

Geschäftsberichte

Geschäftsjahr
2024

DieHegau

Gründungsdatum 14.12.1952

Mitglieder 4.977

Mitarbeiter 34

Anzahl der Wohnungen 1.988





43,05%

Eigenkapitalquote

122.591.878,74

Bilanzsumme in Euro

52.774.359,75

Eigenkapital in Euro

9,5 kg/m²

THG-Ausstoß

7,0 kg/m²

CO₂-Ausstoß

9889 kWp

Leistung PV-Anlagen

45

Anzahl PV-Anlagen

1. Die Hegau in Zahlen	01–04
2. Inhaltsverzeichnis	05
3. Editorial	06–07
4. Rückblick	08–39
5. Lagebericht	40–66
6. Jahresabschluss eG	67–87
7. Jahresabschluss GmbH	88–98

Kontinuität und Transformation im Hegau

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

Wohnen ist so viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es ist Zuhause, Rückzugsort, Lebensmittelpunkt – und oft der Ort, an dem die Zukunft beginnt. In einer Zeit, die von Wandel, Unsicherheit und steigenden Anforderungen geprägt ist, zeigt sich mehr denn je, wie wichtig der solidarische Gedanke unserer Genossenschaft ist: bezahlbaren, sicheren und attraktiven Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und langfristig zu sichern.

Trotz gestiegener Baukosten, hoher Zinsen und teurer Energie konnten wir unsere Ziele weiterverfolgen – im Berichtsjahr haben wir 32 neue Wohnungen in den Überlinger Höfen an unsere Mitglieder übergeben, weitere 32 folgen im Jahr 2025.

Mit dem Blick nach vorn richten wir unser Handeln konsequent an den Herausforderungen der Zukunft aus: Klimaschutz, soziale Gerechtigkeit und digitale Transformation sind keine abstrakten Begriffe für uns, sondern konkrete Aufgaben, die wir aktiv anpacken.

Besonders danken möchten wir Ihnen, liebe Mitglieder. Ihr Vertrauen, Ihre Treue und Ihre Beteiligung machen unsere Genossenschaft lebendig. Unser Dank gilt ebenso den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement und Fachkenntnis zum Erfolg der Hegau beitragen. Unseren Geschäftspartnern danken wir für die gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wir freuen uns, mit diesem Geschäftsbericht nicht nur Zahlen und Fakten zu präsentieren, sondern vor allem die Geschichte eines bewegten Jahres – und einen Ausblick auf die Zukunft, die wir mit Zuversicht und Verantwortung gestalten wollen.

Herzliche Grüße

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'Kerri V.' followed by a stylized flourish. The second signature on the right is a more abstract, stylized signature.



Jörg Müller (l.), Vorstand

Kai Feseker (r.), geschäftsführender Vorstand



Heimatverbunden

1952

Gründung

Erstes Bauschild für das Projekt in der Worblinger Straße, Singen
Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

1953

Richtfest für die 101. Wohnung

1959

10-jähriges Jubiläum

Ankündigung des Großprojektes Überlinger Straße 7–15, Singen
mit 200 Wohnungen in fünf Punkthäusern, wegweisende Ausstattung
mit Zentralheizung in einem Nahwärmenetz, Aufzügen und Müllschluckern.

1962

Bezug der 1000. Mietwohnung im
Projekt in der Überlinger Straße, Singen

1968

Hochzinsphase 10% Hypothekenzinsen

1973

Erste Modernisierungen von Mietwohnungen mit Einbaubädern,
Zentralheizung und Warmwasserversorgung

1975

Bauleistung von 1867 Wohnungen, davon 1.211 im Eigenbesitz, sowie 540 Garagen
1.804 Mitglieder mit 10.952 Geschäftsanteilen Bilanzsumme: 44.200.000 DM

1977

Bau der neuen Geschäftsräume in der Worblinger Straße 51, Singen → 1984

Bau der ersten Seniorenwohnanlagen (Freiburger Straße, Singen) → 1985

Mitgliederzahl über 3.000 → 1989

Ende der Gemeinnützigkeit → 1990

Mitgliederzahl über 4.000 → 1991

Verleihung der Siekmann Medaille durch den Deutschen Familienverband
für die großen Verdienste durch den Bau von familiengerechtem Wohnraum → 1993

Erste Homepage der Hegau → 1998

2000

Überarbeitung der Häuser, erste solarthermische Anlage (Worblinger Straße 72–78, Singen) →
Beginn der Komplettmodernisierungen mit vollständiger, auch energetischer

2001

Gründung Tochtergesellschaft zur Wärmelieferung im Contracting
Beginn der Modernisierung „Soziale Stadt Langenrain“, Singen →

2002

50-jähriges Jubiläum →
Singens erste Holzhackschnitzelheizanlage

Beitritt zum GäWoRing → 2004

Bau des Pflegeheims ‚Emil-Sräger-Haus‘, Singen, Hegau-Seniorenfamilie als neues Wohnkonzept
Der Hegau-eigene Anhänger ‚Umzugs-Express‘ wird beschafft →
Beginn Einbau von PV-Anlagen

Umzug in die neue Geschäftsstelle in der Alpenstraße, Singen → 2009

Verleihung des deutschen Bauherrenpreises an die Hegau für das Projekt Schloßleweg, Bodman → 2011

Spatenstich erstes Passivhaus der Hegau, Konstanz
Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises an die Hegau für das Projekt
Aufstockung und Modernisierung Überlinger Straße, Singen → 2015

Kunst- und Kulturprojekt ‚ARTE ROMEIAS‘ → 2017

Ansiedlung von Bienenvölkern im Bildstock, Stockach → 2019

Photovoltaik-Offensive – 1 zusätzliches Megawatt PV-Strom auf Hegau-Gebäuden
Erste CO₂-Bilanz der Hegau → 2024

Wir sind zuhause

Überlinger Straße

7a, 9a, 11a, 13a, 15a

Singen

Überlinger Höfe

Mit den Überlinger Höfen setzt die Hegau ein komplexes Wohnprojekt in Singen um, 64 Wohnungen in insgesamt fünf Gebäuden bieten Singener Bürgern und Bürgerinnen eine neue Heimat. Was wie eine reine Erfolgsgeschichte wirkt, offenbart bei genauerem Hinsehen eine bewegte Planungshistorie, die einen teilweise deprimierenden Blick auf den Status Quo der deutschen Bauwirtschaft eröffnet – aber eben auch die Gewissheit, dass herausfordernde Geschichten dieser Tage mit Happy End enden können.

Es war ein sonniger Tag im September 2023 als der frühere Vorstand der Hegau, Axel Nieburg auf einem Baugerüst stehend den Finger in die Wunde legte: „Wohnen ist ein Existenzgut, das für den sozialen Frieden bedeutsam ist. Die aus dem Mangel an Mietwohnungen erwachsenden politischen Probleme sind vorhersehbar.“ Nieburg wählte diese Worte beim Richtfest der Überlinger Höfe mit Bedacht – obschon sie für die feierlichen Umstände ungewöhnlich ungemütlich wirkten. Doch zu groß waren Herausforderungen und Rückschläge in der Baugeschichte dieses Projektes, als dass er hätte darüber schweigen können.

Die Hegau baut die Überlinger Höfe auf eigenem Grund auf dem Gelände der Punkthäuser. Kai Feseker, der neue Vorstand, erinnert an die Wurzeln des Projekts in der Historie der Genossenschaft: „Die fünf Punkthäuser der Hegau wurden 1962, zehn Jahre nach Gründung der Baugenossenschaft angekündigt, schon damals waren sie hochinnovativ.“ Alle fünf Gebäude, so unterstreicht Feseker, wurden über ein Nahwärmenetz von einer zentralen Heizung versorgt, verfügten über Aufzüge und Müllschlucker, laut damaliger Presse sollte der





Mietpreis dennoch „sensationell niedrig“ ausfallen. Aus dem Projekt entwickelte sich das erste Wärmenetz der Hegau, das heute 430 Wohnungen mit regenerativ hergestellter Wärme versorgt. Zu Beginn der 2020er Jahre nun wurde also die Baulandreserve des Grundstücks gehoben. Weitere 64 neue Wohnungen werden durch die Innenentwicklung geschaffen, die Infrastruktur ist vorhanden. Ein Zukauf von Bauland war nicht notwendig.

Eine ungewöhnliche Herangehensweise, die aber den konzeptionellen roten Faden der Hegau veranschaulicht: „Die Überlinger Straße war in vielen Punkten ein Vorreiterprojekt der Hegau“, sagt Feseker. „Ich finde es beeindruckend, welch gigantisches Potenzial in diesen Gebäuden aus den 1960ern steckt.“

Doch zurück in die Gegenwart: Vor Baubeginn des neuen Projekts mussten Garagen abgerissen werden. Ein einfacher Schritt, der später noch wichtig werden sollte. Denn eine Fülle widriger Umstände sorgte dafür, dass dann bis zum Spatenstich mehr als ein Jahr ins Land zog: Der unerwartete KfW-Förderstopp, der Wegfall von rund einer Million Euro Fördergeld waren erste finanzielle Stolperfallen. Damit nicht genug: Die seit der Pandemie schon hohen Baupreise stiegen unter Einfluss des Kriegs in der Ukraine durch höhere Energie- und Rohstoffpreise weiter, während die Währungshüter der Inflation Zinssteigerungen entgegensetzten. Welche dramatischen Auswirkungen das hatte, erklärt Kai Feseker: „Die Rahmenbedingungen für das Bauen haben sich in den vergangenen Jahren dramatisch verschlechtert. Die Zinsen sind gestiegen, die Baukosten sind förmlich explodiert, die Preissteigerung seit 2019 liegt bei etwa 43 %. Die Anzahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen ist dramatisch eingebrochen. Also steigen die Mieten für bestehende Wohnungen. Auch die Mieten für Neubauwohnungen müssten wegen der höheren Kosten und Zinsen eher in Richtung 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter liegen.“

Überlinger Straße
7a, 9a, 11a, 13a, 15a

Singen

Eine solche Dichte an Problemen brachte das Projekt an den Rand der Machbarkeit: Das ursprünglich berechnete Bauvolumen für die Überlinger Höfe stieg von 21 Millionen auf etwa 24 Millionen Euro. Ein immenser Anstieg, der, wie Nieburg schonungslos ansprach, beinahe zum Baustopp geführt hätte – wären da nicht die bereits abgerissenen Garagen gewesen. Nur deshalb wurden die Arbeiten ab Januar 2023 fortgesetzt und liefen fortan reibungslos.

Was die die Hegau in Singen durch Erfahrung, Mut, Netzwerk und Weitsicht lösen konnte, sorgte bundesweit für den Baustopp an unzähligen Projekten. Für Privatleute ist der Traum vom Eigenheim 2025 beinahe Utopie, in Großstädten gilt Ähnliches für bezahlbare Mietwohnungen. Da unsere Zufriedenheit ganz entscheidend davon geprägt wird, wie wir wohnen, trifft Axel Nieburgs eingangs zitierte Prognose ins Schwarze.

Gut, dass sich im Mikrokosmos der Singener Stadtgemeinschaft im Allgemeinen und für 64 zukünftige Mietparteien im Speziellen durch das Projekt der Hegau einiges verändert. „Singen gehört zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Insofern sind die 64 Wohnungen mit verhältnismäßig moderaten Mieten (11,50 €/m² im Mittel) ein willkommener Beitrag für eine Stadt wie Singen und ein wichtiger Beitrag für die Gesellschaft“, erklärt Kai Feseker. Das Projekt ist Hegau-typisch auf vielen Ebenen besonders nachhaltig: Im Sinne der Bezahlbarkeit baut die Hegau einen großen Teil der Wohnungen flächenoptimiert. Die Formel: „Reduzierte Wohnfläche unter Beibehaltung der Zimmerzahl, macht günstige Mieten.“ Ein Aufzug bringt die Mieter barrierefrei zum Ziel. Duschbadewannen mit bodennahem Türeinstieg und große, schwellenlos begehbare Balkone bieten Komfort für alle Generationen. Dabei ist es der Hegau besonders wichtig, dass alle Menschen willkommen sind, sodass eine von Respekt geprägte, soziale Hausgemeinschaft entsteht, in der Senioren genauso eine Heimat finden können, wie Alleinstehende oder junge Familien. Die Lage des Grundstücks spricht für sich: Die Überlinger Höfe entstehen in der Nähe von Wiesen, Wäldern und einem Freizeitgelände im Süden der Stadt. Aus der ruhigen Wohngegend erreicht man in kurzer Zeit per Auto oder ÖPNV die City. Auch Schule, Kita, Arztpraxen, Supermärkte und Restaurants sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad rasch erreicht. Nach Überlingen, Radolfzell und an den Bodensee ist



es von hier ein Katzensprung. An der Schweizer Grenze und der Autobahn Richtung Stuttgart ist man in nur zehn Minuten. Echtholzparkett und hell geflieste Bäder zeigen die Wertigkeit des Projekts. Die hellen, offenen Räume eröffnen alle Möglichkeiten, sich hier ganz persönlich einzurichten.

Die Überlinger Höfe werden im KfW 40 Standard gebaut. Wärme liefert die vorhandene Heizzentrale Überlinger Straße. Sie heizt nachhaltig mit dem regionalen Rohstoff Holzhackschnitzel.

Die Überlinger Höfe lassen einen Blick auf gesamtgesellschaftliche Zusammenhänge zu. Bei aller Freude über den gelungenen Ausgang. Sie müssen uns auch als Warnung gelten. Wenn wir in Deutschland und Singen auch künftig bezahlbaren Wohnraum haben möchten, muss sich etwas ändern.

Mieterin der 2000. Wohnung

*Stanislava Hossbach
im Interview*

Eine runde Sache: Ende März 2025 hat die Hegau ihre 2000. Wohnung übergeben. Sie liegt – so ein Zufall – an der Straße, an der im Jahr 1968 auch die 1000. Hegau-Wohnung bezogen wurde. Hier erzählt Mieterin Stanislava Hossbach über ihr neues Zuhause in den Überlinger Höfen.



Frau Hossbach, herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Zuhause. Erzählen Sie uns etwas über Ihre Wohnung?

Noch bin ich dabei, mich einzurichten. Ich hatte neue Möbel bestellt, die jetzt langsam eintrudeln. Ich wohne künftig auf 54 Quadratmetern mit zwei Zimmern, Küche und Bad. Die Wohnung liegt in einem der Neubauten der Überlinger Höfe. Insgesamt gibt es in meinem Haus acht Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Weil ich im vierten Stock wohne, habe ich statt eines Balkons eine große Dachterrasse. Der Blick auf Singen und den Hohentwiel ist wunderbar.

Wie kommt es, dass Sie jetzt bei der Hegau wohnen?

Zuerst einmal war es Zufall. Ich hatte von dem Besichtigungswochenende vergangenen Sommer gehört und bin spontan hingegangen. Was ich dort gesehen habe, hat mir sehr gefallen. Wichtig waren mir diese Punkte: Ich wollte in eine gepflegte Wohnung in einem Neubau ziehen und Bad und Küche mit Tageslicht waren ebenfalls ein Muss. Bei der Hegau hat alles Hand und Fuß. Von der Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe hat alles super funktioniert. Die Mitarbeiterin, die mit mir betraut war, war so hilfsbereit und freundlich, wirklich toll. In der Hinsicht habe ich schon andere Dinge erlebt. Die Idee, keinen privaten Vermieter zu haben, mit dem ich persönlich auskommen muss, hat mir auch gefallen. Und dass Vorstand Kai Feseker mich bei der Übergabe mit Blumen beschenkt hat, war natürlich das Tüpfelchen auf dem i.

Wie haben Sie bisher gelebt und warum wollen Sie sich verändern, Frau Hossbach?

Mit meinem Mann habe ich in einem Einfamilienhaus samt großem Garten gewohnt. Wir hatten 150 Quadratmeter Wohnfläche und alles schön für uns und unsere Hunde eingerichtet. Viele Jahre hatte ich als Taxiunternehmerin gearbeitet, dann war ich Gastronomin. Die vergangenen zehn Jahre aber hat die Pflege meines schwerkranken Ehemanns bestimmt. Nun bin ich Witwe und 75 Jahre alt. Das große Haus und der Garten sind mir zu viel. Ich möchte Zeit für mich haben und Ballast abwerfen. Warum soll ich in einem großen Haus wohnen, wenn andere Menschen, die es besser gebrauchen können, ja, händeringend einen Platz zum Wohnen suchen? Ich habe inzwischen an unseren Schornsteinfeger verkauft, ihm hat mein Haus immer gut gefallen. Und ich habe bald endlich mehr Zeit für mich.

Welche Rolle spielt die Wohngegend für Sie?

Um mich zu verkleinern, wäre ich auch in eine andere Stadt oder ein anderes Viertel von Singen gezogen. Dass mein ehemaliges Haus nur fünf Gehminuten entfernt von meiner neuen Wohnung liegt, ist eher Zufall. Aber natürlich bin ich froh, dass ich weiter nah bei meinen Bekannten in der Umgebung bin. Die Überlinger Straße ist eine fantastische Gegend. Der Bus hält vor der Tür. Zu Fuß bin ich schnell beim Supermarkt oder in der Apotheke, eines Tages vielleicht mit dem Rollator. Man weiß ja nie. Meine neue Wohnung und das ganze Haus sind barrierefrei gestaltet. Ich bin sicher, ich kann hier gut leben und meine Zeit genießen.

Liebe Frau Hossbach, wir wünschen Ihnen gutes Ankommen in der 2000. Hegau-Wohnung, viele schöne Momente hier in den Überlinger Höfen und bei allem, das Ihnen Freude macht. Danke, dass Sie sich die Zeit genommen haben.

Sehr gerne.

**Albert-Schweitzer-Straße
2 und 4**
Stockach

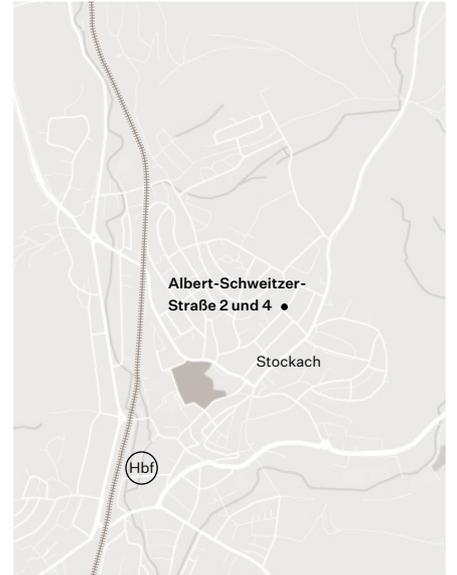
Albert-Schweitzer-Quartett

Auf den Grundstücken in der Albert-Schweitzer-Straße 2 und 4 soll ein Ensemble aus vier baugleichen Wohngebäuden im Passivhausstandard entstehen. Im Jahr 2023 wurde hierzu ein Architekturwettbewerb ausgelobt, den das Konstanzer Büro Braun+Müller für sich entscheiden konnte.

In den vier Gebäuden entstehen 44 wohnflächenoptimierte Wohnungen, davon 28 3-Zimmer-Wohnungen und 16 4-Zimmer-Wohnungen. Die notwendigen Parkplätze sind unter Ausnutzung der Topographie hangabwärts unter den auskragenden Baukörpern angeordnet. Auf diese Weise entstehen großzügige, autofreie Eingangsbereiche entlang der Albert-Schweitzer-Straße. Zwischen den Gebäuden befinden sich die Mietergärten der Erdgeschosswohnungen und Gemeinschaftsbereiche.

Die Hegau beabsichtigt, die Gebäude in Holz-Hybridbauweise zu erstellen. So werden die CO₂-Emissionen, die beim Bau der Gebäude entstehen, signifikant reduziert. Die Gebäude sind in Planung und in Abstimmung mit dem Baurechtsamt der Stadt Stockach.





Aufstockung, Anbau und Modernisierung

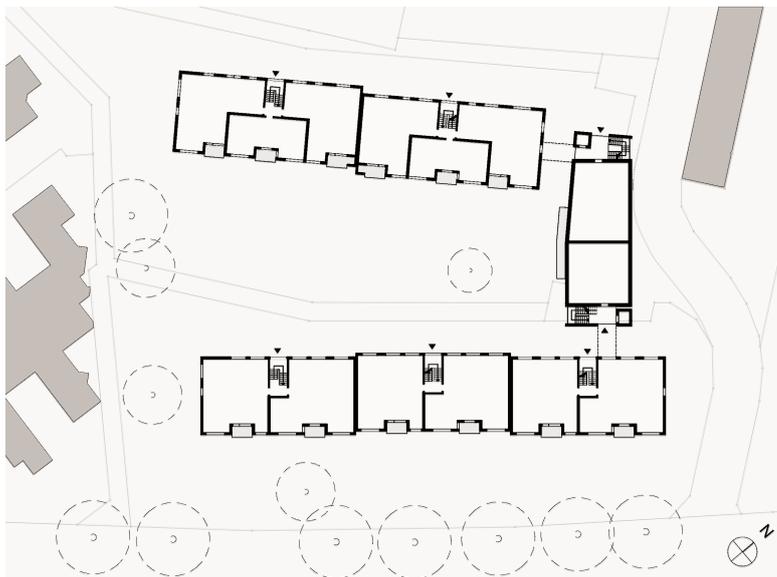
Unser Vorschlag, die beiden Zeilenbauten in der Hohenfriedingenstraße in Radolfzell nicht nur zu modernisieren, sondern auch aufzustocken und mit einem Anbau zu ergänzen, fand im Gestaltungsbeirat der Stadt Radolfzell große Zustimmung.

In dem vom Gemeinderat im Mai verabschiedeten „Handlungsprogramm Wohnen“ bekam unser Projekt dann auch die Priorität 1. Die beiden dreigeschossigen Zeilenbauten aus den Jahren 1971 bis 1973 werden mit einem bzw. zwei weiteren Geschossen in Holzständerbauweise aufgestockt, an Stelle der jetzigen Garagenzeile tritt ein vier- oder fünfgeschossiger Anbau, voraussichtlich als Holzhybridbau in Passivhausbauweise. In dem von der Hohenfriedingenstraße abgeschirmten Hof entstehen Mietergärten, Hochbeete für „urban gardening“ und natürlich auch Gemeinschaftsflächen. Beheizt wird das Ensemble schon jetzt regenerativ mit einem Pelletkessel in einem kleinen Nahwärmenetz. Das Projekt ist in Planung, beauftragt wurde das Allensbacher Architekturbüro MTG.

Hohenfriedingenstraße

1, 3, 5 und 7+9

Radolfzell





Modernisierung Schauinslandstraße 18, Singen

Das zwölfgeschossige Hochhaus in der Schauinslandstraße 18 mit 62 Wohnungen wurde 1984 erstellt – es besteht Modernisierungsbedarf. Nach eingehender energetischer Bestandsanalyse wurde ein Modernisierungskonzept erarbeitet. Die Fenster sollen energetisch auf einen aktuellen Standard gebracht werden. Bislang ungedämmte Außenbauteile werden mit Wärmedämmung versehen, vorhandene Wärmedämmung wird verbessert. Neben diesen Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen auch die CO₂-Emissionen durch Umstellung auf eine regenerative Beheizung reduziert werden. Im Innenbereich werden die Stränge erneuert und die Bäder modernisiert, damit das Gebäude wieder fit für die kommenden Jahrzehnte wird.

Modernisierung, Aufstockung und Anbau Schauinslandstraße 25, 27, 29; 31, 33, 35; 37, 39, 41, Singen

Die drei Zeilenbauten mit den Baujahren 1977 bis 1980 sollen modernisiert, aufgestockt und jeweils um einen Anbau erweitert werden. Die Gebäude, ursprünglich als funktionale Wohnanlagen errichtet, werden architektonisch aufgewertet und zukunftsfähig gemacht. Durch Aufstockungen und Anbauten entstehen zusätzliche Wohnungen, die dringend benötigten Wohnraum schaffen. Im Fokus der Modernisierung steht die energetische Ertüchtigung: Wärmedämmung der Außenwände und des Daches sowie neue Fenster werden den Energiebedarf deutlich senken, die Beheizung mit erneuerbaren Energien wird den CO₂-Ausstoß mindern.





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

Schauinslandstraße 18
Singen

Bautätigkeit

Effizienz, Konsistenz und Suffizienz

Moderne Energiestandards und Wärmeversorgungs-techniken im Neubau und in der Modernisierung sind schon lange Standard bei der Hegau. Hohe Architekturqualität und Demografiegerechtigkeit unserer Häuser sind uns wichtig. Mit unserem hohen Anspruch an die Gestaltung fördern wir auch die städtebauliche Qualität.

Der Passivhausstandard im Neubau, ergänzt um die Ausstattung mit Photovoltaikanlagen 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. Die Auswahl von Baustoffen mit geringer Kohlendioxidbelastung im Herstellungsprozess wird 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. Durch die Innenentwicklung eigener Bestandsgrundstücke schaffen wir sowohl ökonomisch als auch ökologisch vorteilhaftes, zusätzliches Baurecht. Durch wohnflächenoptimiertes Bauen sichern wir die Bezahlbarkeit des Wohnens.

Passivhausstandard

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.

Auch in 2024 führten wir Bestandsmodernisierungen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit aus.

Mit unseren Modernisierungsaktivitäten steigern wir nicht nur die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes, wir reagieren damit auch auf die Anforderungen des Klimawandels. Schon seit dem Jahr 2000 reduzieren wir den Wärmebedarf und damit auch die CO₂-Emissionen unserer Häuser durch energetische Modernisierungen 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 58.557 t Kohlendioxid, den Hauptverursacher der Klimaveränderungen, ein. Allein im Jahr 2024 reduzierte die Hegau den Kohlendioxidausstoß um ca. 3.453 t – eine beachtliche Minderungsrate.

Mit dem nachwachsenden heimischen Rohstoff Holz als überwiegenden Brennstoff versorgen wir mittlerweile mono- oder bivalent rund 80% unseres Mietwohnungsbestandes in 20 hegaeigenen Nahwärmenetzen mit Wärme. Von der eingeführten CO₂-Abgabe werden wir deshalb nur unterdurchschnittlich betroffen sein.

Die kontinuierliche Verringerung des Wärmebedarfs unserer Mehrfamilienhäuser bildet sich auch in den zugehörigen Energieklassen sowie dem Primärenergieverbrauch ab. In Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung investierten wir 2024 9.906 T€, die das regionale Handwerk verbaute.

Wohnflächenoptimierung

Durch eine wohnflächenoptimierte Planung entstehen Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche unter Beibehaltung der Zimmeranzahl. Für drei Zimmer werden an Stelle der üblichen 75 m² nur ca. 60–65 m² benötigt – 10 m² weniger, für die Miete gezahlt werden muss. So stellen wir die Bezahlbarkeit des Wohnens unter Beibehaltung guter Baustandards sicher.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität

CO₂-Bilanz

Die Hegau hat ihre erste CO₂-Bilanz erstellt – und dabei ein bemerkenswert gutes Ergebnis erzielt. Mit nur 7 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich, beziehungsweise 9,5 kg unter Einbeziehung weiterer Treibhausgase, liegt sie weit unter dem Branchendurchschnitt. Zum Vergleich: Der Mittelwert des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) beträgt 27 kg/m² beziehungsweise 33 kg/m² mit allen Treibhausgasen. Der Referent für Nachhaltigkeit des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) sieht die Hegau damit auf einem Spitzenplatz im Land.

Die CO₂-Bilanz ist ein Instrument, das den Ausstoß klimaschädlicher Gase wie Kohlendioxid und Methan erfasst und in CO₂-Äquivalente umrechnet. Sie bildet die Grundlage für strategische Entscheidungen, wie ein Unternehmen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt – etwa 2040 – klimaneutral werden kann. Das gute Ergebnis der Hegau ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer langfristigen Planung.

Entscheidend für das gute Abschneiden war die konsequente energetische Sanierung des Gebäudebestands. Der Energiebedarf wurde durch Dämmmaßnahmen deutlich gesenkt, was sich darin zeigt, dass 91 % der Wohnungen der Genossenschaft in den guten Energieeffizienzklassen A bis D liegen. Neubauten wurden als Passivhäuser errichtet, die mit besonders wenig Energie auskommen. Gleichzeitig wurden fossile Heizsysteme durch Anlagen ersetzt, die mit erneuerbaren Energien arbeiten – insbesondere mit Holzpellets und Holzhackschnitzeln. Etwa 80 % des Wohnungsbestands werden mittlerweile mit diesen CO₂-neutralen Brennstoffen versorgt. Auch beim Gemeinschaftsstrom setzt die Hegau auf Nachhaltigkeit und bezieht ausschließlich grünen Strom.

Die Entscheidung, eine CO₂-Bilanz zu erstellen, steht im Zusammenhang mit den globalen und regionalen Klimazielen. Seit dem Pariser Klimaabkommen von 2015 bemühen sich Staaten weltweit, die Erderwärmung auf 1,5 bis maximal 2 Grad Celsius zu begrenzen. Diese Werte wurden bewusst gewählt, denn sie markieren eine Grenze, ab der voraussichtlich sogenannte Klima-Kipppunkte überschritten werden. Dann würde beispielsweise das arktische Eisschild abschmelzen, was wiederum gravierende Auswirkungen auf die weitere Erderwärmung hätte. Kipppunkte haben unumkehrbare, katastrophale Konsequenzen für das Klima. In Baden-Württemberg sollen die Emissionen bis 2030 um 65 % im Vergleich zu 1990 reduziert und bis 2040 soll Klimaneutralität erreicht werden. Der Gebäudesektor spielt dabei eine zentrale Rolle: Rund 40 % der CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen auf diesen Bereich, wobei der Löwenanteil auf das Heizen zurückgeht.

Für viele Wohnungsunternehmen ist der Weg zur Klimaneutralität mit großen Herausforderungen verbunden – sowohl finanziell als auch personell. Sanierungen erfordern erhebliche Investitionen und die notwendigen Fachkräfte für die Umsetzung der Maßnahmen sind knapp. Hinzu kommt die zunehmende Belastung durch die CO₂-Bepreisung. Noch ist der Preis durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz gedeckelt, doch ab 2027 werden Emissionszertifikate für Gebäude und Verkehr versteigert. Experten erwarten Preissteigerungen auf bis zu 200 Euro pro Tonne CO₂. In diesem Kontext wird deutlich, wie sehr es sich auszahlt, in einem energetisch sanierten Gebäude zu wohnen, das mit regenerativer Energie versorgt wird.

Auch wenn die Hegau mit ihrer CO₂-Bilanz bereits weit voraus ist, sind wir noch nicht am Ziel. Weitere Gebäude sollen modernisiert und mit nachhaltigen Heizsystemen ausgestattet werden. Zudem investiert die Genossenschaft verstärkt in Photovoltaik-Anlagen und will künftig ein zusätzliches Megawatt Sonnenstrom selbst erzeugen. Dieser Strom könnte künftig nicht nur für die Versorgung der Gebäude genutzt werden, sondern auch als Mieterstrom oder für den Betrieb von Wärmepumpen dienen. Denn langfristig ist offen, ob Holz weiterhin als regenerative Energiequelle anerkannt bleibt.

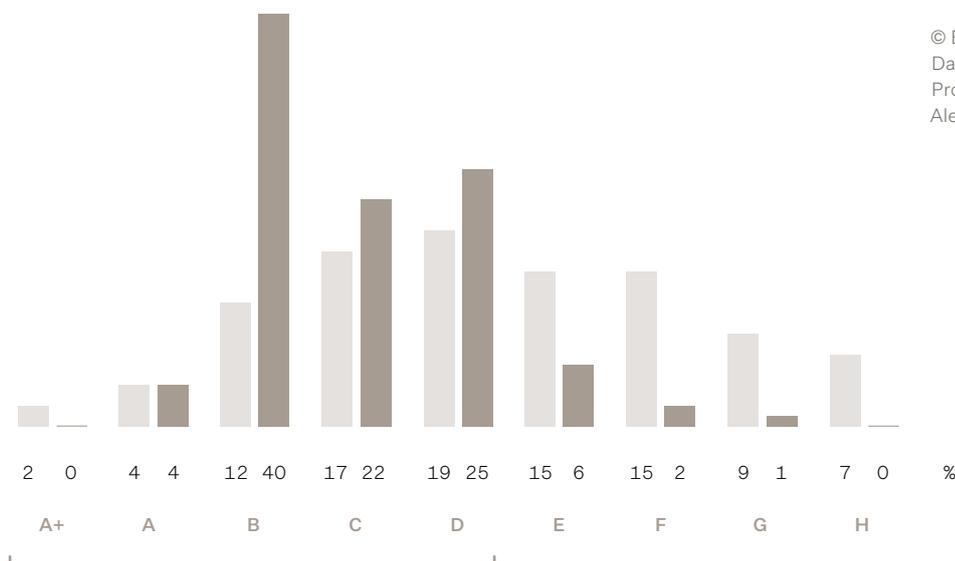
Die CO₂-Bilanz zeigt: Klimaschutz im Wohnungsbau ist möglich – wenn strategisch gedacht, vorausschauend investiert und konsequent gehandelt wird.

Häufigkeitsverteilung der Energieeffizienzklassen

Deutschland im Vergleich zur Baugenossenschaft Hegau eG

■ Deutschland 2022

■ Baugenossenschaft Hegau eG 2024



© Baugenossenschaft Hegau eG
 Datenerhebung für Deutschland:
 Prof. Dr. Sven Bienert Mrics Rev,
 Alexander M. Groh

91% der Hegau-Wohnungen

Wärmeversorgung im Contracting

Wärmeversorgung unserer Gebäude durch die Hegau Immobilien Service- und Management GmbH

Im abgelaufenen Geschäftsjahr baute die Tochter-GmbH eine Wärmeversorgungsanlage in Ludwigshafen als monovalente Holzpelletanlage im Wohnungsbestand der Genossenschaft ein. Diese ersetzte zwei Gaszentralheizungen durch erstmalige Umstellung auf erneuerbare Energien. Dafür wurden Fördermittel aus dem Programm des Bundeamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt.

Mittlerweile versorgt die GmbH 2/3 des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Hegau eG mit 26 Pellet- und Hackschnitzelanlagen über den nachwachsenden heimischen Brennstoff Holz mit Wärme, drei weitere Pelletheizungen werden durch die Hegau direkt betrieben. Die seit 2021 durchgeführte CO₂-Bepreisung für diesen Teil der erzeugten Wärme fällt aufgrund seiner CO₂-neutralen Verbrennung nicht an.

Die angespannte politische Lage seit 2022 hat sich auf die Gas-Energiepreise auch bei der Hegau Immobilien Service & Management GmbH ausgewirkt. Preissteigerungen im Gaspreis für das Jahr 2024 fallen nun erstmalig erheblich ins Gewicht, da die Gaspreise weitgehend durch bestehende Lieferverträge für 2022 bis 2024 vermieden werden konnten. Preissenkungen, die bedingt durch Index-Veränderungen 2024 gegeben sind, werden die Gaspreissteigerung 2024 nicht kompensieren können.

Im Bereich der Pellets waren im Jahr 2024 Preise wieder rückläufig bis auf ähnlichem Niveau zu 2021. Die veröffentlichten DEPV netto Preise waren

Dez. 2021	Dez. 2022	Dez. 2023	Dez. 2024
277,27 €/to	466,21 €/to	289,44 €/to	247,65 €/to

Die Öleinkaufspreise 2024 sind im Vergleich zum Vorjahr rückläufig auf einem noch immer sehr hohen Niveau.

Laut Portal Fast Energy fiel der Ölpreis Ende Dezember 2023 von 106,34 €/100 Liter brutto um ca. 3,2% Ende Dezember 2024 auf 102,91 €/100 Liter brutto. Auch der Einkauf der Holz hackschnitzel wurde im Mittel um 8,50% gesenkt, da sich die Preise und das Holzvorkommen im Vergleich zu 2022–2023 wieder beruhigt haben.

Wärmekosten

Die Anfrage zur Preisbremse 2023 für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPPBG) konnte im vereinfachten Verfahren von der Hegau Immobilien Service & Management GmbH ohne Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers durch die Endabrechnung nach § 34 (1) EWPPBG in 2024 gestellt werden.

Die Antragssumme wurde von € 60.544,56 um € 7.079,56 auf € 53.465,00 durch die Hegau Immobilien Service & Management GmbH korrigiert. Die Korrektur ergab sich aus dem prognostizierten Arbeitspreis zum tatsächlichen Arbeitspreis für 2023.

Die Wärmelieferungsabrechnungen 2023 wurden an die Mieter der Baugenossenschaft Hegau eG und die Kunden aus Wärmelieferverträgen mit dem bereits korrigierten Betrag von € 53.465,00 weitergereicht. Am 09.10.2024 wurde die Rechtmäßigkeit durch Ergebnisbericht PWC für die Preisbremsen 2023 für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPPBG) bestätigt und die Maßnahme somit abgeschlossen. Der Korrekturbetrag wurde am 15. Oktober 2024 fristgerecht an das Bundesministerium für Finanzen zurückgezahlt.

Energieeffizienz

Bereits 2005 hatte die Tochter unserer Baugenossenschaft, die Hegau Immobilien Service & Management GmbH, die ersten Photovoltaikanlagen installiert, seitdem wurden kontinuierlich weitere Anlagen erstellt. Im Oktober 2023 folgte dann ein groß angelegtes Programm, um ein Megawatt zusätzliche PV-Leistung auf den Dächern des Hegau-Bestandes zu installieren. 32 neue Anlagen mit einer Gesamtfläche von 8.800 Quadratmetern auf den Dächern des Mutterunternehmens wurden beauftragt. Inzwischen sind neun PV-Anlagen in Singen, elf in Konstanz und zwei in Stockach am Netz und liefern emissionsfreien grünen Strom. Weitere zehn Anlagen entstehen 2025 in Meßkirch. Zum 31. Dezember 2024 betrieb die Hegau Immobilien Service & Management GmbH insgesamt 45 PV-Anlagen mit einer Leistung von knapp 1 Megawatt Leistung.

Im vergangenen Geschäftsjahr beliefen sich die Erlöse aus der Stromerzeugung auf 143 T€.

Eine Studie des Fraunhofer ISE bestätigt die Strategie der Hegau: So soll der Strombedarf in den kommenden Jahren massiv ansteigen. Die Studie geht für das Jahr 2040 von einem zwischen 73 bis 156 % höheren Bedarf als in 2024 aus. Neben der Industrie, die den Strom für die Dekarbonisierung benötigt, sind auch Wärmepumpen und Elektromobilität auf Strom angewiesen.

Parallel zum Ausbau der erneuerbaren Energien treiben wir energetische Sanierungen und Effizienzmaßnahmen voran. Die Neubauprojekte der Hegau zeichnen sich durch umweltbewusste Bauweisen und Materialauswahl aus. Das Albert-Schweitzer-Quartett in Stockach soll in Holz-Hybrid-Bauweise erstellt werden. Einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zum Klimaschutz leisten wir durch die nachhaltige Stadtentwicklung: Wir verdichten unsere Grundstücke nach und stocken Bestandsbauten auf. So reduzieren wir den Bedarf an Bauland, vermeiden weitere Erschließungsinfrastruktur und Bodenversiegelung.

Sonnenstrom für das Emil-Sräga-Haus

Im Emil-Sräga-Haus ist nachhaltiger Mieterstrom schon Realität. Das Hegau-Gebäude, das den Namen des Gründervaters unserer Baugenossenschaft trägt, ist an die Arbeiterwohlfahrt verpachtet, die dort in den „Seniorenfamilien“ ältere und pflegebedürftige Menschen betreut. In kleinen Wohngruppen finden insbesondere Männer und Frauen mit Demenz Geborgenheit und Zuwendung.

2024 hat die Hegau Immobilien Service & Management GmbH Solarpaneele mit einer Leistung von 100 kWp auf dem Gebäudedach installiert und angeschlossen. Ein Pflegeheim hat naturgemäß einen hohen Stromverbrauch. Beleuchtung, Lüftungsanlage, Küchen, Waschmaschinen und Aufzüge benötigen viel Energie, zählt Vorstand Kai Feseker auf. „Ich bin begeistert von der Idee, den Strom, der auf dem Dach produziert wird, direkt im Haus zu nutzen.“ Für das Emil-Sräga-Haus gibt es deshalb eine Vereinbarung. Die AWO erhält den Hegau-Strom günstiger als den des Grundversorgers, die Hegau andererseits verdient etwas mehr als sie durch die Einspeisevergütung erhalten würde – eine Win-Win-Situation für AWO und die Hegau sowie ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz.

Digital

HEGAU 24/7 – App und Serviceportal

Seit Juli 2024 ist die Baugenossenschaft Hegau jeden Tag rund um die Uhr für ihre Mitglieder, Mieter und Eigentümer erreichbar. Über das Mieterportal oder die App können Bescheinigungen erstellt, Schäden gemeldet, Verträge und aktuelle Daten eingesehen werden – schnell, unkompliziert und ohne Wartezeiten. Ein großer Schritt zu einem noch besseren Kundenservice. Insgesamt haben sich in der kurzen Zeit 2.115 Kunden im Portal bzw. in der App registriert. Es gab seit Juli 2024 insgesamt 953 digitale Anfragen zu den Themen Mitgliedschaft, Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung, Reparatur- und Schadensmeldungen, Schatzbriefe, Mietzahlungen und Wohnungseigentum.



Wodis Yuneo – Generationenwechsel im ERP-System

Der Umstellungszeitpunkt steht fest, Anfang November 2025 wechselt die Hegau zu Wodis Yuneo. Sie hat sich für das Upgrade von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo entschieden. Das ERP-System Wodis Sigma des Beratungs- und Systemhauses Aareon wird bereits jetzt schon mit weiteren digitalen Lösungen von Aareon vernetzt. Dies sind mobile Lösungen zur Wohnungsabnahme, das Handwerkerportal Mareon, eine Archivlösung sowie das Serviceportal bzw. eine App für die digitale Kommunikation. Als Nächstes plant die Baugenossenschaft Hegau die Anbindung des Rechnungsportals. Die nutzerorientierte Softwarelösung von Wodis Yuneo vereinfacht und automatisiert Prozesse, unterstützt nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzt die Prozessbeteiligten.

Es stehen jetzt schon zahlreiche Schulungstermine und Coaching-Termine in dem Kalender des Hegau-Teams. Mit Wodis Yuneo bekommt die Hegau ein ERP-System, welches für künstliche Intelligenz und Business Intelligence bereit ist.

Wohnungshelden – digitale Wohnungsvergabe

Vermietungsprozesse erfolgen künftig papierlos über das internetbasierte Portal „Wohnungshelden“. Mietinteressenten können sich nach Registrierung ganz einfach online auf verfügbare Wohnungen bewerben. Der gesamte Vermietungsprozess wird digital abgebildet – von Angeboten, Anfragen, Besichtigungsterminen bis hin zu Vertragsabschlüssen oder Absagen. Neben dem Servicegedanken für Interessenten ermöglicht „Wohnungshelden“ dank Anbindung an unser ERP-System auch intern eine effizientere und strukturiertere Arbeitsweise. Die automatisierte Datenverarbeitung reduziert manuelle Aufwände und minimiert Fehlerquellen.

Digital weniger versierte Interessenten werden in der Bewerbung durch die Mitarbeiter der Hausbewirtschaftung unterstützt.



Bezahlbar

Ralf Ritter im Interview

Mietwohnungen sind knapp, die Mietpreise steigen. Genau in diesen schwierigen Zeiten beweist sich das Genossenschaftsmodell. Ralf Ritter vom Bestandsmanagement über Bezahlbarkeit, Mieten und dennoch unvermeidliche Anpassungen bei der Miete.

Herr Ritter, lassen Sie uns auf den Mietwohnungsmarkt in Deutschland schauen.

Wohnungen sind in Deutschland knapp. Explodierende Preise für Energie, Material und Löhne sowie höhere Zinsen haben dafür gesorgt, dass die vergangene Ampelkoalition ihr Ziel krachend verfehlte, pro Jahr 400.000 Wohnungen in Deutschland entstehen zu lassen. Zwar sinken inzwischen die Preise für Immobilien wieder. Doch das schlägt nicht auf den Mietmarkt durch. Zu hoch der Bedarf an Mietwohnungen, zu gering das Angebot, vor allem im günstigeren Segment. Von allein 700.000 fehlenden Sozialwohnungen in Deutschland ist die Rede. Zugleich sorgen die Baupreise, gestiegene Zinsen und höhere Lebenshaltungskosten dafür, dass sich immer weniger Menschen eine eigene Immobilie leisten können. Sie bleiben in ihren Mietwohnungen, die Fluktuation im Mietmarkt schrumpft.

Wie teuer oder günstig wohnt man in Deutschland – und bei der Hegau?

Wer heute eine Wohnung bezieht, bezahlt im baden-württembergischen Durchschnitt eine Nettokaltmiete von 8,20 Euro. Das geht aus den Zahlen des jüngsten Mikrozensus aus dem Jahr 2022 hervor. Im Durchschnitt geben die Deutschen 28 % ihres Einkommens für die Miete aus. Am teuersten wohnt man statistisch in einem Ein-Personen-Haushalt. Die Hegau vermietet in der Bodenseeregion rund 2000 Mietwohnungen. Unsere Nettokaltmiete liegt bei durchschnittlich 6,75 €/m².

Das ist ja ein deutlicher Unterschied zum Bundesdurchschnitt. Wie kommt das?

Als Genossenschaft hat die Hegau nicht die Gewinnmaximierung zum Ziel. Private Immobilienunternehmen können jeden einzelnen Cent herausholen. Für uns ist allein die Kostendeckung zwingende Vorgabe und Ziel. Deshalb können wir günstiger sein als der privatwirtschaftliche Sektor. Im Einzelnen orientiert sich die Miete an Ausstattung und Modernisierungsgrad des Objekts.

Nichts desto trotz: Auch die Hegau erhöht immer wieder die Mietpreise.

Bevor wir darüber sprechen, möchte ich ein paar grundlegende Dinge zum Thema Miete sagen. Die Mietzahlungen unserer Genossenschaftsmitglieder bilden die Haupteinnahmequelle der Hegau. Mit ihr muss das Unternehmen quasi alles bestreiten. Und das ist jede Menge. Mieteinnahmen fließen in den Unterhalt und Pflege unserer Gebäude, wir finanzieren damit Instandhaltungen und Modernisierungen, die den Mietern ja zugutekommen. Wir bestreiten damit Zins und Tilgung von Baudarlehen. Wir bezahlen unsere Mitarbeiter, Steuern und alle Aufwendungen für unser Mitgliederzentrum in der Alpenstraße – Energie, EDV, Technik bis hin zu Druckerpapier und Kugelschreiber. Und schließlich: Mit den Mieteinnahmen bilden wir Rücklagen für künftige Hegau-Miethäuser. Denn wir wollen der Region weitere bezahlbare Wohnungen anbieten.

Wie entwickeln sich die Mietpreise bei der Hegau?

Wir passen die Mieten in regelmäßigen Abständen an. Die steigenden Baukosten, die Inflation und steigende Energie- und Lohnkosten zwingen uns dazu.



Wie reagieren die Mieter der Hegau denn auf Mietsteigerungen?

Darüber freut sich klar niemand. Hin und wieder kommt es vor, dass Mieter anrufen und Existenzängste äußern, weil sie nicht wissen, wie sie mit ihrem niedrigen Gehalt oder ihrer Rente die höhere Miete bezahlen sollen. Insbesondere für Rentner ist die Situation nicht leicht. Denn die Rente steigt nie wirklich so wie Lebenshaltungskosten. Immerhin profitieren deutlich mehr Menschen von der jüngsten Wohngeldreform.

Was raten Sie, wenn Einkünfte und Mietkosten nicht mehr zusammenpassen?

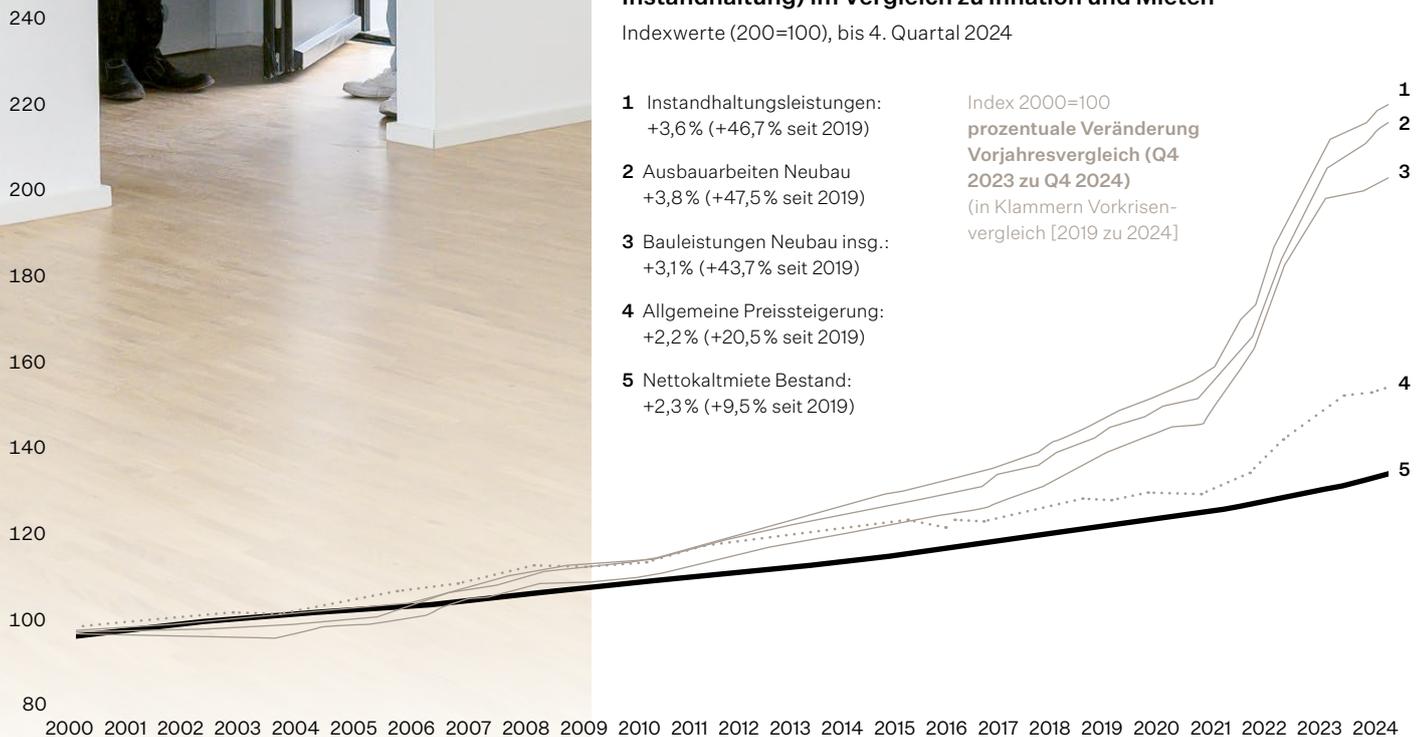
Unbedingt sollten die Betroffenen frühzeitig mit uns Kontakt aufnehmen. Wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist, also die Kündigung oder Räumungsklage droht, lässt sich nicht mehr viel machen. Wenn wir früh wissen, dass jemand kämpft, können wir womöglich eine günstigere Wohnung vermitteln oder bei der Beantragung von Sozialleistungen unterstützen. Auf Mietzahlungen verzichten können wir natürlich nicht, stellt die Miete doch die Grundlage für den Erhalt und Betrieb unserer Wohnungen dar. Wir stehen unseren Mitgliedern aber auch in schwierigen Situationen mit Rat und Tat zur Seite.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/ Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (200=100), bis 4. Quartal 2024

- 1 Instandhaltungsleistungen: +3,6% (+46,7% seit 2019)
- 2 Ausbaurbeiten Neubau +3,8% (+47,5% seit 2019)
- 3 Bauleistungen Neubau insg.: +3,1% (+43,7% seit 2019)
- 4 Allgemeine Preissteigerung: +2,2% (+20,5% seit 2019)
- 5 Nettokaltmiete Bestand: +2,3% (+9,5% seit 2019)

Index 2000=100
prozentuale Veränderung
Vorjahresvergleich (Q4 2023 zu Q4 2024)
 (in Klammern Vorkrisenvergleich [2019 zu 2024])



Quelle: GdW-Information 172 auf Basis Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal, 2000=100

Gästewohnungsring

Gästewohnungsring (GäWoRing)

Der GäWoRing ist ein Zusammenschluss von derzeit 29 Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Deutschland und der Schweiz. Diese Kooperation ermöglicht es Mitgliedern der beteiligten Genossenschaften in über 100 vollmöblierten Gästewohnungen zu einem günstigen Preis Urlaub zu machen – und das in vielen verschiedenen Städten und Regionen.

Das Prinzip ist einfach: Mitglieder einer teilnehmenden Genossenschaft können nicht nur die Gästewohnungen ihrer eigenen Genossenschaft nutzen, sondern haben auch Zugang zu den Gästewohnungen aller Partner im GäWoRing. Ob ein Städtetrip nach Berlin, ein Wochenende in Hamburg oder eine Auszeit auf Rügen – das Netzwerk macht flexibles und kostengünstiges Reisen möglich. Die Wohnungen sind vollständig ausgestattet und bieten Platz für mehrere Personen. Dadurch eignen sie sich ideal für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen, die eine komfortable und preisgünstige Unterkunft suchen.

2025 konnten die Genossenschaften in Soltau und Merseburg als weitere Partner gewonnen werden.

Bereits 10 Jahre nach Gründung des GäWoRing im Jahr 1994

hat die Hegau beschlossen, dem Verein beizutreten und zwei Wohnungen (eine Zweizimmer Wohnung in Singen und eine Dreizimmerwohnung in Konstanz) angeboten. Später kamen zwei weitere Wohnungen (in Radolfzell mitten in der Altstadt und Bodman-Ludwigshafen, fußläufig zum See) hinzu. Von Anfang an fanden die Hegau-Wohnungen mit ihrer Lage in der Bodenseeregion großes Interesse. Auch die Hegau-Mitglieder nutzten sehr oft die Möglichkeit, fremde Städte zu bereisen. Die Hegau-Wohnungen stehen natürlich nicht nur den Mitgliedern anderer Partnergenossenschaften zur Verfügung. Sie können auch von Hegau-Mitgliedern gebucht werden, die ihre Gäste zum Beispiel bei Familienfeiern, an Weihnachten oder Silvester unterbringen möchten, wenn der Platz in der eigenen Wohnung dafür nicht ausreicht.



Engagement

Mit einer Vielzahl von großen und kleinen Projekten leisten wir einen Beitrag zum Wohle unserer Mitglieder.

Heckenschere

Um die Hecken der Bewohnergärten rasch und sauber zu stutzen, kann in der Geschäftsstelle eine Akku-Heckenschere ausgeliehen werden.

Umzugsanhänger

Für Umzüge oder sonstige Transporte können unsere Mitglieder den Hegau-Anhänger gegen ein geringes Entgelt mieten.

Dokumentation Arte Romeias

Im Frühjahr stellten wir den beteiligten Künstlern die Dokumentation der ARTE ROMEIAS vor.



Höhenrettung

Die Singener Feuerwehr hat an unserem Hochhaus in der Schauinslandstraße 18 die Höhenrettung trainiert.



Stadtlauf

Beim Radolfzeller Firmenlauf traten insgesamt acht Läuferinnen und Läufer der Hegau an. Die in 19 Runden erlaufenen Spenden kamen dem Hospizverein und der Schlaganfall-Selbsthilfegruppe zu Gute.



Schatzbrief

Seit Beginn der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen (Hegau-Schatzbriefe®) im Dezember 2005 bis zum Ende des Berichtsjahres zeichneten Mitglieder 789 Schatzbriefe über insgesamt 13.194.800 €. Im Jahr 2024 wurden 50 Inhaberschuldverschreibungen mit einer Anlagensumme von 774.500 € fällig. Zum Jahresende 2024 hielten Mitglieder 113 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Anlagewert von 1.998.700 € und einer Verzinsung von 1,000 bis 3,250% bei einer dreijährigen Laufzeit. Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 27 Schatzbriefe mit einer Anlagensumme von 444.000 € gezeichnet. Der durchschnittliche Anlagebetrag 2024 betrug rund 16.500 €.

Energiesysteme im Wandel

Bei der etablierten Veranstaltung „Energiesysteme im Wandel – Chancen für die Region“ in der Comturey auf der Insel Mainau haben wir die Hegau und unsere Projekte in der Überlinger Straße dem Fachpublikum vorgestellt. Ferner unterstützten wir die Veranstaltung finanziell.



Vesperkirche

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützten wir die Singener Vesperkirche mit Kuchenspenden; unsere Auszubildenden halfen bei der Bewirtung tatkräftig mit.

Ausbildung

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

Vorstandswechsel

Am 21.03.2024 verabschiedeten wir den langjährigen Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzenden Axel Nieburg mit einem Festakt. Seit dem 01.04.2024 ist er im wohlverdienten Ruhestand und sein Nachfolger Kai Feseker im Amt.

Nachruf

Am 13.10.2024 verstarb Rudolf Heinzle. Herr Heinzle war 34 Jahre für die Baugenossenschaft Hegau eG tätig, viele Jahre davon als unser geschäftsführender Vorstand. Er hat die Baugenossenschaft erfolgreich geleitet und maßgeblich zur positiven Entwicklung beigetragen.

Neue Mitarbeiter

Seit dem 01.04.2024 ist Patrick Wacker in der Technischen Abteilung der Hegau tätig. Lavinnja Johler hat am 01.09.2024 ihre Ausbildung als Immobilienkauffrau begonnen. Seit dem 01.10.2024 unterstützt Saskia van Ewyk das Sekretariat des Vorstands der Hegau, seit dem 01.11.2024 ergänzt Stefan De Felice das Team in der Hausbewirtschaftung. Wir freuen uns über die tatkräftige Verstärkung!

Finanzielle Kennzahlen



Kennzahl	2020	2021	2022	2023	2024
Vermögensstruktur und Rentabilität					
Cashflow nach DVFA/ SG	6.347,8 T €	6.712,6 T €	7.233,1 T €	6.552,0 T €	6.020,4 T €
EBITDA	6.180,0 T €	7971,9 T €	7.893,1 T €	7.364,1 T €	6.950,6 T €
Eigenkapitalquote	36,5%	38,3%	41,7%	42,5%	43,05%
Gesamtkapitalrentabilität	4,0%	4,2%	3,8%	3,1%	3,0%
Zinsquote	10,5%	8,7%	7,2%	7,0%	7,1%
Investitionen					
Gesamtinvestitionen	10.571.831 €	7.239.414 €	3.096.236 €	9.378.145 €	9.905.693 €
davon Investitionen Neubau	8.889.863 €	5.129.015 €	1.369.851 €	7.443.007 €	7.443.332 €
davon Investitionen in den Bestand	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
› davon bewohnte/unbew. Modernisierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
› davon Instandhaltung	1.618.963 €	2.110.400 €	1.726.385 €	1.935.138 €	2.134.235 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient	12,30 €	14,94 €	12,26 €	13,76 €	14,94 €
Ertragslage					
Umsatzerlöse	15.199.616 €	15.406.903 €	16.375.111 €	16.800.417 €	17.452.063 €
aus der Hausbewirtschaftung	14.802.550 €	15.001.707 €	15.953.753 €	16.333.819 €	16.897.621 €
aus der Betreuungstätigkeit	397.066 €	405.196 €	421.358 €	466.597 €	508.611 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen			Daten bisher nicht separat ausgewiesen		45.832 €
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	268.790 €	344.137 €	865.004 €	529.805 €	0 €
Bestandsveränderungen	632.328 €	454.190 €	60.033 €	325.786 €	141.479 €
Sonstige Erträge	240.267 €	454.190 €	261.429 €	222.091 €	401.848 €
Leerstand Wohnungen					
Leerstandsquote zum 31.12.	0,3%	0,5%	0,2%	0,4%	0,0%
Forderungen aus Vermietung					
bis Jahresende fällige, aber nicht gezahlte Mieten	81.087 €	84.376 €	80.737 €	76.545 €	69.578 €
Forderungsquote (Sollmiete)	0,73%	0,75%	0,67%	0,63%	0,56%
Aufwendungen					
Aufwand für Hausbewirtschaftung	5.440.399 €	6.202.058 €	5.922.910 €	6.447.800 €	6.780.353 €
Personalaufwand	2.176.127 €	1.746.473 €	2.355.195 €	2.519.880 €	2.854.059 €
sächliche Verwaltungskosten	1.069.094 €	1.041.217 €	1.109.387 €	1.223.357 €	1.079.495 €
Zinsaufwand	1.133.679 €	899.213 €	766.521 €	731.220 €	1.153.228 €
Abschreibungen	2.585.158 €	2.600.514 €	2.867.031 €	2.912.304 €	2.926.498 €
Steuern	582.301 €	614.533 €	676.362 €	916.240 €	794.042 €
Inhaberschuldverschreibungen					
Typ B (3 Jahre)					
Bestand zum 31.12. – Anzahl	148	147	147	136	113
Bestand zum 31.12. – Wert	3.114.200 €	3.071.700 €	2.897.200 €	2.329.200 €	1.998.700 €

Finanzielle Kennzahlen

Kennzahl	2020	2021	2022	2023	2024
Mitglieder					
am 01.01.	4.738	4.774	4.868	4.894	4.894
Zugänge	236	296	231	229	270
Abgänge	-200	-202	-205	-229	-187
am 31.12.	4.774	4.868	4.894	4.894	4.977
Immobilienbestand					
Anzahl Häuser					
am 01.01.	192	192	196	195	195
Zugänge	0	4	0	0	2
Abgänge	0	0	-1	0	0
am 31.12.	192	196	195	195	197
Saldo	0	4	-1	0	2
Anzahl Wohnungen					
am 01.01.	1.894	1.892	1.962	1.956	1.956
Zugänge	0	73	0	0	32
Abgänge	-2	-3	-6	0	0
am 31.12.	1.892	1.962	1.956	1.956	1.988
Saldo	-2	70	-6	0	32
Fläche Wohnungen					
am 01.01.	133.916 m ²	133.782 m ²	138.231 m ²	137.828 m ²	137.828 m ²
Zugänge	0 m ²	4.614 m ²	0 m ²	0 m ²	2.234 m ²
Abgänge	-134 m ²	-165 m ²	-403 m ²	0 m ²	0 m ²
am 31.12.	133.782 m ²	138.231 m ²	137.828 m ²	137.828 m ²	140.062 m ²
Saldo	-134 m ²	4.449 m ²	-403 m ²	0 m ²	2.234 m ²
Art der Wohnungen					
öffentlich gefördert	20	20	0	0	0
frei finanziert	1.872	1.942	1.956	1.956	1.988
Seniorenwohnungen	238	235	148	148	148
Plätze in Seniorenfamilien im Emil-Sräga-Haus	70	70	70	70	70
Anzahl Gewerbeeinheiten					
am 01.01.	17	17	17	17	15
Zugänge	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-2	0
am 31.12.	17	17	17	15	15
Saldo	0	0	0	-2	0

Kennzahl	2020	2021	2022	2023	2024
Immobilienbestand					
Fläche Gewerbeeinheiten					
am 01.01.	3.009 m ²	3.009 m ²	3.009 m ²	3.009 m ²	2.782 m ²
Zugänge	0 m ²				
Abgänge	0 m ²	0 m ²	0 m ²	-227 m ²	-21 m ²
am 31.12.	3.009 m ²	3.009 m ²	3.009 m ²	2.782 m ²	2.762 m ²
Saldo	0 m ²	0 m ²	0 m ²	-227 m ²	-21 m ²
Anzahl Garagen					
am 01.01.	979	979	974	974	974
Zugänge	0	62	0	0	8
Abgänge	0	-67	0	0	0
am 31.12.	979	974	974	974	982
Saldo	0	-5	0	0	8
Anzahl Carports					
am 01.01.	6	6	6	6	6
Zugänge	0	0	0	0	19
Abgänge	0	0	0	0	0
am 31.12.	6	6	6	6	25
Saldo	0	0	0	0	19
Altersstruktur des Wohnungsbestandes					
bis 1959	269	269	269	269	269
1960–1969	657	657	651	651	651
1970–1979	208	208	208	208	208
1980–1989	278	278	278	278	278
1990–1999	291	288	288	288	288
2000–2009	86	86	86	86	86
2010–2019	103	103	103	103	103
2020–	0	73	73	73	105
Saldo	1.892	1.962	1.956	1.956	1.988
Anteil modernisierter Wohnungen bezogen auf Baujahr					
bis 1959	86%	86%	86%	86%	86%
1960–1969	93%	93%	94%	94%	94%
1970–1979	48%	48%	48%	48%	48%
1980–1989	0%	0%	0%	0%	0%
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter					
< 45 m ²	121	121	121	121	121
45–60 m ²	380	410	407	407	417
60–75 m ²	784	804	804	804	818
75–90 m ²	384	398	395	395	397
> 90 m ²	215	221	221	221	227

Kennzahl	2020	2021	2022	2023	2024
Hausbewirtschaftung					
Monatsmiete je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete)	<i>Daten wurden bislang nicht erhoben</i>				
< 5,50 €	–	–	–	–	201
5,50–7,49 €	–	–	–	–	1.431
7,50–8,49 €	–	–	–	–	114
8,50–9,49 €	–	–	–	–	50
> 9,50 €	–	–	–	–	181
Monatsmiete je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete)	<i>Daten wurden bislang nicht erhoben</i>				
< 5,50 €	–	–	–	–	10,2%
5,50–7,49 €	–	–	–	–	72,4%
7,50–8,49 €	–	–	–	–	5,8%
8,50–9,49 €	–	–	–	–	2,5%
> 9,50 €	–	–	–	–	9,1%
Durchschnittliche Monatsmiete (Nettokaltmiete)					
je m ² ohne Warmmieten und ohne Pflegeheim	6,29 €	6,34 €	6,50 €	6,60 €	6,75 €
Erstbezüge (Neubauwohnungen)					
Singen	0	49	24	0	32
Stockach	2	0	0	0	0
Konstanz	0	0	0	0	0
Radolfzell	0	0	0	0	0
Meßkirch	0	0	0	0	0
Ludwigshafen	0	0	0	0	0
Rielasingen	0	0	0	0	0
Gottmadingen	0	0	0	0	0
Saldo	2	49	24	0	32
<i>davon Wohnungstausch</i>	0	5	1	0	4
Frei gewordene Bestandwohnungen (Wiedervermietung)					
Singen	68	75	69	78	66
Stockach	26	30	18	33	28
Konstanz	14	13	9	15	9
Radolfzell	3	8	7	18	8
Meßkirch	8	3	8	7	6
Ludwigshafen	1	1	0	1	1
Rielasingen	0	0	2	0	0
Gottmadingen	3	2	0	1	3
Saldo	123	132	113	153	121
<i>zzgl. Wohnungstausch</i>	14	23	18	18	21
Mieterbindung					
Mieterfluktuation	6,5%	6,7%	5,8%	7,8%	6,1%
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	10,50	11,02	9,14	12,46	10,34 Jahre
Gästewohnungen					
Anzahl Buchungen	10	0	37	97	101
Anzahl Übernachtungen	35	0	203	615	619

Kennzahl	2020	2021	2022	2023	2024
Contracting					
Anzahl Heizungsanlagen	54	55	53	52	51
Photovoltaik					
Anzahl installierter PV-Anlagen	23	26	26	27	45
KW-Peak installierter PV-Anlagen	365,45	428,45	428,45	453,05	988,92
Erzeugte kWh	355.239	379.530	461.312	408.635	460.316
PV-Anlagen in Projektierung	0	0	32	31	12
Grundstücke					
Fläche unbebauter Grundstücke (Bauland)					
am 31.12.	12.803 m ²	12.803 m ²	14.371 m ²	14.371 m ²	14.371 m ²
Buchwert unbebauter Grundstücke (Bauland)					
am 31.12.	1.700.439 €	1.700.439 €	1.933.377 €	1.933.290 €	1.933.204 €
Fläche unbebauter Grundstücke (Land- / Forstwirtschaftl.)					
am 31.12.	10.922 m ²	10.922 m ²	10.922 m ²	6.442 m ²	6.442 m ²
Buchwert unbebauter Grundstücke (Land- / Forstwirtschaftl.)					
am 31.12.	57.467 €	57.467 €	57.467 €	45.665 €	45.665 €
<i>Sämtliche Grundstücke sind unbelastet.</i>					
Wohnungseigentumsverwaltung					
Anzahl verwalteter WEG	117	115	120	121	121
Anzahl verwalteter Wohnungen	1.973	1.941	2.002	2.056	2.093
Anzahl verwalteter Garagen	1.489	1.493	1.530	1.528	1.530
liquide Vermögenswerte der WEG	8.282.531 €	9.279.896 €	9.408.514 €	10.587.466 €	11.601.212 €
Anzahl Eigentümerversammlungen	98	112	124	131	122
davon außerordentliche ETV	2	2	4	11	3
Anzahl Umlaufbeschlüsse	24	8	8	6	3
Anzahl Weiterbestellungen	28	22	31	35	15
Mitarbeiteranzahl					
Mitarbeitende	27	27	30	28	31
Auszubildende	3	4	4	4	3
Summe	0	30	34	32	34
Geschlechterverteilung					
Anteil Mitarbeiterinnen	24	24	25	23	25
Anteil Mitarbeiter	6	7	9	9	9
Mitarbeiterbindung					
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit					11,8 Jahre
Fluktuationsrate					12%

Grundlagen des Unternehmens

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat:

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

Prüfungsausschuss:

Torsten Kalb
Joachim Berchtold
Hubert Graf

Bauausschuss:

Willi Schirmeister
Joachim Berchtold
Andreas Egger

Vorstand:

Geschäftsführer, hauptamtlich	Axel Nieburg	Vorsitzender bis 31.03.2024, Moos
Geschäftsführer, hauptamtlich	Kai Feseker	Vorsitzender ab 01.04.2024, Moos
nebenamtlich	Jörg Müller	Rechtsanwalt, Singen

Prokura:

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

Ehrenmitglieder des Vorstandes:

Rudolf Wilhelm	Wohnungswirt, Singen
----------------	----------------------

*Die Amtsdauer der mit * bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates endet gemäß § 24, Abs. 5 der Satzung mit der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2024.*

Mitgliedschaften und Beteiligungen

**Hegau Immobilien
Service & Management GmbH**
78224 Singen

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

Singen Aktiv Standortmarketing e.V.
Erzbergerstr. 8b
78224 Singen

**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

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
10117 Berlin

Gästewohnungsring der Genossenschaften
in Arnshagen, Baden-Baden, Bad Karlshafen,
Bad Säckingen, Bergen auf Rügen, Berlin,
Bremen, Bruchsal, Dresden, Düsseldorf,
Ennepetal, Erfurt, Flensburg, Freiburg,
Hamburg, Heidelberg, Karlsruhe, Kiel, Köln,
Leipzig, Luzern/Schweiz, Merseburg,
Potsdam, Ravensburg, Soltau, 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 Bau-trägergeschäft, das Management von Immobilien für Dritte, die Entwicklung, der Bau und Betrieb von Sozialimmobilien und die Spareinrichtung light mit der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen für Mitglieder. Mit zunehmender Verknappung und Verteuerung der Ressource Energie wird das Unternehmen durch die hundertprozentige Tochter, die Hegau Immobilien Service & Management GmbH, durch Übernahme der Wärmeversorgung im Wege des Contractings und die Modernisierung der Wärmeversorgungsanlagen über erneuerbare Energien einschließlich Effizienzsteigerung und Kohlendioxid-Verminderung sowie den Betrieb von Photovoltaikanlagen und weiteren Immobiliendienstleistungen unterstützt. Grundsätzlich kann die Genossenschaft alle Aufgaben im Bereich der Immobilienwirtschaft, des Städtebaus, der Infrastruktur und der Raumordnung übernehmen.

Ziele und Strategien

Das Unternehmenshandeln orientiert sich am Membership Value. Aufgeschlossenheit gegenüber Neuem, Modernität und Innovationen 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 qualitativvoller Architektur 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 Innenentwicklung 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.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2%, während sie im Vorjahr noch 5,9% betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7%.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15%. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung. Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6% entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2%, 2025 soll es dann leicht um 0,2% steigen. Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0%.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8% oder 43,5 Milliarden Euro.

Lage der Immobilienwirtschaft und der Baugenossenschaft

Wohnimmobilien

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen. Für den Landkreis Konstanz prognostiziert das Landesamt einen Bevölkerungsanstieg um 2,0% bis 2035 und um 3,3% für den Zeitraum bis 2045. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen. Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in der Hegau-Bodenseeregion hielt unverändert an.

In seiner Neujahrsansprache äußerte der Singener Oberbürgermeister Bernd Häusler Enttäuschung darüber, dass für die südbadische Region kein Anschluss an das Wasserstoffkernnetz vorgesehen sei und dass die Eisenbahnverbindung nach Stuttgart über die Gäubahn ab April 2026 unterbrochen sein werde. Die Entwicklung Singens werde dennoch zuversichtlich weiter vorangetrieben, das Gewerbegebiet Tiefenreute böte in drei bis vier Jahren Flächen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben. Der Nordstadtversorger sei weiterhin in Entwicklung, in Beuren an der Aach werde das erste Baugebiet Engener Straße nun zur Vermarktung freigegeben und auf weiteren Grundstücken in Beuren und Schlatt werden neue Wohnbauflächen entwickelt. Die Planungen für den Bau des neuen Zentralklinikums in Singens Nordstadt liefen auf Hochtouren, wenn auch die Finanzierung dieses Großprojektes die beteiligten Kommunen auf das Äußerste belaste. Häusler äußerte sein Erstaunen über den Zensus 2022, der eine Diskrepanz zwischen offizieller Statistik und der erlebten Realität aufzeige. Während laut Einwohnermelderegister die Stadt von einem Wachstum auf 49.600 Einwohner ausginge, wies der Zensus lediglich 46.800 aus. Ebenso überraschend sei die hohe Anzahl an leerstehenden Wohnungen – statistisch 799 Einheiten.

Am 01.03.2024 trat der Singener Mietspiegel nach knapper Verabschiedung durch den Singener Gemeinderat mit 16:12 Stimmen in Kraft, im Oktober stimmte das Gremium jedoch gegen eine Neuauflage, so dass der Mietspiegel zum Februar 2026 wieder auslaufen wird. Die sukzessive von den Gemeinden veröffentlichten Hebesätze für die Grundsteuer bedeuten für die Mieter der Baugenossenschaft Hegau überwiegend eine deutliche Entlastung. Die neue Bundesregierung verspricht im Koalitionsvertrag „Wir kurbeln den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung durch eine Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive an.“ Zudem werde das genossenschaftliche Wohnen weiter gefördert. Die Baugenossenschaft Hegau wird die Projektentwicklungen mit einem optimistischen Blick in die Zukunft weiter betreiben. Der Baubeginn wird aber davon abhängen, ob nach der Planung eine Realisierung nach wirtschaftlichen Grundsätzen möglich ist.

Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Hegau eG ist bestrebt, ihren Mietwohnungsbestand weiter auszubauen und für die Zukunft zu sichern. Dafür wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 9.906 T€ investiert – ein Betrag, der größtenteils dem lokalen Handwerk zugutekam und damit die regionale Wirtschaft gestärkt hat.

Das Kerngeschäft bleibt die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, ergänzt um die WEG-Verwaltung. Die Tochtergesellschaft leistete im Rahmen der Gewinnabführung ebenfalls einen positiven Beitrag zum Ergebnis.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 vorsichtig geplant. Unsere Genossenschaft konnte in 2024 einen soliden Jahresüberschuss in Höhe von 2.529 T€ erwirtschaften, 223 T€ mehr als prognostiziert. Im Berichtsjahr gab es keine Erträge durch Veräußerungen des Anlagevermögens (2023: 530 T€).

Die Bilanzsumme stieg unter anderem in Folge weiterer Investitionen in den Mietwohnungsbau auf 122.592 T€. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 43,05% (2023: 42,5%), das Eigenkapital beläuft sich somit auf 52.774 T€ (2023: 50.375 T€).

1. Hausbewirtschaftung

Der genossenschaftseigene Immobilienbestand liegt in Singen, Stockach, Konstanz, Radolfzell, Meßkirch, Ludwigshafen, Gottmadingen und Rielasingen. Zum 31.12.2024 stieg die Anzahl der genossenschaftlichen Mietwohnungen durch die Fertigstellung und den Vermietungsbeginn der Gebäude Überlinger Str. 7a und 9a um 32 auf 1.988. Die Anzahl der gewerblichen Einheiten beläuft sich auf 15. Die Anzahl der Garagen und Carports stieg um 27 auf 1.007.

Die Baugenossenschaft Hegau eG stellt qualitativ gute Wohnungen in einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung. Dies dokumentiert sich in der geringen monatlichen Durchschnittsmiete von 6,75 € je Quadratmeter. Die moderate Steigerung der Durchschnittsmiete gegenüber den 6,60 € des Vorjahres resultiert aus der Fertigstellung von Neubauten, aus moderaten, turnusmäßigen Mieterhöhungen sowie aus Mieterhöhungen bei Neuvermietung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um 3,7% auf 16,9 Mio. € (2023: 16,3 Mio. €) gesteigert werden. Die Vermietung der Wohnungen war auch im Jahr 2024 gesichert. Die 32 neu fertiggestellten Wohnungen erfreuten sich großer Nachfrage und konnten zügig vermietet werden. Die Fluktuation sank gegenüber dem Vorjahr und betrug 6,09% (2023: 7,82%). Die 121 (2023: 153) frei gewordenen Bestandswohnungen konnte die Hegau umgehend wieder vermieten, zusätzlich tauschten noch 21 (2023: 18) Mitglieder ihre Wohnung innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Die durchschnittliche Leerstandsquote zum 31.12.2024 verringerte sich geringfügig und betrug 0,19% (2023: 0,27%). Die Mieterzufriedenheit spiegelt sich in einer durchschnittlichen Mietvertragsdauer von über 10 Jahren wieder.

Die Forderungen aus Vermietung konnten weiter vermindert werden und liegen bei 69,6 T € (2023: 76,5 T €). Der Modernisierungsgrad des Mietwohnungsbestandes ist hoch. Dies zeigt sich in der Eingruppierung von 91% der Wohnungen in den Energieklassen A bis D wider. Die CO₂-Effizienz zeigt sich in der Zuordnung von 86% unseres Mietwohnungsbestandes in die Primärenergieklassen A+ bis D.

2. Bautätigkeit

Im Neubauprojekt „Überlinger Höfe“ entstehen 64 Mietwohnungen mit 12 Garagen und 41 Carports als Innenentwicklung auf unseren Bestandsgrundstücken in der Überlinger Str. 7–15. Die Gebäude werden im KfW-40-Standard erstellt. Die fest eingeplante KfW-Förderung wurde über Nacht eingestellt, die im einige Monate später wiederaufgelegten Förderprogramm bewilligten Zuschüsse fielen 1 Mio. € geringer aus. Es folgte der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, der die Energiekosten und die Baupreise explodieren ließ. Das Bauvolumen stieg von 21 Mio. € auf knapp 24 Mio. €. Das Bauvorhaben wurde aufgrund der bereits durchgeführten bauvorbereitenden Arbeiten (Abbruch der Bestandgaragen und Bau eines Ersatzparkplatzes) dennoch realisiert. So konnten wir am 18.01.2023 mit dem Spatenstich beginnen und am 19.09.2023 Richtfest feiern.

Am Besichtigungswochenende Anfang Juli 2024 zeigten viele potentielle neue Mieter ihr Interesse an den hochwertig ausgestatteten und über Aufzüge barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Zum 1. November war Vermietungsstart für die 16 Wohnungen in der Überlinger Str. 7a, zum 1. Dezember für weitere 16 Wohnungen in der Überlinger Str. 9a. Zum Jahresende waren 32 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Für weitere 21 Wohnungen waren bereits Mietverträge abgeschlossen.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit investierten wir auch 2024 in unseren Bestand. Die Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betrugen 2.134 T€ (2023: 1.935 T€). Bezogen auf den Wohnungsbestand entsprechen sie einem durchschnittlichen Aufwand von 14,94 €/m² (2023: 13,76 €/m²). Für das kommende Geschäftsjahr sind für die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung insgesamt 2.975 T€ vorgesehen. Die Ausstattung des Mietwohnungsbestandes mit elektronischen Schließsystemen setzten wir in 2024 fort.

Die in 2021 beschlossene Modernisierung der Netzebene 4 des Wohnungsbestandes auf Glasfasertechnik durch die Glasfaser ABC GmbH führten wir auch in 2024 fort. Damit sind die Häuser der Hegau im Hinblick auf Digitalisierung, Homeoffice und Homeschooling zukunftssicher aufgestellt.

In Planung befinden sich die Projekte Aufstockung und Anbau unserer Zeilenbauten in der Hohenfriedingenstraße in Radolfzell mit 36 Bestandswohnungen, und ca. 25 zusätzlichen Wohnungen in Aufstockung und Anbau, sowie Neubau des „Albert-Schweitzer-Quartetts“ in Stockach mit 44 Wohnungen.

Mit den in der Singener Nordstadt geplanten Aufstockungen und Anbauten der Gebäude in der Schauinslandstraße 25–41 sowie dem Anbau in der Überlinger Str. 17–23 könnte sich der Bestand der Hegau in den nächsten Jahren um weitere 131 Wohnungen erhöhen – wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es denn zulassen.

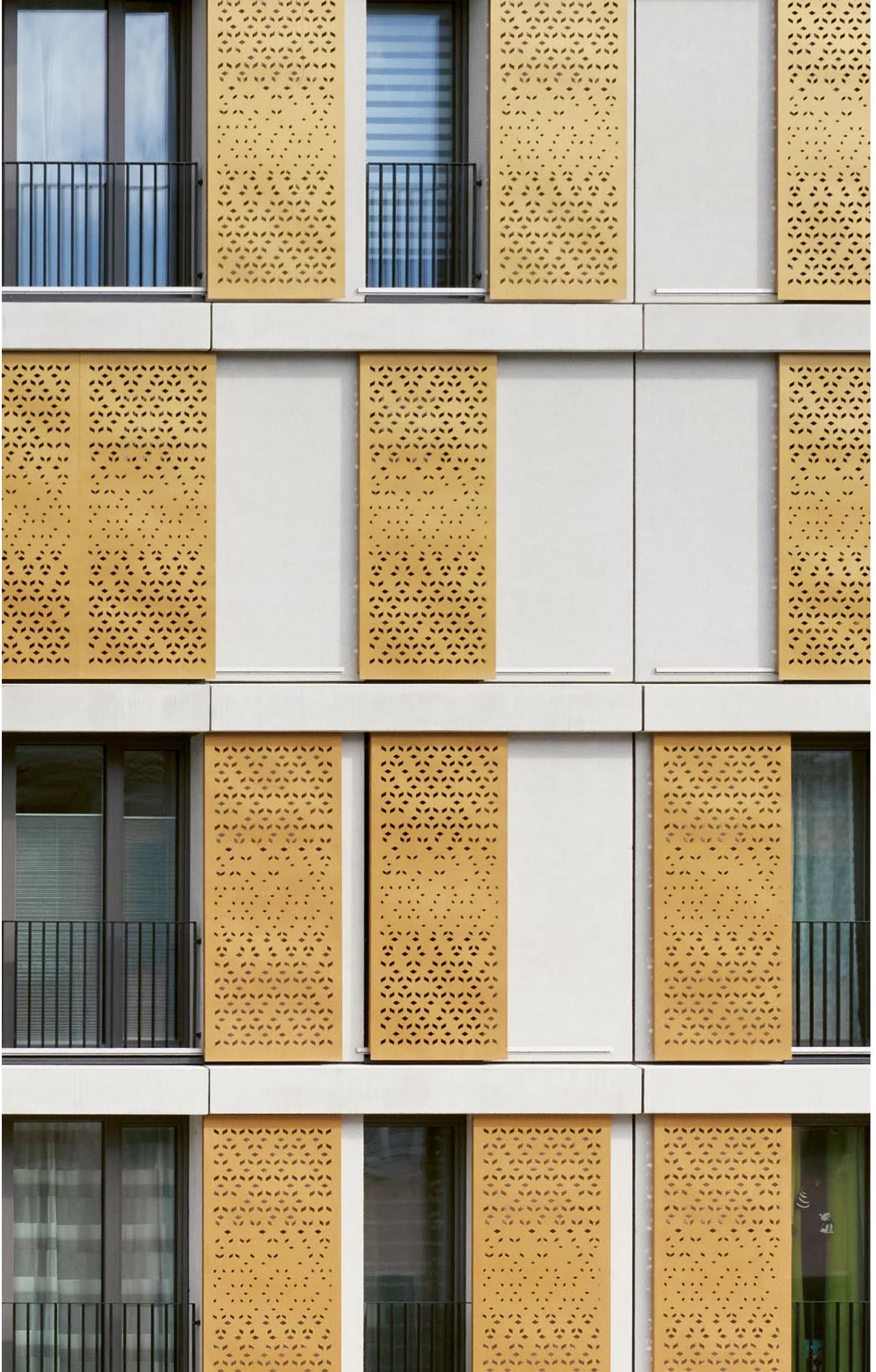
Die Bereithaltung von Bauland ist eine wichtige Unternehmensaufgabe. Der Bestand zum 31.12.2024 betrug 14.371 m² mit einem Wert von 1.933.204 € (134,52 €/m²). Weitere 6.442 m² Land- und Forstwirtschaftliche Fläche mit einem Wert von 45.665 € (7,09 €/m²) befand sich zum Stichtag im Besitz der Genossenschaft. Sämtliche Grundstücke sind unbelastet.

3. WEG-Verwaltung

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 2.056 Wohnungen und Gewerbeeinheiten auf 2093 in 2024. Dazu werden noch 1.530 Garagen verwaltet. Der Baugenossenschaft Hegau eG gehören hiervon 63 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 82 Garagen.

Für Dritte verwalten wir somit 2.030 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 1.448 Garagen, wobei hiervon bei 11 Häusern in Singen und einem Haus in Radolfzell mit insgesamt 69 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 21 Garagen auch die Mietverwaltung durchgeführt wird.

Für die Eigentümergemeinschaften werden getrennt vom Genossenschaftsvermögen 11.601.212,12 € verwaltet. Instandsetzungsmaßnahmen mit jeweils über 10.000 € Volumen wurden von der Verwaltung in 2024 für 20 Gemeinschaften abgewickelt, die Gesamtinvestitionssumme lag bei 898.747,99 €. 121 Eigentümersammlungen (davon 3 außerordentliche) fanden 2024 statt. Dazu wurden noch 3 Umlaufbeschlüsse erfolgreich durchgeführt. Die Verwaltung der Genossenschaft wurde im Falle von 15 fälligen Bestellungen auch weiter als Verwalterin bestellt.



Wirtschaftliche Lage unseres Unternehmens

1. Ertragslage

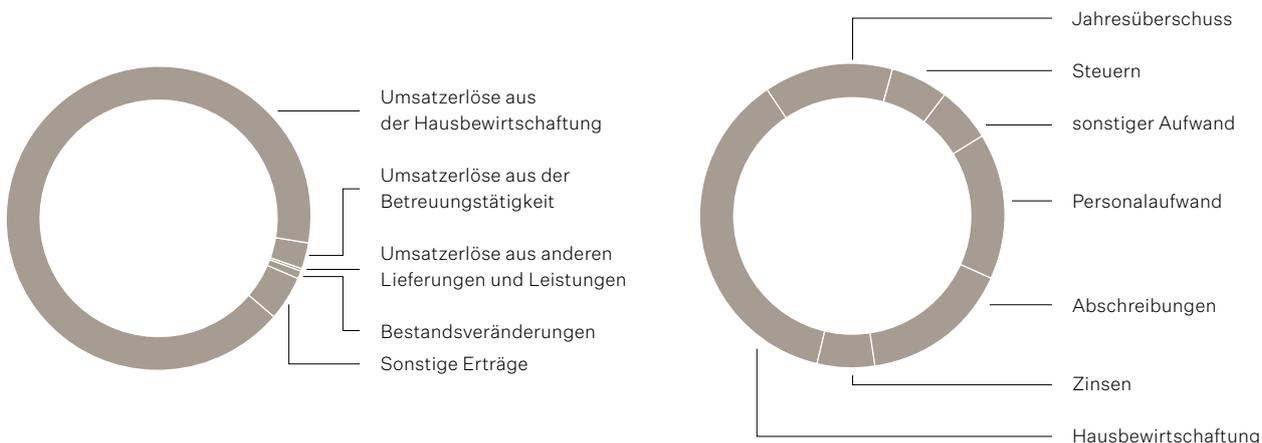
Der in 2024 erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 2.529 T € (2023: 3.427 T €) ist im Wesentlichen auf die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 16.898 T € (16.334 T €) zurückzuführen. Auch die Betreuungstätigkeit lieferte mit gestiegenen Erlösen einen positiven Ergebnisbeitrag. Bestandsverkäufe erfolgten im Berichtsjahr nicht. Die Ertragslage ist unverändert gut.

Entstehung der Unternehmensleistung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.897.620,89 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	508.611,28 €
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.832,46 €
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	–
Bestandsveränderungen	141.479,26 €
Sonstige Erträge	856.186,74 €
	18.449.730,63 €

Verwendung der Unternehmensleistung

Jahresüberschuss	2.528.571,80 €
Steuern	1.127.525,89 €
sonstiger Aufwand	1.079.494,85 €
Personalaufwand	2.854.058,93 €
Abschreibungen	2.926.498,46 €
Zinsen	1.153.227,75 €
Hausbewirtschaftung	6.780.352,95 €
	18.449.730,63 €



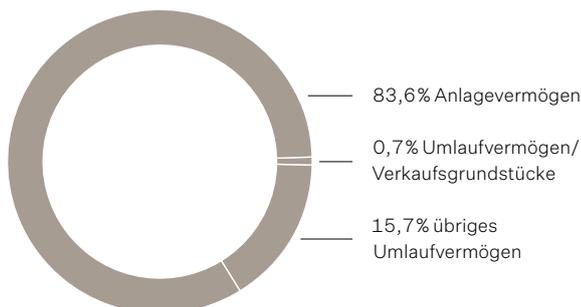
2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird und damit ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

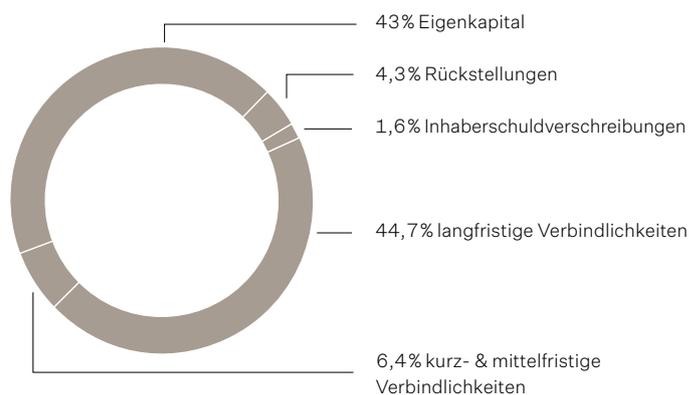
Vermögensstruktur und Kapitalverhältnisse

	2020		2021		2022		2023		2024	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	
Aktiva										
Anlagevermögen	92.379	87,0	95.409	85,0	92.997	82,4	97.606	82,3	102.475	
Umlaufvermögen/Verkaufsgrundstücke	841	0,8	841	0,7	841	0,7	829	0,7	829	
übriges Umlaufvermögen	12.924	12,2	16.048	14,3	19.123	16,9	20.234	17,0	19.288	
	106.144	100,0	112.298	100,0	112.961	100,0	118.669	100,0	122.592	
Passiva										
Eigenkapital	38.698	36,5	43.023	38,3	47.089	41,7	50.375	42,5	52.774	
Rückstellungen	5.591	5,2	5.144	4,6	4.824	4,3	4.808	4,0	5.301	
Inhaberschuldverschreibungen	3.124	2,9	3.122	2,8	2.907	2,6	2.329	2,0	1.999	
langfristige Verbindlichkeiten	52.270	49,3	54.633	48,6	51.614	45,7	53.582	45,2	54.562	
kurz- & mittelfristige Verbindlichkeiten	6.461	6,1	6.376	5,7	6.527	5,7	7.575	6,3	7.956	
	118.669	100,0	112.298	100,0	112.961	100,0	118.669	100,0	122.592	

Aktiva 2024



Passiva 2024



3. Liquidität

Die Finanzsituation war 2024 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und der Betreuungstätigkeit 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 6.020,4 T€ (2023: 6.552,0 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.

Risiko-, Chancen und Prognosebericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft ist in ihren verschiedenen Geschäftszweigen unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die in gleichem Maße für alle Aktivitäten der Baugenossenschaft Hegau gelten. Das bestehende Risikomanagementsystem versetzt uns in die Lage, diese unternehmerischen Risiken frühzeitig identifizieren, bewerten und steuern zu können. Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Sowohl unser Risikomanagement- als auch unser Compliance-Management-System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert. Eine Mitarbeiterin wurde im Berichtsjahr zum „Compliance Officer (TÜV)“ ausgebildet.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Seit 2023 befindet sich Deutschland in einer Stagnation. Preisbereinigt sank das BIP Deutschlands 2024 um 0,2% nachdem es bereits 2023 um 0,3% fiel. Mit der Wiederwahl des US-Präsidenten Trump hat das Risiko eines möglichen Handelskriegs mit den USA deutlich zugenommen. Bereits in den ersten Wochen nach seiner Amtseinführung ist zu sehen, dass Trump seine zuvor angekündigten Zolldrohungen wahrmacht. Steigende Zölle würden die zuletzt abgeflachte Inflationsentwicklung erneut anfeuern und das private Konsumverhalten weiter schwächen. Investitionen können sich verzögern oder gar ausbleiben. Das Risiko, dass sich die derzeitige Stagflation zu einer Rezession entwickelt, ist derzeit höher als vor einem Jahr. Auch der Wirtschaftsstandort Hegau-Bodensee wäre von einer solchen Entwicklung betroffen, was zu einer geringeren Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere im Neubausegment führen kann und ein Leerstandsrisiko umfasst.

Ungünstige Zinsentwicklung

Anstatt das Zinsniveau an den Kapitalmärkten weiter zu senken, um den Risiken einer möglichen Rezession entgegenzuwirken, könnten die Notenbanken durch eine überdurchschnittlich hohe Inflation gezwungen sein, den Leitzins wieder anzuheben. Eine derart ungünstige Zinsentwicklung kann bei gleichzeitig sehr hohen Baukosten für die Baugenossenschaft Hegau dazu führen, dass Investitionen in Neubau und Modernisierung gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden.

Inflation

Waren die Jahre 2022 und 2023 noch von hohen Inflationsraten geprägt, normalisierte sich die Teuerungsrate 2024 wieder. Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren wie 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.

Energiepreise

Seit Beginn des russischen Angriffskrieges sind die Energiepreise teils drastisch gestiegen. Bei einzelnen Mietern könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit übersteigen, insbesondere bei Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen.

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. Im Zusammenhang mit der Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft mit einer Verminderung der Abhängigkeit von russischem Gas und dessen Ersatzbrennstoff LNG weiter gegangen werden muss. 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 Mehrfamilienhäuser durch Verbesserung des Wärmeschutzes als Teil der umfassenden Standardmodernisierungen.

Lieferengpässe

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.

Förderpolitik

Mit der Bundestagswahl im Februar 2025 und der Einführung einer neuen Regierung ist die Hoffnung verbunden, dass sich die Förderpolitik in den kommenden Monaten deutlich verbessert. Insbesondere die Förderprogramme der KfW haben für die Geschäftstätigkeit unserer Baugenossenschaft große Bedeutung, da eine Reduktion oder Erhöhung der Fördersätze entscheidend für die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Neubau- und Modernisierungsprojekten ist.

Laufende Instandhaltung

Das Preisniveau für Baustoffe lag im 4. Quartal 2024 mit 3,1% über der allgemeinen Preissteigerung in Höhe von 2,2%. Im Bereich der Instandhaltung lag die Steigerungsrate mit 3,6% noch etwas höher. Da die Aufwendungen für das Bestandsportfolio einen wesentlichen Teil der Ausgaben darstellen und diese Preissteigerungen sich nur begrenzt durch Mieten refinanzieren lassen, können diese notwendigen Investitionen Einfluss auf das Jahresergebnis haben.

Insolvenz bauausführender Unternehmen

Bauausführende Unternehmen unterliegen aus verschiedenen Gründen einem Insolvenzrisiko. Daher besteht für die Baugenossenschaft Hegau das Risiko, dass es bei der Fertigstellung von Neubauten und Modernisierungen zu Terminverzögerungen und höheren Kosten kommen kann.

Liquiditätsrisiko

Verschiedene Faktoren wie die Zahlungsunfähigkeit von Mietern, überproportional hohe Betriebskostenabrechnungen, unvorhergesehene Instandhaltungsaufwendungen, Verzögerungen bei der Fertigstellung von Neubauprojekten und ein potentiell Leerstandsrisiko können zu einem Liquiditätsrisiko führen.

Datenverlust

Das größte Risiko in Bezug auf Datenverlust stellen Viren bzw. Schadsoftware dar. Da moderne ERP-Systeme cloudbasiert arbeiten, sind die Daten rund um die Uhr möglichen Hackerangriffen ausgesetzt. Durch Backup-Systeme und Firewalls wird das Risiko eines Datenverlustes weitestgehend minimiert. Die Mitarbeiter werden durch Schulungen zu IT-Sicherheit sensibilisiert.

Akquise von Fachpersonal

Wenn Personal krankheitsbedingt ausfällt, kann durch eine Vertreterregelung kurzfristig reagiert werden. Die schlanke Unternehmensgröße lässt diese Vertreterregelung allerdings nur bedingt zu. Für den Fall, dass Personal altersbedingt oder durch Kündigung aus dem Unternehmen ausscheidet, bedarf es einer kurz- bzw. mittelfristigen Planung.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Wesentliche Finanzinstrumente sind die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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 resultierte aus der 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 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. Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht eingesetzt, Forwardvereinbarungen bei Bedarf aber in Anspruch genommen.

Chancen

Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, insbesondere in der attraktiven Bodenseeregion. Für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Unser durchschnittliches Mietpreisniveau ist im Marktvergleich niedrig und enthält deutliche Anpassungspotentiale. Freiwerdende Wohnungen erfreuen sich großer Nachfrage und können zügig an neue Interessenten weitervermietet werden.

Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Bestand.

Kapitalmarktveränderungen, Baupreis-, Inflations- und Geldwertentwicklung bleiben in der Kriegssituation genauso Gegenstand erhöhter Aufmerksamkeit wie mögliche Veränderungen in der nationalen und internationalen Wirtschafts-, Finanz- und Energiepolitik. Wir gehen dennoch auch für 2025 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Prognosebericht

Das im Jahr 2024 erwirtschaftete Ergebnis überschreitet das im Vorjahr für 2024 prognostizierte Ergebnis im Wesentlichen durch höhere Erträge aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Betreuungstätigkeiten und aus höheren Zinserträgen als geplant. Im Gegenzug ergaben sich höhere Steuern von Einkommen und Ertrag.

Das positive und zufriedenstellende Ergebnis im Geschäftsjahr 2024 basiert auf der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und umgesetzten Investitionspolitik, die auch in den folgenden Jahren weiterverfolgt wird. Das Jahresergebnis 2025 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 1,7 und 2,2 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.

Bilanz

mit Gewinn- und Verlustrechnung



Bilanz per 31.12.2024	2024/in €	2023/in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	16.054,82	24.174,05
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.012.966,07	85.256.987,96
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.628.393,27	1.702.541,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.149.402,91	1.149.489,36
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	566.569,81	679.038,58
5. Anlagen im Bau	6.450.111,82	8.508.828,25
6. Bauvorbereitungskosten	599.715,45	232.546,28
	102.407.159,33	97.529.431,49
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	52.000,00	52.000,00
2. Andere Finanzlagen	100,00	100,00
	52.100,00	52.100,00
Anlagevermögen Gesamt	102.475.314,15	97.605.705,54
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	829.465,82	829.465,82
2. Unfertige Leistungen	4.578.586,87	4.437.107,61
3. Andere Vorräte	5.378,36	8.652,98
	5.413.431,05	5.275.226,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	69.578,65	76.545,39
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	171.025,00	579.025,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.044,31	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.214,03	32.917,80
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.442.293,08	2.911.242,02
6. Sonstige Vermögensgegenstände	524.447,25	325.803,62
	4.234.602,32	3.925.533,83
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.467.013,26	11.857.681,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.517,96	4.739,11
Bilanzsumme	122.591.878,74	118.668.886,88

Bilanz per 31.12.2024	2024/in €	2023/in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	256.793,15	233.555,96
2. der verbleibenden Mitglieder	6.054.837,10	5.973.374,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:		
€ 6.442,90 (Vorjahr € 4.065,20)	0,00	0,00
	6.311.630,25	6.206.930,76
II. Kapitalrücklage	70.488,41	67.988,41
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss	5.683.000,00	5.423.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: € 260.000,00 (Vorjahr: € 343.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss	30.735.000,00	28.735.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: € 2.000.000,00		
(Vorjahr: € 2.850.000,00)		
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss	8.400.000,00	8.400.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	44.818.000,00	42.558.000,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	1.305.669,29	1.307.961,35
2. Jahresüberschuss	2.528.571,80	3.427.325,54
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.260.000,00	3.193.000,00
	1.574.241,09	1.542.286,89
Eigenkapital Gesamt	52.774.359,75	50.375.206,06
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.462.918,00	750.591,69
2. Steuerrückstellungen	378.000,00	666.619,62
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.720.000,00	2.720.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	739.947,24	670.281,48
	5.300.865,24	4.807.492,79
C. Verbindlichkeiten		
1. Inhaberschuldverschreibungen	1.998.700,00	2.329.200,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.562.287,59	53.581.891,99
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00
4. Erhaltene Anzahlungen	5.161.394,31	5.050.692,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.802,76	4.778,87
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.291.170,96	2.200.617,55
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	172.421,70	27.664,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten	299.417,73	266.826,29
davon aus Steuern: € 25.666,00 (Vorjahr: 5.745,49)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	64.490.195,05	63.461.671,98
D. Rechnungsabgrenzungsposten	26.458,70	24.516,05
Bilanzsumme	122.591.878,74	118.668.886,88

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024		2024/in €	2023/in €
1.	Umsatzerlöse		
a)	aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.897.620,89	16.333.819,45
b)	aus Betreuungstätigkeit	508.611,28	466.597,40
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen davon von verb. Unternehmen € 6.000,00 (Vorjahr € 6.000,00)	45.832,46	39.360,58
		17.452.064,63	16.839.777,43
2.	Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	141.479,26	325.785,95
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	401.848,01	712.536,01
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a)	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.780.352,95	6.447.799,78
b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
c)	Aufwendungen für Betreuungstätigkeiten	0,00	0,00
d)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
		6.780.352,95	6.447.799,78
6.	Rohergebnis	11.215.038,95	11.430.299,61
7.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	1.850.618,12	1.886.222,21
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 564.644,85 (Vorjahr: € 210.755,52)	1.003.440,81	633.657,59
		2.854.058,93	2.519.879,80
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.926.498,46	2.912.304,16
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.079.494,85	1.223.356,50
10.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,00	2,00
11.	Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	150.884,74	430.276,26
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon von verb. Unternehmen € 29.634,49 (Vorjahr: € 16.987,91) davon negative Zinsen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	303.449,99	195.801,41
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 322.497,94 (Vorjahr: € -53.179,67)	1.153.227,75	731.220,30
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	794.042,19	916.239,58
15.	Ergebnis nach Steuern	2.862.055,50	3.753.378,94
16.	Sonstige Steuern	333.483,70	326.053,40
17.	Jahresüberschuss	2.528.571,80	3.427.325,54
18.	Gewinnvortrag	1.305.669,29	1.307.961,35
19.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		
a)	in gesetzliche Rücklagen	260.000,00	343.000,00
b)	in andere Ergebnisrücklagen	2.000.000,00	2.850.000,00
20.	Bilanzgewinn	1.574.241,09	1.542.286,89



Anhang

Allgemeine Angaben

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 Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen 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%. 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 versicherungsmathematischem 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 1,90% und einer Rentensteigerung von 2,0% bzw. 2,57% 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 FAB 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 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€ 1.998,7 sind Hegau Schatzbriefe, die an die Mitglieder ausgegeben wurden. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel in der Anlage 1 dargestellt.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten T € 4.578,6 (Vorjahr T € 4.437,1).

Forderungen	2024/in € insgesamt	2024/in € davon mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr	2023/in €
aus Vermietung	69.578,65	12.235,95	76.545,39
aus dem Verkauf von Grundstücken	171.025,00	–	579.025,00
aus Betreuung	12.044,31	–	–
aus Lieferungen- und Leistungen geg. verbundene Unternehmen	15.214,03 3.442.293,08	– 2.558.957,23	32.917,80 2.911.242,02
sonstige Verm. Gegenstände	524.447,25	163.143,87	325.803,62
	4.234.602,32	2.734.337,05	3.925.533,83

Die ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T € 3.442,3 (Vorjahr T € 2.911,2). Die Aktivwerte von zwei Rückdeckungsversicherungen mit Zeitwerten in Höhe von T € 446,1 wurde mit den Rückstellungen für Pensionen in Höhe von T € 1.909,0 verrechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T € 15,3 (Vorjahr T € 12,9).

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 € 71,0, Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von T € 200,3, Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T € 90,5, Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T € 10,4 sowie für Verwaltungskosten in Höhe von T € 110,0. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 9,8 (Vorjahr T € 14,7) sowie Verbindlichkeiten aus Wärmepreis in Höhe von T € 162,6.

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus der Anlage 2.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T € 15,0 sowie die Auszahlung einer Pensionsversicherung in Höhe von T € 333,4.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten die Minderung von Aktivwerten der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T € 287,2 (Vorjahr T € -72,6).

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	18	5
Technische Mitarbeiter	5	
	23	5

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt sowie eine Person auf geringfügiger Basis.

Mitgliederbewegung

Anfang	2024	4894
Zugang	2024	270
Abgang	2024	187
Ende	2024	4977

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um T € 81,5 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T € 2.058,9, also T € 29,4 mehr als am Ende des Vorjahres.

Beteiligungen

Die Baugenossenschaft Hegau eG ist an der Hegau Immobilien Service und Management GmbH in Singen (Hohentwiel) 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 € 5.722,8. Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen bis zu deren Auslauf sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T € 3.735,4.

Prüfungsverband:

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

Organmitglieder

Vorstand:

Feseker, Kai, Geschäftsführer (Vorsitzender) ab 01.04.2024
Nieburg, Axel, Geschäftsführer (Vorsitzender) bis 31.03.2024
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

	1.574.241,09 €
wie folgt zu verwenden	
Ausschüttung als Dividende (4%)	238.934,97 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1.335.306,12 €

Singen (Hohentwiel), den 28. April 2025

Baugenossenschaft Hegau e.G.
Alpenstrasse 17, 78224 Singen (Hohentwiel)

Anlage 1 Anlagespiegel
Anlage 2 Verbindlichkeitspiegel

Der Vorstand:



Kai Feseker



Jörg Müller

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

Singen (Hohentwiel), den 25. Juni 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende:



Bertram Greif



Torsten Kalb



Joachim Berchtold



Hubert Graf

Für den Prüfungsausschuss:

Anlage 1 Anlagespiegel

per 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellkosten				Stand per 31.12.2024 €
	Stand per 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	91.470,94	4.152,32	3.445,68	0,00	92.177,58
Zwi. Summe	91.470,94	4.152,32	3.445,68	0,00	92.177,58
Sachanlagen					
Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	156.236.771,34	9.508.793,92	29.417,38	0,00	165.716.147,88
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.922.084,85	0,00	0,00	0,00	2.922.084,85
Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	1.149.655,06	0,00	0,00	0,00	1.149.655,06
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.326.962,22	45.910,70	105.519,13	0,00	1.267.353,79
Anlagen im Bau	8.508.828,25	7.256.013,86	0,00	-9.314.730,29	6.450.111,82
Bauvorbereitungskosten	232.546,28	370.263,17	0,00	0,00	602.809,45
Zwi. Summe	170.376.848,00	17.180.981,65	134.936,51	-9.314.730,29	178.108.162,85
Finanzanlagen					
Ant. an verb. Unternehmen	52.000,00	0,00	0,00	0,00	52.000,00
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Zwi. Summe	52.100,00	0,00	0,00	0,00	52.100,00
Anlagevermögen gesamt:	170.520.418,94	17.185.133,97	138.382,19	-9.314.730,29	178.252.440,43

Kumulierte Abschreibungen

Buchwert

Stand per 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbu- chungen	Zuschrei- bung	Stand per 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€	€
67.296,89	12.271,55	3.445,68	0,00	0,00	76.122,76	16.054,82	24.174,05
67.296,89	12.271,55	3.445,68	0,00	0,00	76.122,76	16.054,82	24.174,05
70.979.783,38	2.723.398,43	0,00	0,00	0,00	73.703.181,81	92.012.966,07	85.256.987,96
1.219.543,79	74.147,79	0,00	0,00	0,00	1.293.691,58	1.628.393,27	1.702.541,06
165,70	86,45	0,00	0,00	0,00	252,15	1.149.402,91	1.149.489,36
647.923,64	116.594,24	63.733,90	0,00	0,00	700.783,98	566.569,81	679.038,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.450.111,82	8.508.828,25
0,00	3.094,00	0,00	0,00	0,00	3.094,00	599.715,45	232.546,28
72.847.416,51	2.917.320,91	63.733,90	0,00	0,00	75.701.003,52	102.407.159,33	97.529.431,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.000,00	52.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.100,00	52.100,00
72.914.713,40	2.929.592,46	67.179,58	0,00	0,00	75.777.126,28	102.475.314,15	97.605.705,54

Anlage 2 Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2024	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre
Verbindlichkeiten			
Inhaberschuldverschreibungen	1.998.700,00 € (2.329.200,00 €)	695.200,00 € (774.500,00 €)	1.303.500,00 € (1.554.700,00 €)
Verb. gegen Kreditinstituten	54.562.287,59 € (53.581.891,99 €)	2.740.732,82 € (3.857.409,64 €)	11.279.645,77 € (12.302.153,36 €)
Erhaltene Anzahlungen	5.161.394,31 € (5.050.692,51 €)	5.161.394,31 € (5.050.692,51 €)	
Verb. aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verb. aus Vermietung	4.802,76 € (4.778,87 €)	4.802,76 € (4.778,87 €)	
b) Verb. aus and. Lieferungen u. Leistungen	2.291.115,83 € (2.200.617,55 €)	2.291.170,96 € (2.200.617,55 €)	
Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	172.421,70 € (27.664,77 €)	172.421,70 € (27.664,77 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	299.417,73 € (266.826,29 €)	299.417,73 € (266.826,29 €)	
Insgesamt:	64.490.195,05 € (63.461.671,98 €)	11.365.140,28 € (12.182.489,63 €)	12.583.145,77 € (13.856.853,36 €)

GPR=Grundpfandrechte

() = Vorjahreszahlen

über 5 Jahre	gesichert	Art d. Sich.
40.541.909,00 € (37.422.328,99 €)	54.562.287,59 € 53.581.891,99 €	GPR GPR
40.541.909,00 € (37.422.328,99 €)	54.562.287,59 € (53.581.891,11 €)	



v.l.n.r. Andreas Egger, Hubert Graf, Kai Feseker, Bertram Greif, Torsten Kalb, Joachim Berchtold, Jörg Müller, Willi Schirmeister



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

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.

In der ersten gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im Jahre 2024 wurden am 29.02.2024 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 2023 mit Gewinn- und Verlustrechnung geprüft.

Der Bauausschuss tagte nach Bedarf, um die notwendigen Vorarbeiten der Vergaben zu erledigen. Bei einer Besichtigung verschaffte er sich ein Bild zum Projektstand Überlinger Höfe.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Jahresabschluss mit Lagebericht über das Geschäftsjahr 2024 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zu.

Der Jahresabschluss 2024 wurde in der Zeit vom 05.05.2025 bis 23.05.2025 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, 26. Juni 2025

Für den Aufsichtsrat:



Bertram Greif
Aufsichtsratsvorsitzender





Jahresabschluss

Hegau Immobilien Service & Management GmbH

Grundlagen 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 am 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.

Bilanz per 31.12.2024	2024/in €	2023/in €
A. Anlagevermögen		
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	2.999.270,89	2.563.785,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.846,00	3.211,00
3. Anlagen im Bau	315.223,11	408.934,09
	3.317.340,00	2.975.930,09
Anlagevermögen Gesamt	3.317.340,00	2.975.930,09
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Andere Vorräte	200.854,49	205.051,13
	200.854,49	205.051,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.235,85	25.576,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	172.421,70	27.664,77
3. Sonstige Vermögensgegenstände	126.151,41	323.737,00
	343.808,96	376.978,04
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	121.713,40	30.448,43
Umlaufvermögen Gesamt	666.376,85	612.477,60
Bilanzsumme	3.983.716,85	3.588.407,69

Passivseite

Bilanz per 31.12.2024	2024/in €	2023/in €
A. Eigenkapital		
1. Gezeichnetes Kapital	52.000,00	52.000,00
	52.000,00	52.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	23.200,00	18.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.351,36	53.488,78
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	434.872,41	553.676,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.442.293,08	2.911.242,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
	3.908.516,85	3.518.407,69
Bilanzsumme	3.983.716,85	3.588.407,69

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	2024/in €	2023/in €
1. Umsatzerlöse		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.445.029,14	2.341.252,24
2. Sonstige betriebliche Erträge	7.981,12	6.798,51
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.870.115,56	1.511.682,61
4. Rohergebnis	582.894,70	836.368,14
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	320.009,87	309.102,97
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	81.915,06	79.397,55
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon an verbundene Unternehmen € 29.634,49 (Vorjahr: € 16.987,91)	29.974,03	17.480,36
9. Ergebnis nach Steuern	150.995,74	430.387,26
10. Sonstige Steuern	111,00	111,00
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	150.884,74	430.276,26
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn	0,00	0,00



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Hegau Immobilien Service und Management GmbH, Singen (Hohentwiel) hat ihren Sitz in Singen 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
Pelletsheizungen	15 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Übergabestationen	15 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7–15 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: € 0,00) aus Lieferungen und Leistungen und € 9.785,85 aus sonstigen Forderungen (VJ: € 14.744,86) sowie € 162.635,85 (VJ: € 12.919,91) aus Forderung aus 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 € 547.029,93 (VJ € 223.904,91) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen; 2.744.378,41 (VJ € 2.257.060,85) aus Kreditgewährung und € 150.884,74 (VJ € 430.276,26) aus Gewinnabführung.

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

Die Fristen der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind außerplanmäßige Reparaturkosten in Höhe von 132,6 T € für eine Heizanlage in Stockach enthalten

Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2024	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	mehr als 1 Jahr (\$268 Abs. 5 HGB)
Verbindlichkeiten					
Verb. gegen Kreditinstituten	31.351,36 € (53.488,78 €)	19.318,25 € (22.137,42 €)	12.033,11 € (31.351,36 €)	– –	12.033,11 € (31.351,36 €)
Verb. a. Lieferungen u. Leistungen	434.872,41 € (553.676,89 €)	434.872,41 € (553.676,89 €)			
Verb. gegenüber verb. Unternehmen	3.442.293,08 € (2.911.242,02 €)	391.431,96 € (839.163,61 €)	1.245.410,66 € (628.478,98 €)	1.805.450,46 € (1.443.599,46 €)	3.050.861,12 € (2.072.078,44 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)			
Insgesamt:	3.908.516,85 € (3.518.407,69 €)	845.622,62 € (1.414.977,92 €)	1.257.443,77 € (659.830,34 €)	1.805.450,46 € (1.443.599,46 €)	3.062.894,23 € (2.103.429,80 €)

() = Vorjahreszahlen

Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen:

Mit der Baugenossenschaft Hegau eG, Singen (Hohentwiel) 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.

Kronenstr. 51
70174 Stuttgart

Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

Geschäftsführer:

Feseker, Kai, Architekt (ab 01.01.2024)

Vorstand der Baugenossenschaft Hegau eG (ab 01.07.2023)

Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft
Hegau eG (ab 01.04.2024)

Nieburg, Axel, Betriebswirt (bis 31.03.2024)

Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft
Hegau eG (bis 31.03.2024)

Singen, den 7. April 2025

Hegau Immobilien Service und Management GmbH

Alpenstrasse 17, 78224 Singen (Hohentwiel)

Kai Feseker

