

GESCHÄFTSBERICHTE

2023





Mietfläche: 137.328 m^2 Wohneinheiten im Bestand: Durchschnittsmiete: Leerstand 0,11%

Photovoltaikanlagen

27 453 kWp

CO₂ Einsparung
3.453 t
im Jahr 2023

55.104 t

Bestandsmanagement/WEG:

1.993 Wohnungen für Dritte in 121 Wohnungseigentümergemeinschaften

Mieter-Fluktuation: 7,8 %

durchschnittl. Mietdauer:

12 Jahre

INHALTSVERZEICHNIS



| Grundlagen des Unternehmens | Seite 8 - 10 |
|---|---------------|
| Wirtschaftsbericht | Seite 12 - 36 |
| Prognosebericht, Chancen- und Risikobericht | Seite 37 - 38 |
| Risikoberichterstattung über die Verwendung von | |
| Finanzinstrumenten, Schlussbemerkungen | Seite 39 |
| Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 | Seite 40 - 52 |
| Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 | Seite 53 |

HEGAU IMMOBILIEN Service & Management GmbH

| Daten und Angaben | Seite | 56 - | 61 |
|---------------------------------------|-------|------|----|
| | | | |
| Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 | Seite | 62 - | 70 |

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 bis 31.03.2024, Moos

- hauptamtlich -

Feseker, Kai Ulrich Geschäftsführer, Vorsitzender ab 01.04.2024, Moos

- hauptamtlich -

Müller, Jörg Rechtsanwalt, Singen

- nebenamtlich -

Prokura:

Werner, Iris Christina Architektin, Dipl.-Ing. (FH), Meersburg
Bara, Bettina Immobilienökonomin (GdW), Radolfzell

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 2023.



DATEN DER GENOSSENSCHAFT

Gründung: 14.12.1952

Eintragung im Genossenschaftsregister

beim Amtsgericht Freiburg - GnR 540025 - 02.04.1953

Prüfungsverband: vbw Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52 70174 Stuttgart

Hauptgeschäftsstelle: Alpenstraße 17, 78224 Singen

Nebenstelle: Kolpingstraße 42, 78333 Stockach

Mitgliedschaften und Beteiligungen: HEGAU Immobilien Service & Management GmbH

78224 Singen

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

70174 Stuttgart

PkmG Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen

Wohnungsunternehmen e.V.

10245 Berlin

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

50823 Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.

60329 Frankfurt/Main

Volksbank Konstanz-Radolfzell e.G.

78315 Radolfzell

Gästewohnungsring der Genossenschaften in Arnsberg,

Baden-Baden, Bad Karlshafen, Bad Säckingen, Bergen auf Rügen, Berlin, Bremen, Bruchsal, Dresden, Düsseldorf, Ennepetal, Erfurt, Flensburg, Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Kiel, Köln, Leipzig, Luzern/Schweiz, Ravensburg, Stuttgart, Villingen-Schwenningen,

Zürich/Schweiz

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften

Deutschland e. V. 14050 Berlin

GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

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

ZIELE UND STRATEGIEN

Das Unternehmenshandeln orientiert sich am Membership Value. Aufgeschlossenheit gegenüber Neuem, Modernität und Innovationen bestimmten und bestimmen die Unternehmensgeschichte und -zukunft. Die Umsetzung von Trends in Gesellschaft, Baukultur und Technik leiten das Unternehmenshandeln. Ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis seines Wohnungsangebotes zeichnet das Unternehmen aus. Angebote in verschiedenen Preissegmenten sind Grundlage einer gemischten Mitgliedersozialstruktur. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografische Entwicklung in einer älter und vielfältiger werdenden Gesellschaft, die Steigerung von Energieeffizienz 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.



Liebe Leseriman, liebe Leser,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Wie wir wohnen, hat unmittelbaren Einfluss auf unser Wohlbefinden. Bei der derzeitig angespannten Situation auf dem Mietmarkt ist es schwer, eine angemessene und auch bezahlbare Wohnung zu finden.

Die HEGAU bietet mit ihren knapp 2.000 Wohnungen vielen Menschen ein schönes Zuhause mit einer sozialverträglichen Durchschnittsmiete von nur 6,60 €/m². Eine hohe Modernisierungsquote und die überwiegende Beheizung unseres Bestandes mit dem heimischen, nachwachsenden Brennstoff Holz spart Heizkosten und reduziert die Emission von umweltschädlichen Treibhausgasen.

Das ist ein starker Beweis für die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft und uns ein großer Ansporn für die Zukunft!

Kai Feseker Jörg Müller

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Weltwirtschaft wuchs im Jahr 2023 mit 3,1 Prozent langsamer als im Vorjahr. Insbesondere die hohe Inflation und die deutliche Straffung der Geldpolitik dämpften die globale Konjunkturentwicklung. Auch die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten sowie die längerfristigen Nachwirkungen der Coronapandemie zeigten ihre Auswirkungen.

Die globalen Arbeitsmärkte entwickelten sich dennoch robust mit weiterhin niedrigen Arbeitslosenquoten.

Der starke Preisdruck, die gestiegenen Zinsen und die schwache globale Nachfrage belasteten die Wirtschaft im Euroraum. Unsicherheiten aufgrund der Verschlechterung der geopolitischen Lage nahmen weiter zu. Das von der Europäische Zentralbank (EZB) für das Jahr 2023 erwartete Wachstum liegt bei lediglich 0,6 %.

Die Inflationsrate im Euroraum ging im Jahr 2023 insbesondere ab Jahresmitte merklich zurück.

Der Anstieg der Inflation war hauptsächlich durch die Entwicklung in Deutschland getrieben, wo sich Sondereffekte bei den Energiepreisen auswirkten. Dennoch war die Inflationsrate in Deutschland mit 5,9 % um einen Prozentpunkt niedriger als im Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft erholte sich nur schleppend von den im Jahr 2022 stark gestiegenen Energiepreisen. Die konjunkturelle Schwäche spiegelt sich in der um 0,3 % gesunkenen Wirtschaftsleistung in 2023 wider. Eine wichtige Ursache hierfür war die Zurückhaltung der Konsumenten aufgrund der Kaufkrafteinbußen.

Die Arbeitslosenquote stieg um 0,4 % auf 5,7 %, der Fachkräftemangel blieb beherrschendes Thema. Auffällig war, dass es trotz gestiegener Arbeitslosenquote weniger freie Stellen auf dem Markt gab.



LAGE IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND DER BAUGENOSSENSCHAFT

WOHNIMMOBILIEN

Eine hohe Unsicherheit prägte den deutschen Wohnimmobilienmarkt in 2023. Die stark gestiegenen Bauund Finanzierungskosten stellten die Marktteilnehmer vor große Herausforderungen und führten zu Insolvenzen bei Bauträgern und Projektentwicklern. Auftragsstornierungen und ein starker Rückgang bei Neuaufträgen belasteten die Bauwirtschaft. Die Anzahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau ging gegenüber dem Vorjahreszeitraum um fast 30 % zurück. Statt den von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen wurden nach aktuellen Prognosen in 2023 nur 250.000 Wohnungen gebaut.

Die gestiegenen Zinsen führten trotz leicht rückläufiger Kaufpreise zu einem starken Rückgang beim Erwerb von Wohneigentum. In Folge verschlechterte sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in zahlreichen Städten, zumal die Zuwanderung nach Deutschland weiterhin hoch war. So stiegen die Neuvertragsmieten in den ersten drei Quartalen um 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

GEWERBEIMMOBILIEN

Die institutionellen Investoren agierten am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt noch zurückhaltender als im Vorjahr. Bedingt durch Zinsen, konjunkturelle Unsicherheiten und divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern halbierte sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr.

Der Büroimmobilienmarkt verzeichnete einen starken Rückgang, der Leerstand näherte sich der 6%-Marke. Logistikimmobilien entwickelten sich zur beliebtesten deutschen Assetklasse mit leicht gestiegenen Renditen.

GESCHÄFTSVERLAUF

In Baden-Württemberg rechnet das Statistische Landesamt mit einem weiteren Bevölkerungswachstum. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in der Hegau-Bodenseeregion hielt an. Genau diese stellte die HEGAU ihren Mitgliedern zu einer monatlichen Durchschnittsmiete von 6,60 € je Quadratmeter zur Verfügung.

Die Folgen von Putins Angriffskrieg gegen die Ukraine mit hohen (zu hohen) Baukosten und inflationsbedingt erhöhten Zinsen bleiben weiter am regionalen Markt spürbar. Die Inflation sinkt zwar und die Entwicklung der Baukosten ist leicht gebremst. Auch wenn die Auftragsreichweite bei den Bauunternehmen und Handwerkern abnimmt, bleibt abzuwarten, ob daraus auch nennenswert sinkende Baupreise resultieren. Ermöglichten in den vergangenen Jahren die überdurchschnittlich niedrigen Zinsen den Mietwohnungsbau, ist die Zinshöhe der entscheidende Hemmschuh und nachgelagert die Höhe der Baukosten und die Ausgestaltung von Förderprogrammen von Bund und Land. Die Vonovia, größter Wohnungsbestandshalter in Deutschland, wird neue Vorhaben nur bis zum Baurecht entwickeln, um flexibel auf Marktbedingungen reagieren zu können.

In seiner Neujahrsansprache wies auch der Singener Oberbürgermeister Bernd Häusler auf die u. a. durch Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, die Angst Taiwans vor einem Überfall Chinas, den Klimawandel, aber auch durch den Subventionskampf Chinas und der USA gegen Europa in Unordnung geratene Weltordnung hin, die sich auch als Spiegelbild der sogenannten großen Politik als spürbare Verunsicherung auf allen Ebenen der deutschen Gesellschaft zeige.

Er bemängelte den bisher fehlenden Anschluss Südbadens und Singens an das Wasserstoffkernnetz, der für eine sich im Umbau befindliche Wirtschaft hin zu einer klimaneutralen Produktion unerlässlich sei. Die Bedeutung der Standortentscheidung für das neue Zentralklinikum für den Landkreis Konstanz in Singen sowie den Wiederaufbau der Scheffelhalle hob er hervor.



Mit dem Baugebiet Tiefenreute entlang der Georg-Fischer-Straße bereite die Stadt Singen die Zukunft für die Ansiedlung und Erweiterung für Betriebe in einem modernen, nachhaltigen und attraktiven Gewerbe- und Industriegebiet, ergänzt um ein Wohngebiet, vor. Den Druck auf den Wohnungsmarkt bezeichnete er trotz der seit 2014 genehmigten 2.300 Wohnungen als ungebrochen. 300 Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern seien aktuell im Bau. Neue Wohnprojekte seien im Scheffelareal, im Landerer, im Schlossquartier, mit dem Nordstadtversorger sowie bei der Innenentwicklung der Schauinslandstraße (Schwarzwaldhöfe) durch die Baugenossenschaft HEGAU eG geplant.

Im Geschäftsjahr wurde der erste Mietspiegel für Singen und Rielasingen-Worblingen vorbereitet und mit Marktteilnehmern und Interessengruppen abgestimmt, die Einführung erfolgt im Februar 2024.

Bei unserem Bauprojekt "Überlinger Höfe", Überlinger Straße 7a-15a mit 64 Mietwohnungen in Singen erfolgte der Spatenstich am 19.01.2023. Viele Faktoren erschwerten die Umsetzung. Der KfW-Förderstopp, die seit der Pandemie bereits hohen Baupreise, steigende Energie- und Rohstoffpreise, hohe Inflation und mehrfache Zinssteigerungen ließen das Bauvolumen für unser Projekt von 21 Mio. € auf geschätzte 24,4 Mio. € ansteigen. Der Baubeschluss von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte am 16.09.2021 aufgrund der bereits durchgeführten, bauvorbereitenden Arbeiten (Abbruch der Bestandsgaragen und Bau eines Ersatzparkplatzes in 2021). Im Herbst konnten wir bereits das Richtfest feiern. Für Ende 2024 sehen wir den Bezug der ersten Wohnungen vor, mit der Gesamtfertigstellung rechnen wir im Frühjahr 2025.

Mit einem positiv-optimistischen Blick in die Zukunft betreiben wir die Projektentwicklung weiter. Eventuelle Baubeginne werden aber davon abhängen, ob nach der Planung Realisierungen nach wirtschaftlichen Grundsätzen möglich sind.

Mit Projekten wie der Aufstockung und Erweiterung unserer Gebäude in der Hohenfriedingenstraße in Radolfzell, den Neubauten des "Albert-Schweitzer-Quartetts" in Stockach, den "Schwarzwaldhöfen" in der Singener Nordstadt, dem Anbau in der Überlinger Str. 17-23 sowie der Aufstockung in der Freiburger Straße in Singen könnte sich der Bestand der HEGAU in den nächsten Jahren auf 2.200 Einheiten zubewegen, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es denn zulassen.

ENERGIEEFFIZIENZ UND CO₂-EINSPARUNG

Mit 27 Fotovoltaikanlagen produzieren wir bereits Strom, 32 weitere Anlagen befinden sich im Bau. Durch energetische Modernisierungen und Neubauten 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 LED 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.





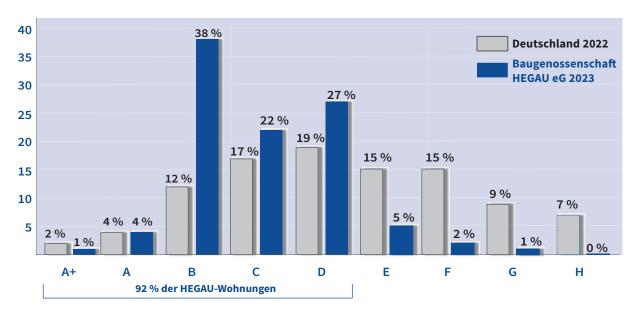
1. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Baugenossenschaft HEGAU eG stellt qualitativ gute Wohnungen in einem attraktiven Preis-/ Leistungsverhältnis zur Verfügung. Dies dokumentiert sich in der geringen monatlichen Durchschnittsmiete von 6,60 € 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 CO₂-Effizienz zeigt sich in der Zuordnung bei den Primärenergieklassen von 86 % unseres Mietwohnungsbestandes zu den Energieklassen A+ bis D.

Häufigkeitsverteilung der Energieeffizienzklassen

Deutschland im Vergleich zur Baugenossenschaft HEGAU eG



© Baugenossenschaft HEGAU eG

Datenerhebung für Deutschland: Prof. Dr. Sven Bienert Mrics Rev, Alexander M. Groh



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen auf 16,3 Mio. € (2022: 15,9 Mio. €). Die Vermietung der HEGAU-Wohnungen war im Jahr 2023 gesichert. Die Fluktuation erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug 7,8 % (2022: 5,8 %), der durchschnittliche Leerstand verringerte sich geringfügig und betrug 2,2 Wohnungen/Monat (2022: 2,4 Wohnungen/Monat), was einer Leerstandsquote von 0,11 % (2022: 0,12 %) entspricht. Die Forderungen aus Vermietung verminderten sich auf 76 T€ (2022: 81 T€).

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit setzten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2023 fort. Die Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betrugen 1.935 T€ (2022: 1.727 T€). Bezogen auf den HEGAU-Wohnungsbestand entsprechen sie einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 13,76 € (2022: 12,26 €). Zukünftig liegt der Fokus auf Projekten aus kombinierter Modernisierung und Innenentwicklung (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 2.335 T€ vorgesehen.

2. BAUTÄTIGKEIT

Moderne Energiestandards und Wärmeversorgungstechniken im Neubau und in der Modernisierung sind schon lange HEGAU-Standard. Wir achten auf hohe Architekturqualität und Demografiegerechtigkeit unserer Häuser. Wohnflächenoptimiertes Bauen sichert die Bezahlbarkeit des Wohnens. Durch unsere hohen Ansprüche an die Gestaltung fördern wir auch die städtebauliche Qualität. Der Passivhausstandard im Neubau, ergänzt um die Ausstattung mit Fotovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung, ist Ausdruck zeitgemäßen, energieeffizienten Bauens und ermöglicht den kohlendioxidarmen Betrieb der Gebäude. Als schlüssige Weiterentwicklung planen wir künftig verstärkt den Einsatz von Holz- bzw. Holzhybridbauweisen.

Durch die Innentwicklung eigener Bestandsgrundstücke schaffen wir sowohl ökonomisch als auch ökologisch vorteilhaftes, zusätzliches Baurecht. Die Auswahl von Baustoffen mit geringer Kohlendioxidbelastung im Herstellungsprozess wird schon im Neubau stark an Bedeutung gewinnen. Die geopolitische Situation zeigt den hohen Stellenwert der Energieeffizienz sowie der Nutzung regionaler Ressourcen zur Energieproduktion nicht nur in ökologischer, sondern auch in strategischer Sicht.

In Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung investierten wir 2023 9.378 T€, die das regionale Handwerk verbaute.

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 in 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 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, also mit reduzierter 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 1.052 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.

Im Herbst 2023 konnten wir bereits Richtfest feiern. Die Fertigstellung der ersten beiden Gebäude erwarten wir zum Jahresende 2024. Die weiteren drei Gebäude werden im Frühjahr 2025 bezugsfertig sein.

Das voraussichtliche Bauvolumen wird ca. 24,4 Mio. € betragen.





Simon Künstle, Erwin Künstle (Holzbau Künstle, Pfullendorf), Axel Nieburg, Jörg Müller, Kai Feseker (Vorstände der Baugenossenschaft HEGAU eG), Oberbürgermeister Bernd Häusler, Bertram Greif (Aufsichtsratsvorsitzender der Baugenossenschaft HEGAU eG) und Thomas Relling (Statiker) (v. l. n. r.)



Die Richtkrone schwebt über dem Neubau



Viele interessierte Zuhörer beim Richtfest

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.

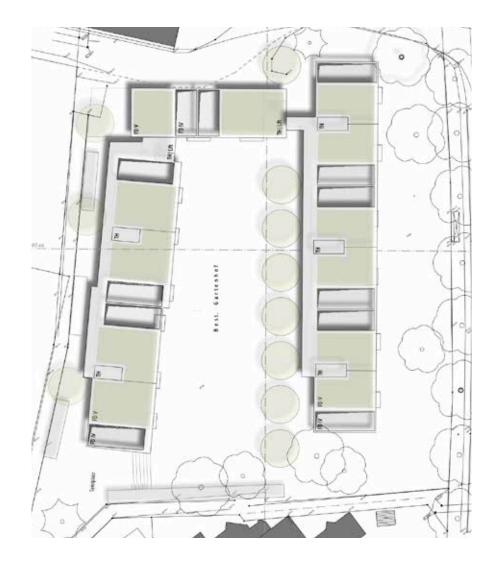
Der Neubau im Passivhausstandard kombiniert mit der Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien und der Eigenstromversorgung aus Fotovoltaik eröffnen den Weg zum Nullemissionshausstandard im Betrieb der Häuser. In unseren vorangegangenen Geschäftsberichten wiesen wir bereits darauf hin, dass im Sinne des 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.



Hohenfriedingenstraße

Hohenfriedingenstraße 1, 3, 5, 7, 9 Radolfzell

In dem Innenentwicklungsprojekt sehen wir die Aufstockung der beiden Bestandsgebäude um ein bzw. in Teilbereichen um zwei Geschosse vor. Das Ensemble wird durch einen sechsgeschossigen Neubau an Stelle der vorhandenen Garagenzeile komplettiert. So entsteht ein ruhiger, von der Straße abgeschirmter Innenhof. Durch Neubau und Aufstockung könnten bis zu 26 neue Mietwohnungen entstehen. Für die Bestandsmietwohnungen planen wir die zeitgleiche Modernisierung im üblichen, umfassenden HEGAU-Standard.



Albert-Schweitzer-Quartett

Albert-Schweitzer-Straße 2 + 4, Stockach

Auf zwei Grundstücken in der Albert-Schweitzer-Straße 2+4 in Stockach planen wir vier baugleiche Gebäude im Passivhausstandard. Es sollen 44 neue Mietwohnungen entstehen, die Hälfte davon ist als Sozialwohnungen vorgesehen. Zur Entwicklung der Gestaltungsidee für das neue Quartier wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, aus dem das Konstanzer Büro Braun + Müller als klarer Gewinner hervorgegangen ist. Die Aufgabenstellung für den Architektenwettbewerb formulierten wir in Abstimmung mit der Stadt Stockach.

Gewinnerentwurf von Braun + Müller, Konstanz







Moby Dick

Königsberger Straße 2, 4, 6, Gottmadingen

Für das Innentwicklungsprojekt baten wir um eine Entwurfsidee für ein Mehrfamilienhaus in Holzhybridbauweise im Passivhausstandard. Der uns vorgelegte Entwurf entwickelt unseren Gebäudebestand zu einem kleinen Quartier mit einem Innenhof als Ort der Begegnung weiter. 16-24 Mietwohnungen könnten in einem Neubau mit hoher architektonischer Qualität entstehen.

Da die Entwurfsidee uns nicht nur städtebaulich überzeugt hat, stellten wir sie der Gemeinde vor - obwohl die Realisierbarkeit nach wirtschaftlichen Grundsätzen offen ist.



Schwarzwaldhöfe

Schauinslandstraße 25,27,29,31,33,35,37,39,41, Singen

Im Projekt "Schwarzwaldhöfe" auf unseren Grundstücken in der Schauinslandstraße 25-41 in Singen planen wir über einen Architektenwettbewerb die städtebauliche und gestalterische Weiterentwicklung von drei schlichten Zeilenbauten mit bisher 72 Mietwohnungen. Durch einen Anbau im Passivhausstandard und eine Aufstockung sowie durch die Modernisierung der Bestandswohnungen könnte eine neue Gesamtwohnanlage mit mehr als 160 Mietwohnungen entstehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und als Grundlage für den angedachten Architektenwettbewerb soll das Baurecht über einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren eingeräumt werden.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Bereithaltung von Bauland war eine wichtige Unternehmensaufgabe. Der Bestand zum 31.12.2023 betrug 20.884 m² mit einem Wert von 1.978.955,18 € (€ 94,94/m²). Sämtliche Grundstücke sind unbelastet.

Modernisierungen

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit führten wir die Bestandsmodernisierung auch im Jahr 2023 fort. Seit Jahren gehört die energetische Gebäudemodernisierung genauso zum HEGAU-Standard wie die Aufwertung der Außenanlagen. Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung und die Seniorenfreundlichkeit beziehen wir in unsere Überlegungen ein.

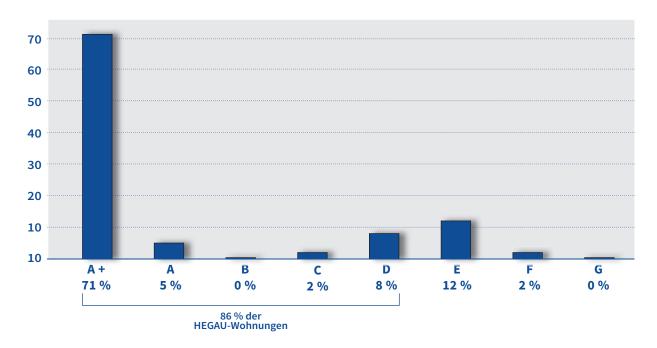
Mit unseren Modernisierungsaktivitäten steigern wir nicht nur die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes, wir reagieren damit auch auf die negativen Folgen des Klimawandels. Schon seit dem Jahr 2000 reduzieren wir den Wärmebedarf und damit auch die CO₂-Emissionen der HEGAU-Häuser durch energetische Modernisierungen (Vollwärmeschutz) sowie durch Erneuerung der Wärmeversorgungsanlagen mit Brennstoffumstellung von Gas und Öl auf Holz durch unsere Tochter, die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH.

Seitdem sparten wir durch die Verringerung des Wärmebedarfes und die kohlendioxidneutrale Verbrennung des nachwachsenden Brennstoffes Holz den Ausstoß von rund 55.104 to Kohlendioxid, den Hauptverursacher der Klimaveränderungen, ein. Allein im Jahr 2023 reduzierte die HEGAU den Kohlendioxidausstoß um ca. 3.453 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 monooder bivalent rund 80 % unseres Mietwohnungsbestandes in 14 hegaueigenen Nahwärmenetzen mit Wärme. Von der neu eingeführten CO₂-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.



Primärenergieklassen der HEGAU-Wohnungen 2023



Weiterentwicklung des Bestandes

Als Bestandteil des Projektes "Schwarzwaldhöfe" 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 von 36 Bestandsmietwohnungen im Innenentwicklungsprojekt Hohenfriedingenstraße 1, 3, 5, 7, 9 in Radolfzell.

Die Ausstattung des HEGAU-Mietwohnungsbestandes mit elektronischen Schließsystemen setzten wir in 2023 fort.

Die in 2021 beschlossene Modernisierung der Netzebene 4 des HEGAU-Bestandes auf Glasfasertechnik durch die Glasfaser ABC GmbH führten wir 2023 fort. Damit sind die HEGAU-Häuser im Hinblick auf Digitalisierung, Homeoffice und Homeschooling zukunftssicher aufgestellt.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Jahre 2023 beliefen sich auf 1.935 T€.

3. BESTANDSMANAGEMENT EIGENER BESTAND

Der genossenschaftseigene Immobilienbestand liegt in Singen, Stockach, Konstanz, Radolfzell, Meßkirch, Ludwigshafen, Gottmadingen und Rielasingen. Zum Stichtag 31.12.2023 gehörten uns 195 Häuser mit 1.971 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten mit 140.610,36 m² Wohn-/ Nutzfläche und 980 Garagen.

Im Jahr 2023 vermieteten wir aus unserem Bestand 153 Wohnungen (2022: 113) an unsere Mitglieder. Zusätzlich tauschten noch 12 Mitglieder ihre Wohnung innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr betrug 6,60 €/m², die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr je Wohnung 455,93 €.

4. BESTANDSMANAGEMENT WOHNEIGENTUM

Die Abteilung Bestandsmanagement Wohneigentum ist in den letzten Jahren solide und stetig gewachsen. Insgesamt betreuen wir 121 Eigentümergemeinschaften in Singen, Radolfzell, Stockach, Konstanz, Überlingen, Rielasingen-Worblingen, Bodman-Ludwigshafen, Engen und Gaienhofen.

Der Bestand wuchs von 1.941 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in 2021 auf 2056 in 2023. Dazu werden noch 1.528 Garagen verwaltet. Der Baugenossenschaft HEGAU eG gehören hiervon 63 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, sowie 82 Garagen.

Für Dritte verwalten wir somit 1.993 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, sowie 1.446 Garagen, wobei hiervon bei 10 Häusern in Singen und einem Haus in Radolfzell mit insgesamt 66 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 21 Garagen auch die Mietverwaltung durchgeführt wird.

Für die Eigentümergemeinschaften werden getrennt vom Genossenschaftsvermögen 10.587.465,89 € verwaltet. Instandsetzungsmaßnahmen mit jeweils über 10.000 € Volumen wurden von der Verwaltung in 2023 für 24 Gemeinschaften abgewickelt, die Gesamtinvestitionssumme lag bei 1,215 Mio. €.

131 Eigentümerversammlungen (davon 11 außerordentliche) fanden 2023 statt. Dazu wurden noch 6 Umlaufbeschlüsse erfolgreich durchgeführt. Die Verwaltung der Genossenschaft wurde jeweils entlastet und im Falle von 35 fälligen Bestellungen auch weiter als Verwalterin bestellt.



5. SPAREINRICHTUNG LIGHT

Hegau-Schatzbrief®

Seit Beginn der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen (HEGAU-Schatzbriefe®) im Dezember 2005 bis zum Ende des Berichtsjahres zeichneten Mitglieder 762 Schatzbriefe über insgesamt 12.750.800 €. Im Jahr 2023 wurden 56 Inhaberschuldverschreibungen mit einer Anlagesumme von 1.427.500 € fällig.

Zum Jahresende 2023 hielten Mitglieder 136 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Anlagewert von 2.329.200 € mit einer Verzinsung von 1,000 bis 3,250 % bei einer dreijährigen Laufzeit. Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 45 Schatzbriefe mit einer Anlagensumme von 859.500 € gezeichnet.

Der durchschnittliche Anlagebetrag betrug rund 17.100 €.

6. MITGLIEDERFÖRDERUNG

Gästewohnungsring (GäWoRing)

Die Broschüre des GäWoRings wurde nicht neu aufgelegt. 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

Im September feierten wir das Richtfest der "Überlinger Höfe" unter reger Beteiligung von Handwerkern, Planern, Fachleuten, Gremien, Mitarbeitern der HEGAU und der Stadt Singen.

Im Herbst luden wir unsere Mitglieder und Interessierte zu einer Lesung von Jeremias Heppeler ins Mitgliederzentrum. Er begeisterte die Gäste mit seiner Wortkunst aus seinem Buch "Geräusche aus der Kontextmaschine". An seinem Buch beteiligten wir uns mit einem Sponsoring.



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 06. Juli 2023 fand die 33. ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft im kleinen Saal der Stadthalle Singen, Hohgarten 4, in Singen statt. Der Aufsichtsrat berichtete der Vertreterversammlung über das zusammengefasste Prüfungsergebnis.

Die Vertreterversammlung wählte Bertram Greif, Singen, und Willi Schirmeister, Sipplingen, einstimmig für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

Im Zuge der vorgesehenen Nachfolgeregelung bestellte der Aufsichtsrat Kai Feseker zum 01.07.2023 in den Vorstand.

Zu Beginn des Jahres 2023 übertrug der Vorstand Bettina Bara die kaufmännische Leitung und erteilte ihr nach vorangegangener Beratung in gemeinsamer Sitzung mit dem Aufsichtsrat Prokura. Handlungsvollmachten erhielten die Abteilungsleiter Ralf Ritter und Diana Maier.

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

Wir entschieden uns für die Einführung eines Kundenportals und erarbeiten das Portal und die App "HEGAU 24/7", welches unseren Bewohnern ermöglicht, uns über ein Portal und/oder eine App 24 Stunden an 7 Tagen digital zu erreichen. Darin können beispielsweise Reparaturbedarf gemeldet, Kontaktdaten und Bankverbindungen geändert oder der Mietvertrag eingesehen werden. Die Markteinführung ist im Laufe des Geschäftsjahres 2024 geplant.





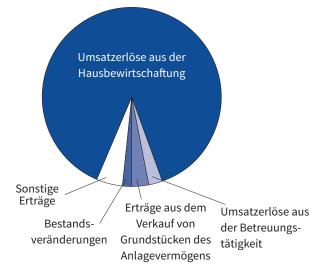
WIRTSCHAFTLICHE LAGE

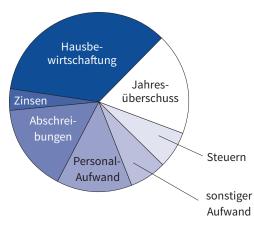
ERTRAGSLAGE

Die Hausbewirtschaftung lieferte mit gestiegenen Erlösen von 16.334 T€ (2022: 15.954 T€) ebenso wie die Erträge aus den Bestandsverkäufen mit 530 T€ einen positiven Ergebnisbeitrag.

Der Jahresüberschuss beträgt 2023 3.427 T€ (2022: 4.163 T€). Die Ertragslage ist unverändert gut.

| Entstehung der Unternehmensleistung: | | Verwendung der Unternehmensleistung: | |
|---|----------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 16.333.819,45€ | Jahresüberschuss Steuern | 3.427.325,54 € 1.242.292,98 € |
| Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit | 466.597,40€ | sonstiger Aufwand | 1.223.356,50€ |
| Erträge aus dem Verkauf von | | Personalaufwand | 2.519.879,80€ |
| Grundstücken des Anlage- vermögens | 529.805,23€ | Abschreibungen | 2.912.304,16€ |
| Bestandsveränderungen | 325.785,95€ | Zinsen | 731.220,30€ |
| Sonstige Erträge | 848.171,03€ | Hausbewirtschaftung | 6.447.799,78€ |
| | 18.504.179,06€ | | 18.504.179,06 € |







FINANZLAGE

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Die **Vermögens- und Kapitalverhältnisse** der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die **Zahlungsfähigkeit** war jederzeit gewährleistet.

Vermögensstruktur

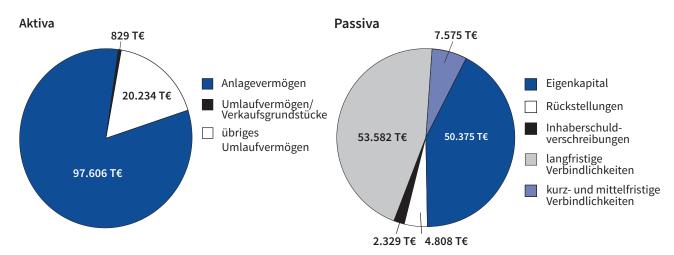
AKTIVA

Anlagevermögen Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke übriges Umlaufvermögen

PASSIVA

Eigenkapital
Rückstellungen
Inhaberschuldverschreibungen
langfristige Verbindlichkeiten
kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

| 31.12.2023 T€ | % | 31.12.2022 T€ | % |
|------------------|-------|------------------|-------|
| 97.606 | 82,3 | 92.997 | 82,4 |
| 829 | 0,7 | 841 | 0,7 |
| 20.234 | 17,0 | 19.123 | 16,9 |
| 118.669 | 100,0 | 112.961 | 100,0 |
| | | | |
| 50.375 | 42,5 | 47.089 | 41,7 |
| 4.808 | 4,0 | 4.824 | 4,3 |
| 2.329 | 2,0 | 2.907 | 2,6 |
| 53.582 | 45,2 | 51.614 | 45,7 |
| 7.575 | 6,3 | 6.527 | 5,7 |
| 118.669 | 100,0 | 112.961 | 100,0 |



Das Anlagevermögen erhöhte sich durch Bautätigkeit um 7.248 T€. Gleichzeitig verringerte sich das Anlagevermögen um die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.912 T€.

AufderPassivseiteerhöhtensichdasEigenkapitalum3.286T€unddielangfristigenVerbindlichkeitenum1.968T€.

LIQUIDITÄT

Die Finanzsituation war 2023 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und Bestandsverkäufen sowie von Geldabflüssen für Investitionen aus Bestandsfinanzierungen geprägt. Kapitaldienst und Verwaltungskosten nahmen Einfluss auf die Finanzsituation. Andere Beträge waren von untergeordneter Bedeutung. Der Cash-Flow betrug 6.552 T€ (2022: 7.233 T€).

Als weiteren 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

| | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------|
| Eigenkapitalquote | 42,5 % | 41,7% |
| Gesamtkapitalrentabilität (nach EE-Steuern) | 3,1% | 3,8% |
| Cash-Flow | 6.552 T€ | 7.233 T€ |
| EBITDA | 7.364 T€ | 7.893 T€ |
| durchschnittliche Sollmiete (nur Wohnungen)/qm | 6,60€ | 6,50€ |
| durchschnittliche monatliche Leerstandsquote | 0,11% | 0,12% |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a. | 13,76€ | 12,26€ |
| Zinsquote | 7,0 % | 7,2 % |



PROGNOSEBERICHT

Das im Jahr 2023 erwirtschaftete Ergebnis überschreitet das im Vorjahr für 2023 prognostizierte Ergebnis im Wesentlichen durch höhere Erträge aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Bestandsverkäufen, Betreuungstätigkeiten und einer höheren Ergebnisabführung unserer Tochtergesellschaft als geplant. Im Gegenzug ergaben sich höhere Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 basiert auf der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und umgesetzten Investitionspolitik, die auch in den folgenden Jahren weiterverfolgt wird. Das Jahresergebnis 2024 wird von den Aufwendungen für die Bestandserhaltung und den Zinsen, den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und dem Ergebnisbeitrag der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH abhängen. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird sich mit einem zu erwartenden Jahresergebnis zwischen 2,0 und 2,5 Millionen Euro fortgesetzt in stabilen Bahnen entwickeln. Bei den finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir aufgrund der Unternehmensplanungen keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Vorjahren.

Es muss damit gerechnet werden, dass sich die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten weiterhin negativ auf die Unternehmenstätigkeit auswirken können. Die wirtschaftlichen und sozialen Folgen hängen von Ausmaß und Dauer ab. Die Fluchtbewegungen können 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.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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 übersteigen, insbesondere von Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen. Im Verlauf des Jahres 2023 hat die Inflation nachgelassen, der Anstieg der Lohneinkommen hat sich im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsumverhalten bislang aus. Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren wie die Preisentwicklung bzw. Kaufkraft sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

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 anwachsen.

Zudem könnten der andauernde Ukraine-Krieg und der Krieg im Nahen Osten zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten - auch für hochpreisige Ersatzbrennstoffe für russisches Gas - und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit weiterhin schlechteren 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.

CHANCEN

Die Immobilienwirtschaft allgemein und die HEGAU regional haben auch im Geschäftsjahr 2024 gute Chancen, durch ihre Investitionen einen nennenswerten Beitrag für eine positive Konjunkturentwicklung zu leisten. Kapitalmarktveränderungen, Baupreis-, Inflations- und Geldwertentwicklung bleiben angesichts der aktuellen geopolitischen Lage genauso Gegenstand erhöhter Aufmerksamkeit wie mögliche Veränderungen in der nationalen und internationalen Wirtschafts-, Finanz- und Energiepolitik.



RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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 2023 beigetragen haben.





BILANZ **2023**

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



AKTIVSEITE Bilanz per 31.12.2023

| | 2023 in € | 2023 in € | 2022 in € |
|---|---------------|----------------|----------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | 24.174,05 | 13.730,12 |
| II. SACHANLAGEN | | | <u> </u> |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 85.256.987,96 | | 87.927.195,70 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.702.541,06 | | 1.776.688,85 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.149.489,36 | | 1.149.575,81 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 679.038,58 | | 671.175,31 |
| 5. Anlagen im Bau | 8.508.828,25 | | 0,00 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 232.546,28 | 97.529.431,49 | 1.406.855,61 |
| III. FINANZANLAGEN | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 52.000,00 | | 52.000,00 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 100,00 | 52.100,00 | 100,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | | 97.605.705,54 | 92.997.321,40 |
| | | | |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. ZUM VEKRAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 829.465,82 | | 841.267,79 |
| 2. Unfertige Leistungen | 4.437.107,61 | - | 4.111.321,66 |
| 3. Andere Vorräte | 8.652,98 | 5.275.226,41 | 16.451,78 |
| II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 76.545,39 | | 80.736,94 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 579.025,00 | | 557.480,00 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 13.975,00 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 32.917,80 | | 35.015,34 |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 2.911.242,02 | | 2.645.636,13 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 325.803,62 | 3.925.533,83 | 252.933,52 |
| III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 11.857.681,99 | 11.378.804,08 |
| | | | |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 0,00 | | 0,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 4.739,11 | 4.739,11 | 30.354,82 |
| BILANZSUMME | | 118.668.886,88 | 112.961.298,46 |

PASSIVSEITE Bilanz per 31.12.2023



| | 2023 in € | 2023 in € | 2022 in € |
|--|---------------|----------------|----------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. GESCHÄFTSGUTHABEN | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 233.555,96 | | 198.240,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 5.973.374,80 | | 5.915.439,67 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.065,20 (Vorjahr € € 4.080,33) | 0,00 | 6.206.930,76 | 4.320,00 |
| II. KAPITALRÜCKLAGE | | 67.988,41 | 65.918,41 |
| III. ERGEBNISRÜCKLAGEN | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 343.000,00 (Vorjahr: € 420.000,00) | 5.423.000,00 | | 5.080.000,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.850.000,00 (Vorjahr: € 3.520.000,00) | 28.735.000,00 | | 25.885.000,00 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | 8.400.000,00 | 42.558.000,00 | 8.400.000,00 |
| IV. BILANZGEWINN | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 1.307.961,35 | | 1.317.244,34 |
| 2. Jahresüberschuss | 3.427.325,54 | | 4.162.451,67 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 3.193.000,00 | 1.542.286,89 | 3.940.000,00 |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | 50.375.206,06 | 47.088.614,09 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 750.591,69 | | 723.800,18 |
| 2. Steuerrückstellungen | 666.619,62 | | 519.381,38 |
| 3. Rückstellung für Bauinstandhaltung | 2.720.000,00 | | 2.720.000,00 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | 670.281,48 | 4.807.492,79 | 860.715,69 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Inhaberschuldverschreibungen | 2.329.200,00 | | 2.907.200,00 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 53.581.891,99 | | 51.613.862,70 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00 | | 0,00 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 5.050.692,51 | | 4.608.907,14 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 4.778,87 | | 4.755,09 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 285,60 |
| 7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.200.617,55 | | 1.465.105,26 |
| 8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 27.664,77 | | 140.161,29 |
| 9. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: € 5.745,49 (Vorjahr € 23.529,08), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 0,00) | 266.826,29 | 63.461.671,98 | 281.163,84 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 24.516,05 | 27.346,20 |
| BILANZSUMME | | 118.668.886,88 | 112.961.298,46 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2023

| | 2023 in € | 2023 in € | 2022 in € |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 1. UMSATZERLÖSE | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 16.333.819,45 | | 15.953.753,36 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 466.597,40 | | 421.357,65 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen, davon von verb. Unternehmen € 6.000,00 (Vorjahr € 6.000,00) | 39.360,58 | 16.839.777,43 | 55.038,23 |
| 2. ERHÖHUNG DES BESTANDES an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 325.785,95 | 60.033,12 |
| 3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN | | 0,00 | 0,00 |
| 4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE | | 712.536,01 | 1.091.394,60 |
| 5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 6.447.799,78 | | 5.922.910,22 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0,00 | | 0,00 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 6.447.799,78 | 0,00 |
| 6. ROHERGEBNIS | | 11.430.299,61 | 11.658.666,74 |
| 7. PERSONALAUFWAND | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.886.222,21 | | 1.754.911,10 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € 210.755,52 (Vorjahr € 216.290,92) | 633.657,59 | 2.519.879,80 | 600.283,49 |
| 8. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN | | 2.912.304,16 | 2.867.030,96 |
| 9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN | | 1.223.356,50 | 1.109.386,53 |
| 10. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN | 2,00 | | 4,00 |
| 11. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG | 430.276,26 | | 581.166,30 |
| 12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE, davon von verb.Unternehmen € 16.987,91 (Vorjahr € 18.355,80) davon negative Zinsen € 0,00 (Vorjahr € 17.380,03) | 195.801,41 | 626.079,67 | 6.365,54 |
| 13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN, davon aus Aufzinsung € -53.179,67 (Vorjahr € -43.649,22) | | 731.220,30 | 766.521,17 |
| 14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG | | 916.239,58 | 676.362,16 |
| 15. ERGEBNIS NACH STEUERN | | 3.753.378,94 | 4.471.707,17 |
| 16. SONSTIGE STEUERN | | 326.053,40 | 309.255,50 |
| 17. JAHRESÜBERSCHUSS | | 3.427.325,54 | 4.162.451,67 |
| 18. GEWINNVORTRAG | | 1.307.961,35 | 1.317.244,34 |
| 19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS | | | |
| a) in gesetzliche Rücklagen | | 343.000,00 | 420.000,00 |
| b) in andere Ergebnisrücklagen | | 2.850.000,00 | 3.520.000,00 |
| | | | |
| BILANZGEWINN | | 1.542.286,89 | 1.539.696,01 |



ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Vom Wahlrecht der Beibehaltung der niedrigen steuerlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S.1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Aufwendungen für die Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Zugänge betreffen Fremdkosten. 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 von 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 %. 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 1,82 % und einer Rentensteigerung von 1,0 % bzw. 2,55 % 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 Anwendung des IDW RH F AB 1.021 erfolgt bei versicherungsgebunden, rückgedeckten Pensionszusagen 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.

Mit der Anwendung des IDS RH FAV 1.021 wird die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbessert.

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

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

Die ausgewiesenen Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von T€ 2.329,2 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 31.12.2023

| | Anschaffur | ngs- und Her | stellungsko | sten | | Kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwert | | |
|--|------------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|---|-------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Stand per 01.01.2023 € | Zugänge des Geschäftsjahres € | | Umbuchungen s (-/+) € | Stand per 31.12.2023 € | Stand per 01.01.2023 € | Abschreibungen des Geschäftsjahre € | Abgänge s € | Um- buchunger | Zu- n schreibungen € | Stand 31.12.2023 € | Buchwert 31.12.2023 € | Buchwert 31.12.2022 € |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | | | | | | | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 79.806,46 | 22.919,50 | 11.255,02 | 0,00 | 91.470,94 | 66.076,34 | 12.475,57 | 11.255,02 | 0,00 | 0,00 | 67.296,89 | 24.174,05 | 13.730,12 |
| Zwischensumme | 79.806,46 | 22.919,50 | 11.255,02 | 0,00 | 91.470,94 | 66.076,34 | 12.475,57 | 11.255,02 | 0,00 | 0,00 | 67.296,89 | 24.174,05 | 13.730,12 |
| SACHANLAGEN | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 156.370.816,85 | 67.035,34 | 201.080,85 | 0,00 | 156.236.771,34 | 68.443.621,15 | 2.699.825,28 | 163.663,05 | 0,00 | 0,00 | 70.979.783,38 | 85.256.987,96 | 87.927,195,70 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.922.084,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.922.084,85 | 1.145.396,00 | 74.147,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.219.543,79 | 1.702.541,06 | 1.776.688,85 |
| Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten | 1.149.655,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.149.655,06 | 79,25 | 86,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 165,70 | 1.149.489,36 | 1.149.575,81 |
| Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung | 1.203.796,35 | 133.640,34 | 10.474,47 | 0,00 | 1.326.962,22 | 532.621,04 | 125.769,07 | 10.466,47 | 0,00 | 0,00 | 647.923,64 | 679.038,58 | 671.175,31 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 7.206.091,23 | 0,00 | 1.302.737,02 | 8.508.828,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.508.828,25 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.406.855,61 | 128.427,69 | 0,00 | -1.302.737,02 | 232.456,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 232.546,28 | 1.406.855,61 |
| Zwischensumme | 163.053.208,72 | 7.535.194,60 | 211.555,32 | 0,00 | 170.376.848,00 | 70.121.717,44 | 2.899.828,59 | 174.129,52 | 0,00 | 0,00 | 72.847.416,51 | 97.529.431,49 | 92.931.491,28 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verb. Unternehmen | 52.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.000,00 | 52.000,00 |
| Andere Finanzanlagen | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 100,00 |
| Zwischensumme | 52.100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.100,00 | 52.100,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN GESAMT | 163.185.115,18 | 7.558.114,10 | 222.810,34 | 0,00 | 170.520.418,94 | 70.187.793,78 | 2.912.304,16 | 185.384,54 | 0,00 | 0,00 | 72.914.713,40 | 97.605.705,54 | 92.997.321,40 |

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten T€ 4.437,1 (Vorjahr T€ 4.111,3).

| Forderungen | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | |
|-------------------------------------|--------------|--|--------------|
| | | 2023 | 2022 |
| | € | € | € |
| aus Vermietung | 76.545,39 | 15.093,06 | 80.736,94 |
| aus dem Verkauf von Grundstücken | 579.025,00 | - | 557.480,00 |
| aus Betreuung | - | - | 13.975,00 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 32.917,80 | - | 35.015,34 |
| gegen verbundene Unternehmen | 2.911.242,02 | 2.072.078,41 | 2.645.636,13 |
| sonstige Vermögens- gegenstände | 325.803,62 | 145.114,54 | 252.933,52 |
| | 3.925.533,83 | 2.232.286,01 | 3.585.776,93 |



Die ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 2.911,2 (Vorjahr T€ 2.645,6).

Die Aktivwerte von drei Rückdeckungsversicherungen mit Zeitwerten in Höhe von T€ 733,3 wurde mit den Rückstellungen für Pensionen in Höhe von T€ 1.266,0 verrechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 12,9 (Vorjahr T€ 44,7).

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€ 257,8, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen in Höhe von T€ 97,0, Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von T€ 99,1, Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 90,5, Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 16,0, Rückstellungen für CO₂-Steuer in Höhe von T€ 4,8 sowie für Verwaltungskosten in Höhe von T€ 105,0.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 14,7 (Vorjahr T€ 9,4) sowie Verbindlichkeiten aus Wärmepreis in Höhe von T€ 12,9.

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2023

| | insgesamt € | unter 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | über 5 Jahre € | gesichert € | Art der Sicherung |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Inhaberschuldverschreibungen | 2.329.200,00 (2.907.200,00) | 774.500,00 (1.437.500,00) | 1.554.700,00 (1.469.700,00) | | | |
| Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten | 53.581.891,99 (51.613.862,70) | 3.857.409,64 (3.413.549,21) | 12.302.153,36 (11.642.889,03) | 37.422.328,99 (36.557.424,46) | 53.581.891,99 (51.613.862,70) | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgebern | (0,00 0,00) | 0,00 (0,00) | (0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | (0,00 (0,00) | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.050.692,51 (4.608.907,14) | 5.050.692,51 (4.608.907,14) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 4.778,87 (4.755,09) | 4.778,87 (4.755,09) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 0,00 (285,60) | 0,00 (285,60) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.200.617,55 (1.465.105,26) | 2.200.617,55 (1.465.105,26) | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 27.664,77 (140.161,29) | 27.664,77 (140.161,29) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 266.826,29 (281.163,84) | 266.826,29 (281.163,84) | | | | |
| INSGESAMT | 63.461.671,98 (61.021.440,92) | 12.182.489,63 (11.351.427,43) | 13.856.853,36 (13.112.589,03) | 37.422.328,99 (36.557.424,46) | 53.581.891,99 (51.613.862,70) | |

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde oder außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf einer Gewerbeeinheit und Grundstücken in Höhe von T€ 529,8 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 127,6.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von T€ 54,1 sowie Demontagekosten für Einbauküchen in Höhe von T€ 15,3.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Erträge aus der Aufzinsung von Aktivwerten der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 72,6 (Vorjahr T€ 67,6) wurden mit Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 19,4 (Vorjahr T€ 23,9) verrechnet.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

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

| | Vollzeit | Teilzeit |
|----------------------------|----------|----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter: | 16 | 5 |
| Technische Mitarbeiter: | 5 | - |
| Gesamt: | 21 | 5 |

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

Mitgliederbewegung

| Ende | 2023 | 4.894 |
|--------|------|-------|
| Abgang | 2023 | 229 |
| Zugang | 2023 | 229 |
| Anfang | 2023 | 4.894 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um T€ 57,9 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 2.029,4, also T€ 23,7 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€ 10.826,0. Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen bis zu deren Auslauf sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.942,9.

Prüfungsverband

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

Organmitglieder

Vorstand:

Nieburg, Axel, Geschäftsführer (Vorsitzender) bis 31.03.2024 Feseker, Kai Ulrich, Geschäftsführer (Vorsitzender) ab 01.04.2024 Müller, Jörg, Rechtsanwalt

Aufsichtsrat:

Greif, Bertram, Bankfachwirt, Vorsitzender
Kalb, Torsten, Fachbereichsleiter, stellv. Vorsitzender
Schirmeister, Willi, Stadtbaumeister
Berchtold, Joachim, Drucktechniker
Egger, Andreas, Kreisbrandmeister
Graf, Hubert, Steuerberater

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für Gewinnverwendung

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.542.286,89 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung als Dividende (4 %) € 236.617,60

Gewinnvortrag auf neue Rechnung € 1.305.669,29

Singen, den 2. Mai 2024

Baugenossenschaft HEGAU eG Alpenstraße 17 78224 Singen (Hohentwiel)

DER VORSTAND:

Kai Ulrich Feseker

Jörg Müller

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

Singen, den 24. Juni 2024

DER AUFSICHTSRATVORSITZENDE:

Bertram Greif

FÜR DEN PRÜFUNGSAUSSCHUSS:

Torsten Kalb Joachim Berchtold Hubert Graf



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 unter anderem über die Neukonstituierung des Aufsichtsrates zu beraten. Nach eingehender Beratung fassten die Gremien die erforderlichen Beschlüsse.

Zum 01.07.2023 bestellte der Aufsichtsrat Kai Ulrich Feseker als Vorstandsmitglied und zum selben Termin Bettina Bara als kaufmännische Prokuristin.

In der ersten gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im Jahre 2023 wurden am 01.03.2023 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 2022 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 2023 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu.

Der Jahresabschluss 2023 wurde in der Zeit vom 02.05.2024 bis 24.05.2024 vom vbw Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

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

Singen, 27. Juni 2024

Für den Aufsichtsrat:

Bertram Greif

Aufsichtsratsvorsitzender





GESCHÄFTSBERICHTE 2023



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 Beherrschungsund 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 Mio. € 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 Hauswartservice für das Mutterunternehmen durch.

Seit 2005 bauen und betreiben wir Fotovoltaikanlagen. Zum Jahresende waren 27 Fotovoltaikanlagen mit einer Gesamtkollektorfläche von 3.134 m² und einer Leistung von 453 kWp in Betrieb. Die Leistung reicht aus, um ca. 154 Haushalte mit Strom zu versorgen. Die Erlöse aus Fotovoltaikanlagen betrugen im Geschäftsjahr 143 T€. Stand bei Aufnahme dieses Geschäftsfeldes die CO₂-Vermeidung und die Einspeisevergütung im Vordergrund, ist es heute die dezentrale CO₂-freie Eigenstromversorgung der HEGAU-Wohnanlagen.



BAUTÄTIGKEIT

WÄRMEVERSORGUNG UND GREENTRACTING

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bauten wir eine weitere Wärmeversorgungsanlage als monovalente Holzpelletanlage im Wohnungsbestand unseres Mutterunternehmens ein. Diese ersetzte zwei Ölzentralheizungen durch erstmalige Umstellung auf erneuerbare Energien. Weitere vier Holzpelletanlagen wurden in 2023 erneuert.

Mit der Pelletheizung in Meßkirch begannen wir Ende 2022. Zwei weitere Anlagen in Singen und eine Anlage in Stockach folgten.

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

Mittlerweile versorgt die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH 2/3 des Wohnungbestandes der Baugenossenschaft HEGAU eG mit insgesamt 25 Pellet- und Hackschnitzelanlagen über den nachwachsenden, heimischen Brennstoff Holz mit Wärme. Drei weitere Pelletanlagen betreibt unser Mutterunternehmen direkt.

Die 2023 eingeführte CO₂-Bepreisung für diesen Teil der erzeugten Wärme fällt aufgrund seiner CO₂-neutralen Verbrennung nicht an.

Die angespannte politische Lage hat sich auf die Energiepreise auch bei der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH ausgewirkt. Preissteigerungen im Gaspreis für das Jahr 2023 konnten weitgehend durch bestehende Lieferverträge für 2022 und 2023 vermieden werden. Für 2024 ist von einer Steigerung auszugehen. Preiserhöhungen, die bedingt durch Index-Veränderungen 2023 gegeben sind, werden durch die langfristigen Gaslieferverträge gemildert.

Im Bereich der Pellets waren im Jahr 2023 die starken Preissteigerungen aus dem Jahr 2022 wieder rückläufig, aber noch immer höher als in 2021.

Die Öleinkaufspreise 2023 sind im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Bedingt durch die gestiegenen Holzpreise und die rückläufige Menge an Resthölzern wurde auch der Einkauf der Holzhackschnitzel durch Preissteigerungen von mehr als 29 % beeinflusst.

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 als Wärmeversorger hat diese Entlastung beantragt. Der Entlastungsbetrag wurde im Dezember 2022 von der KfW in Höhe von 205.406,24 € bewilligt. Die Rechtmäßigkeit der Soforthilfe 12.2022 wurde im Rahmen einer erweiterten Jahresabschlussprüfung an einen Wirtschaftsprüfer beauftragt und testiert.

Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPBG)

Mit den Gesetzen zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPBG) hat der Gesetzgeber auch die zweite Stufe der Einführung von Energiepreisbremsen für Strom-, Gas- und Wärmekunden umgesetzt.

Ab März 2023 wird der Wärmepreis für 80 % des Verbrauchs auf 9,5 Cent gedeckelt. Für die restlichen 20 % des Verbrauchs gilt für Wärme der Vertragspreis. Die Entlastungen wirken auf die Monate Januar und Februar 2023 zurück und gelten bis zum 31.12.2023.

Sofern etwaige Entlastungsbeträge aufgrund des gedeckelten Wärmepreises entstehen, erfolgt die Gutschrift mit der Erstellung der Wärmelieferungsabrechnung für das Abrechnungsjahr 2023. Die Entlastung wird aus Mitteln der Bundesrepublik Deutschland finanziert.

Die Entlastungbeträge beantragten wir im Jahr 2023 in vier Quartalsanträgen mit jeweils 15.136,14 €. Insgesamt forderten wir für den Geltungszeitraum des EWPGB 60.544,56 € an, die im Rahmen der Wärmelieferungsabrechnung 2023 an die Mieter der Baugenossenschaft HEGAU eG und die Kunden aus Wärmelieferverträgen weitergereicht wurden.

Weitreichende gesetzliche Änderungen in der AVBFernwärmeV, EnSikuMaV, EnSimiMaV, CO2Kost-AufG führten dazu, dass die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH sich um eine professionelle Softwareunterstützung für die Wärmepreisberechnung und im Besonderen für die Inhalte der Wärmepreisabrechnungen bemühen musste. Im Sommer 2023 starteten wir das Projekt zur Einführung / Implementierung der Software der MSU Solutions GmbH. Diese verwenden wir erstmalig für die Rechnungsstellung des Wärmepreises 2023.



FOTOVOLTAIKANLAGEN

Im Oktober 2023 unterzeichnete die HEGAU Immobilien Service & Management GmbH den Auftrag für den Bau von 32 Fotovoltaik-Anlagen. Die Leistung dieser Fotovoltaikanlagen bedeutet ca. 1 Megawatt Sonnenstrom mehr pro Jahr

Es entstehen neun Anlagen in Singen, elf in Konstanz, zwei in Stockach und zehn in Meßkirch.

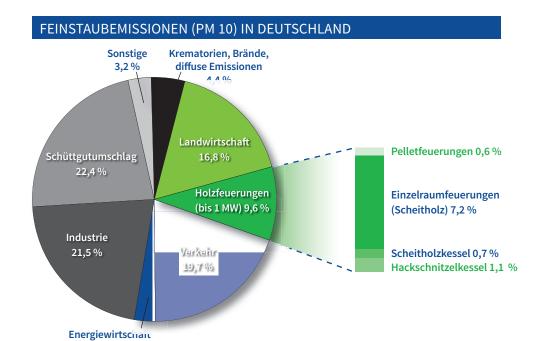
In der Überlinger Straße 11 in Singen nahmen wir im Oktober 2023 bereits eine Anlage in Betrieb. Knapp 80 % des hier erzeugten Stromes werden in der Holzhackschnitzelheizzentrale verbraucht.

KLIMASCHONENDE WÄRMELIEFERUNG

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung im Sinne des Klimaschutzes haben wir 2003 mit der Umstellung von den importierten Brennstoffen Gas und Öl auf den heimischen Biobrennstoff Holz begonnen. Moderne Holzenergien verwenden Wald- und Sägerestholz, Sturm- und Käferholz auf der Grundlage des forstwirtschaftlichen Nachhaltigkeitsgrundsatzes, den Wäldern nie mehr Holz zu entnehmen, als nachwächst. Betrug der Anteil der mit dem nachwachsenden Brennstoff Holz produzierten Wärmemenge 2005 noch 20 % der gesamten Wärmemenge, so erhöhte er sich auf ca. 75 % im Jahre 2023.

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

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



Bezugsjahr: 2020, Quelle: Umweltbundesamt 2022 und DBFZ 2022

© Deutsches Pelletinstitut GmbH





SONSTIGES

Wir beteiligten uns auch im Jahr 2023 wieder an der etablierten Veranstaltung "Energiesysteme im Wandel – Chancen für die Region" 2023 in der Comturey auf der Insel Mainau mit einer Spende.

JAHRESERGEBNIS

Als Gewinnabführung gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag können 430.276,26 € für das Geschäftsjahr 2023 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 2024 muss mit weiteren Energiepreis- und Baukostensteigerungen sowie regulatorischen Eingriffen von EU und Bundesregierung 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 2024

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

Vun 1

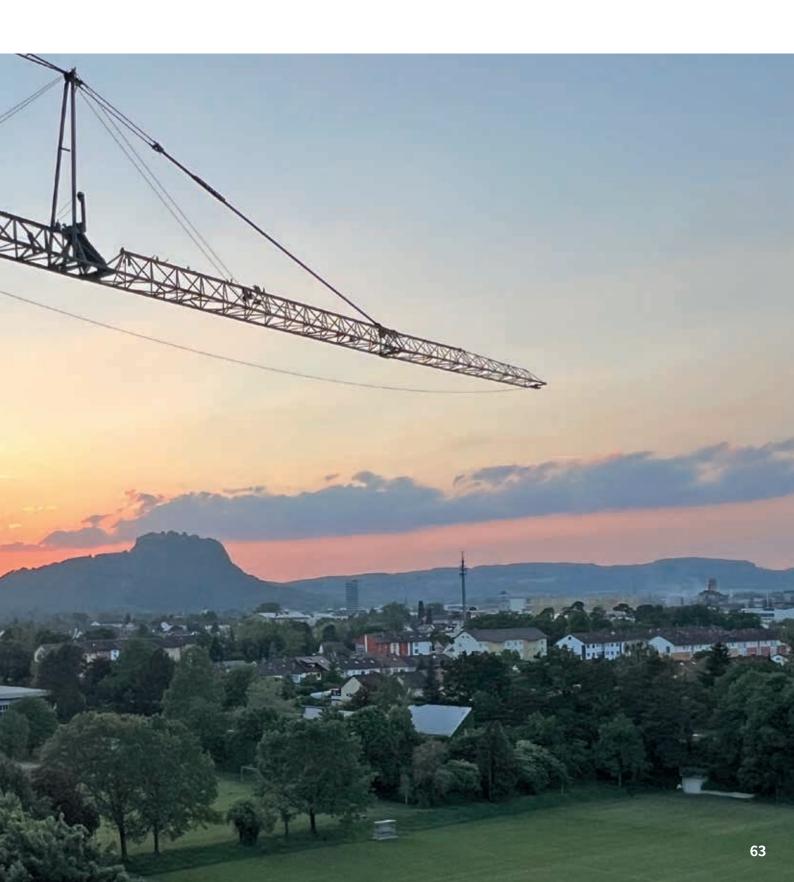
Kai Ulrich Feseker Geschäftsführer





BILANZ **2023**

MIT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



AKTIVSEITE Bilanz per 31.12.2023

| | | 2023 in € | 2023 in € | 2022 in € |
|--|---|--------------|--------------|--------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | _ | | | |
| I. SACHANLAGEN | _ | | | |
| 1. Bauten auf fremden Grundstücken | _ | 2.563.785,00 | | 2.095.014,00 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | = | 3.211,00 | | 5.010,00 |
| 3. Anlagen im Bau | - | 408.934,09 | | 551.956,04 |
| | | | | |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | - | | 2.975.930,09 | 2.651.980,04 |
| | | | | |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | - | | | |
| I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | = | | | |
| Andere Vorräte | - | | 205.051,13 | 352.296,25 |
| | | | | |
| II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSEGEGENSTÄNDE | = | | | |
| 1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | - | 25.576,27 | | 87.557,29 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | - | 27.664,77 | | 140.161,29 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | - | 323.737,00 | | 56.522,00 |
| | | | 376.978,04€ | 284.240,58 |
| | | | | |
| III. FLÜSSIGE MITTEL | = | | | |
| Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | - | | 30.448,43 € | 64.050,74 |
| | | | | |
| UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT | - | | 612.477,60 | 700.587,57 |
| | | | | |
| BILANZSUMME | | | 3.588.407,69 | 3.352.567,61 |



PASSIVSEITE Bilanz per 31.12.2023

| | 2023 in € | 2023 in € | 2022 in € |
|--|--------------|--------------|--------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| Gezeichnetes Kapital | | 52.000,00 | 52.000,00 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 18.000,00 | 15.500,00 |
| | <u> </u> | · | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 53.488,78 | | 80.652,70 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 553.676,89 | | 558.778,78 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.911.242,02 | | 2.645.636,13 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 0,00 | | 0,00 |
| | | 3.518.407,69 | 3.285.067,61 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| BILANZSUMME | = | 3.588.407,69 | 3.352.567,61 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2023

| | 2023 in € | 2022 in € |
|---|--------------|--------------|
| 1. UMSATZERLÖSE | | |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.341.252,24 | 2.349.591,50 |
| 2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE | 6.798,51 | 13.523,21 |
| 3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 1.511.682,61 | 1.412.413,09 |
| 4. ROHERGEBNIS | 836.368,14 | 950.701,62 |
| 5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN | 309.102,97 | 300.269,26 |
| 6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN | 79.397,55 | 50.089,80 |
| 7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE | 0,00 | 0,00 |
| 8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN, davon an verbundene Unternehmen € 16.987,91 (Vj.: € 18.355,80) | 17.480,36 | 19.065,26 |
| 9. ERGEBNIS NACH STEUERN | 430.387,26 | 581.277,30 |
| 10. SONSTIGE STEUERN | 111,00 | 111,00 |
| 11. AUFGRUND EINES GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE | 430.276,26 | 581.166,30 |
| 12. JAHRESÜBERSCHUSS | 0,00 | 0,00 |
| BILANZGEWINN | 0,00 | 0,00 |



ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die HEGAU Immobilien Service und Management GmbH, Singen (Hohentwiel) hat ihren Sitz in Singen (Hohentwiel) und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht 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 Abs. 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
Gas-/Ölheizungen
Pelletheizungen
Fotovoltaikanlagen
Übergabestationen
15 Jahre
20 Jahre
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 € 0,00 (VJ: € 130.811,81) aus Lieferungen und Leistungen und € 14.744,86 aus sonstigen Forderungen (VJ: € 9.349,48) sowie € 12.919,91 (VJ: € 0,00) aus Forderung auf Wärmepreis.

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 € 223.904,91 (VJ € 407.983,96) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen; 2.257.060,85 (VJ € 1.656.485,87) aus Kreditgewährung, und € 430.267,26 (VJ € 581.166,30) aus Gewinnabführung.

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

Die Fristen der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem nebenstehendem Verbindlichkeitenspiegel.



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2023

| | insgesamt € | unter 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | über 5 Jahre € | mehr als 1 Jahr (§ 268 Abs. 5 HGB) € |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--|
| Verbindlichkeiten gegenüber | 53.488,78 | 22.137,42 | 31.351,36 | - | 31.351,36 |
| Kreditinstituten | (80.652,70) | (27.163,92) | (52.599,28) | (889,50) | (53.488,78) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 553.676,89 (558.778,78) | 553.676,89 (558.778,78) | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.911.242,02 | 839.163,61 | 628.478,98 | 1.443.599,43 | 2.072.078,41 |
| | (2.645.636,13) | (1.154.575,28) | (474.905,36) | (1.016.155,49) | (1.491.060,85) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | | | |
| INSGESAMT | 3.518.407,69 | 1.414.977,92 | 659.830,34 | 1.443.599,43 | 2.103.429,77 |
| | (3.285.067,61) | (1.740.517,98) | (527.504,64) | (1.017.044,99) | (1.544.549,63) |

^{() =} 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 beschäftigte keine Mitarbeiter.

Geschäftsführer: Feseker, Kai Ulrich,

Architekt

Singen, den 05. April 2024

HEGAU Immobilien Service und Management GmbH

rus

Alpenstraße 17

78224 Singen (Hohentwiel)

Kai Ulrich Feseker Geschäftsführer







HEGAU IMMOBILIEN

Service & Management GmbH

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