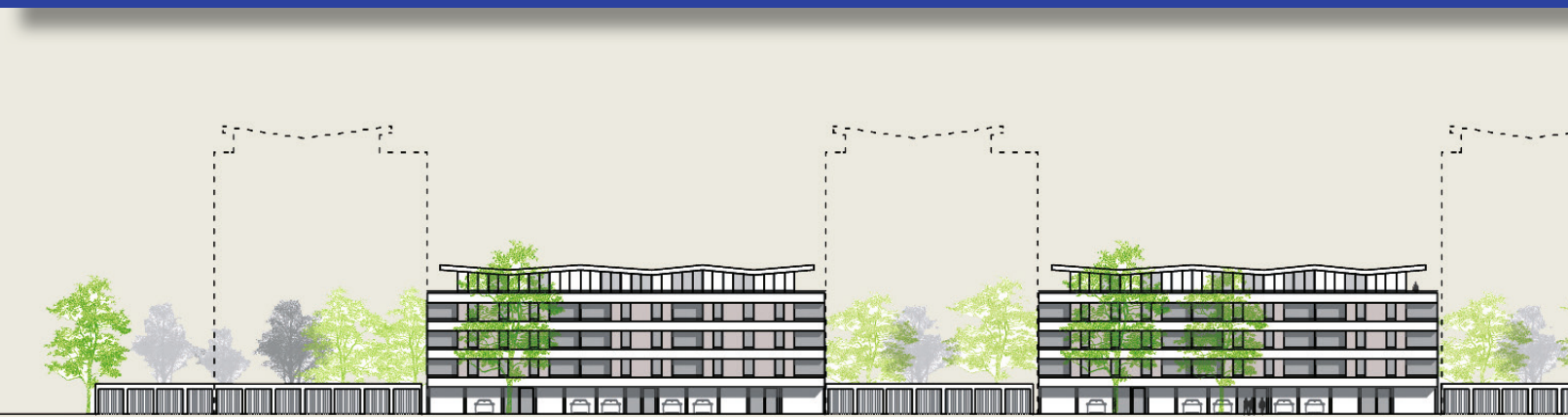
IF YOU CAN DREAM IT, YOU CAN DO IT.

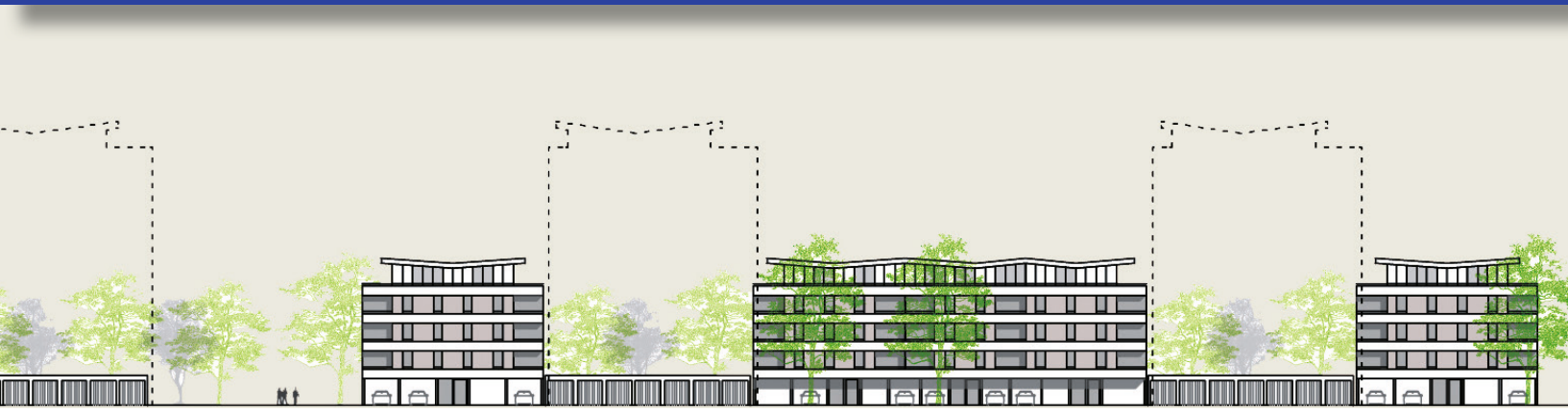
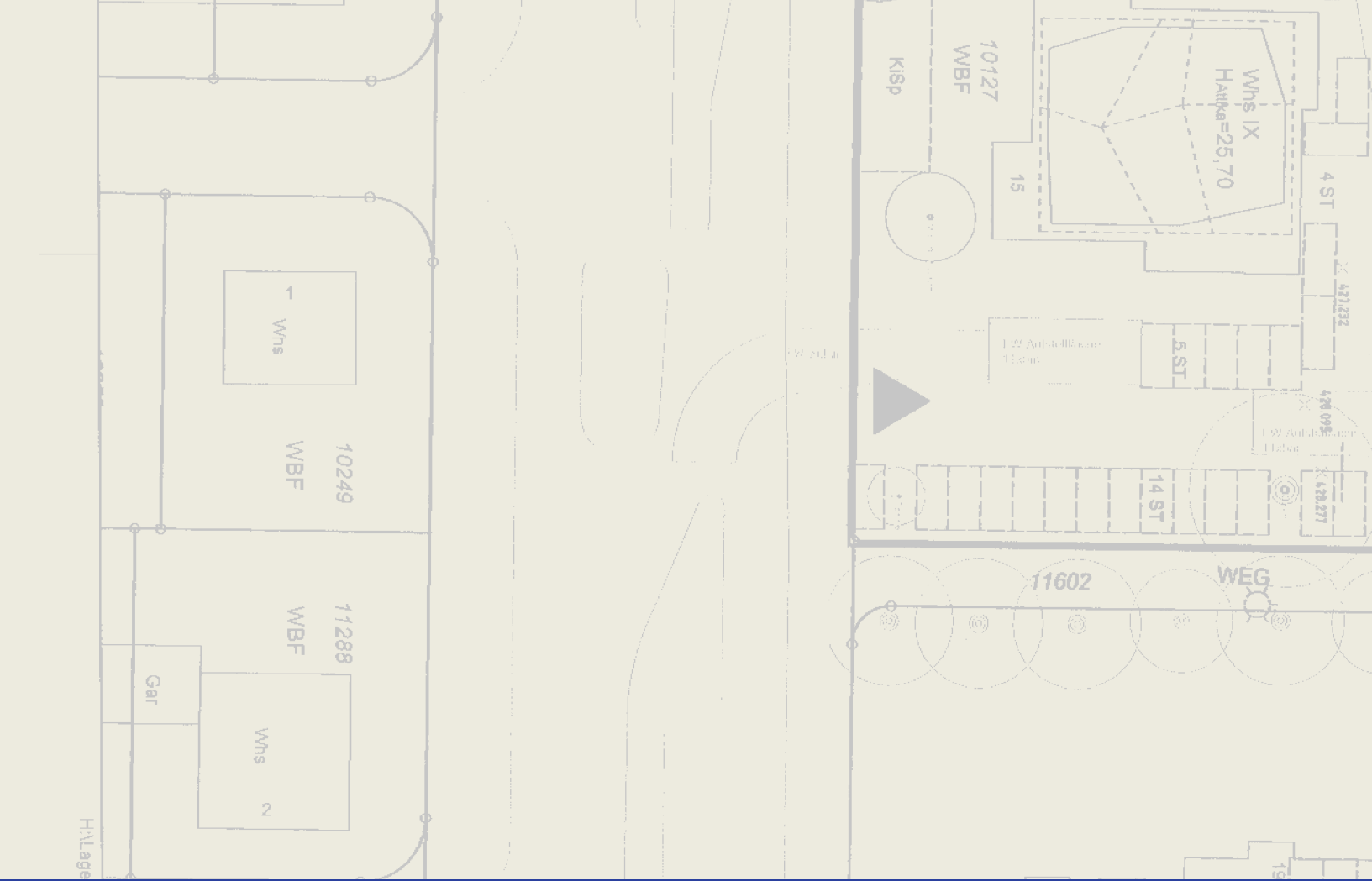
*Walt Disney*

*gründete im Januar 1923 das Disney Brothers Cartoon Studio*



## AUSBLICK NEUBAU ÜBERLINGER HÖFE – SINGEN





# GESCHÄFTSBERICHTE 2022



Baugenossenschaft

**HEGAU** eG<sup>®</sup>

*mehr als gewohnt!*

Grundlagen des Unternehmens .....	Seite 6 - 8
Wirtschaftsbericht.....	Seite 9 - 40
Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht.....	Seite 41 - 42
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten, Schlussbemerkungen.....	Seite 43
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 .....	Seite 44 - 58
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022.....	Seite 59



**HEGAU** IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

Daten und Angaben .....	Seite 60 - 68
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 .....	Seite 70 - 78



# 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

---

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### Aufsichtsrat:

---

Greif, Bertram *)	Bankfachwirt, Singen, Vorsitzender
Kalb, Torsten	Fachbereichsleiter, Singen, stellvertretender Vorsitzender
Schirmeister, Willi *)	Stadtbaumeister, Sipplingen
Berchtold, Joachim	Drucktechniker, Rielasingen
Egger, Andreas	Kreisbrandmeister, Singen
Graf, Hubert	Steuerberater, Hilzingen

### Prüfungsausschuss:

---

Kalb, Torsten  
Berchtold, Joachim  
Graf, Hubert

### Bauausschuss:

---

Schirmeister, Willi  
Berchtold, Joachim  
Egger, Andreas

### 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. 5 der Satzung mit der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022.

## 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, 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 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. 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. Wohnflächenoptimiertes Bauen sichert die Bezahlbarkeit des Wohnens. Die Innentwicklung eigener Bestandsgrundstücke schafft sowohl ökonomisch als auch ökologisch vorteilhaftes, zusätzliches Baurecht. 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

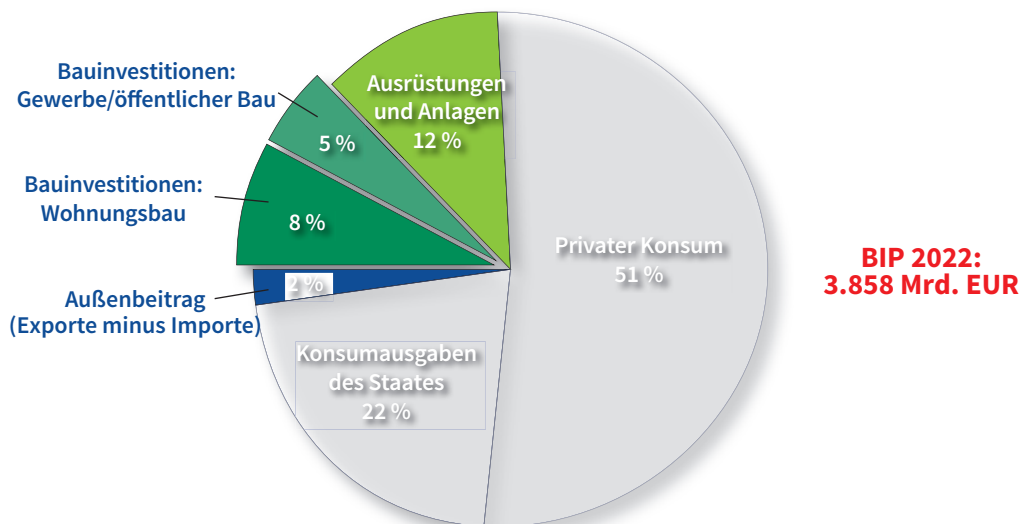
### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

#### I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hatte im Jahr 2022 erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft. Das globale Bruttoinlandsprodukt stieg nach Schätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) trotz durch den Ukraine-Krieg massiv gestiegener Energie- und Rohstoffpreise, hoher Inflation, Material- und Lieferengpässen sowie den Folgen der Corona-Pandemie in China zwar noch um 3,4 %; gegenüber 2021 halbierte sich das Wirtschaftswachstum aber nahezu. Nach Angaben der Weltbank gab das Wirtschaftswachstum im Euroraum um einen Prozentpunkt auf 3,3 % nach. Die deutsche Wirtschaft hielt sich besser als vorhergesagt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 1,9 %. Positive Wachstumsbeiträge lieferten der vom Auslaufen der Corona Schutzmaßnahmen profitierende private Konsum sowie die Ausrüstungsinvestitionen. Vor dem Hintergrund des Mangels an Baumaterialien und Fachkräften, Auftragsstornierungen aufgrund steigender Baupreise und Zinsen gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

#### ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BIP 2022

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2022, nominal, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen  
© GdW Schrader - 31.01.2023

Die durch den Ukraine-Krieg bedingten enormen Preissteigerungen für Energie und Nahrungsmittel führten zu einer Inflationsrate mit dem historisch hohen Wert von 7,9 %.

Die Zahl der Arbeitslosen sank trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf 2,4 Millionen bei einer um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % sinkenden Arbeitslosenquote.

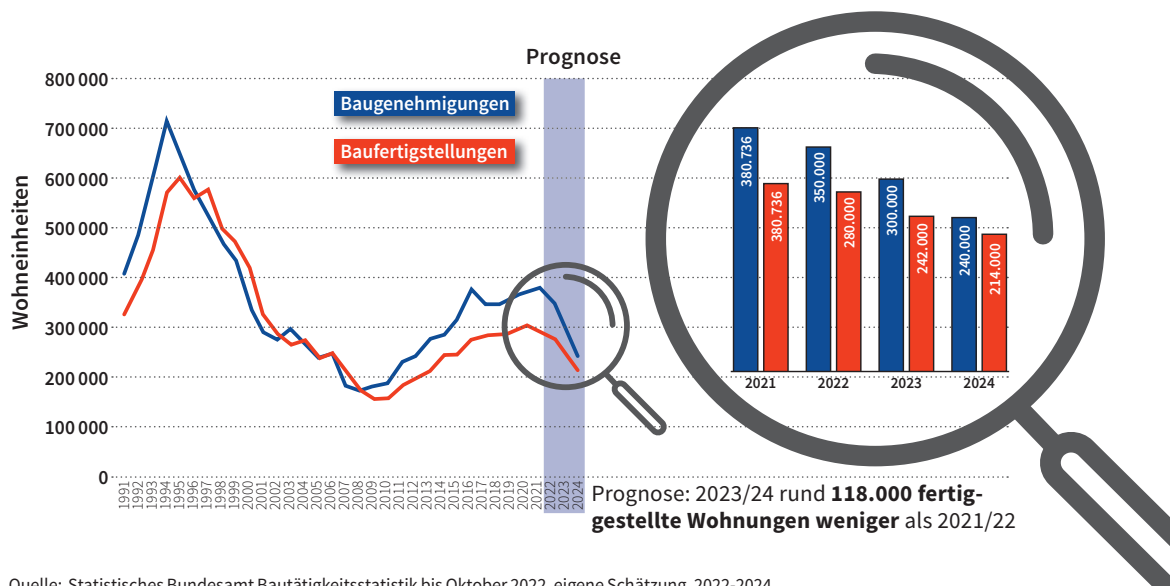


## II. Lage der Immobilienwirtschaft und der Baugenossenschaft

### Wohnimmobilien

Die stark gestiegenen Finanzierungskosten führten sowohl bei Eigentümern als auch bei privaten und institutionellen Kapitalanlegern zu einer spürbaren Zurückhaltung am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die weiterhin stark steigenden Herstellungs- und Materialkosten führten im Laufe des Jahres zu einem spürbaren Anstieg von Projektstornierungen, so dass sich die Stimmung im Baugewerbe ebenfalls deutlich eintrübte. Die Bauzurückhaltung spiegelte sich auch in den rückläufigen Baugenehmigungszahlen wider. Die unzureichende Neubautätigkeit hat in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen Wohnungsfehlbestand geführt.

### PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2023/2024: DEUTLICHER EINBRUCH ERWARTET

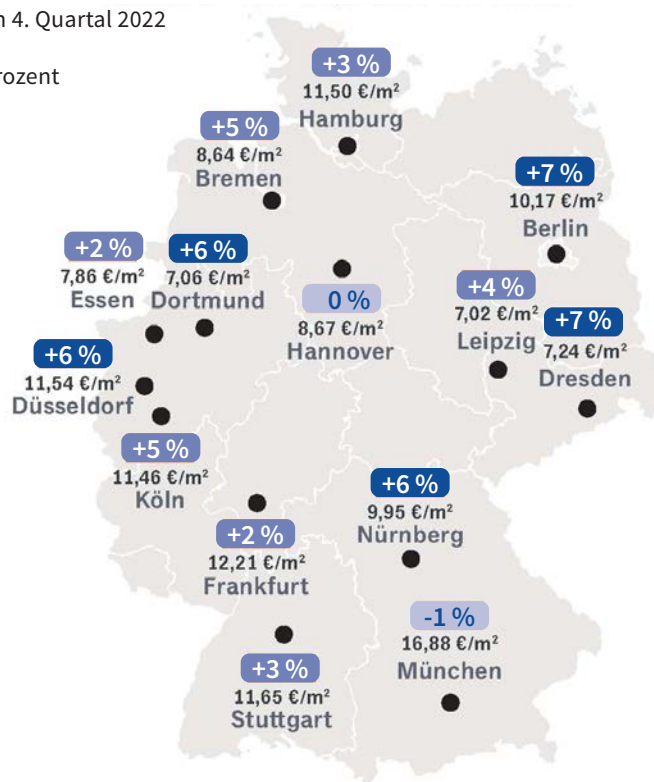


Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022-2024  
© GdW Schrader - 31.01.2023

Die kriegsbedingte Nettozuwanderung auf Rekordniveau belastete den vielerorts bereits sehr angespannten Mietwohnungsmarkt mit der Folge steigender Neuvertragsmieten im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2022 um 4,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Aber auch die Kaufpreise für selbst genutztes Wohneigentum (plus 8,3 %) sowie für Mehrfamilienhäuser (plus 4,1 %) haben sich im Jahresvergleich bei nachlassender Dynamik weiter erhöht.

### MIETEN WERDEN TEURER

Mietpreise bei Bestandswohnungen im 4. Quartal 2022 in Euro je Quadratmeter\*  
Veränderung zum 4. Quartal 2021 in Prozent



Quelle: Handelsblatt Nr. 019 vom 26.01.2023  
© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten.

### Gewerbeimmobilien

Steigende Zinsen und konjunkturelle Unsicherheiten führten auch hier zu wachsender Zurückhaltung der Investoren und einem zurückgehenden Transaktionsvolumen. Büroimmobilien waren erstmals seit zwei Jahren mit einem Drittel am Gesamtumsatz wieder die umsatzstärkste Anlageklasse.



## Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf hat sich trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen nach Einschätzung des Vorstandes wieder stabil entwickelt.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in der Hegau-Bodenseeregion hielt an. Genau diese stellte die HEGAU ihren Mitgliedern zu einer monatlichen Durchschnittsmiete von 6,50 € je Quadratmeter zur Verfügung.

Die Folgen von Putins Angriffskrieg gegen die Ukraine mit stark steigenden Energiepreisen bestimmten auch den regionalen Markt. Die dadurch bedingten noch weiter steigenden Baupreise der ohnehin schon hohen (zu hohen) Baukosten lösten die Pandemie als beherrschendes Thema ab. Die hohen Energiekosten beflügelten die Inflation, zu deren Bekämpfung die Europäische Zentralbank (EZB) mit steigenden Leitzinsen reagierte. Die Mischung aus viel zu hohen Baukosten bei gleichzeitig steigenden Zinsen stellt für den Mietwohnungsbau eine toxische Mischung dar. Sie macht den Mietwohnungsbau unrentabel. Die Vonovia kündigte folgerichtig die Einstellung aller Neubaubeginne für 2023 an, weil sie für Projekte eine am Markt nicht erzielbare Anfangsgrundmiete von 20 € je Quadratmeter monatlich hätte fordern müssen. Fertiggestellt werden nur die bereits begonnenen Projekte.

In unserem Projekt „Überlinger Höfe“, Überlinger Straße 7a-15a in Singen ereilte uns außerdem der KfW-Förderstopp. „Über Nacht“ stellte die Bundesregierung die sogenannte KfW-40 Förderung ein. Bis dahin war nur der Auslauf der KfW-55 Förderung thematisiert worden. Die Folgen waren die Baubeginnverzögerung von nahezu einem Jahr, der Verlust von mehr als einer Million Euro Zuschuss aus der KfW-Förderung und eine zusätzliche weitere Verteuerung der Baukosten durch den Ukraine-Krieg. Nur die bereits für das Innenentwicklungsprojekt erbrachten Vorleistungen führten zur Realisierungsentscheidung der 64 Mietwohnungen im KfW-40 Standard.

Mit einem positiven Blick in die Zukunft werden wir die Projektentwicklung weiter betreiben. Baubeginne werden aber davon abhängen, ob nach der Planung eine Realisierung nach wirtschaftlichen Grundsätzen möglich ist.

Zusammen mit den Projekten „Schwarzwald Höfe“ in der Singener Nordstadt und dem „Albert-Schweitzer-Quartett“ in Stockach, den Innenentwicklungen in der Königsberger Straße in Gottmadingen, der Hohenfriedingenstraße in Radolfzell und Überlinger Straße 17-23 in Singen sowie der Aufstockung in der Freiburger Straße in Singen sind weitere rund 250 Mietwohnungen in Vorbereitung, so dass sich der Bestand der HEGAU in den nächsten Jahren auf 2.300 Einheiten zubewegen könnte, sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es denn zulassen.

Auch der Singener Oberbürgermeister Bernd Häusler wies in seiner Neujahrsansprache auf den Ukraine-Krieg und seine Folgen hin und die positive Entwicklung Singens trotz drei Jahren Krise mit Infrastrukturmaßnahmen und zahlreichen neuen Gebäuden wie zum Beispiel dem Bahnhofsvorplatz als neue Mobilitätsdrehscheibe. Als Zukunftsthema nannte er Nachhaltigkeit und Klimaneutralität bis 2035 durch Dekarbonisierung von Industrie sowie klein- und mittelständischen Betrieben. „CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch Energieeinsparung sei bares Geld“, so der Oberbürgermeister. Bemerkenswert war in diesem Zusammenhang auch die Anmerkung, dass der Strombedarf der drei Alu-Folgeunternehmen genauso hoch sei wie der Strombedarf der gesamten Reststadt. Im Rahmen von Stuttgart 21 befürchtet er den Verlust der direkten Anbindung der Gäubahn an Stuttgart für zehn Jahre. Beim Thema Wohnen wies er auf die aktuellen Wohnungsbauprojekte mit 340 Wohnungen und die sich in Planung befindlichen Projekte mit 440 Wohnungen hin. Seit 2014 seien immerhin über 2.000 Wohnungen genehmigt worden. Der Wiederaufbau der Scheffelhalle, der künftige Neubau des Kreiskrankenhauses für den Klinikverbund und Änderungen in der Mobilität rundeten die Zukunftsthemen ab. In Radolfzell setzten die Ankündigungen der Schließung des Automobilzulieferers BCS mit 610 Mitarbeitern für Ende 2024 und der Baustopp des bereits begonnenen Neubaus des Unternehmenssitzes der Stadtwerke Radolfzell Schlaglichter.

### **Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung**

Mit 26 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. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir dazu erstmalig 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 seinerzeit in der Region nicht verfügbar war.

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.

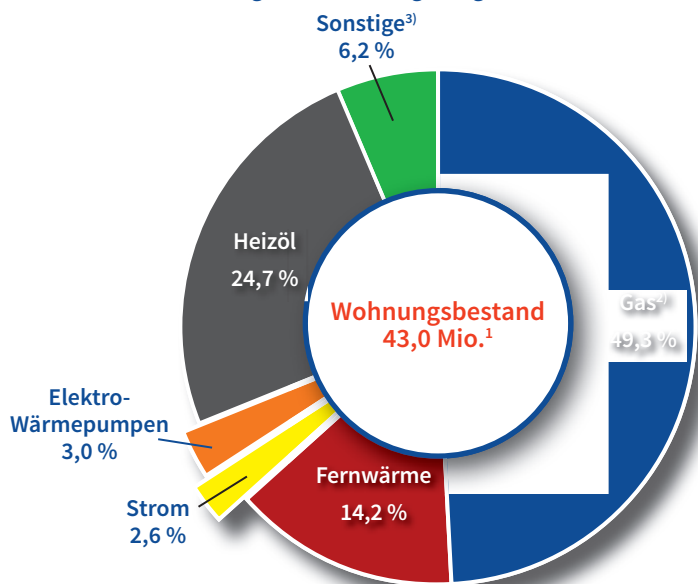


Die von der EU beschlossene Gebäudeeffizienzrichtlinie sieht bis 2033 für Gebäude als maximale Energieklasse den D-Standard vor. Durch ständige energetische Modernisierung entsprechen bereits heute 92 % unseres Bestandes mindestens dieser Vorgabe oder sind besser als diese.

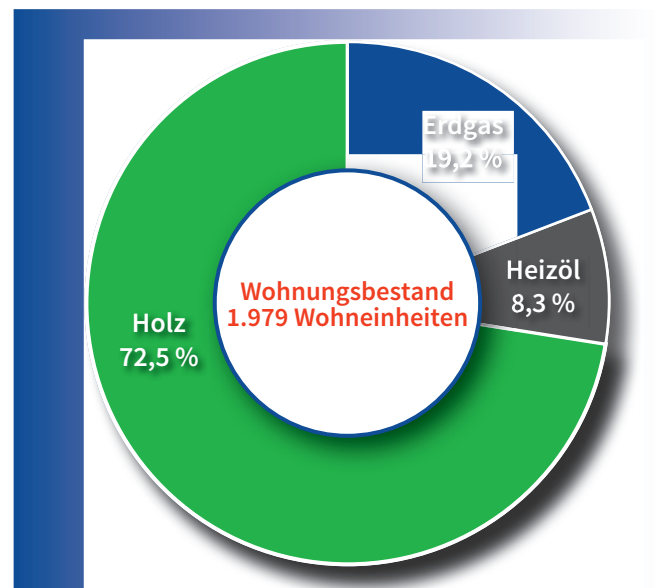
### SO HEIZT DEUTSCHLAND IM VERGLEICH ZUR HEGAU

#### Deutschland:

Wohnungsbestand: 43,0 Mio. <sup>1)</sup>  
Anteile der genutzten Energieträger



#### Baugenossenschaft HEGAU eG:



Quelle: Baugenossenschaft HEGAU eG, Stand 2022

- <sup>1)</sup> Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum; Heizung vorhanden
- <sup>2)</sup> einschließlich Bioerdgas und Flüssiggas
- <sup>3)</sup> Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse, Koks/Kohle, sonstige Heizenergie
- <sup>4)</sup> vorläufig: teilweise geschätzt

Quelle: BDEW, [https://www.bdew.de/media/documents/Jahresbericht\\_2022\\_final\\_20Dez2022.pdf](https://www.bdew.de/media/documents/Jahresbericht_2022_final_20Dez2022.pdf)



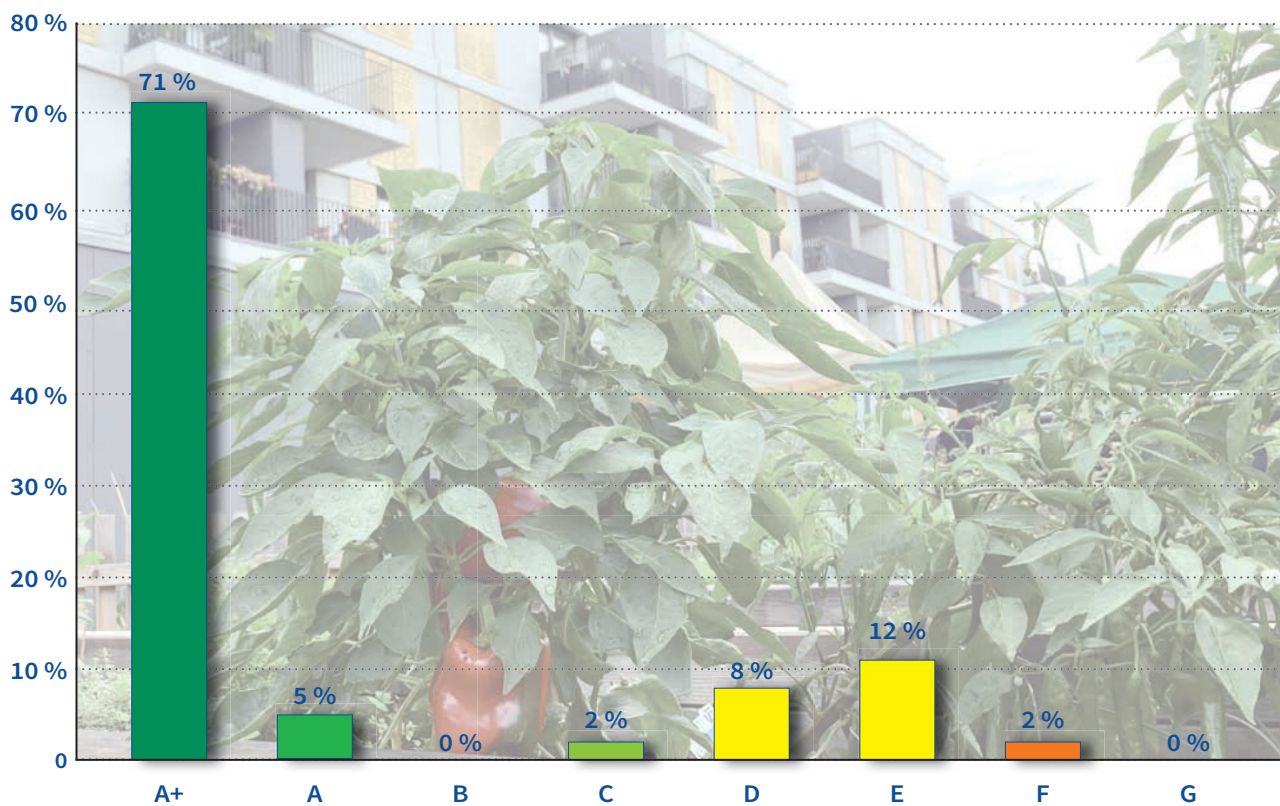


## 1. Hausbewirtschaftung

Die Baugenossenschaft HEGAU eG stellt qualitativ gute Wohnungen in einem attraktiven Preis-/ Leistungsverhältnis zur Verfügung. Dies dokumentiert sich in der monatlichen Durchschnittsmiete von 6,50 € je Quadratmeter, 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 92 % des HEGAU-Mietwohnungsbestandes zu den Energieklassen A+ bis D wider, die CO<sub>2</sub>-Freundlichkeit in der Zuordnung bei den Primärenergieklassen von 86 % unseres Mietwohnungsbestandes zu den Energieklassen A+ bis D.

### PRIMÄRENERGIEKLASSEN NACH ANZAHL DER HEGAU-WOHNUNGEN IN % 2022





Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen auf 15,9 Mio. € (15,0 Mio. €). Die Vermietung der HEGAU-Wohnungen war im Jahr 2022 gesichert. Die Fluktuation verminderte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug 5,8 % (6,7 %), der durchschnittliche Leerstand veränderte sich geringfügig und betrug 2,4 Wohnungen/Monat (2,2 Wohnungen/Monat), was einer Leerstandsquote von 0,12 % (0,12 %) entspricht. Die Forderungen aus Vermietung verminderten sich auf 81 T€ (84 T€).

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit setzten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2022 fort. Die Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betrugen 1.727 T€ (2.110 T€). Bezogen auf den HEGAU-Wohnungsbestand entsprechen sie einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 12,26 € (14,94 €). 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 1.839 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. Wohnflächenoptimiertes 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 Holzhybridbauweise planen wir als schlüssige Weiterentwicklung ein. Durch die Innentwicklung eigener Bestandsgrundstücke schaffen wir sowohl ökonomisch als auch ökologisch vorteilhaftes, zusätzliches Baurecht. 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 sowie der Nutzung landeseigener Ressourcen zur Energieproduktion nicht nur in ökologischer, sondern auch in strategischer Sicht.**

In Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung investierten wir 2022 3.100 T€, die das regionale Handwerk verbaute.



## I. NEUBAUTEN FÜR DEN EIGENEN BESTAND

---

### 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 vor. Die Baugenehmigung für die innenentwicklungsbedingt im KfW-40 Standard vorgesehenen Gebäude erteilte die Stadt Singen zu Beginn des Vorjahres. 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 fast die Hälfte der Wohnungen wohnflächenoptimiert, das heißt durch Reduzierung der Wohnfläche unter Beibehaltung der Zimmerzahl.

Bereits 2021 starteten wir das Projekt durch bauvorbereitende Arbeiten. Der KfW-Förderstopp schaffte „über Nacht“ die KfW-40 Förderung ab, obwohl bis dahin nur die Beendigung der KfW-55 Förderung thematisiert worden war. Der Baubeginn verzögerte sich dadurch um nahezu ein Jahr auf den Beginn des Geschäftsjahres 2023. Fördertechnisch bedeutete dies die Zuschusskürzung von 2.160 T€ auf nur noch 900 T€.

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

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 24 Mio. € \* betragen.

**\* Die ursprünglichen Bauvolumina ermittelten wir bereits vor den sich im Geschäftsjahr 2020 einstellenden exorbitanten Baupreissteigerungen und den im Berichtsjahr hinzukommenden weiteren Baupreissteigerungen durch den Krieg in der Ukraine. Wir haben versucht, die Bauvolumina an diese außergewöhnliche Situation anzupassen. Seriöse Baupreiskalkulationen sind aktuell aber nicht mehr möglich.**

## Überlinger Höfe

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



Beim Spatenstich v.l.n.r.: German Blechner, Baubüro Blechner, Sigmaringen, Roland Kehrer, Polier, Josef Hebel GmbH + Co. KG, Jörg Müller, Vorstand, Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand, Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender, Iris Werner, Prokuristin, der Baugenossenschaft HEGAU eG, Wolfgang Schefold, Niederlassungsleiter Josef Hebel GmbH + Co. KG, Ravensburg, und Mario Mayer, Bauleitung Josef Hebel GmbH + Co. KG



v.l.n.r. Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand HEGAU, Torsten Kalb, Aufsichtsrat HEGAU, Bertram Greif, Aufsichtsratsvors. HEGAU, Bernd Häusler, Oberbürgermeister der Stadt Singen, Joachim Berchtold, Aufsichtsrat HEGAU



v.l.n.r. Bernd Häusler, Oberbürgermeister der Stadt Singen mit Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender HEGAU



Der Bagger bei der Arbeit



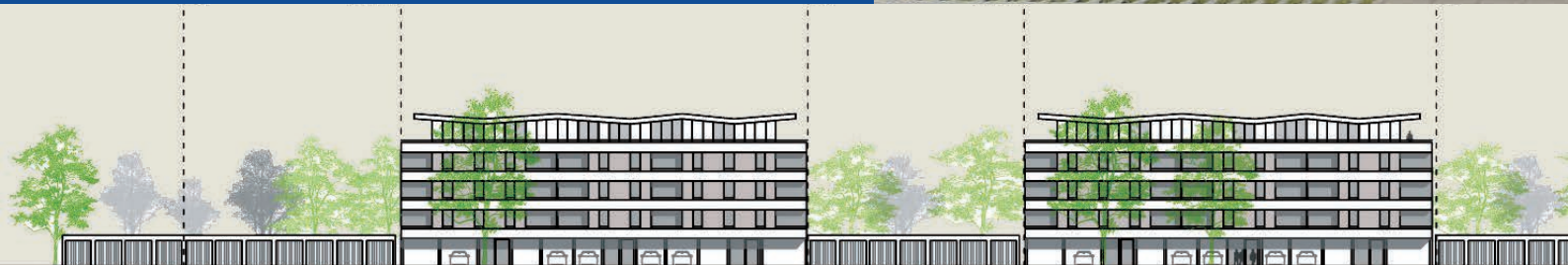
Baggerbiss als Startschuss des Baus "Überlinger Höfe"

# Überlinger Höfe

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



Visualisierung (oben) und Planzeichnung (unten) der Überlinger Höfe, Singen







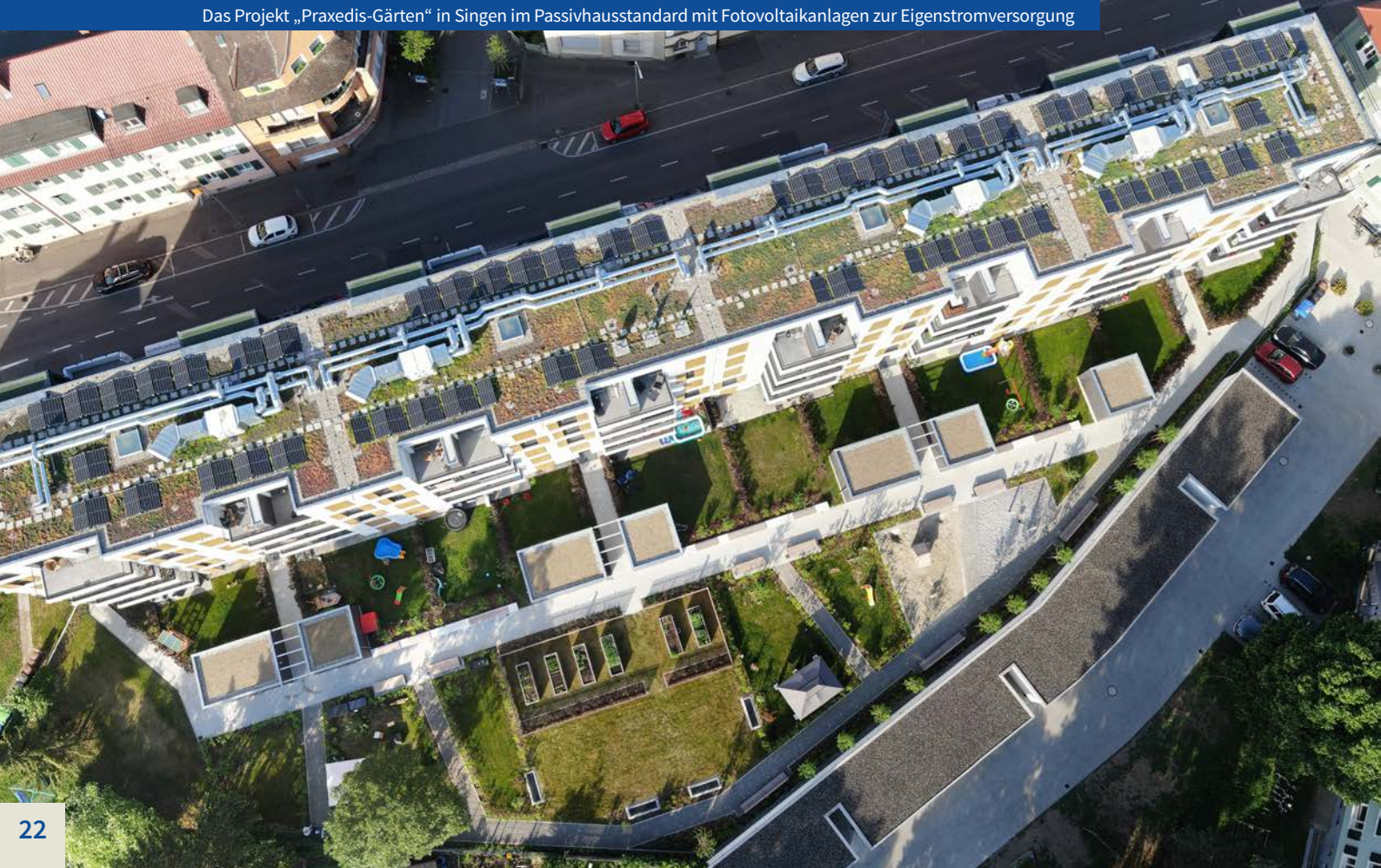
## II. PROJEKTENTWICKLUNG

---

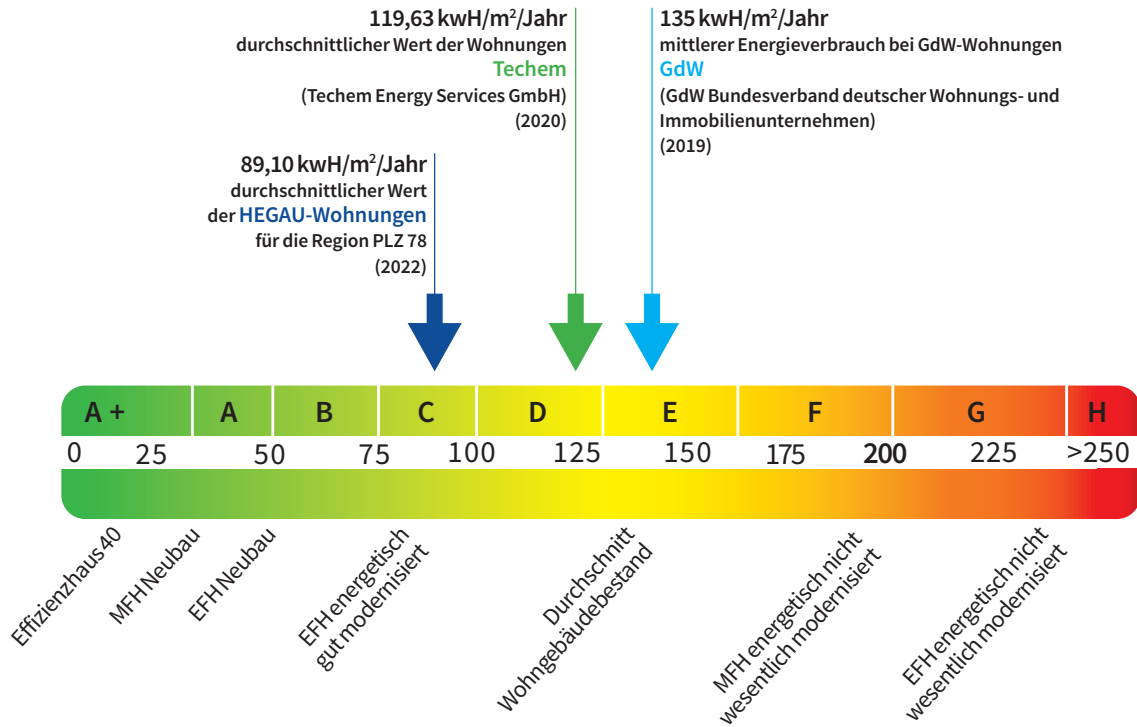
Im **Neubau** nutzen wir Marktchancen durch den Bau im **Passivhausstandard**. Der geringe Heizwärmebedarf bleibt während der langen Nutzungsdauer der Gebäude unverändert niedrig. Jede Energiepreissteigerung erhöht Wert und Anziehungskraft des Objekts bei gleichzeitig geringer Umweltbelastung aus der Wärmeversorgung. Letztlich ist die Kilowattstunde die beste, die erst gar nicht erzeugt werden muss. Die geplante neue EU-Gebäuderichtlinie wird voraussichtlich die monetären Werte von Immobilien in den unteren Energieklassen senken, die in den oberen aber steigen lassen. 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 Wohnflächenoptimierung stellen wir die Bezahlbarkeit des Wohnens unter Beibehaltung der Baustandards sicher. Die Innenentwicklung eigener Grundstücke stellt uns sowohl ökonomisch als auch ökologisch vorteilhaftes zusätzliches Baurecht zur Verfügung.

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. In unseren vorangegangenen Geschäftsberichten wiesen wir bereits 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. Dazu planen wir die Holzhybridbauweise als schlüssige Weiterentwicklung ein.

Das Projekt „Praxedis-Gärten“ in Singen im Passivhausstandard mit Fotovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung

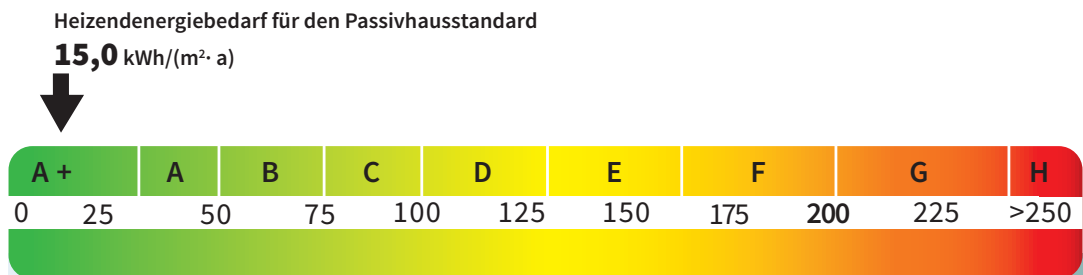


ENERGIEKENNWERTE DER HEGAU-WOHNUNGEN IM DURCHSCHNITT



Energiekennwert nach Energieausweis entsprechend der EnEV.

ZUM VERGLEICH:  
ENERGETISCHE NORMKENNZAHLEN FÜR DEN PASSIVHAUSSTANDARD





## Albert-Schweitzer-Quartett

ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 2 + 4, STOCKKACH

Auf zwei 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 44 neue Mietwohnungen entstehen. Für die Entwicklung der Gestaltungsidee für das neue Quartier ist ein Architektenwettbewerb vorgesehen. Die HEGAU ist mittlerweile Eigentümerin der Grundstücke beziehungsweise des Erbbaurechts. Die Aufgabenstellung für den Architektenwettbewerb formulierten wir in Abstimmung mit der Stadt Stockach und der Lörracher Stadtbau GmbH als Wettbewerbsorganisatorin und schrieben den Wettbewerb zum Ende des Geschäftsjahres aus.

Die Jury tagte am Jahresanfang 2023 mit folgendem Ergebnis:

### Gewinnerentwurf von Braun + Müller, Konstanz





## 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 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.

Das geschätzte voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 32,3 Mio. € \* betragen.

### Lageplan



Grundstücksgesamtfläche: — Anbau: — Aufstockung: —

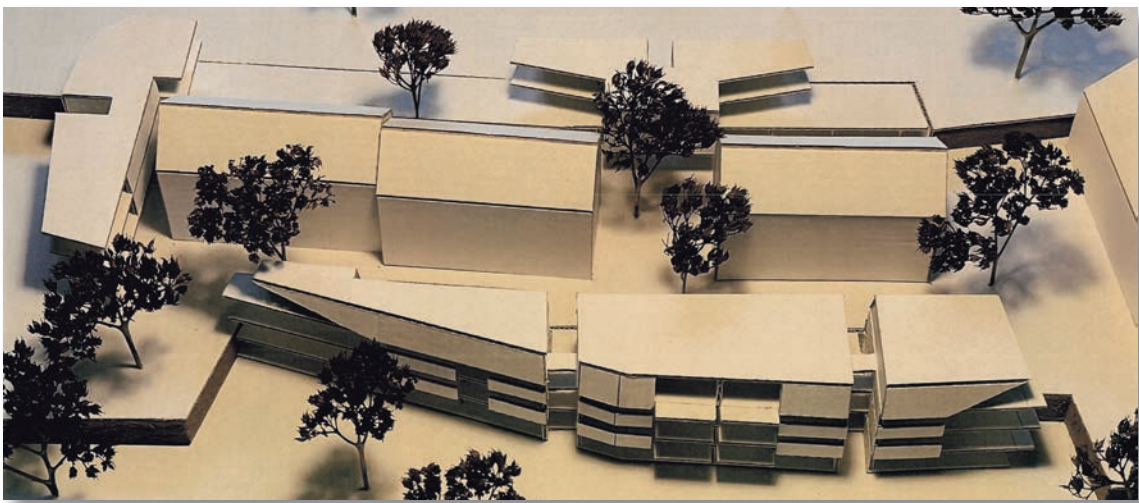


## Moby Dick

KÖNIGSBERGER STRASSE 2, 4, 6, GOTTMADINGEN



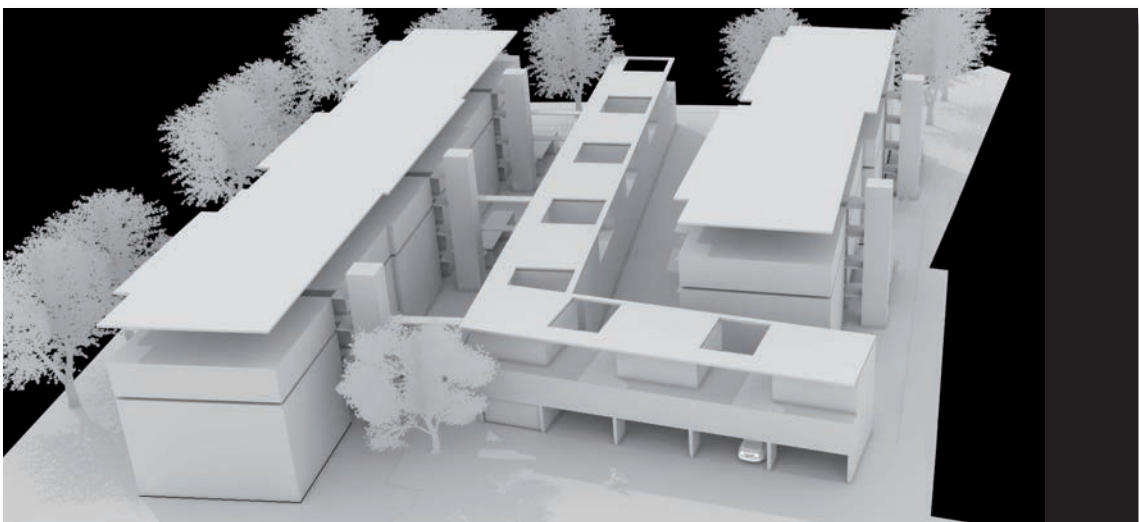
Für das Innentwicklungsprojekt baten wir um eine Entwurfsidee für ein Mehrfamilienhaus in Holzhybridbauweise im **Passivhausstandard**. Stattdessen erhielten wir eine Gestaltungsidee für ein kleines Quartier mit einem Innenhof als Ort der Begegnung, ein neues Ensemble, das unsere Bestandsmietwohnungen in Schlichtarchitektur geschickt in Architektur mit Gestaltqualität kleidet und den Neubau von 16 bis 24 Mietwohnungen ermöglichen würde. Da die Entwurfsidee städtebaulich überzeugt, stellten wir sie der Gemeinde vor, obwohl die Realisierbarkeit nach wirtschaftlichen Grundsätzen offen ist. Das Projekt befindet sich noch in der Vorprüfung durch die Gemeinde.



## Hohenfriedingenstraße

HOHENFRIEDINGENSTRASSE 1, 3, 5, 7, 9 RADOLFZELL

In dem Innenentwicklungsprojekt sehen wir die Aufstockung der beiden Bestandsgebäude um zwei Geschosse und die Ergänzung des Ensembles durch einen zwischen unseren Bestandsmehrfamilienhäusern angeordneten, dreigeschossigen, L-förmigen Baukörper in Holzhybridbauweise im **Passivhausstandard** vor. Letzterer wird parallel zu den Bestandsgebäuden angeordnet und bildet mit dem Mietmehrfamilienhaus Hohenfriedingenstraße 1, 3, 5 eine fünf Meter breite Wohngasse. Durch Neubau und Aufstockung könnten bis zu 45 neue Mietwohnungen entstehen. Das Projekt befindet sich noch in der Abstimmung mit der Stadt Radolfzell. Für die Bestandsmietwohnungen planen wir die zeitgleiche Modernisierung im üblichen, umfassenden HEGAU-Standard.



### III. GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

---

Die Bereithaltung von Bauland war eine wichtige Unternehmensaufgabe.

Der Bestand zum 31.12.2022 betrug 26.808 m<sup>2</sup> mit einem Wert von 1.990.843,60 € (€ 74,26/m<sup>2</sup>).

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 2022 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.

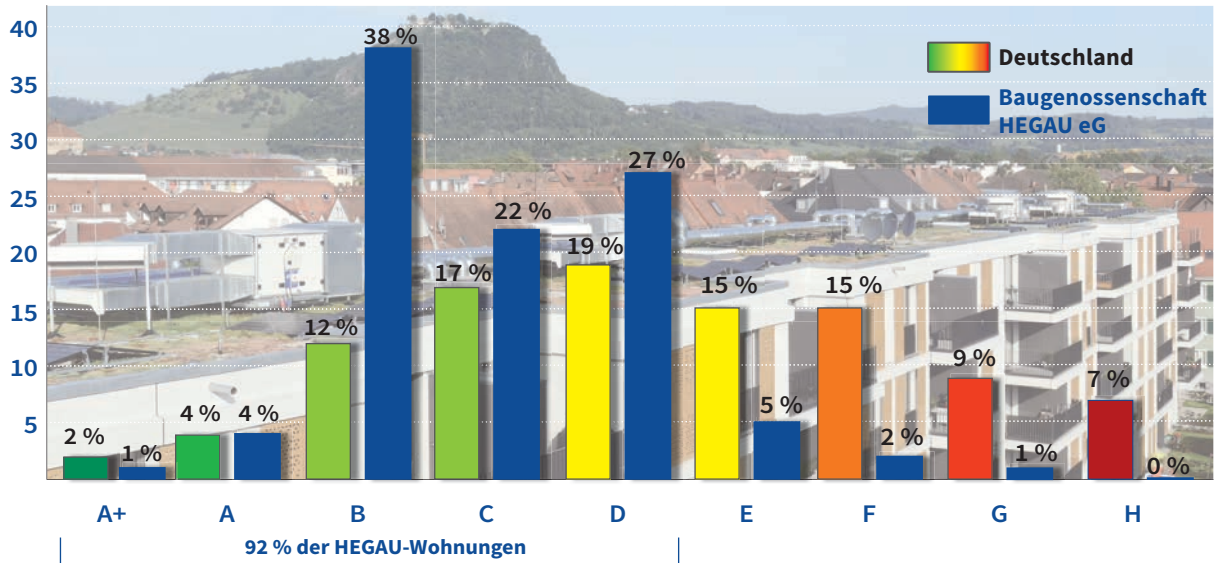
Mit unseren Modernisierungsaktivitäten steigern wir nicht nur die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes, wir reagieren damit auch auf die negativen Folgen des Klimawandels. Schon seit dem Jahr 2000 reduzieren wir den Wärmebedarf und damit auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen der HEGAU-Häuser durch energetische 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 sparten wir durch die Verringerung des Wärmebedarfes und die kohlendioxidneutrale Verbrennung des nachwachsenden Brennstoffes Holz den Ausstoß von rund 51.651 to Kohlendioxid, den Hauptverursacher der Klimaveränderungen, ein. Allein im Jahr 2022 reduzierte die HEGAU den Kohlendioxidausstoß um ca. 3.313 to – 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 rund 80 % unseres Mietwohnungsbestandes in 13 hegauseigenen Nahwärmenetzen mit Wärme. Von der neu eingeführten CO<sub>2</sub>-Steuer werden wir deshalb nur unterdurchschnittlich betroffen sein. Als Gemeinschaftsstrom setzten wir ausschließlich grünen Strom ein.

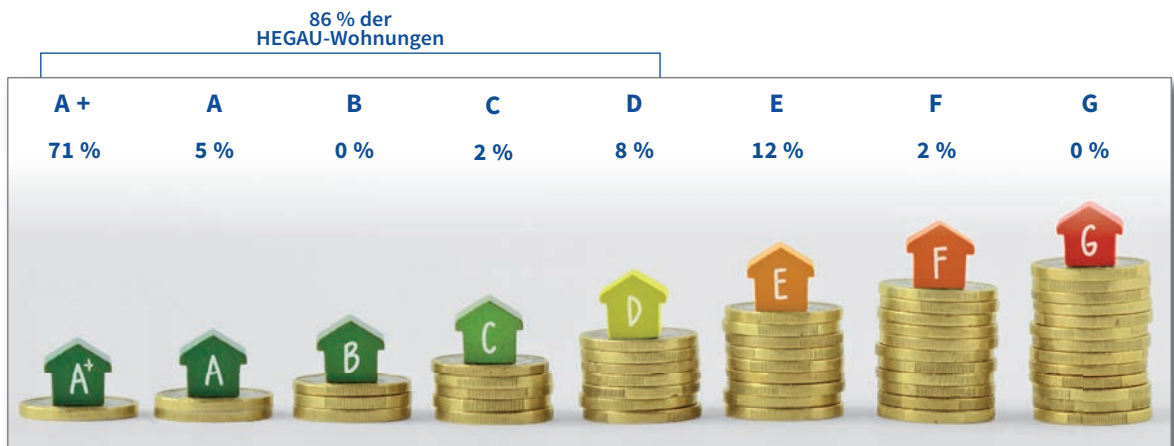
Die kontinuierliche Verringerung des Wärmebedarfs unserer Mehrfamilienhäuser bildet sich auch in den zugehörigen Energieklassen sowie dem Primärenergieverbrauch ab. Die geplante neue EU-Gebäuderichtlinie wird voraussichtlich die monetären Werte von Immobilien in den unteren Energieklassen senken, die in den oberen aber steigen lassen.



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



PRIMÄRENERGIEKLASSEN DER HEGAU-WOHNUNGEN 2022



**Weiterentwicklung des Bestandes:**

Als Bestandteil des Projektes „**Schwarzwald Höfe**“ planen 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 sowie der 36 Bestandsmietwohnungen im Innenentwicklungsprojekt Hohenfriedingenstraße 1, 3, 5, 7, 9 in Radolfzell.

Mit der Modernisierung unserer Hausverteilnetze zur Umrüstung unseres gesamten Wohnungsbestandes auf Glasfasertechnik, der sogenannten Netzebene 4, beginnen wir im zweiten Quartal 2023.

In der Wohnanlage Überlinger Straße 7, 9, 11, 13 und 15 in Singen beendeten wir den Austausch der technisch verbrauchten Aufzüge durch den Einbau von drei weiteren Aufzugsanlagen. Alle fünf Wohnhäuser verfügen jetzt über neue Aufzüge.

Darüber hinaus bauten wir zwei Aufzugsanlagen in der Überlinger Straße 17, 19, 21 und 23 in Singen in 2022 ein; eine weitere folgt in der Seniorenwohnanlage Heinrich-Weber-Platz 2 in Singen am Jahresanfang 2023.

In der Überlinger Straße 17, 19, 21 und 23 in Singen starteten wir ein Pilotprojekt mit einer neuen Schließanlage mit elektronischen Schlüsseln für Mietwohnungen.

In unseren betreuten HEGAU-Seniorenwohnungen in Singen, Radolfzell und Stockach erneuerten wir rund 100 zum Teil mehr als 30 Jahre alte Küchen mit ihren gleichaltrigen energieineffizienten Elektroküchengeräten.

**Instandhaltung und Modernisierung:**

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Jahre 2022 beliefen sich auf 1.727 T€.



### 3. Bestandsmanagement – eigener Bestand

#### a) BESTANDSIMMOBILIEN

Der genossenschaftseigene Immobilienbestand liegt in Singen, Stockach, Konstanz, Radolfzell, Meßkirch, Ludwigshafen, Gottmadingen und Rielasingen. Zum Stichtag 31.12.2022 gehörten uns 195 Häuser mit 1.973 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten mit 140.837,11 Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche und 980 Garagen.

#### b) ERST- UND WIEDERVERMIETUNG

Aus dem Bestand vermieteten wir 113 Wohnungen im Jahr 2022 (132 in 2021) an unsere Mitglieder. Hinzu kamen 24 Erstvermietungen in Singen. Die Genossenschaft deckte im Geschäftsjahr also den Wohnungsbedarf von 137 Mitgliedern.

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

#### c) WOHNKOSTEN

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr betrug 6,50 € je Quadratmeter, die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr je Wohnung 448,71 €.

#### 4. Bestandsmanagement - Wohneigentum

Ende 2022 verwalteten wir 2.002 Wohnungen und  
Gewerbeeinheiten sowie 1.530 Garagen

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

davon standen im Eigentum der Genossenschaft 63 Wohnungen und  
Gewerbeeinheiten sowie 82 Garagen

so dass die reine Verwaltung für Dritte 1.939 Wohnungen und  
Gewerbeeinheiten sowie 1.448 Garagen

betrug.

Die liquiden Vermögenswerte dieser WEG-Gemeinschaften betrugen 9.408.514,09 €. Sie werden getrennt vom Genossenschaftsvermögen geführt.

In 2022 führten wir 29 Instandsetzungen in Projekten mit einer Auftragssumme von mehr als 10.000 € je Auftrag in einem Gesamtauftragsvolumen von 1,475 Mio. € durch Übernahme der Bauherrenvertretung für die Eigentümergemeinschaften aus.

In 2022 fanden 124 Eigentümerversammlungen (davon 4 außerordentliche) statt und acht im Umlaufverfahren. Die Genossenschaft wurde jeweils entlastet und je nach Terminlage weiter als Verwalterin bestellt (31 Gemeinschaften).

#### davon MIETWOHNUNGEN

Es handelt sich hier um

10 Häuser in Singen  
1 Haus in Radolfzell

---

11 Häuser mit insgesamt 66 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 21 Garagen.



## 5. Spareinrichtung Light

### HEGAU-SCHATZBRIEF®



Lfd.Nr.: \_\_\_\_\_

 *Sparen mit Sinn*  
**HEGAU-Schatzbrief**

ALS  
INHABERSCHULDVERSCHREIBUNG

Typ: \_\_\_\_\_

Betrag in Zahlen: \_\_\_\_\_  
Betrag in Worten: \_\_\_\_\_  
Laufzeit: \_\_\_\_\_  
Verzinsung: \_\_\_\_\_

Für diese Inhaberschuldverschreibung gelten die untenstehend abgedruckten Anleihebedingungen. Danach verpflichten wir uns insbesondere den Betrag von ... Euro mit jährlich 3,25 % zu verzinsen. Die Zinsen werden jährlich nachträglich zum 31.12. fällig und die Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibung erfolgt zum Nennbetrag am ... (nach 5 Jahren, jeweils am letzten Tag des Monats in dem die Einzahlung des übernommenen Betrags erfolgte).

Siegen/Lothentwei, den \_\_\_\_\_ Baugenossenschaft **HEGAU** eG

Der Vorstand

 Axel Nieborg  
 Rudolf Wilhelm  
 Jörg Müller

Seit Beginn der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen (HEGAU-Schatzbriefe®) im Dezember 2005 bis zum Ende des Berichtsjahres zeichneten Mitglieder 717 Schatzbriefe über insgesamt 11.891.300 €. Im Jahr 2022 wurden 41 Inhaberschuldverschreibungen mit einer Anlagensumme von 869.700 € fällig. Zum Jahresende 2022 hielten Mitglieder 147 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Anlagewert von 2.897.200 € mit einer 1 % Verzinsung bei einer dreijährigen Laufzeit. Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 41 Schatzbriefe mit einer Anlagensumme von 695.200 € gezeichnet.

Der durchschnittliche Anlagebetrag betrug rund 19.700 €.



## 6. Mitgliederförderung

### GÄSTEWONNUNGSRING (GäWoRing)

Die Broschüre des GäWoRings wurde pandemiebedingt nicht neu aufgelegt. Sie steht aber auf der Website der Baugenossenschaft HEGAU eG digital zum Download bereit: <https://www.hegau.com/mieten/reisen/>.

25 Partner gehören dem GäWoRing an. Mittlerweile stehen unseren Mitgliedern im GäWoRing mehr als 100 Wohnungen in 28 Städten zur Verfügung.



Download: <https://www.hegau.com/mieten/reisen>



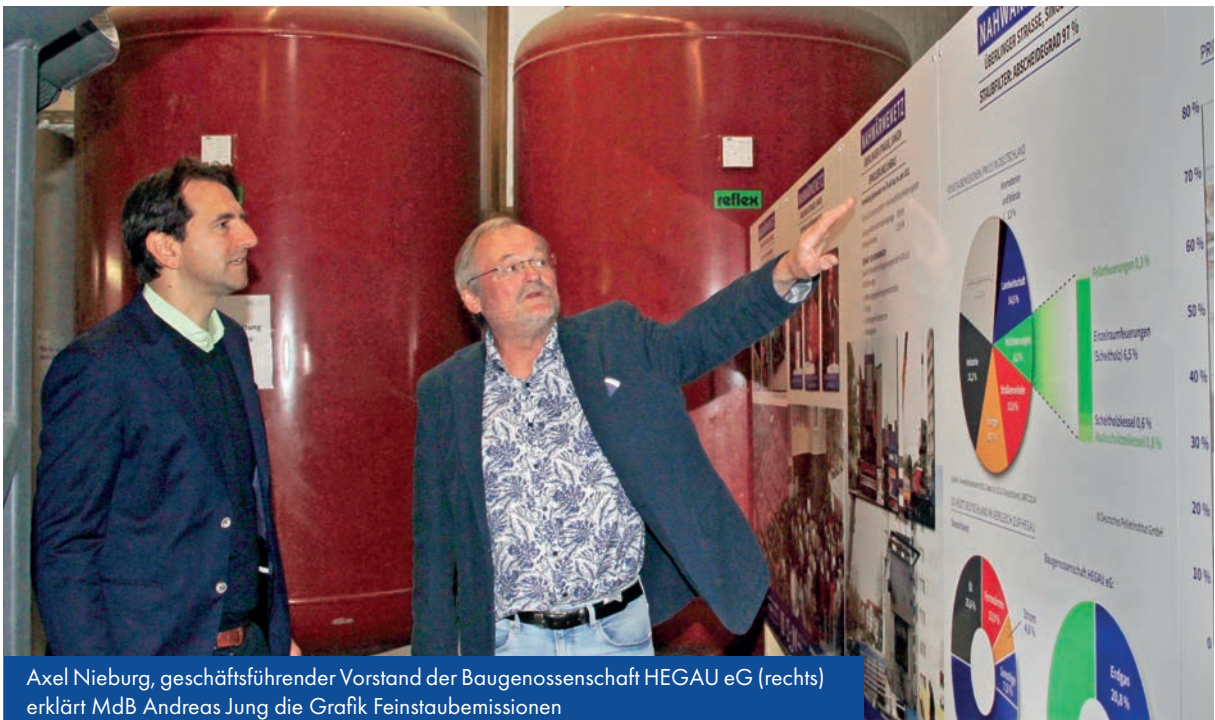
### UMZUGS- UND TRANSPORTHILFE

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



## MITGLIEDERVERANSTALTUNGEN UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Der Bundestagsabgeordnete für den Wahlkreis Konstanz, Andreas Jung, besuchte unsere neue Holzhack-schnitzelheizanlage in der Überlinger Straße in Singen. Zusammen mit Pressevertretern informierte er sich über die Funktionsweise und das Nahwärmenetz sowie über das Neubauprojekt „Überlinger Höfe“ und die Auswirkungen des KfW-40 Förderstopps.





Wir luden unsere Mitglieder in den „Praxedis-Gärten“ in Singen zu einem Bewohnerfest mit Kunstent-  
hüllung zur Erinnerung an die ARTE ROMEIAS und das Baggerballett ein.



Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand der HEGAU (links) und Vorstandskollege Jörg Müller bei der Enthüllung



Interessierte Mieter bei der Kunstenthüllung



Axel Nieburg... nach der Enthüllung mit dem Kunstwerk



... erläuterte die Kunstwerke



... mit Bewohnern bei der Rückschau zur ARTE ROMEIAS



## 7. Ausbildung

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann genießt zur Qualifizierung künftiger Mitarbeiter einen hohen Stellenwert; zurzeit bilden wir vier junge Menschen 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 07. Juli 2022 fand die 32. ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft unter Pandemiebedingungen im Thüga-Saal der Stadthalle Singen, Hohgarten 4 in Singen statt.

Der Aufsichtsrat berichtete der Vertreterversammlung über das zusammengefasste Prüfungsergebnis.

Die Vertreterversammlung wählte Andreas Egger, Singen, bei seiner Enthaltung und Hubert Graf, Hilzingen, einstimmig für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

In der Vertreterversammlung überreichten der Aufsichtsratsvorsitzende Bertram Greif und das Vorstandsmitglied Jörg Müller Axel Nieburg die vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Anerkennung seines 25jährigen Wirkens um die Baugenossenschaft HEGAU eG verliehene goldene Ehrennadel und die Ehrenurkunde.

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

In der Reutestraße 90+92 in Konstanz siedelte die HEGAU mit Imker Michael Mader zwei neue Bienenvölker an. Mittlerweile sind acht Bienenvölker in unseren Wohngebieten zu Hause.

Im Spätsommer des Berichtsjahres organisierten wir das Vorstandstreffen des GäWoRing in Singen.



Wohnen  
mit uns!  
Baugenossenschaft HEGAU

ARTE  
ROMEIAS

KUNSTFESTIVAL 2017



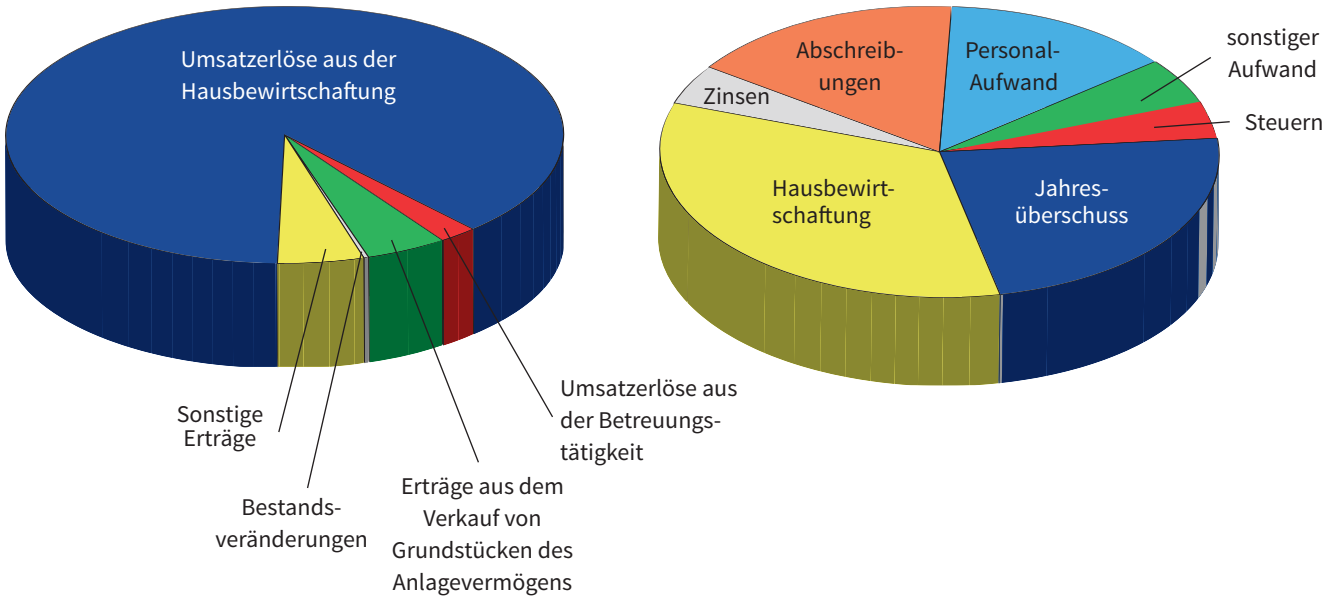
## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### ■ ERTRAGSLAGE

Die Hausbewirtschaftung lieferte mit gestiegenen Erlösen von 15.954 T € (Vorjahr 15.002 T€) ebenso wie die Erträge aus den Bestandverkäufen mit 865 T€ einen positiven Ergebnisbeitrag.  
 Der Jahresüberschuss beträgt 2022 4.163 T€ (4.379 T€).

Die Ertragslage ist unverändert gut.

ENTSTEHUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:	VERWENDUNG DER UNTERNEHMENSLEISTUNG:
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung <span style="float: right;">15.953.753,36 €</span>	Jahresüberschuss <span style="float: right;">4.162.451,67 €</span>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit <span style="float: right;">421.357,65 €</span>	Steuern <span style="float: right;">985.617,66 €</span>
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens <span style="float: right;">865.003,58 €</span>	sonstiger Aufwand <span style="float: right;">1.109.386,53 €</span>
Bestandsveränderungen <span style="float: right;">60.033,12 €</span>	Personalaufwand <span style="float: right;">2.355.194,59 €</span>
Sonstige Erträge <span style="float: right;">868.965,09 €</span>	Abschreibungen <span style="float: right;">2.867.030,96 €</span>
<b>18.169.112,80 €</b>	<b>18.169.112,80 €</b>



## ■ FINANZLAGE

### Vermögens- und Kapitalverhältnisse

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

#### Vermögensstruktur

##### AKTIVA

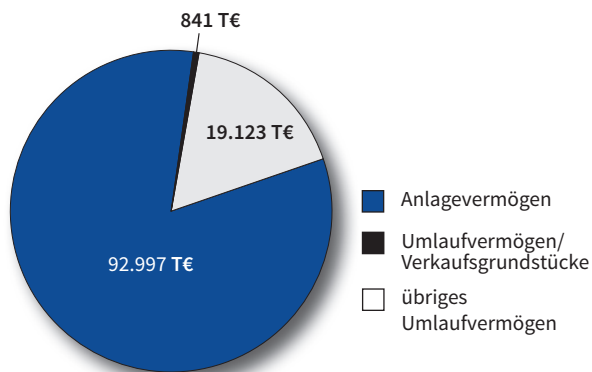
Anlagevermögen  
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke  
übriges Umlaufvermögen

##### PASSIVA

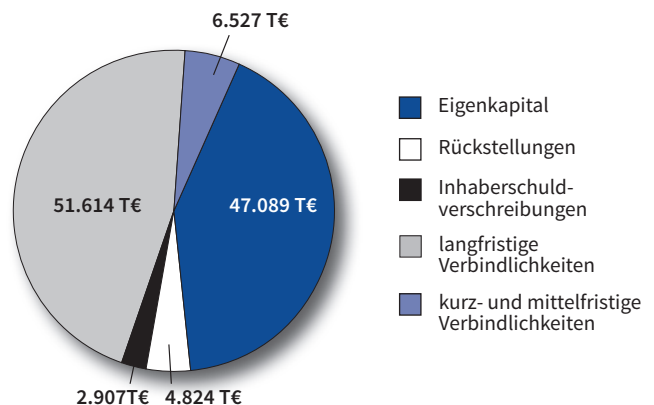
Eigenkapital  
Rückstellungen  
Inhaberschuldverschreibungen  
langfristige Verbindlichkeiten  
kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%
<b>AKTIVA</b>				
Anlagevermögen	92.997	82,3	95.409	85,0
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke	841	0,7	841	0,7
übriges Umlaufvermögen	19.123	16,9	16.048	14,3
	<b>112.961</b>	<b>100,0</b>	<b>112.298</b>	<b>100,0</b>
<b>PASSIVA</b>				
Eigenkapital	47.089	41,7	43.023	38,3
Rückstellungen	4.824	4,3	5.144	4,6
Inhaberschuldverschreibungen	2.907	2,6	3.122	2,8
langfristige Verbindlichkeiten	51.614	45,7	54.633	48,6
kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	6.527	5,7	6.376	5,7
	<b>112.961</b>	<b>100,0</b>	<b>112.298</b>	<b>100,0</b>

#### Aktiva



#### Passiva



Insbesondere erhöhte Abschreibung und ein Tilgungszuschuss verringerten das Anlagevermögen um 2.412 T€. Gleichzeitig erhöhten sich die Forderungen um 1.093 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 4.065 T€ bei Verringerung der Verbindlichkeiten um 3.076 T€.



## ■ LIQUIDITÄT

Die Finanzsituation war 2022 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und Bestandsverkäufen sowie von Geldabflüssen für Investitionen aus Bestandsfinanzierungen geprägt. Kapaldienst und Verwaltungskosten nahmen Einfluss auf die Finanzsituation. Andere Beträge waren von untergeordneter Bedeutung. Der Cash-Flow betrug 7.233 T€ (6.713 T€).

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

Die Liquidität der Genossenschaft war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

## ■ FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2022	2021
Eigenkapitalquote	41,7 %	38,3 %
Gesamtkapitalrentabilität (nach EE-Steuern)	3,8 %	4,2 %
Cash-Flow	7.233 T€	6.713 T€
EBITDA	7.893 T€	7.972 T€
durchschnittliche Sollmiete (nur Wohnungen)/qm	6,50 €	6,34 €
durchschnittliche monatliche Leerstandsquote	0,12 %	0,12 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a.	12,26 €	14,94 €
Zinsquote	7,2 %	8,7 %



### 3. PROGNOSEBERICHT

Das im Jahr 2022 erwirtschaftete Ergebnis überschreitet das im Vorjahr für 2022 prognostizierte Ergebnis im Wesentlichen durch höhere Erträge aus der Erstvermietung sowie Erträgen 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 2022 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.

Mit negativen Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Unternehmenstätigkeit muss weiterhin gerechnet werden. Dessen wirtschaftliche und soziale Folgen hängen von seinem Ausmaß und seiner Dauer ab. Die Fluchtbewegungen könnten 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 beziehungsweise 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 Unternehmensteilbereichen 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 andauernde Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten auch für hochpreisige Ersatzbrennstoffe für russisches Gas und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen und hohen Inflationsraten 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.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft weiter gegangen werden muss mit einer Verminderung der Abhängigkeit von russischem Gas und dessen Ersatzbrennstoff LNG. 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 noch immer 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 2023 gute Chancen, durch ihre Investitionen einen nennenswerten Beitrag für eine positive Konjunktorentwicklung 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 Finanzierungsbedingungen über einen längeren Zeitraum 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 anhaltenden Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf den Kapitalmarkt lassen eher steigende Zinsen erwarten und stellen ein erhöhtes Risiko sowohl für die Bestandsfinanzierung als auch für die Realisierungsmöglichkeit von Neubauten 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 2022 beigetragen haben.



Baugenossenschaft  
**HEGAU** eG®  
*mehr als gewohnt!*

Blick über die Praxedis-Gärten auf den Hohentwiel, Singen



# BILANZ 2022

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG





## A K T I V S E I T E

## BILANZ PER 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
		13.730,12	25.437,56
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.927.195,70		91.640.760,65
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.776.688,85		1.848.379,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.149.575,81		916.637,62
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	671.175,31		130.467,11
5. Anlagen im Bau	0,00		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.406.855,61	92.931.491,28	795.687,48
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	52.000,00		52.000,00
2. Andere Finanzanlagen	100,00	52.100,00	100,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>92.997.321,40</b>	<b>95.409.469,98</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VEKRAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	841.267,79		841.267,79
2. Unfertige Leistungen	4.111.321,66		4.051.288,54
3. andere Vorräte	16.451,78	4.969.041,23	6.597,98
Übertrag		<b>97.966.362,63</b>	<b>100.308.624,29</b>

## A K T I V S E I T E

## B I L A N Z P E R 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		97.966.362,63	100.308.624,29
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	80.736,94		84.376,43
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	557.480,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.975,00		285,60
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.015,34		58.626,60
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.645.636,13		2.107.965,61
6. Sonstige Vermögensgegenstände	252.933,52	3.585.776,93	241.639,32
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.378.804,08	9.449.069,10
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30.354,82	30.354,82	47.332,76
<b>B I L A N Z S U M M E</b>		<b>112.961.298,46</b>	<b>112.297.919,71</b>



## P A S S I V S E I T E

## BILANZ PER 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.240,00		201.280,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.915.439,67		5.793.366,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.320,00	6.117.999,67	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.080,33 (Vorjahr € 4.873,05)			
<b>II. KAPITALRÜCKLAGE</b>		65.918,41	63.858,41
<b>III. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 420.000,00 (Vorjahr: € 440.000,00)	5.080.000,00		4.660.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.520.000,00 (Vorjahr: € 3.715.000,00)	25.885.000,00		22.365.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	8.400.000,00	39.365.000,00	8.400.000,00
<b>IV. BILANZGEWINN</b>			
1. Gewinnvortrag	1.317.244,34		1.315.502,54
2. Jahresüberschuss	4.162.451,67		4.379.440,30
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.940.000,00	1.539.696,01	4.155.000,00
Eigenkapital insgesamt		<b>47.088.614,09</b>	<b>43.023.448,20</b>



## P A S S I V S E I T E

## BILANZ PER 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		47.088.614,09	43.023.448,20
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	723.800,18		681.243,51
2. Steuerrückstellungen	519.381,38		754.373,23
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.720.000,00		2.720.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	860.715,69	4.823.897,25	988.004,35
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Inhaberschuldverschreibungen	2.907.200,00		3.121.700,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.613.862,70		54.205.696,66
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		426.801,31
4. Erhaltene Anzahlungen	4.608.907,14		4.463.489,69
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.755,09		5.932,43
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	285,60		5.430,67
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.465.105,26		1.513.351,22
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.161,29		6.250,13
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 23.529,08 (Vorjahr € 7.254,90) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	281.163,84	61.021.440,92	349.280,27
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN</b>		27.346,20	32.918,04
<b>BILANZSUMME</b>		<b>112.961.298,46</b>	<b>112.297.919,71</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1.1.2022 BIS 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.953.753,36		15.001.706,92
b) aus Betreuungstätigkeit	421.357,65		405.195,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon von verb. Unternehmen € 6.000,00 (Vorjahr € 6.000,00)	55.038,23	16.430.149,24	36.571,41
<b>2. ERHÖHUNG DES BESTANDES</b> an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		60.033,12	454.190,32
<b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGEN- LEISTUNGEN</b>		0,00	0,00
<b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>		1.091.394,60	1.364.135,63
<b>5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.922.910,22		6.202.057,83
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	5.922.910,22	0,00
<b>6. ROHERGEBNIS/Übertrag:</b>		11.658.666,74	11.059.742,26

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1.1.2022 BIS 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ROHERGEBNIS/Übertrag:		11.658.666,74	11.059.742,26
<b>7. PERSONALAUFWAND</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.754.911,10		1.595.811,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 216.290,92 (Vorjahr € -203.849,87)	600.283,49	2.355.194,59	150.661,68
<b>8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMA- TERIELLE VERMÖGENSGEGEN- STÄNDE UND SACHANLAGEN</b>		2.867.030,96	2.600.513,76
<b>9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		1.109.386,53	1.041.217,22
<b>10. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN</b>	4,00		2,00
<b>11. ERTRÄGE AUS GEWINNAB- FÜHRUNGSVERTRAG</b>	581.166,30		526.376,73
<b>12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b> davon von verb. Unternehmen € 18.355,80 (Vorjahr € 9.647,25) davon negative Zinsen € 17.380,03 (Vorjahr € 12.143,80)	6.365,54	587.535,84	-1.901,13
<b>13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b> davon aus Aufzinsung € -43.649,22 (Vorjahr € -27.131,86)		766.521,17	899.212,94
<b>14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>		676.362,16	614.533,40
<b>15. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		4.471.707,17	4.682.269,28
<b>16. SONSTIGE STEUERN</b>		309.255,50	302.828,98
<b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		4.162.451,67	4.379.440,30
<b>18. GEWINNVORTRAG</b>		1.317.244,34	1.315.502,54
<b>19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS</b>			
a) in gesetzliche Rücklagen		420.000,00	440.000,00
b) in andere Ergebnissrücklagen		3.520.000,00	3.715.000,00
<b>20. BILANZGEWINN</b>		<b>1.539.696,01</b>	<b>1.539.942,84</b>



## 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 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 1,78% und einer Rentensteigerung von 1,0% bzw. 2,38% pro Jahr. Diese Verpflichtungen sind mit Vermögensgegenständen, die ausschließlich zur Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienen, und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, saldiert.

Mit der Erstanwendung des IDW RH FAB 1.021 zum 31.12.2022 erfolgt bei nicht versicherungsgebundenen, rückgedeckten Pensionszusagen erstmalig eine kongruente Bewertung von Pensionsrückstellung und Rückdeckungsversicherungsanspruch nach dem Aktivprimat. Damit bemisst sich die Bewertung der leistungskongruent rückgedeckten Pensionsrückstellung nach der Höhe der Aktivwerte der Rückdeckungsversicherungsansprüche. Zur Ermittlung der Aktivwerte der Rückdeckungsversicherungen wird das Deckungskapitalverfahren angewendet.

Aus der Erstanwendung des IDW RH FAB 1.021 resultiert eine Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 36,9. Der entsprechende Aufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen.

Mit der Anwendung des IDW RH FAB FAB 1.021 wird die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbessert.

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€ 2.907,2 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 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwert		
	Stand per 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (-/+) €	Stand per 31.12.22 €	Stand per 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Um- buchungen €	Zu- schreibungen €	Stand 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>													
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	77.056,98	2.749,48	0,00	0,00	79.806,46	51.619,42	14.456,92	0,00	0,00	0,00	66.076,34	13.730,12	25.437,56
Zwischensumme	77.056,98	2.749,48	0,00	0,00	79.806,46	51.619,42	14.456,92	0,00	0,00	0,00	66.076,34	13.730,12	25.437,56
<b>SACHANLAGEN</b>													
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.498.607,91	759.636,08	1.887.427,14	0,00	156.370.816,85	65.857.847,26	2.709.591,76	123.817,87	0,00	0,00	68.443.621,15	87.927.195,70	91.640.760,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.919.664,09	2.420,76	0,00	0,00	2.922.084,85	1.071.284,53	74.111,47	0,00	0,00	0,00	1.145.396,00	1.776.688,85	1.848.379,56
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	916.637,62	233.017,44	0,00	0,00	1.149.655,06	0,00	79,25	0,00	0,00	0,00	79,25	1.149.575,81	916.637,62
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	729.161,92	616.252,31	141.617,88	0,00	1.203.796,35	598.694,81	68.791,56	134.865,33	0,00	0,00	532.621,04	671.175,31	130.467,11
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	795.687,48	611.168,13	0,00	0,00	1.406.855,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.406.855,61	795.687,48	795.687,48
Zwischensumme	162.859.759,02	2.222.494,72	2.029.045,02	0,00	163.053.208,72	67.527.826,60	2.852.574,04	258.683,20	0,00	0,00	70.121.717,44	92.931.491,28	95.331.932,42
<b>FINANZANLAGEN</b>													
Anteile an verb. Unternehmen	52.000,00	0,00	0,00	0,00	52.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.000,00	52.000,00
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
Zwischensumme	52.100,00	0,00	0,00	0,00	52.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.100,00	52.100,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>162.988.916,00</b>	<b>2.225.244,20</b>	<b>2.029.045,02</b>	<b>0,00</b>	<b>163.185.115,18</b>	<b>67.579.446,02</b>	<b>2.867.030,96</b>	<b>258.683,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70.187.793,78</b>	<b>92.997.321,40</b>	<b>95.409.469,98</b>

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten T€ 4.111,3 (Vorjahr T€ 4.051,3).

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		2022	2021
	€	€	€
aus Vermietung	80.736,94	19.898,32	10.966,19
aus dem Verkauf von Grundstücken	557.480,00	–	–
aus Betreuung	13.975,00	–	–
aus Lieferungen und Leistungen	35.015,34	–	–
gegen verbundene Unternehmen	2.645.636,13	1.491.060,85	1.320.035,09
sonstige Vermögensgegenstände	252.933,52	131.152,60	137.032,18
	<b>3.585.776,93</b>	<b>1.642.111,77</b>	<b>1.468.033,46</b>

Die ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 2.645,6 (Vorjahr T€ 2.108,0).

Die Aktivwerte von drei Rückdeckungsversicherungen mit Zeitwerten in Höhe von T€ 660,7 wurde mit den Rückstellungen für Pensionen in Höhe von T€ 1.384,5 verrechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 44,7 (Vorjahr T€ 89,0).

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€ 368,4, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen in Höhe von T€ 86,0, Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 90,5, Rückstellung für unterlassene Instandhaltung T€ 169,5 sowie für Verwaltungskosten T€ 108,0.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 9,4 (Vorjahr T€ 6,3) und Verbindlichkeiten aus Wärmepreis in Höhe von T€ 130,8 (Vorjahr T€ 0).

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

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2022

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Inhaberschuldverschreibungen	2.907.200,00 ( 3.121.700,00)	1.437.500,00 ( 919.700,00)	1.469.700,00 ( 2.202.000,00 )			
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten	51.613.862,70 ( 54.205.696,66)	3.413.549,21 ( 3.056.322,53)	11.642.889,03 ( 10.061.808,11 )	36.557.424,46 ( 41.087.566,02)	51.613.862,70 ( 54.205.696,66)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgebern	0,00 ( 426.801,31)	0,00 ( 25.446,13)	0,00 ( 112.516,39 )	0,00 ( 288.838,79)	0,00 ( 426.801,31)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.608.907,14 ( 4.463.489,69)	4.608.907,14 ( 4.463.489,69)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.755,09 ( 5.932,43)	4.755,09 ( 5.932,43)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	285,60 ( 5.430,67)	285,60 ( 5.430,67)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.465.105,26 ( 1.513.351,22)	1.465.105,26 ( 1.513.351,22)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.161,29 ( 6.250,13)	140.161,29 ( 6.250,13)				
Sonstige Verbindlichkeiten	281.163,84 ( 349.280,27)	281.163,84 ( 349.280,27)				
<b>INSGESAMT</b>	<b>61.021.440,92</b> <b>(64.097.932,38)</b>	<b>11.351.427,43</b> <b>(10.345.203,07)</b>	<b>13.112.589,03</b> <b>(12.376.324,50)</b>	<b>36.557.424,46</b> <b>(41.376.404,81)</b>	<b>51.613.862,70</b> <b>(54.632.497,97)</b>	

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€ 865,0, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 114,1, Erträge aus Schadenersatzansprüchen in Höhe von T€ 68,5.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für unbebaute Grundstücke und Abbruchkosten in Höhe von T€ 87,5 sowie Demontagekosten für Einbauküchen in Höhe von T€ 44,2.

### Sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge

Negative Zinsen für Bankguthaben in Höhe von T€ 17,4 wurden mit den Zinserträgen in Höhe von T€ 23,8 verrechnet.

### Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Erträge aus der Aufzinsung von Aktivwerten der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 67,6 (Vorjahr T€ 63,8) wurden mit Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 23,9 (Vorjahr T€ 36,6) verrechnet.

## E. SONSTIGE ANGABEN

---

### Arbeitnehmer

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter:	17	5
Technische Mitarbeiter:	5	1
Gesamt:	22	6

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

### Mitgliederbewegung

Anfang	2022	4.868
Zugang	2022	231
Abgang	2022	205
<b>Ende</b>	<b>2022</b>	<b>4.894</b>



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um T€ 122,1 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 2.005,8, also T€ 31,9 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€ 9.562,5. Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen bis zu deren Auslauf sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.792,6.

#### **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  
Kalb, Torsten, Fachbereichsleiter, stellv. Vorsitzender  
Schirmeister, Willi, Stadtbaumeister  
Schlemmer, Franz, Versicherungskaufmann, bis 07.07.2022  
Kerschbaumer, Gabi, Heizungstechnikerin, bis 07.07.2022  
Berchtold, Joachim, Drucktechniker  
Egger, Andreas, Kreisbrandmeister, ab 07.07.2022  
Graf, Hubert, Steuerberater, ab 07.07.2022



### Nachtragsbericht

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

### Vorschlag für Gewinnverwendung

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.539.696,01 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung als Dividende (4 %)	€ 231.734,66
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 1.307.961,35

Singen, den 27. April 2023

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 26. Juni 2023

DER AUFSICHTSRATVORSITZENDE:

Bertram Greif

FÜR DEN PRÜFUNGSAUSSCHUSS:

Torsten Kalb

Joachim Berchtold

Hubert Graf

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 zwei eigenen Sitzungen, um über die Nachfolge von Herrn Nieburg und über die künftige Leitung des Unternehmens zu entscheiden. Zum 01.07.2023 bestellte der Aufsichtsrat Kai Feseker zum Vorstandsmitglied und zum selben Termin Bettina Bara zur kaufmännische Prokuristin.

Außerdem beriet der Aufsichtsrat über die Neukonstituierung des Aufsichtsrates. Nach eingehender Beratung fassten die Gremien die erforderlichen Beschlüsse.

In der ersten gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im Jahre 2022 wurden am 17.02.2022 das Bauprogramm und der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan genehmigt.

Der Prüfungsausschuss erfüllte seine Aufgaben in drei Sitzungen. Dabei wurden u. a. die Kasse und die Bilanz 2021 mit Gewinn- und Verlustrechnung geprüft.

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

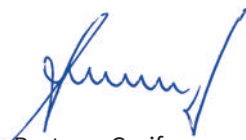
Der Aufsichtsrat stimmte dem Jahresabschluss mit Lagebericht über das Geschäftsjahr 2022 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu.

Der Jahresabschluss 2022 wurde in der Zeit vom 02.05.2023 bis 17.05.2023 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, 29. Juni 2023

Für den Aufsichtsrat:



Bertram Greif

Aufsichtsratsvorsitzender



# HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

Chili, Tomaten und Kräuter in den Praxedis-Gärten, Singen



# GESCHÄFTSBERICHT **2022**



## ■ ■ ■ ■ 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 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 aus erneuerbaren Energien, dem sogenannten Greentracting.

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

Seit 2005 bauen und betreiben wir Fotovoltaikanlagen. Zum Jahresende waren 26 Fotovoltaikanlagen 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 Fotovoltaikanlagen betragen im Geschäftsjahr 158 T€. Stand bei Aufnahme dieses Geschäftsfeldes die CO<sub>2</sub>-Vermeidung und die Einspeisevergütung im Vordergrund, ist es heute die dezentrale CO<sub>2</sub>-freie Eigenstromversorgung der HEGAU-Wohnanlagen. Zur Optimierung der Eigenstromversorgung bauten wir im Geschäftsjahr 2021 den ersten Batteriespeicher ein.

Im Berichtsjahr setzten wir die Prüfungen, ob weitere Projekte mit Fotovoltaikanlagen zur Einspeisung/Eigenstromversorgung möglich sind, fort.



## BAUTÄTIGKEIT

### Wärmeversorgungsanlagen und Greentracting

Im abgelaufenen Geschäftsjahr starteten wir mit dem Einbau einer weiteren Holzpelletanlage mit Nahwärmeleitung als Ersatz für zwei Ölzentralheizungen in zwei getrennten Zeilenbauten.

Wir beauftragen vier weitere Holzpelletanlagen zur Erneuerung. Eine davon nahmen wir zum Ende des Geschäftsjahres in Betrieb. Die verbliebenen drei Heizanlagen tauschen wir sukzessive im Frühjahr nach Ende der Heizperiode 2022/2023.

Soweit möglich, beantragten wir dafür Fördermittel aus dem Programm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Mittlerweile versorgen wir fast 3/4 des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft HEGAU eG mit 25 Holzheizanlagen über den nachwachsenden heimischen Brennstoff Holz im Rahmen des Greentractings mit Wärme, drei weitere Pelletanlagen betreiben wir durch unser Mutterunternehmen direkt.

Die angespannte politische Lage hat sich auf die Energiepreise auch bei der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH ausgewirkt. Preissteigerungen im Gaspreis für das Jahr 2022 konnten weitgehend durch bestehende Lieferverträge für 2022 - 2023 vermieden werden.

Gestiegene Öleinkaufspreise 2022 konnten wir durch den vorhandenen Lagerbestand auffangen. Die Kostenveränderung zum Vorjahr drückten wir für die Ölheizungen der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH somit mit ca. 10 % unter den allgemeinen Preisanstieg der Einkaufspreise 2022.

Im Bereich der Pellets verzeichneten wir im Jahr 2022 hohe Preissteigerungen bedingt durch stark gestiegene Nachfrage und Rohstoffknappheit.

Die Preissteigerungen von bis zu 15,4 % beim Einkauf der Holzhackschnitzel waren beeinflusst durch die gestiegenen Holzpreise/Ölpreise und das geringere Holzvorkommen (keine Übermengen wie in den Vorjahren durch z.B. Borkenkäfer, Anstieg Nachfrage nach Holzpellets).

### Wärmekosten

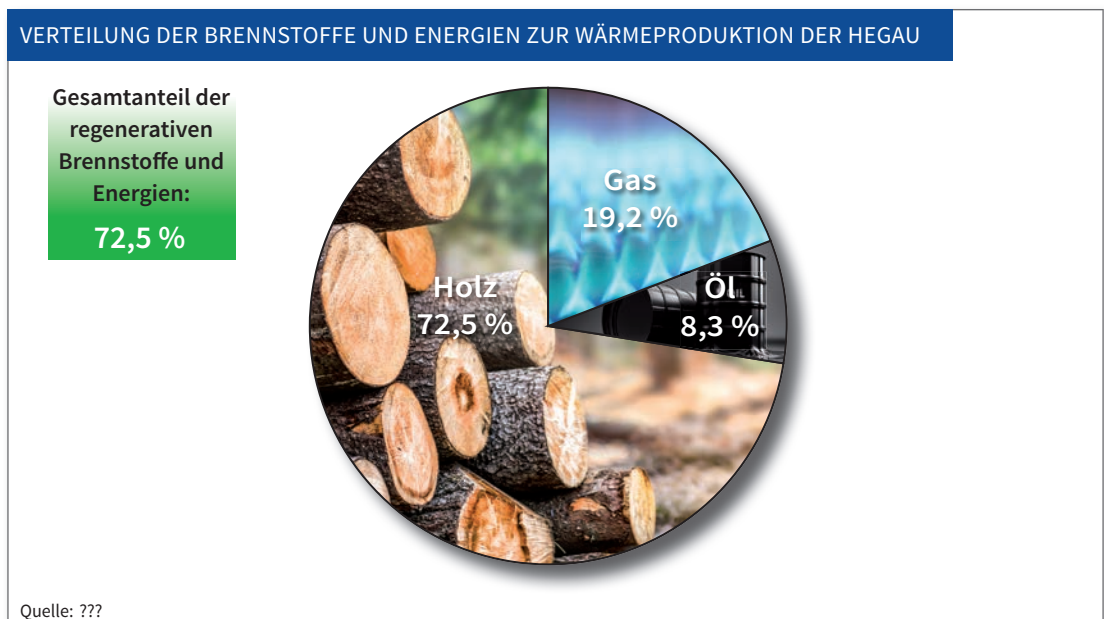
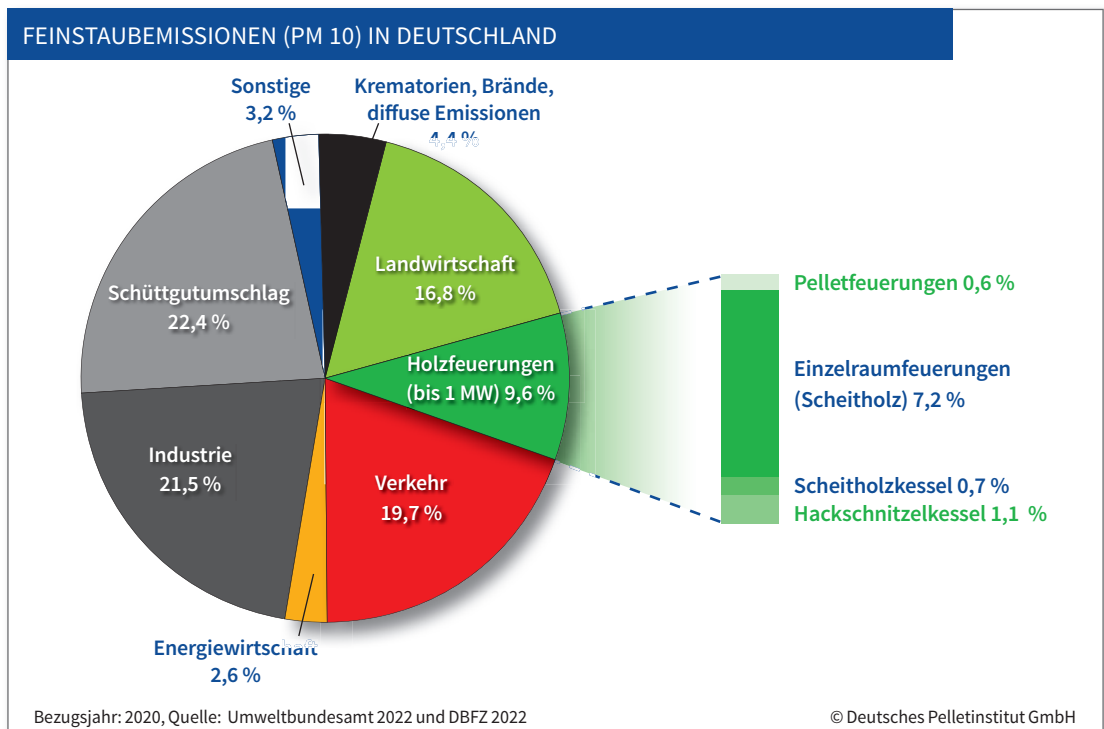
Das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz - EWSG) wurde am 19.11.2022 in Kraft gesetzt.

Als kurzfristige Maßnahme wurde von der Bundesregierung beschlossen, dass die Gas- und Fernwärme-/ Wärmeversorger ihren Kunden im Dezember 2022 eine Gutschrift erteilen werden, die sich an der Höhe der Abschlagszahlung für den Monat September 2022 orientiert. Die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH hat als Wärmeversorger diese Entlastung beantragt.





Die Feinstaubbelastung aus modernen Holzwärmeversorgungsanlagen beträgt für Pelletfeuerungen 0,6 % und für Hackschnitzelkessel 1,1 % der Feinstaubemissionen in Deutschland. Sie ist deshalb im Vergleich zu den Feinstaubemissionen anderer Emittenten bedeutungslos.



**Nachhaltigkeits-Zertifikat**  
Einsparungen durch die Nutzung von Holzpellets

**Baugenossenschaft HEGAU eG & HEGAU Immobilien Service & Management GmbH**

Verbrauchte Menge Sonnen-Pellets*	Emittierte Menge CO <sub>2</sub> e			
	Sonnen-Pellets*	Sonnen-Pellets*	Gas*	Heizöl*
2020 1.318.020 kg	33.445 kg	1.587.950 kg	2.018.152 kg	
2021 1.524.880 kg	38.694 kg	1.837.175 kg	2.334.897 kg	
2022 1.400.440 kg	35.537 kg	1.687.250 kg	2.144.354 kg	
4.243.340 kg	107.676 kg	5.112.375 kg	6.497.403 kg	

**Kostenentwicklung**

**Sonnen-Pellets®** haben einen sehr kleinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Clevere Produktion, Nutzung von CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme für die Splinetrocknung und kurze Wege sorgen dafür.

Sie stammen zu 100 % aus heimischem Nadelholz und werden in unseren Produktionsstandorten Buchenbach und Kräuchenwies hergestellt.

Durch Ihre Entscheidung für einen regionalen und nachhaltigen Brennstoff wurden im genannten Zeitraum gegenüber Heizöl **6.389.727 kg CO<sub>2</sub>e** eingespart.

Mit dem Einsatz von Sonnen-Pellets® entspricht Ihre Kostenersparnis im genannten Zeitraum **650.221,16 €** gegenüber Heizöl.

Schellinger KG • Schellingerstraße 1-5 • 81250 Weingarten

**UMWELTFREUNDLICH HEIZEN MIT PELLETS**

**ZERTIFIKAT**

Die Schellinger KG bescheinigt der  
**Baugenossenschaft HEGAU eG & HEGAU Immobilien Service & Management GmbH**  
im Zeitraum von 01.01. – 31.12.2022 durch das Heizen mit Sonnen-Pellets® anstelle von Heizöl eine  
**Einsparung von 2.108,8 Tonnen CO<sub>2</sub>e.**

Mit dem umweltfreundlichen Einsatz von erneuerbarer und regionaler Energie reduziert die Baugenossenschaft HEGAU eG & HEGAU Immobilien Service & Management GmbH ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck wesentlich. Das fördert den Klimaschutz und stärkt die Region!

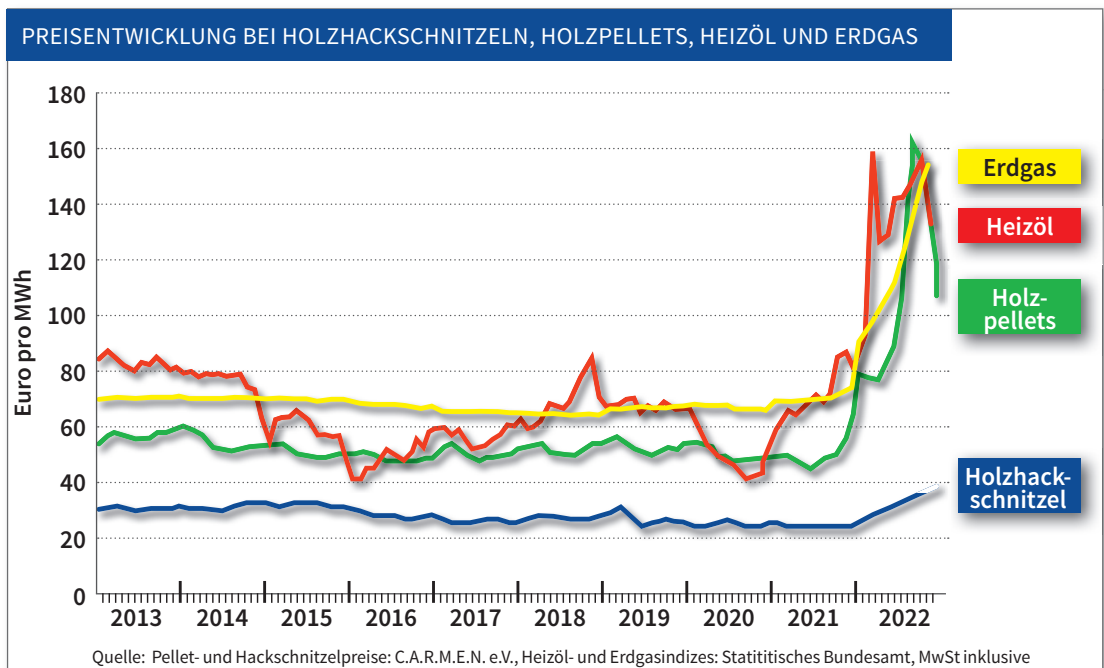
**CO<sub>2</sub>-Fußabdruck Sonnen-Pellets®**

25	Sonnen-Pellets® Buchenbach	Sonnen-Pellets® sind auf kleinstem Fußabdruck unterwegs: Heimischer Rohstoff, CO <sub>2</sub> -neutrale Herstellung und intelligente Logistikplanung sorgen dafür.
30	Sonnen-Pellets® Kräuchenwies	
145	Gas	
145	Heizöl	

**WUSSTEN SIE?**  
Im Schnitt hat jeder Deutsche einen jährlichen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von ca. 10,8 Tonnen!

Peter Heinrich, Verantwortlicher Sonnen-Pellets® Weingarten, 2023

Schellinger





## WÄRMEPUMPEN

Die Bundesregierung strebt auf Grund des Ukraine-Krieges nach schneller 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 CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparpotential. Im Gebäudebestand kann die Wärmepumpe nur mit hohen zusätzlichen Investitionen in die Heizanlage (größere Radiatoren, Hybridheizungssysteme) oder/und in den energetischen Gebäudestandard realisiert werden. 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. Ungeklärt ist auch, ob das vorhandene Stromnetz sowohl den Strom für Elektromobilität als auch für Wärmepumpen kapazitätsmäßig transportieren kann.

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

Fernwärme als Mittel der Wärmewende wird viele Wohnungsunternehmen zu gerngenommenen Fixkostenträgern der Branchengrößen (zum Beispiel EnBW, EON, RWE) und Stadtwerken zu Lasten ihrer Wohnungsbewohner machen, denen außerdem ein Wechsel des Fernwärmelieferanten unter Marktgesichtspunkten kaum möglich sein wird. Der diskutierte Anschlusszwang ist nichts anderes als eine Teilenteignung. Nachdem Krieg in Europa wieder Mittel der Politik geworden ist, ist eine zentralisierte Wärmeversorgung auch unter strategischen Gesichtspunkten fragwürdig.

**Für die erfolgreiche Wärmewende wird ein erneuerbar basierter Energie- und Technikmix gebraucht, der projektbezogen die jeweiligen Stärken nutzt - das kann von Projekt zu Projekt verschieden sein. Die einseitige Fixierung der Politik auf die Wärmepumpe aber auch auf eine zentralisierte Wärmeversorgung durch Fernwärme ist eine Sackgasse.**



### SONSTIGES

Wir beteiligten uns auch im Jahr 2022 wieder an der etablierten Veranstaltung „**Energiesysteme im Wandel – Chancen für die Region**“ 2022 in der Comturey auf der Insel Mainau mit einer Spende.



### JAHRESERGEBNIS

Als Gewinnabführung gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag können 581.166,30 € für das Geschäftsjahr 2022 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 2023 lassen sich wegen des Krieges in Osteuropa keine belastbaren Aussagen für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens treffen. Mit weiteren Energiepreis- und Baukostensteigerungen sowie regenerativen Eingriffen von EU und Bunderegierung muss gerechnet werden. Das Ausmaß ist schwer abschätzbar. Aufgrund der vertraglichen Verbindungen zum Mutterunternehmen werden sich die Vermögens-, Kapital- und Ertragsverhältnisse des Unternehmens fortgesetzt solide und geordnet entwickeln.

Singen, den 05. April 2022

HEGAU Immobilien Service & Management GmbH

Alpenstraße 17

78224 Singen (Hohentwiel)



Axel Nieburg

Geschäftsführer



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



**HEGAU** IMMOBILIEN

Service & Management GmbH



# BILANZ 2022

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



## AKTIVSEITE

## BILANZ PER 31.12.2022

	31.12.2022 €	31.12.2022 €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. SACHANLAGEN</b>			
1. Bauten auf fremden Grundstücken	2.095.014,00		2.230.074,00
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.010,00		6.809,00
3. Anlagen im Bau	551.956,04		143.294,02
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		2.651.980,04	2.380.177,02
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUND- STÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Andere Vorräte		352.296,25	193.019,35
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.557,29		57.083,17
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	140.161,29		6.250,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	56.522,00		0,00
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>		284.240,58	63.333,30
Kassenbestand, Bundesbankgut- haben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		64.050,74	67.318,34
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		700.587,57	323.670,99
<b>B I L A N Z S U M M E</b>		<b>3.352.567,61</b>	<b>2.703.848,01</b>



## PASSIVSEITE

## BILANZ PER 31.12.2022

	31.12.2022 €	31.12.2022 €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		15.500,00	10.500,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.652,70		123.735,91
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558.778,78		409.646,49
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.645.636,13		2.107.965,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
		3.285.067,61	2.641.348,01
<b>B I L A N Z S U M M E</b>		<b>3.352.597,61</b>	<b>2.703.848,01</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	31.12.2022 €	Vorjahr €
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.349.591,50	2.061.911,51
<b>2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	13.523,21	69.150,29
<b>3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.412.413,09	1.246.100,99
<b>4. ROHERGEBNIS</b>	950.701,62	884.960,81
<b>5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN</b>	300.269,26	267.123,82
<b>6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	50.089,80	80.722,91
<b>7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	0,00	0,00
<b>8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
davon an verbundene Unternehmen € 18.355,80 (Vorjahr: € 9.647,25 )	19.065,26	10.626,35
<b>9. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	581.277,30	526.487,73
<b>10. SONSTIGE STEUERN</b>	111,00	111,00
<b>11. AUFGRUND EINES GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE</b>	581.166,30	526.376,73
<b>12. JAHRESÜBERSCHUSS/-VERLUST</b>		
<b>B I L A N Z G E W I N N</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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 Freiburg (HRB 541863). Der Jahresabschluss der HEGAU Immobilien Service und Management GmbH wurde auf Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

Übersicht über die Nutzungsdauer der Sachanlagen:

Bauten auf fremden Grundstücken:

· Hackschnitzelheizungen	15 Jahre
· Gas-/Ölheizungen	15 Jahre
· Pelletheizungen	15 Jahre
· Fotovoltaikanlagen	20 Jahre
· Übergabestationen	15 Jahre

Andere Anlagen, Betriebs- und

Geschäftsausstattung 7 Jahre bis 15 Jahre

Öffentliche Zuwendungen werden zeitlich durch Absetzung von den Anschaffungskosten abgegrenzt.

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 verbundenen Unternehmen entfallen vollständig auf den Gesellschafter. Davon sind € 130.811,81 (VJ: € 0,00) aus Lieferungen und Leistungen und € 9.349,48 aus sonstigen Forderungen (VJ: € 6.250,13).

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 € 0,00 (VJ: € 31.816,83) Verbindlichkeiten aus Wärmepreis; € 407.983,96 (VJ € 83.259,74) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen; 1.656.485,87 (VJ € 1.466.512,31) aus Kreditgewährung, und € 581.166,30 (VJ € 526.376,73) aus Gewinnabführung.

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

Die Fristen der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL  
PER 31.12.2022**

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	mehr als 1 Jahr (\$ 268 Abs. 5 HGB) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.652,70 ( 123.735,91 )	27.163,92 ( 43.080,65 )	52.599,28 ( 78.443,77 )	889,50 ( 2.211,49 )	53.488,78 ( 80.655,26 )
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558.778,78 ( 409.646,49 )	558.778,78 ( 409.646,49 )			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.645.636,13 ( 2.107.965,61 )	1.154.575,28 ( 787.930,53 )	474.905,36 ( 446.295,39 )	1.016.155,49 ( 873.739,70 )	1.491.060,85 ( 1.320.035,09 )
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )			
<b>INSGESAMT</b>	<b>3.285.067,61</b> <b>( 2.641.348,01 )</b>	<b>1.740.517,98</b> <b>( 1.240.657,67 )</b>	<b>527.504,44</b> <b>( 524.739,16 )</b>	<b>1.017.044,99</b> <b>( 875.951,19 )</b>	<b>1.544.549,63</b> <b>( 1.400.690,35 )</b>

( ) = Vorjahreszahlen

■■■■■ **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 beschäftigt keine Mitarbeiter.

**Geschäftsführer:**

Nieburg, Axel, Betriebswirt  
Geschäftsführender Vorstand der  
Baugenossenschaft HEGAU eG

Singen, den 05. April 2023

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



Axel Nieburg





# AUSBLICK NEUBAU ÜBERLINGER HÖFE – SINGEN



Baugenossenschaft  
 Höfau eG Singen  
 Eing. 15. Sep. 2020

Die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhenangabensystem.

Etwaige unterirdische Versorgungsleitungen sind bei den zuständigen Behörden zu erfragen.

Maßstab 1:500

**SINGEN**

Fachbereich Bauen  
 Abteilung Vermessung und Geodäsie

Singen, den 10.09.2020

*Oliver Klein*





v. l. n. r. Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand HEGAU, Torsten Kalb, Aufsichtsrat HEGAU, Bertram Greif, Aufsichtsratsvors. HEGAU, Bernd Häusler, Oberbürgermeister der Stadt Singen, Joachim Berchtold, Aufsichtsrat HEGAU



v.l.n.r. Bernd Häusler, Oberbürgermeister der Stadt Singen mit Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender HEGAU



Der Bagger bei der Arbeit



Baggerbiss als Startschuss des Baus "Überlinger Höfe"

