

2019

GESCHÄFTSBERICHT

ARDENSIA EG

WOHNEN HEISST BEI UNS WOHLFÜHLEN



Ardensia eG

Wohnen. Zukunft. Wir.



INHALT

4 Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2019/2020

1. CORPORATE GOVERNANCE - GEMEINSAMER BERICHT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

- 20 Vergütungsbericht –
Grundzüge des Vergütungssystems
- 21 Vorstand: Leitung der Genossenschaft
- 22 Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit
- 24 Bericht des Aufsichtsrates 2019
- 25 Bericht des Finanzausschusses 2019

2. LAGEBERICHT DES VORSTANDS - WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN, GESCHÄFTSVERLAUF UND ENTWICKLUNG

- 28 Lagebericht des Vorstands
- 30 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 32 Geschäftsverlauf der Genossenschaft
- 36 Bericht über die künftige Entwicklung
sowie Chancen und Risiken des Unternehmens
- 38 Sponsoring als soziale Komponente

3. BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- 42 Bilanz zum 31. Dezember 2019
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung 2019

4. ANHANG - ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

- 48 Allgemeine Angaben, Erläuterungen zu den
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 50 Erläuterungen zur Bilanz und
zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 Sonstige Angaben
- 56 Entwicklung des Anlagevermögens 2019
- 58 Verbindlichkeitspiegel

5. DATEN UND FAKTEN

- 62 Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse
- 63 Vermögensstruktur, Kapitalstruktur
- 64 Ertragsstruktur, Umsatzanteile
- 65 Durchschnittsmieten pro m²
- 66 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 67 Vermögensstruktur und Rentabilität,
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- 69 Vertreterinnen und Vertreter
im Berichtsjahr 2019
- Danksagung

Erstellung des Geschäftsberichts:
xtrakt media GmbH
www.xtrakt-media.de
Immobilienfotos: xtrakt media GmbH

KURZBERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE IN DEUTSCHLAND 2019/2020



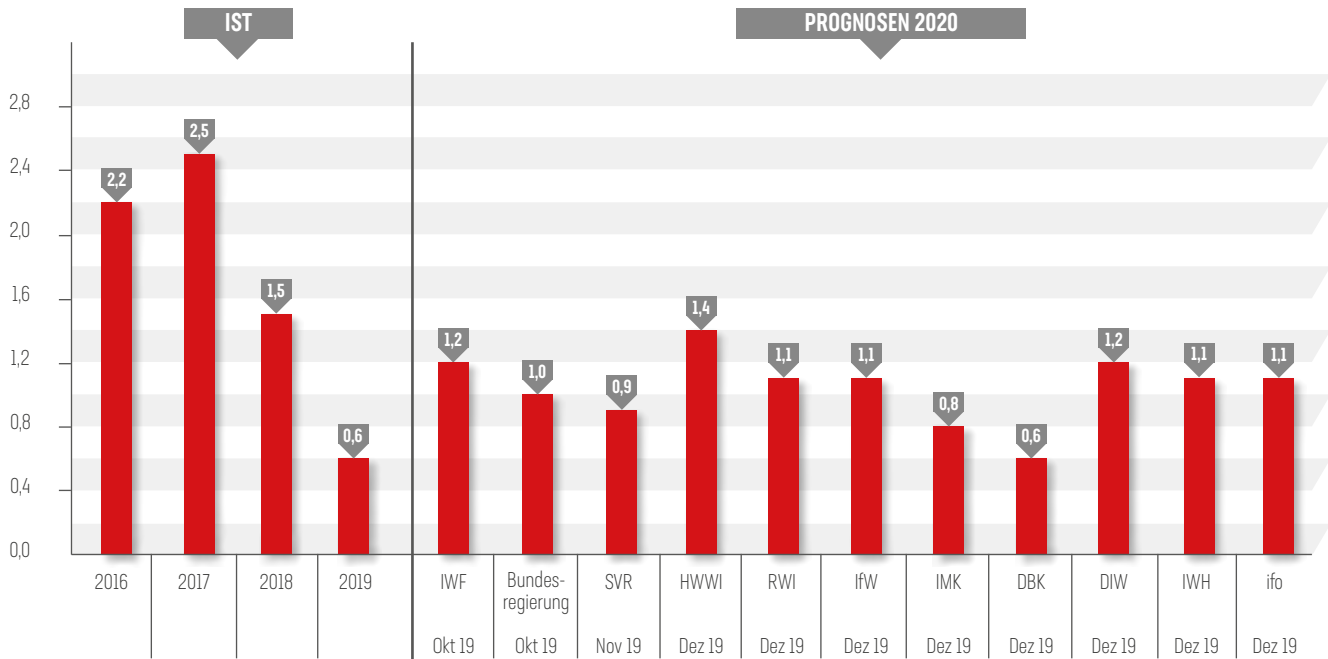
WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK EHER SCHWACH, ABER WEITER AUFWÄRTSGERICHTET

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

PROGNOSEN FÜR 2020 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

PREISBEREINIGT, WACHSTUMSRATE ZUM VORJAHR IN %



DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin	IfW	Institut für Weltwirtschaft, Kiel	RWI	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
HWWI	Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut	IMK	Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf	SVR	Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
ifo	ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München	IWH	Institut für Wirtschaftsforschung, Halle	DBK	Deutsche Bundesbank
		IWF	Internationaler Währungsfonds, Washington		

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute
© GdW-Schrader - 16.01.2020

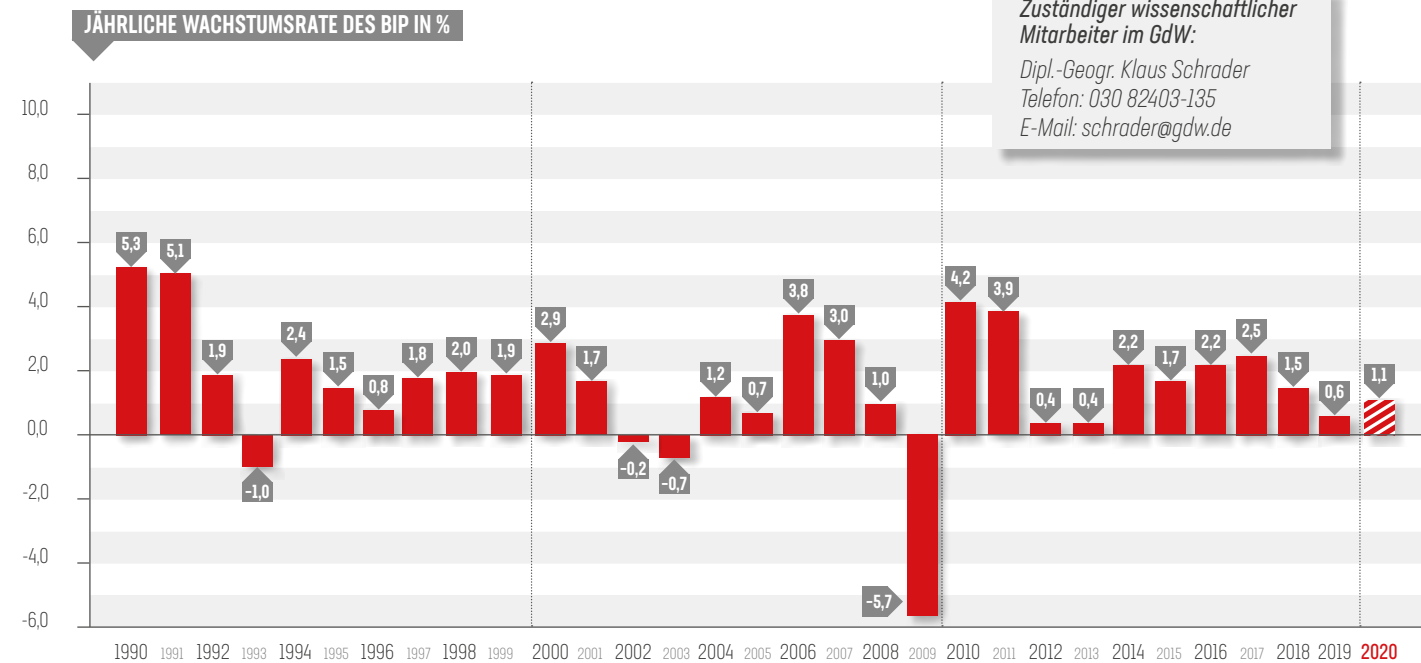
Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute¹ der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird im laufenden Jahr weiter zurückgehen, aber nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken. Die Institute rechnen für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 %.

¹ Die Einschätzungen des vorliegenden Berichts fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute und stellen ein Mittel der dort dargestellten Entwicklungen dar: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft,

Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen. In wechselnder Zusammensetzung sind diese Institute auch im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertreten.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

JÄHRLICHE WACHSTUMSRATEN DES PREISBEREINIGTEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS 1990 - 2020



Zuständiger wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW:

Dipl.-Geogr. Klaus Schrader
Telefon: 030 82403-135
E-Mail: schrader@gdw.de

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2020 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW-Schrader - 22.01.2020

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 %). Aber auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab.

Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7 % kaum beleben. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft in etwa auf dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % (1980-2019).

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern bis auf Litauen (+3,8 %) deutlich zurückgegangen. Dies hat zur Folge, dass sich der wirtschaftliche Aufholprozess nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 im Euroraum verlängern wird. Insbesondere der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien wird sich verlangsamen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,6 % im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Eurländer, vor Italien,

dessen Wirtschaft nur um 0,1 % zulegte. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT VERZEICHNETE EINEN ZUWACHS UM 1,4 %

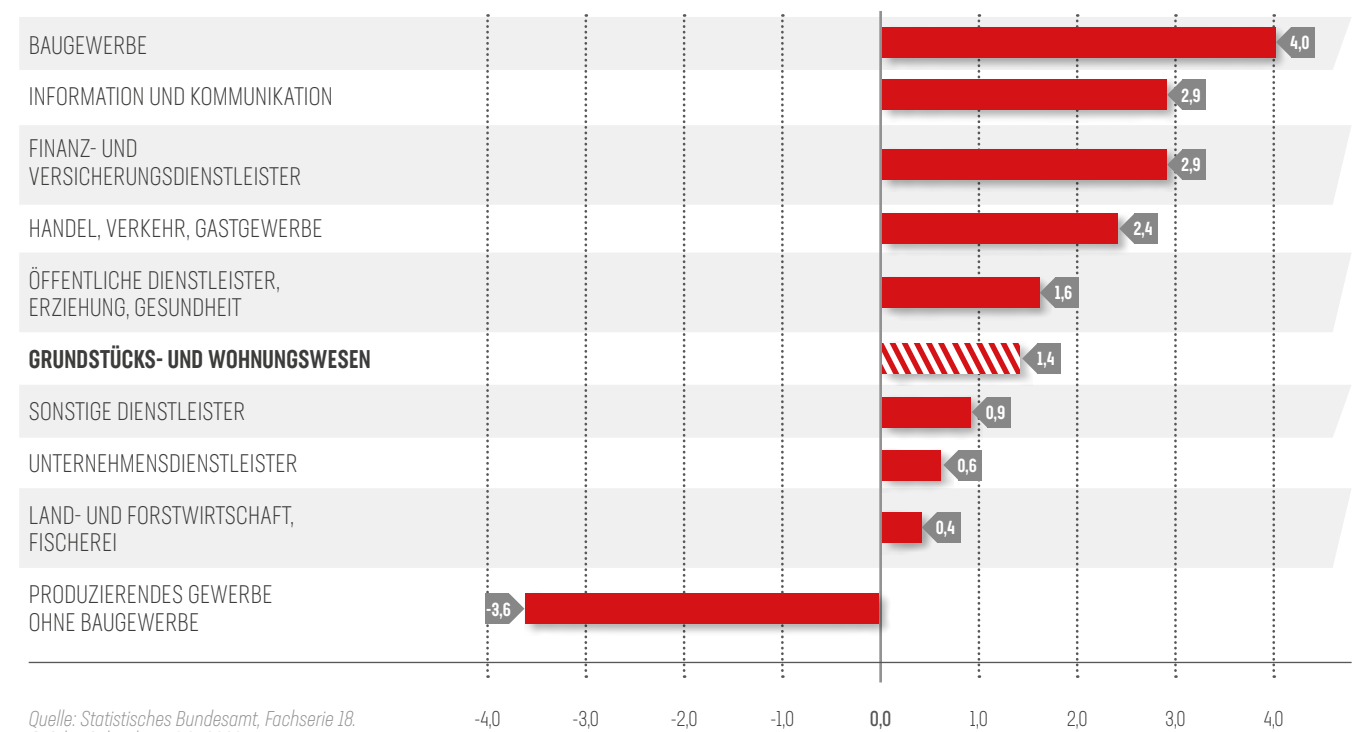
Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %.



BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2019

PREISBEREINIGT; VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
© GdW-Schrader - 16.01.2020

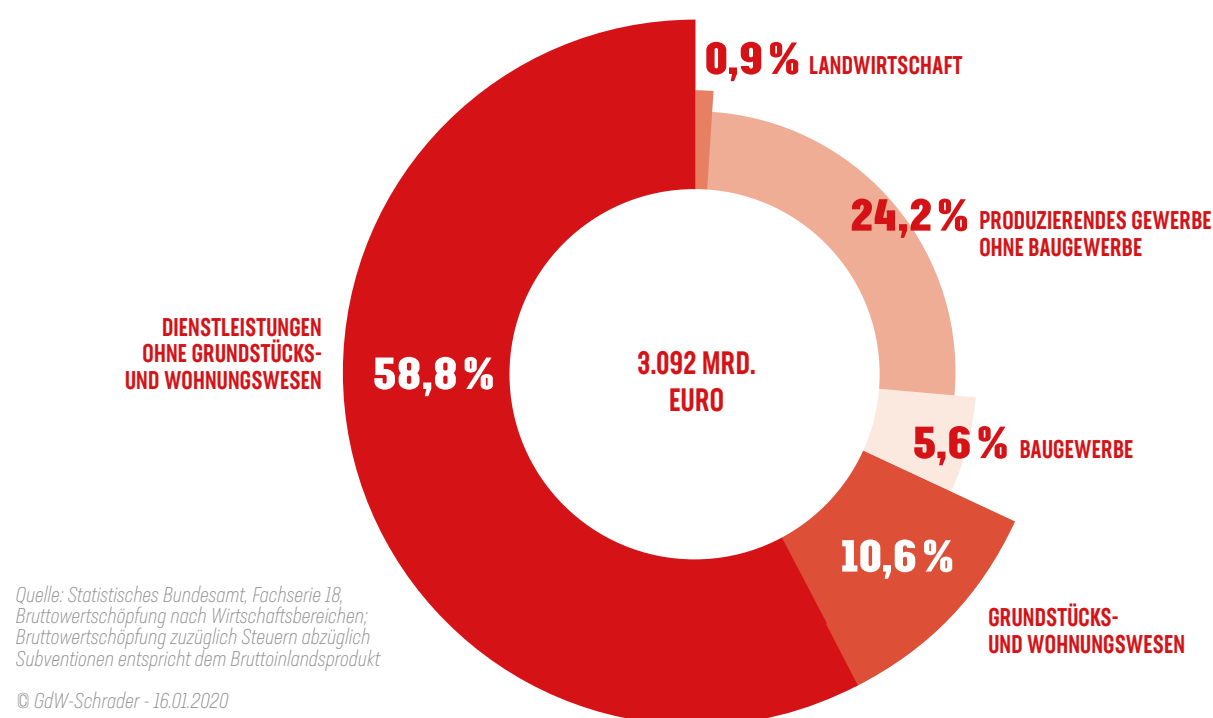
Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie, welche zusammen mit den Zulieferbranchen einer der größten Teilbereiche der Industrie ist, trug zu diesem Rückgang bei.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowert-

schöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ANTEIL DER WIRTSCHAFTSBEREICHE AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2019, NOMINAL



DER DEUTSCHE ARBEITSMARKT ZEIGTE SICH 2019 SEHR ROBUST - TROTZ GEBREMSTER KONJUNKTUR

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwiegen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des

Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.²

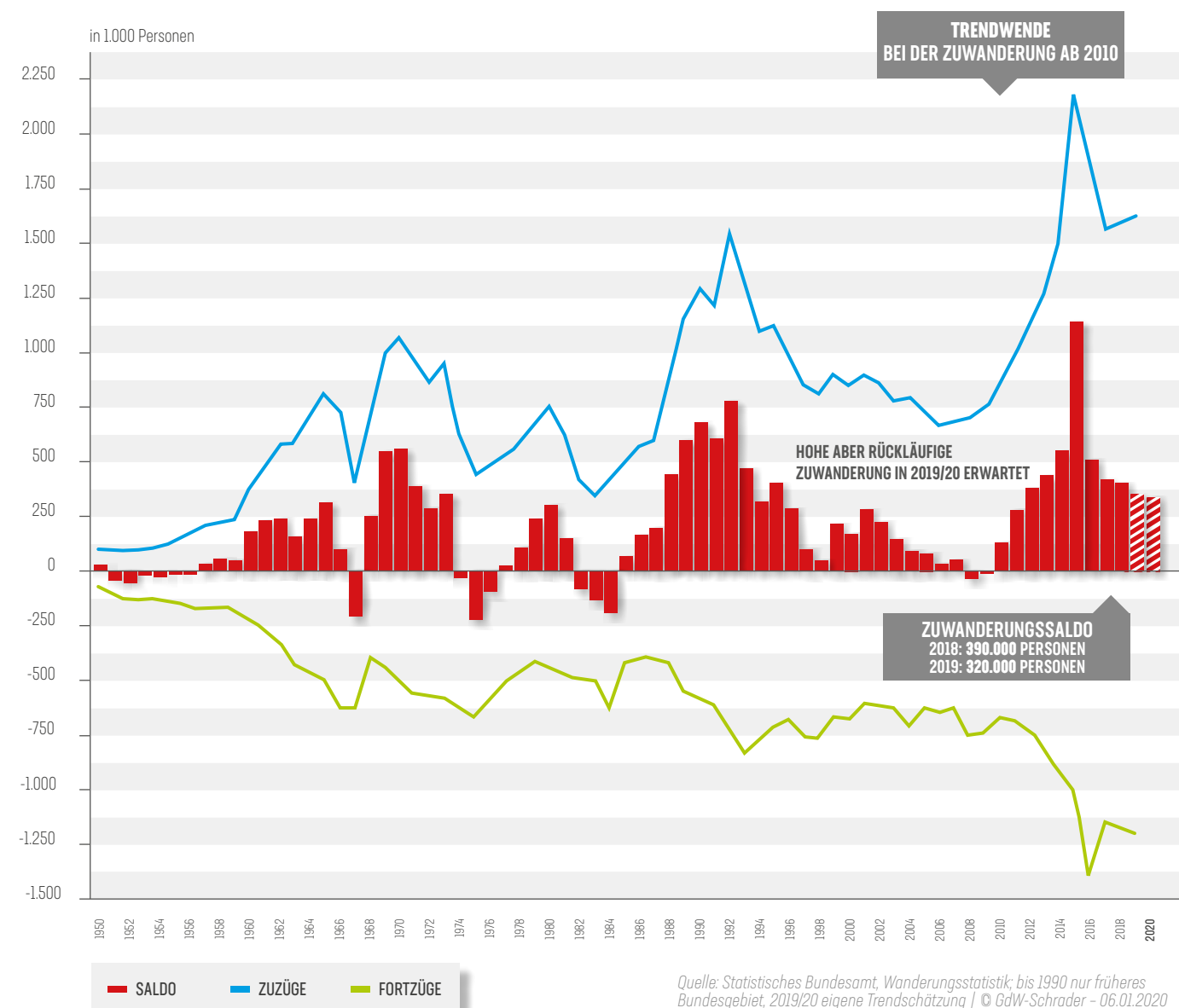
Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) liegen.³

² IAB (2019): Konjunktureller Gegenwind für den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18/2019, Nürnberg.

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

ZUZÜGE, FORTZÜGE UND NETTOZUWANDERUNG 1950 – 2019/20



Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung im Jahr 2018 (Ausländer und Deutsche) lag bei knapp 400.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2018 waren im Saldo sogar fast 468.000 pro Jahr nach Deutschland zugewandert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

DIE BINNENNACHFRAGE TREIBT DIE KONJUNKTUR

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

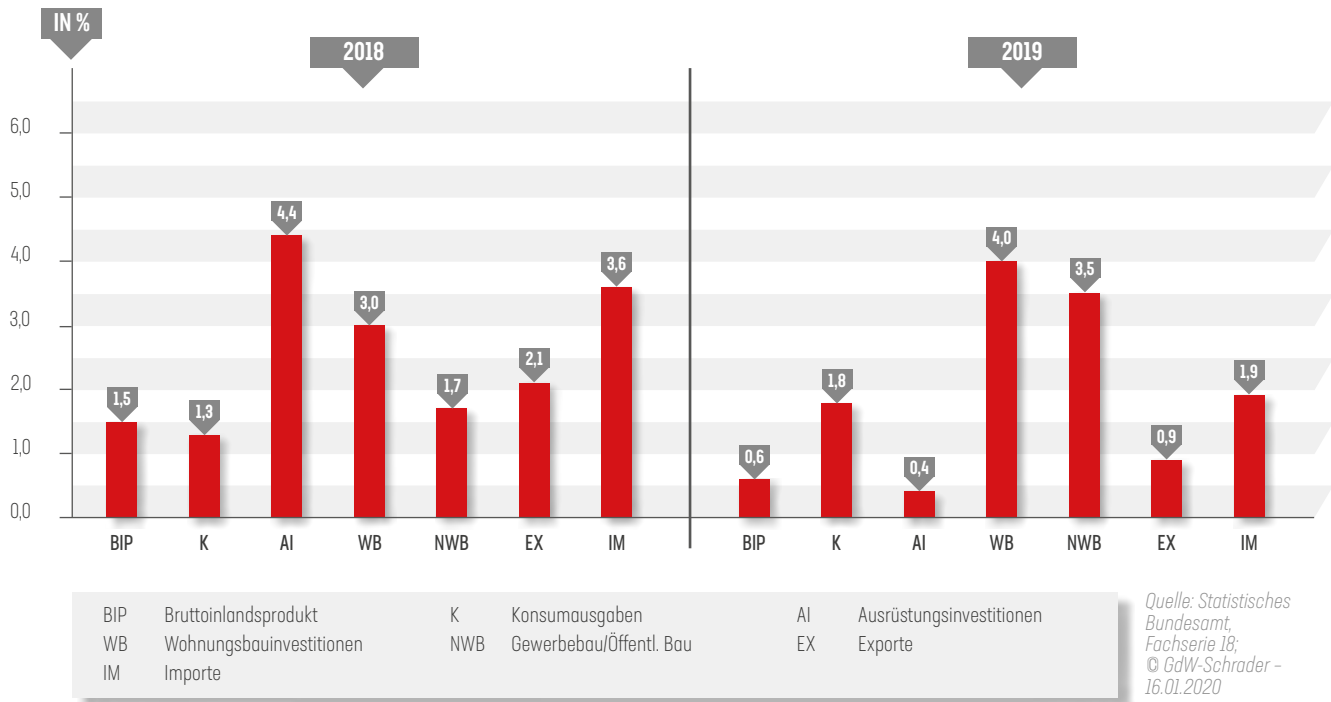
Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %). Die sonstigen

Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit 2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau.

Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich dagegen weniger dynamisch und stiegen nur um 0,4 %. Die schwache Industrieproduktion hatten einen deutlichen Abbau der Vorräte und Lager zur Folge, so dass die Bruttoanlageinvestitionen in ihrer Summe um 1,7 % zurückgingen.

VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS

VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %, AUSGEWÄHLTE AGGREGATE, PREISBEREINIGT



In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zulegen. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 % etwas stärker zu.

Die Wachstumsbeiträge der Verwendungsaggregate – vereinfacht ausgedrückt sind das gewichtete Veränderungsrate, die sich zur gesamten Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes von 0,6 % summieren – ergeben für 2019 das folgende Bild: Der Konsum insgesamt

war mit einem Wachstumsbeitrag von gut 1,3 Prozentpunkten die treibende Kraft der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben hatten dabei mit 0,8 Prozentpunkten einen etwas größeren Anteil als die Konsumausgaben des Staates mit 0,5 Prozentpunkten. Der Wachstumsbeitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag bei gut 0,5 Prozentpunkten, während die negativen Vorratsveränderungen in die entgegengesetzte Richtung wirkten und das BIP-Wachstum um -0,9 Prozentpunkte bremsen. Die Exporte trugen gut 0,4 Prozentpunkte bei, während die Importe das BIP-Wachstum rechnerisch mit knapp -0,8 Prozentpunkten schmälerten.



ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER DEM VORJAHR (REALE ENTWICKLUNG)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT	2,2	1,7	2,2	2,5	1,5	0,6	1,1
PRIVATER KONSUM	1,1	1,9	2,3	1,3	1,3	1,6	1,4
KONSUMAUSGABEN DES STAATES	1,7	2,8	4,1	2,4	1,4	2,5	2,1
BAUINVESTITIONEN	2,0	-1,4	3,8	0,7	2,5	3,8	2,4
WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN	2,9	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	3,6
EXPORTE	4,8	5,5	2,4	4,9	2,1	0,9	2,0

ARBEITSMARKT

ERWERBSTÄTIGE IN TSD. (JAHRES DURCHSCHNITT)	42.721	43.122	43.655	44.248	44.854	45.256	45.392
VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER VORJAHR	0,9	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	0,3
ARBEITSLOSE IN TSD. (JAHRES DURCHSCHNITT)	2.898	2.795	2.691	2.533	2.340	2.274	2.276
ARBEITSLOSENQUOTE*	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,0

* nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1 – 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Institutionen und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020

Im Jahr 2020 wird sich nach Meinung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute die gesplante Konjunktorentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das Verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im Verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen. Diese Entwicklung hat bereits im dritten Quartal 2019 begonnen. Dennoch wird die deutsche Industrie auch 2020 erneut einen negativen Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt liefern.

Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1 % wieder kräftiger steigen. Allerdings überzeichnet ein Kalendereffekt von 0,4 Prozentpunkten die eher verhaltene konjunkturelle Grunddynamik etwas. Die Auslastung der deutschen Wirtschaft dürfte also auch 2020 unterhalb des Produktionspotenzials liegen.

WEITERHIN GUTE STIMMUNG IM WOHNUNGSBAU – KAPAZITÄTSENGPÄSSE FÜHREN ZU DEUTLICHEN PREISSTEIGERUNGEN

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

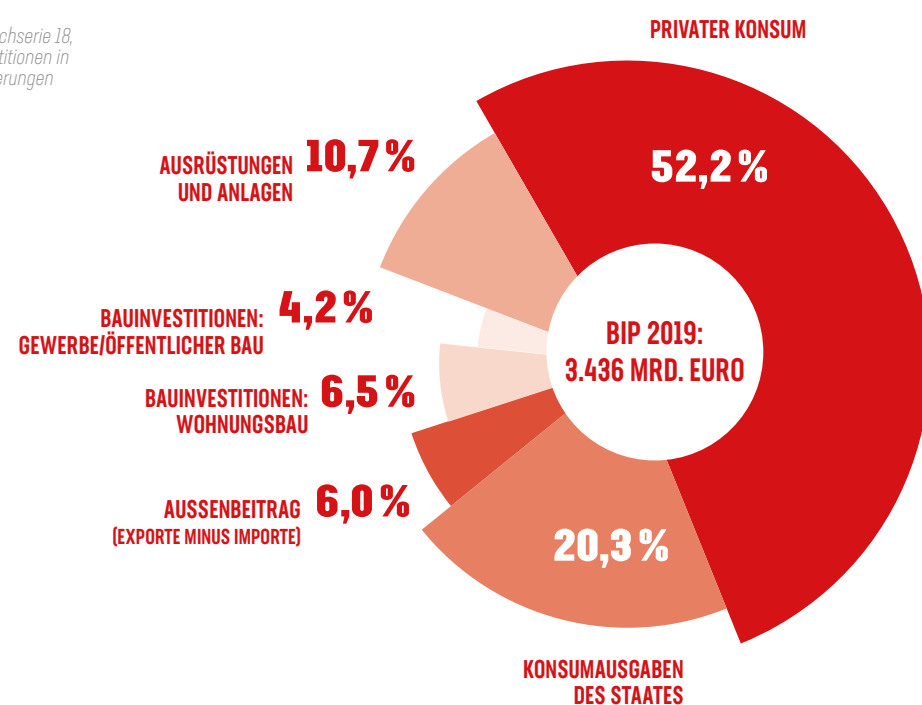
Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1 %). Wobei hier die Musik vor allem im öffentlichen Tiefbau spielte. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“ um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BIP 2019

VERWENDUNGSSTRUKTUR DES DEUTSCHEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2019, NOMINAL, IN %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW-Schrader – 18.01.2019



Im gewerblichen Bau machte sich die konjunkturelle Schwäche der Industrie bemerkbar. Insgesamt expandierte der gewerbliche Bau nur mit einer Rate von 2,8 %. Impulse kamen hier vor allem vom gewerblichen Tiefbau, der durch den Breitbandausbau sowie Investitionsprojekte der deutschen Bahn angefeuert wurde.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden Euro. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde, und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77 % – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Hier scheint sich ein allmählicher Kapazitätsaufbau auszuwirken. Im Bauhauptgewerbe hat sich der Auslastungsgrad noch stärker auf knapp 76 % verringert, im Ausbaugewerbe liegt er dagegen bei 80 %. Allerdings bleibt der Auslastungsgrad in der historischen Rückschau auf hohem Niveau: Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,6 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 2,4 % etwas verhaltener ausfallen.





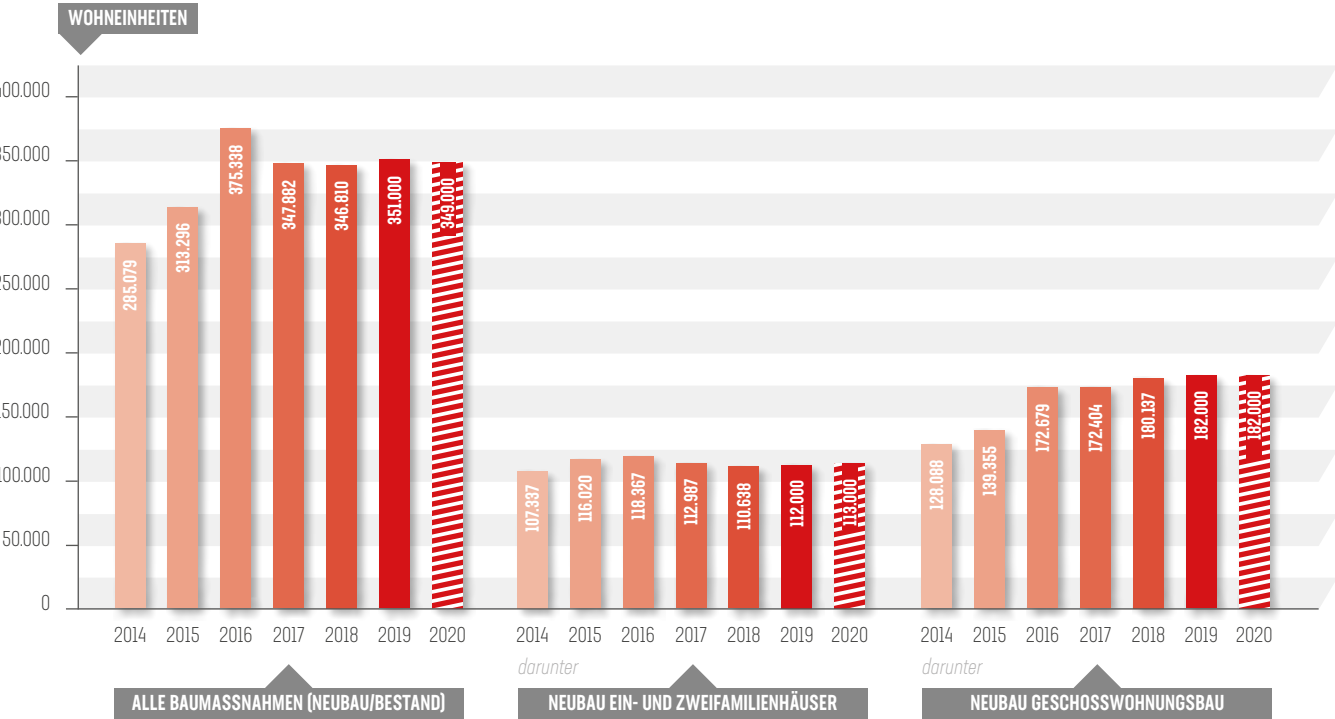
WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN VERBLEIBEN AUF HOHEM NIVEAU

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter

Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2014 – 2019 UND 2020 (PROGNOSE)

NEUBAU INSGESAMT, EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, GESCHOSSWOHNUNGSBAU



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2019 Prognose auf Basis der Monatswerte bis November 2019; 2020 Eigene Schätzung © GdW-Schröder – 08.01.2020

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamtrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im

Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

BAUGENEHMIGUNGEN
ANZAHL DER GENEHMIGTEN WOHNUNGEN

	2018 Januar bis Dezember	2019* Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahres- zeitraum
GENEHMIGUNGEN INSGESAMT (EINSCHL. BESTANDSMASSNAHMEN)	346.810	351.000	1,2 %
DAR.: WOHNUNGEN (NEUBAU) IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	110.638	112.000	1,2 %
DAVON EINFAMILIENHÄUSER	89.846	91.000	1,3 %
ZWEIFAMILIENHÄUSER	20.792	21.000	1,0 %
DAR.: WOHNUNGEN (NEUBAU) IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	180.137	182.000	1,0 %
DAVON: EIGENTUMSWOHNUNGEN	83.325	82.000	-1,6 %
MIETWOHNUNGEN	96.812	100.000	3,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2019 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2019 © GdW-Schröder

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar

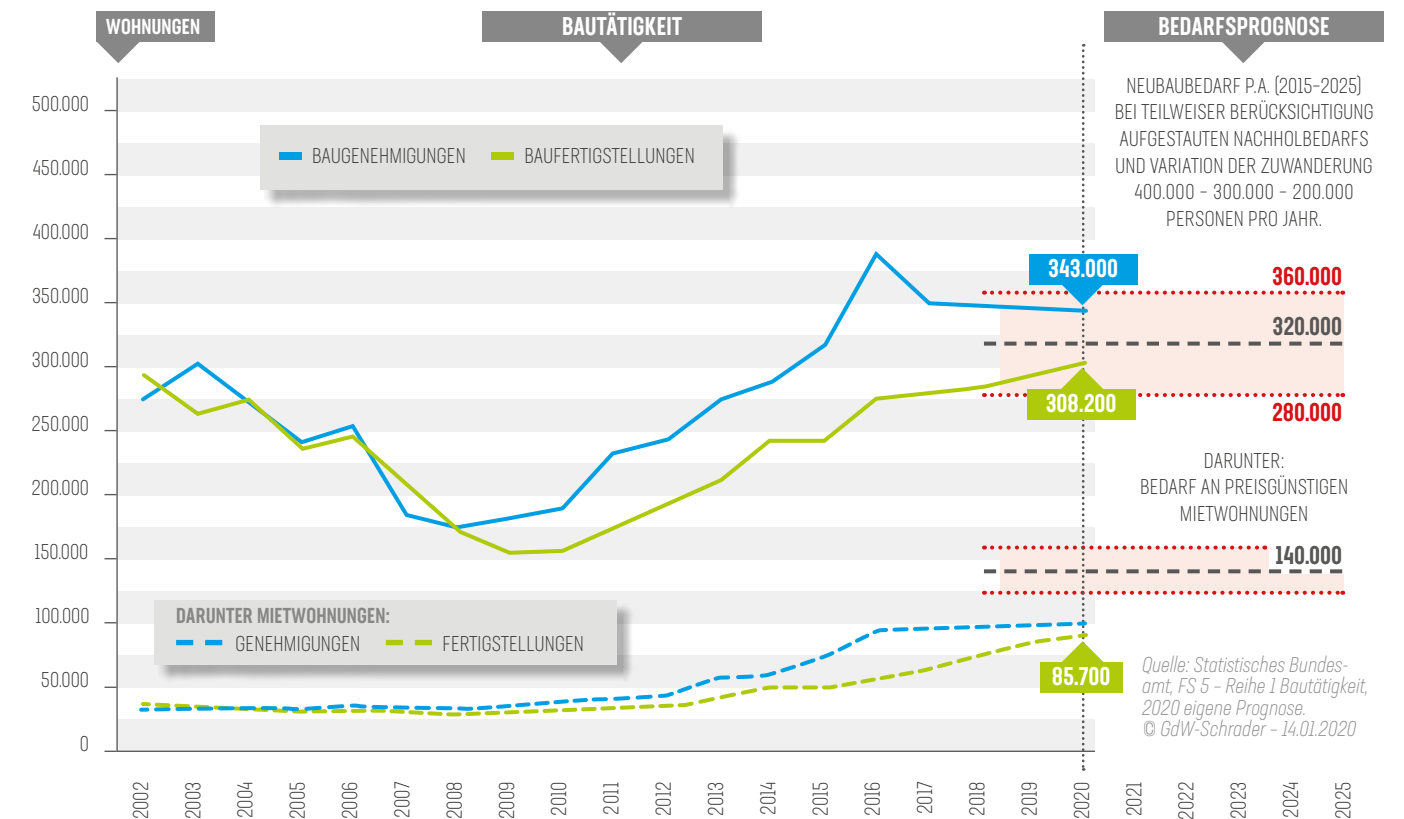
genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. So spiegelt sich der wachsende Bauüberhang in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1997: So warten aktuell Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes 467.000 Menschen (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700.000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.



DERZEITIGE BAUTÄTIGKEIT UND ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF BIS 2025

FERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN SEIT 2002



BAUFERTIGSTELLUNGEN STEIGEN 2020 MODERAT AUF ETWA 308.000 WOHN-EINHEITEN

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.⁴ Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit leicht über 300.000 Personen etwas höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

⁴ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover sowie eigene Fortschreibung

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2019 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2019 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag über eine Million Wohnungen.

Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur ein Drittel des sich rechnerisch ergebenden Fehlbe-

standes an Wohnungen als Nachholbedarf, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2019 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.



1

CORPORATE GOVERNANCE

GEMEINSAMER BERICHT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

VERGÜTUNGSBERICHT – GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS

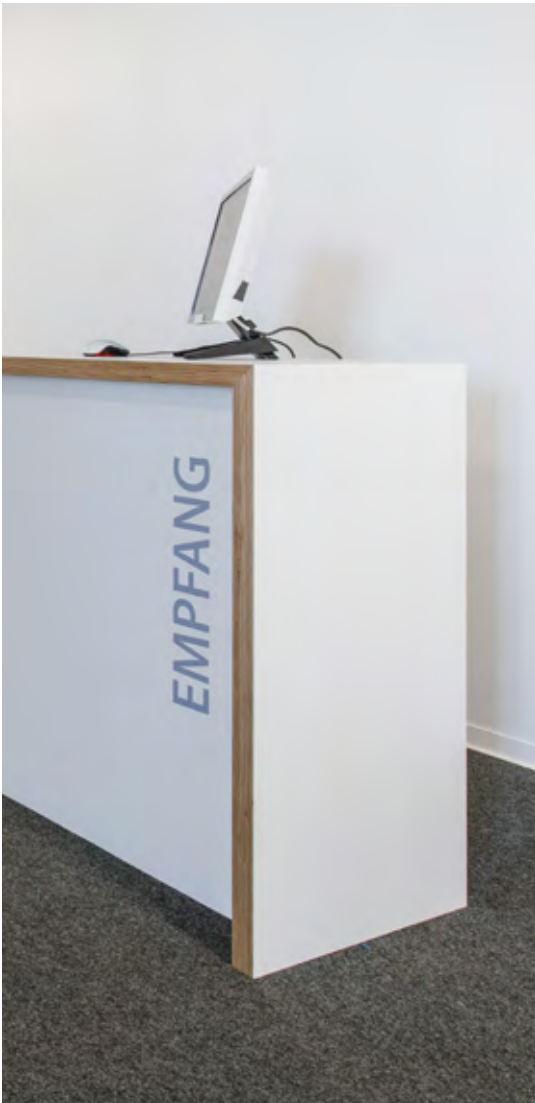
GEMÄSS § 35 ABS. 1 G DER SATZUNG WIRD DIE VERGÜTUNG FÜR DEN AUFSICHTSRAT VON DER VERTRETERVERSAMMLUNG FESTGELEGT. IN DER VERSAMMLUNG DER VERTRETER AM 2. JULI 2004 WURDE FÜR DIE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRÄTE EIN GESAMTBUDGET IN HÖHE VON 65.000 EURO FESTGELEGT.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch Beschluss der Vertreterversammlung als Budget festgelegt. Über die Verteilung des Budgets entscheidet der Aufsichtsrat. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage und dem Erfolg des Unternehmens Rechnung. Dabei werden der Vorsitz und der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat berücksichtigt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsbezogene Vergütung.

Die Vorstände erhalten für ihre Tätigkeit eine feste Vergütung. Aufwandspauschalen für die Teilnahme an Sitzungen oder sonstigen Veranstaltungen werden nicht gewährt. Leistungen über die vom Aufsichtsrat beschlossenen und vertraglich vereinbarten Vergütungen bedürfen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat in angemessener Höhe festgelegt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die Leistung des Vorstands sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds.

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst die monetären Vergütungsteile, die Versorgungszusagen, die sonstigen Zusagen, insbesondere für den Fall der Beendigung der Tätigkeit, Nebenleistungen jeder Art und Leistungen von Dritten, die im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit zugesagt oder im Geschäftsjahr gewährt wurden. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird aufgeteilt nach fixen und sachbezogenen Komponenten. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird in diesem Vergütungsbericht offengelegt. Außerdem erfolgt eine regelmäßige Prüfung durch den Finanzausschuss des Aufsichtsrats, der auch die Kostenauslagen für die Mitglieder des Vorstands prüft.



VORSTAND: LEITUNG DER GENOSSENSCHAFT

DIE VORSTANDSMITGLIEDER SIND DEM UNTERNEHMENSINTERESSE VERPFLICHTET. KEIN MITGLIED DES VORSTANDS DARF BEI SEINEN ENTSCHEIDUNGEN PERSÖNLICHE INTERESSEN VERFOLGEN UND GESCHÄFTSCHANCEN, DIE DEM UNTERNEHMEN ZUSTEHEN, FÜR SICH NUTZEN.

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung (§ 22 der Satzung). Er ist an das Unternehmensinteresse gebunden und hat gem. § 2 der Satzung dabei den Geschäftszweck der Genossenschaft zu verfolgen. Der Vorstand hat bei seiner Tätigkeit nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung vorsehen, anderweitige Beschränkungen sind unzulässig. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied des Vorstands darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmungen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen.

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.



VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2019 DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2019 BETRUGEN: 297.876,96 EURO

	BESCHÄFTIGUNG	ZEITRAUM
ESSLINGER, RÜDIGER	HAUPTAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR
VEIGA, MICHAEL	HAUPTAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR
LANDHÄUSSER, HEINZ PETER	NEBENAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR



Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern: (v.l.) Daniel Heath, Dr. Klaus Dullenkopf, Gudrun Troes, Christian Pflaum, Christian Kantolic.

AUFSICHTSRAT: BERATUNGS- UND KONTROLLARBEIT

DIE VERGÜTUNGEN DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2019 BETRUGEN INSGESAMT 38.400,00 EURO.

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen wird der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen eingebunden. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmt der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat außerdem regelmäßig hierüber. Der Aufsichtsratsvorsitzende führt die Beschlüsse des Aufsichtsrats aus (§ 25 Abs. 8 der Satzung). Er koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. In regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und Strategie informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende soll sodann den Aufsichtsrat unterrichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsrats-sitzung einberufen. Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit oder der Behandlung komplexer Sachverhalte bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse. Die jeweiligen Ausschüsse berichten regelmäßig dem Aufsichtsrat über ihre Arbeit.

Zum Zweck der Prüfung von Angelegenheiten, die sich insbesondere mit Fragen und der Überwachung der Rechnungslegung und des laufenden Rechnungswesens befassen, hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft einen Finanzausschuss gebildet, dem folgende Mitglieder angehören: Daniel Heath, Christian Kantolic und Christian Pflaum.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES 2019 (NACH ALPHABET GEORDNET) DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES IM GESCHÄFTSJAHR 2019 BETRUGEN: 38.400,00 EURO

	VON	BIS
DULLENKOPF, DR. KLAUS	01.01.2019	31.12.2019
HEATH, DANIEL	01.01.2019	31.12.2019
KANTOLIC, CHRISTIAN	01.01.2019	31.12.2019
PFLAUM, CHRISTIAN	01.01.2019	31.12.2019
TROES, GUDRUN	01.01.2019	31.12.2019

SITZUNGEN DER GREMIEN

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
AUFSICHTSRAT	8	8	11	11	10	9
VERTRETERVERSAMMLUNG	1	1	1	1	1	1
FINANZPRÜFUNGAUSSCHUSS	1	1	0	2	1	1
VORSTANDSSITZUNGEN	4	6	10	14	19	20
	14	16	22	28	31	31

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2019

In Anbetracht der Entwicklung zu Jahresbeginn möchten wir im Rahmen des Berichtes auch auf Themen und Entwicklungen der vergangenen Monate Bezug nehmen. Dies betrifft in erster Linie eine personelle Veränderung im Vorstand. Zum 31. März 2020 hat unser langjähriger Vorstandsvorsitzender Herr Michael Veiga die Ardensia eG verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen. Durch seine herausragende Unternehmerpersönlichkeit hat Herr Veiga die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft über viele Jahre entscheidend geprägt und dafür möchte ihm der Aufsichtsrat ausdrücklich danken. Er hat die Leitung der Familienheim eG in einer schwierigen und turbulenten Zeit übernommen und sie in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat neu aufgestellt und zu einem respektierten Unternehmen der Wohnungswirtschaft in der Region Karlsruhe und darüber hinaus entwickelt. Für die neuen Aufgaben und Herausforderungen, denen sich Herr Veiga in Zukunft stellen möchte, wünschen wir ihm viel Erfolg und eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Auch im vergangenen Berichtsjahr 2019, das im Vergleich zur aktuellen Situation der Corona-Pandemie noch von anderen Themen geprägt war, gab es wichtige Ereignisse, die in der Arbeit des Aufsichtsrates eine Rolle spielten. 2019 war geprägt von der wachsenden Erkenntnis, dass die durch den Menschen verursachte Klimaveränderung nicht mehr wegzudiskutieren ist und sich alle Wirtschaftszweige darauf einstellen müssen. Dieser Herausforderungen müssen wir uns als Gesellschaft im Ganzen stellen und unser Handeln entsprechend ausrichten.

2019 wurde in acht gemeinsamen Sitzungen wie gewohnt die aktuelle Situation und die Weiterentwicklung der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen vorgestellt und diskutiert. Der Vorstand informierte dabei über die Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, den Projekt- und Bauaktivitäten, Käufen und Verkäufen im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien. Viele Projekte mussten in 2019 unter gänzlich anderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beleuchtet werden. Die exorbitante Preisentwicklung im Immobiliensektor und der Bauwirtschaft stellt für den Immobiliensektor allgemein eine große Herausforderung dar. Insbesondere da sich auch die politischen Rahmenbedingungen zunehmend restriktiver entwickeln. Das insgesamt schwierige Umfeld für langfristige Planungen und Kostenkalkulationen im Baubereich verursachte auch in unserem Unternehmen leider immer wieder Verzögerungen und zusätzliche Risiken insbesondere in der Projektentwicklung. Die sorgfältige Bewertung des unternehmerischen Risikos wurde daher zu einem wichtigen Thema in allen gemeinsamen Sitzungen. Darüber hinaus wurden wichtige unternehmerische Weichenstellungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand beraten.

Neben ausführlichen Informationen zu den Immobilienprojekten wurde der Aufsichtsrat regelmäßig zu den in 2019 weiter vorangetriebenen Aktivitäten zur Optimierung der Organisation informiert. Um das strategische Ziel die Genossenschaft zu einem innovativen Unternehmen im

Immobilien Sektor zu entwickeln und die Zielvorstellungen von Vorstand und Aufsichtsrat abzustimmen, wurde am 15.11.2019 eine gemeinsame Strategietagung durchgeführt. Als Reaktion auf die Entwicklungen der jüngsten Zeit, insbesondere das Ausscheiden von Herrn Veiga aus dem Vorstand und die aktuellen Auswirkungen der Corona-Krise, werden Vorstand und Aufsichtsrat, sobald die Situation es erlaubt, eine weitere Strategietagung durchführen, in der die Unternehmensziele überprüft und ggf. angepasst werden sollen.

Am 6. Juni des vergangenen Jahres wurden in der Vertreterversammlung durch die Vertreter wichtige unternehmenspolitische Entscheidungen getroffen. Nach intensiver Diskussion haben die Vertreter dem Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat der Namensänderung in Ardensia eG mehrheitlich zugestimmt. Im Laufe der Veranstaltung konnte auch die mehrheitliche Zustimmung zur Neufassung der Satzung erreicht werden. Damit verfügt die Ardensia eG jetzt über eine den gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasste Satzung.

Selbstverständlich spielen in allen Beratungen der Organe unserer Genossenschaft neben den unternehmensstrategischen und finanziellen Aspekten auch soziale Fragen eine gewichtige Rolle. Der Bereich des sozialen Managements wird dabei auch durch die überaus erfolgreiche Arbeit der Monsignore Ohlhäuser-Stiftung unterstützt. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle allen Unterstützern, Spendern und den Organen der Monsignore Ohlhäuser-Stiftung ausdrücklich für ihr Engagement und ihre überaus erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr danken.

Die im Berichtsjahr 2019 und zu Beginn des Jahres 2020 durch den Aufsichtsrat zu treffenden Personalentscheidungen, wie die Neubestellung von Herrn Esslinger und die Aufhebungsvereinbarung mit Herrn Veiga, wurden im Gesamtgremium in mehreren Sitzungen intensiv beraten und einstimmig beschlossen. Dabei wurden auch die Zuständigkeiten und Vertretungsregelungen der Vorstände zwischen der Ardensia eG und den Tochtergesellschaften neu gefasst.

Zu den weiteren Aktivitäten des Aufsichtsrats gehörte wie in den Vorjahren die Kommunikation mit den Prüfern, die Entgegennahme des Prüfberichtes sowie die alljährliche ausführliche Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw). Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolgte ab dem 15. Juni 2020. Infolge der umfangreichen personellen Veränderungen im Prüfungsverband und der damit erforderlichen intensiven Kommunikation und Abstimmung gestaltete sich das Prüfungsverfahren für das Geschäftsjahr 2019 erheblich aufwendiger und langwieriger. Im Zuge der Prüfungen wurde insbesondere die Bewertung des Immobilienportfolios der Ardensia eG und ihrer Tochtergesellschaften intensiv diskutiert und im Prüfungsbericht gewürdigt. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle dem am-

tierenden Vorstand und allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für das hohe Engagement und die intensive Mitarbeit bei der Erstellung der Unterlagen für den Prüfbericht danken. Damit wurde eine hervorragende Plattform für die weitere Entwicklung geschaffen.

Die Kombination der zahlreichen oben erwähnten Einflüsse hat dazu geführt, dass Vorstand, Aufsichtsrat in Abstimmung mit dem Verband über eingekommen sind, die Vertreterversammlung auf das vierte Quartal 2020 zu verschieben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2019 gem. § 35 Abs. 1b der Satzung festzustellen. Die Vertreterversammlung wird um Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns, entsprechend dem gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand, gebeten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Karlsruhe, 17.09.2020
Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender



BERICHT DES FINANZAUSSCHUSSES 2019

Neben der stichprobenartigen Prüfung diverser Kosten- und Erlöspositionen standen außerplanmäßige Abschreibungen auf unbebaute und bebaute Grundstücke im Fokus. Der im Geschäftsjahr 2019 auszuweisende Jahresfehlbetrag resultiert unter anderem aus der Wertberichtigung des Buchwerts für das Grundstück in Ettlingen, Rheinstraße 57.

Geplant war ursprünglich in der Rheinstraße 57, Ettlingen, eine Wohnanlage mit 24 Wohnungen und Stellplätzen zu errichten. Eine Realisierung des Neubaus ist jedoch aufgrund der hohen Baukosten und der geringen Verfügbarkeit von Bauleistungen derzeit wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich, so dass der Vorstand entschieden hat, die Bestandsimmobilien zu renovieren und zunächst weiter zu vermieten, um zu einem späteren Zeitpunkt das Grundstück zu veräußern oder die Wohnanlage zu realisieren. Die erforderliche Neubewertung nach dem Ertragswertverfahren ergibt einen deutlichen niedrigeren Buchwert, der für das Grundstück ausgewiesen werden kann, da der Mietvertrag über mehrere Jahre geschlossen wurde. Dadurch wird die Wert-

minderung nach den Bewertungsregeln des HGB erforderlich, da diese von Dauer ist.

Eine Wertaufholung erfolgt für den Fall, dass sich die Gründe für die voraussichtlich dauerhafte Wertminderung ändern. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Veräußerung des Grundstücks oder bei der späteren Realisierung des geplanten Neubauvorhabens, die durch die außerplanmäßige Abschreibung entstehenden stillen Reserven realisiert werden.

Die Wertansätze für weitere Grundstücke wurden ebenfalls betrachtet.

Bei weiteren Prüfungen wurden diverse Ausgabenpositionen und deren Kostensteigerungen und Ursachen geprüft und mit dem Vorstand besprochen.

Karlsruhe, März 2020
Daniel Heath



2

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN, GESCHÄFTSVERLAUF UND ENTWICKLUNG



Der Vorstand der Ardensia eG: (v.l.) Geschäftsführender Vorstand Rüdiger Esslinger und Heinz Peter Landhäußer.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

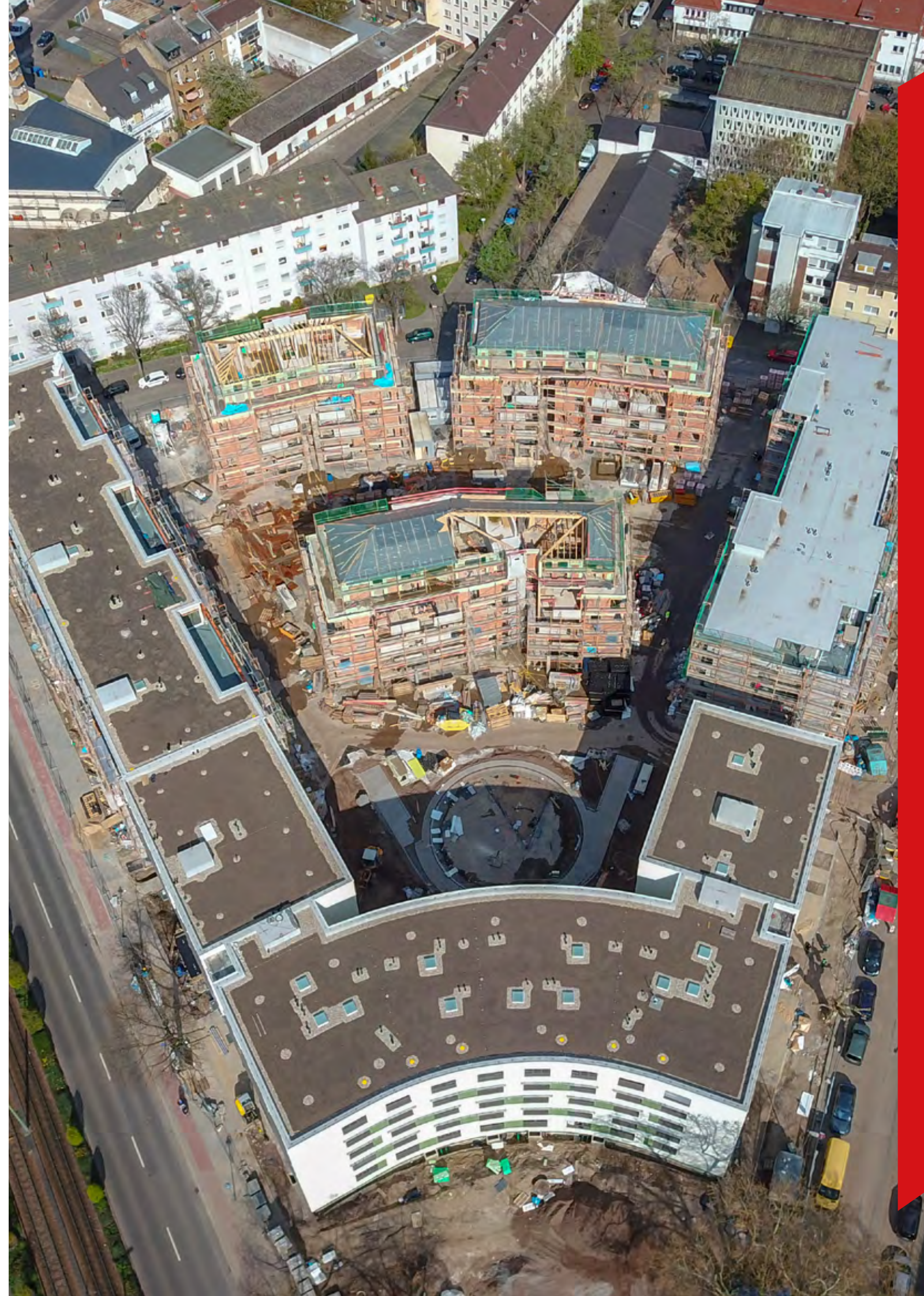
DIE ARDENSIA EG (VORMALS BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG) IST IN DEN GESCHÄFTSFELDERN WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG, PROJEKTENTWICKLUNG, NEUBAU UND VERKAUF VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN TÄTIG. MIT DEM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES 2019 ENDET VORLÄUFIG DIE BETREUUNG VON IMMOBILIEN DRITTER.

Entsprechend der Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle, kirchliche und öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen. Am 31. Dezember 2019 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2661 Wohnungen (Vorjahr: 2662), 34 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 34), sowie 2030 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 2031).

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben ist die Genossenschaft an weiteren Unternehmen beteiligt. Wesentlich beteiligt ist die Genossenschaft an der Genossenschaftlichen Energieservice GbR, an der Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH und an der inwoca GmbH. Die inwoca GmbH ist 100%ige Gesellschafterin der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH, die im Geschäftsjahr 2019 zur Entwicklung von Grundstücken in Rheinstetten gegründet wurde. Zur Erfüllung unserer sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtungen und Aufgaben wird unsere Abteilung Soziales Management ebenso eingesetzt wie die Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden mit dem Aufsichtsrat die strategischen Positionierungen der Genossenschaft und ihrer Töchter beraten. Die wesentlichen Grundsätze und Zielvorstellungen sind unverändert geblieben; mit dem Ziel der Effizienzverbesserung wurden diverse operative Arbeitsprozesse angepasst, wodurch sich organisatorische und personelle Veränderungen ergeben. Um die Korrespondenz und Kommunikation moderner und schneller zu ermöglichen, haben wir u.a. ein Kundenportal „Mein FamKA“ etabliert, das eine Kommunikation mit uns auch über Smartphone-APPs ermöglicht.

Die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in allen Angebotsformen, d.h. zur Miete oder zum Kauf, als Wohnung, Studentenapartment, als möblierte Wohnung oder Appartement für unsere Mitglieder ist weiterhin unsere Kernaufgabe. Unser Ziel in der Gruppe ist der Erhalt und die moderate Erweiterung unserer Angebote auch durch kontinuierliche Modernisierung der vorhandenen Immobilienbestände. Die Aktivitäten in den verbundenen Unternehmen der Gruppe sollen wesentlich zur Erreichung dieses Ziels beitragen, insbesondere durch Projektentwicklungen, Neubaumaßnahmen und den aus Veräußerungen resultierenden Ergebnissen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

WEITERHIN HERRSCHT NACH WOHNUNGEN EINE SEHR HOHE NACHFRAGE. DORT WO SICH DER ÜBERWIEGENDE TEIL UNSERER WOHNUNGSBESTÄNDE BEFINDET – KARLSRUHE, ETTLINGEN UND RHEINSTETTEN – ÜBERSTEIGT DIE NACHFRAGE DIE MÖGLICHKEIT, ALLE MIETINTERESSENTEN MIT WOHNRAUM ZU VERSORGEN.

Selbst die günstigsten Prognosebedingungen gehen davon aus, dass selbst bei Ausschöpfung aller Flächenreserven nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreisniveaus zu rechnen ist. Aus diesem Grund wurde der bereits 2007 beschlossene „Karlsruhe Masterplan 2015“ nun zu einem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020“ fortgeschrieben. Der Blick wird somit über das Jubiläumsjahr 2015 hinaus gerichtet und der „Karlsruhe Masterplan 2015“ weiterentwickelt. Karlsruhe befindet sich in einer guten Ausgangsposition. Die Prognosen zur Wirtschaftsentwicklung gehen davon aus, dass die Wirtschaftsleistung und das Angebot an Arbeitsplätzen in Karlsruhe auch künftig weiter zunehmen werden. So wird prognostiziert, dass die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Karlsruhe bis 2025 um 13.700 Personen oder 8,7 % steigt. Somit wird auch die Nachfrage nach Wohnraum in jeglicher Form weiter steigen.

Dementsprechend gibt es keine strukturellen Leerstände, Wohnungen fehlen in allen Größen- und Preisklassen. Für Neubaumaßnahmen zur Verfügung stehende Grundstücke sind nicht nur in Karlsruhe, sondern aufgrund einer guten Anbindung des Umlandes u.a. durch den ÖPNV im Großraum Karlsruhe sehr gefragt. Auch hier herrscht eine hohe Nachfrage. Neben wenig verfügbaren Grundstücken für Neubaumaßnahmen beeinflussen lange Bearbeitungszeiten für Baugenehmigungen sowie die zunehmend schwierigere Verfügbarkeit geeigneter Bauunternehmen und eine steigende Zahl von Vorschriften und technischen Anforderungen die Möglichkeit, Wohnraum rasch und kostengünstig herzustellen, negativ.

Durch diese Rahmenbedingungen steigen auch die Kosten der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände. Unabhängig

davon, ob neu erstellte Wohnungen oder Wohnungen aus unserem Bestand zur Vermietung angeboten werden, ist eine bessere Erfüllung der Nachfrage mit günstigem Wohnraum weiterhin nicht möglich. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen in unseren jeweiligen Betätigungsfeldern zu den nachfolgenden Feststellungen.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

In den letzten Jahren können gekündigte Wohnungen grundsätzlich jederzeit wieder vermietet werden. In zahlreichen Fällen sind diese Wohnungen jedoch vorher einer Sanierung zu unterziehen, d.h. in Einzelfällen stehen diese Wohnungen durch die Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einige Monate nicht zur Verfügung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 44 Wohnungen saniert (Vorjahr: 48). Im Geschäftsjahr wurden die Modernisierungs- bzw. Renovierungsarbeiten überwiegend durch beauftragte Partnerunternehmen aus dem Handwerk realisiert. Aufgrund der hohen Investitionen haben wir uns dafür entschieden, mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 verstärkt den eigenen Regiebetrieb einzusetzen. Dies kann zwar aufgrund von Engpässen bei den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft bedeuten, dass im Einzelfall Wohnungen renovierungsbedingt länger leer stehen, allerdings sind diese höheren Leerstandskosten durch die geringeren Aufwendungen für die Renovierung gerechtfertigt. Ziel bleibt es weiterhin, Wohnungen so schnell wie möglich zur Vermietung zu bringen.

Wohnungen, die wir in Neubaumaßnahmen zur Vermietung anbieten, können – trotz höherer Mietpreise als im Bestand –

ebenfalls kurzfristig vermietet werden. Es gibt bei der Nachfrage nach unseren Wohnungen in sämtlichen Segmenten und Größen keine strukturellen Leerstände. Das betrifft ausnahmslos alle Wohnanlagen im Besitz der Genossenschaft. Die Ardensia eG wird, wie in den vergangenen Jahren auch, neben den laufenden Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzelne Wohnanlagen umfassend sanieren und modernisieren, dies vor dem Hintergrund, Betriebskostensteigerungen möglichst niedrig zu halten, eine bessere Wohnqualität zu schaffen und die Umwelt zu schonen. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens. Gleichzeitig wurden Neubaumaßnahmen für den Bestand geplant oder realisiert, um die Anzahl an zur Vermietung anzubietenden Wohnungen zu erhöhen.

Wir orientieren uns bei der Neuvermietung unserer Bestandswohnungen an den örtlichen Mietspiegeln. Für Karlsruhe existiert ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Dieser weist die ortsüblichen Vergleichsmieten aus. Die Städte Ettlingen und Rheinstetten erarbeiten derzeit einen entsprechenden Mietspiegel.

PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU

In den vergangenen Geschäftsjahren lag ein wesentlicher Fokus innerhalb des Geschäftsfeldes auf der Realisierung von Eigentumswohnungen zum Verkauf. Derzeit sind jedoch keine weiteren Neubaumaßnahmen für den Verkauf geplant. Die Konzentration im Geschäftsfeld Projektentwicklung liegt derzeit bei der Realisierung von Immobilienprojekten für den eigenen Bestand zur Vermietung, insbesondere in Karlsruhe; hier entwickelt die

Genossenschaft eine Wohnanlage in der Sophienstraße. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Pforzheim eG können Grundstücke der Gemeinde Sölingen voraussichtlich dieses Jahr erworben werden; hier sollen ca. 30 Wohnungen für den eigenen Bestand errichtet werden. Die Baumaßnahmen hierzu werden voraussichtlich im Frühjahr 2021 beginnen.

Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken als Neubauflächen für Wohnanlagen in Karlsruhe und den übrigen Standorten, an denen die Genossenschaft aktiv ist, schränkt die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand zu erhöhen, ein. Projektentwicklungen werden unter Regie der Tochterfirma inwoca GmbH realisiert, u.a. Projekte im wohnungswirtschaftlichen, aber auch im gewerblichen Bereich sind in Planung. In Karlsruhe besitzt die inwoca GmbH Flächen in Grünwinkel, die verkauft werden sollen und derzeit noch vom Voreigentümer genutzt werden. Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH gegründet mit dem Ziel, Flächen in Rheinstetten-Silberstreifen zu entwickeln, die dort erworben wurden.

Um diese Entwicklungsvorhaben realisieren zu können, ist die Entwicklung von neuem Baurecht für die erworbenen Grundstücke erforderlich. Hierzu müssen die entsprechenden Gespräche mit den Kommunen geführt werden. Weitere wesentliche Einflussfaktoren für diese Vorhaben sind die Voraussetzungen zur Beschaffung von Fremdkapital, u.a. die Zinsentwicklung sowie verfügbare Kapazitäten bei Planern, Handwerkern oder Generalunternehmen. Die Verfügbarkeit geeigneten Fachpersonals kann auch für unser Unternehmen einen Engpass darstellen. Derzeit arbeitet die Baugenossenschaft an der Kapazitätsgrenze. Durch interne personelle Umbesetzungen konnte die knappe Situation verbessert werden.

GESCHÄFTSVERLAUF DER GENOSSENSCHAFT



BAUVORHABEN IM EIGENTUM ODER FÜR DEN BESTAND DER ARDENSIA EG

Sophienstraße 25–31, Karlsruhe:

Das Objekt wird für eine andere Nutzung umgebaut und verbleibt im Bestand der Genossenschaft. Realisierung und Fertigstellung werden voraussichtlich im Jahr 2021 erfolgen, so dass wir mit einer Vermietung ab 2022 rechnen.

BAUVORHABEN IM EIGENTUM ODER FÜR DEN BESTAND DER INVOCA GMBH BZW. DER PROJEKTGESELLSCHAFT SILBERSTREIFEN GMBH

Hardeckstraße 5, Karlsruhe:

Ein Großteil der erworbenen Flächen ist bis zum Jahresende 2023 vermietet. Wir befinden uns in Gesprächen mit der Stadt Karlsruhe, um dieses Areal zu verkaufen.

Kriegsstraße 97a, 99, Brauerstraße 1a + 1b, Karlsruhe:

Im Jahr 2018 wurden vier Immobilien, die derzeit als Büro- und Laborflächen genutzt werden, erworben. Der Mietvertrag mit dem Nutzer läuft gegen Mitte des Jahres 2020 aus und die Immobilie soll neuen Nutzungen zugeführt werden.

Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH:

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Gesellschaft gegründet mit dem Ziel, Flächen in Rheinstetten-Silberstreifen zu entwickeln, die dort erworben wurden und frühestens ab Ende 2021 zur Verfügung stehen. Wir befinden uns in Gesprächen mit der Gemeinde, um gemeinsam die Entwicklungen zur Schaffung von Baurecht voranzutreiben.

Mit weiteren Projekten befassen sich die Baugenossenschaft und die inwoca GmbH laufend. Kurzfristige Erwerbe oder Projektrealisierungen, sowohl zur Erhöhung des Bestandes an Mietwohnungen oder aber auch für den Verkauf, sind jederzeit möglich.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 5,5 % (Vorjahr: 7,5 %) gesunken. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage umgehend wieder neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es im Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht. Gewollte Leerstände finden sich dort, wo Sanierungsmaßnahmen geplant oder in Durchführung sind. Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug 1 % (Vorjahr 0,7 %). Bei Neuvermietungen werden Mieterhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Geschäftsjahr aus Mieterhöhungen nach Sanierung bzw. Neuvermietungen oder aus Zugängen des Anlagevermögens. Steigende Betriebskosten sind Konsequenz allgemeiner Kostensteigerungen. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Kosten für die Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und

Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese Aufwendungen von ca. 9,7 Millionen auf 10,3 Millionen Euro gestiegen.

Im Geschäftsjahr wurden 44 Wohnungen (Vorjahr: 48 Wohnungen) nach Kündigungen umfassend saniert.

Weitere umfangreiche oder größere Maßnahmen wurden an den Objekten Moltkestraße 119–121a, Moltkestraße 123–123a und Moltkestraße 125/Stösserstraße 34 in Karlsruhe durchgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr sollen vor allem Betonsanierungsarbeiten und Fassadenanstriche an den Objekten in Rheinstetten Oberfeldstraße 1+3, Hatzelheckweg 4–6 und in der Gottesauerstraße 30–32 und 34–36 durchgeführt werden.

PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU

Die nachfolgend genannten Projekte der Genossenschaft oder ihrer Tochter- und Beteiligungsunternehmen sind derzeit – d.h. mit Stand zum 31. März 2020 – in Planung, Bearbeitung oder Realisie-

rung. Vorhaben, die im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr in dieser Liste enthalten sind, wurden veräußert oder in den Bestand übernommen.





Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Die zunehmenden Anforderungen und Chancen der Digitalisierung nutzen wir konsequent, um unsere Dienstleistungen weiter zu verbessern und auszubauen, Arbeitsabläufe zu automatisieren, zu vereinfachen und effizienter zu machen. Neben der Möglichkeit zur persönlichen Ansprache der Mitarbeiter für unsere Mieter und Mitglieder haben wir dazu unsere digitalen Angebote erweitert. Wichtig ist uns auch die persönliche Präsenz der Mitarbeiter der Baugenossenschaft vor Ort. Durch die regelmäßigen Besuche der Wohnanlagen kennen die Mitarbeiter deren Gegebenheiten und Besonderheiten genau. Unsere Techniker, Architekten und Handwerker des Regiebetriebs unterstützen dabei den kaufmännischen Mieterservice und gewährleisten, dass Reparaturen oder zur Sanierung anstehende Wohnungen und Gebäude möglichst rasch wieder neu vermietet werden können. Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen werden so möglichst effizient und rasch erledigt. Komplettiert werden unsere Leistungen durch einen genossenschaftseigenen Notdienst, der eng mit den Vertragshandwerkern der Genossenschaft zusammenarbeitet. Damit ein reibungsloser Ablauf und eine zeitnahe Realisierung von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen möglich sind, haben wir weitere Handwerker wie Elektriker, Heizungs- und Sanitärmitarbeiter, Maler, Fliesenleger, etc. eingestellt.

Einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit leistet unser Soziales Management. Im Geschäftsjahr 2019 wurden in vier Wohnanlagen Mieterzufriedenheitsumfragen durchgeführt. 43 Beratungen fanden wegen Mietschulden oder Beratungen zu Sozialleistungen statt oder wurden an die Schuldnerberatung des Caritasverbands Karlsruhe oder an das Landratsamt Karlsruhe weitervermittelt. Der Aufwand zur Betreuung von einzelnen Mietern bleibt konstant. 127 Beratungen waren erforderlich wegen

Krankheit, Alleinsein im Alter, Tod des Lebensgefährten, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung in verschiedenen Lebenssituationen, Erziehungsproblemen und 168 Beschwerden waren zu bearbeiten. Im Jahr 2019 erhielten Genossenschaftsmitglieder durch die finanzielle Unterstützung der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung insgesamt ca. 3.079,95 Euro. Finanziert wurden auch Einrichtungsgegenstände wie Betten, Kinderschreibtische und Elektrogeräte. Gewährt wurden ebenso Umzugshilfen und die Übernahme von Stromschulden. Insgesamt nahmen 19 Mieter eine Umzugsberatung in Anspruch. Eine weitere wichtige Unterstützung in diesem Jahr wurde in der Betreuung von Mietern während der laufenden Modernisierungsarbeiten durch das Soziale Management geleistet.

Mit Hilfe der seit 12 Jahren bestehenden Abteilung Soziales Management zeigt die Ardensia eG soziale Verantwortung. Sozialmanagement wird zwischenzeitlich von vielen Wohnungsunternehmen als ein Instrument zur Steuerung der Auswirkungen und zur Prävention sozialer Probleme im Wohnungsbestand eingesetzt. Die demografischen und sozialen Veränderungen erfordern oftmals soziales Fachwissen, um gezielt und schnell handeln zu können, wie z.B. Betreuung und Serviceleistungen für Senioren, Jugendliche und Familien.

Doch neben dem sozialen Effekt bringt Sozialmanagement auch wirtschaftliche Vorteile. Zum wirtschaftlichen Erfolg führen regelmäßige Mietzahlungen, geringerer Leerstand, geringere Instandhaltungskosten durch geringe Fluktuation, Vandalismus etc. Durch präventive Hausbesuche können aufkommende Probleme frühzeitig erkannt und mit entsprechenden Maßnahmen hohe Ausgaben verhindert werden.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich von 162.367.502 Euro auf 161.094.654 Euro reduziert, der Wert des Anlagevermögens hat sich von 151.116.642 Euro auf 150.483.064 Euro verringert. Dies resultiert aus der Modernisierungstätigkeit, aus Zu- und Abgängen und außerplanmäßigen Abschreibungen im Anlagevermögen sowie aus den Rückzahlungen von Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Ausleihung an verbundenen Unternehmen haben sich von 35.493.000 Euro auf 37.500.000 Euro erhöht. Weiterhin zeigen sich hinsichtlich der Vermögensstruktur zum 31.12.2019 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens. Detaillierte Planzahlen sind für diese Kennzahlen nicht Gegenstand der Unternehmenssteuerung, vielmehr erfolgt während des Geschäftsjahres eine jeweils einzelfallbezogene Entscheidung, welche dann Auswirkung auf den Wert des Anlagevermögens und auf die Bilanzsumme hat. Generelles Ziel ist es, das Anlagevermögen stetig zu erhöhen, d.h. es sollen mindestens die vorgenommenen Abschreibungen kompensiert werden. Dieses Ziel kann aber auch mittelfristig, d.h. über mehrere Jahre hinweg, unterschritten werden. Die Auswirkungen ergeben sich aus sinnvollen, wirtschaftlichen Einzelentscheidungen, die sich im Verlauf des Geschäftsjahres ändern können.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Umlaufvermögen durch die Bautätigkeit gesunken. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 40.316.917 Euro auf 37.084.716 Euro um ca. 3,2 Millionen Euro verringert, die Eigenkapitalquote liegt bei 23 % und ist gegenüber dem Vorjahr (24,8 %) gesunken. Die Verbindlichkeiten haben sich von 120.513.057 Euro auf 122.273.502 Euro um ca. 1,8 Millionen Euro erhöht.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde zur Nutzung aktueller Finanzierungsbedingungen weiterhin verzichtet. Seit 2011 nutzen wir die anhaltende Niedrigzinsphase und finanzieren wesentliche Verbindlichkeiten kurzfristig. Durch die laufende Beobachtung des Kapitalmarktes und der Zinsrisiken in unserem Kreditportfolio sichern wir eine geordnete Finanzlage. In regelmäßigen Gesprächen mit unseren Geldgebern sowie durch regelmäßiges Reporting berichten wir laufend über unsere Sanierungs- und Neubauvorhaben und gewährleisten so, dass eine Änderung der Finanzierungsstrategie kurzfristig möglich ist, um Nachteile für das Unternehmen zu vermeiden. Aus den zur Beleihung zur Verfügung stehenden lastenfreien Objekten ergeben sich für die geplanten Investitionen und zur Sicherung der Liquidität auch bei Unterschreitung der erwarteten Verkaufserlöse im Neubaubereich Reserven.

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2020 beläuft sich auf circa 15 Millionen Euro und betrifft die Sophienstr. 25-31 in Karlsruhe. Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital finanziert.

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

ERTRAGSLAGE

Der Umsatz insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 21.112.954 Euro auf 21.068.877 Euro leicht reduziert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen von 19.072.720 Euro auf 19.771.163 Euro um rund 700.000 Euro (Vorjahr: 358.000 Euro). Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 1.894.333 Euro auf 1.042.538 Euro um circa 852.000 Euro (Vorjahr: 1.746.000 Euro) gesunken. Die Schwankungen in den sonstigen Leistungen ergeben sich aus Gebühren für die Verwaltung von Immobilien Dritter und sind abhängig von technischen Verwaltungsleistungen, die dort von uns erbracht werden. Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresverlust in Höhe von 3.063.293 Euro. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf außerplanmäßige Abschreibungen für Grundstücke, Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 2.901.765 Euro. Hiervon entfallen 1.437.977 Euro auf die Rheinstraße in Ettlingen, für welche wir eine außerplanmäßige Abschreibung auf das Grundstück vornehmen mussten. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, eine Entnahme von 3.250.000 Euro aus der Ergebnissrücklage zur Deckung des Jahresfehlbetrages vorzunehmen und einen Bilanzgewinn in Höhe von 207.925,24 Euro auszuweisen.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2020 gehen wir dennoch davon aus, dass die Sollmieten im laufenden Geschäftsjahr um ca. 1 % steigen, von 15.816.758,60 Euro auf 15.976.681,40 Euro. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 3 %. Erreicht wurden ca. 2,1 %.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresergebnis von ca. 914.776,40 Euro. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,0 Million Euro prognostiziert. Trotz der positiven Prognose wurde das Jahr 2019 mit einem Verlust abgeschlossen. Die Abweichung resultiert aus gestiegenen Personal- und Verwaltungskosten, insbesondere im IT-Bereich, sowie außerplanmäßigen Abschreibungen unter anderem für das Grundstück in der Rheinstraße in Ettlingen. Bei diesem Objekt war ursprünglich ein Abriss und Neubau von 24 Wohneinheiten mit Tiefgarage geplant und genehmigt. Aufgrund der gestiegenen Baukosten und schlecht verfügbaren Bauleistungen konnte kein wirtschaftlich akzeptables GU-Angebot erreicht werden. Aus diesem Grund haben wir uns für die Sanierung und längerfristige Vermietung des Objekts an einen Gewerbemieter entschieden.

Die Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 ist auf Grund der außerplanmäßigen Abschreibungen nicht zufriedenstellend.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	PROGNOSE 2020	IST 2019
JAHRESERGEBNIS	915.000 €	-3.063.292 €
SOLLMIETE ENTWICKLUNG	1 %	2,1 %
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	5.163.000 €	5.111.850 €
MODERNISIERUNG / SANIERUNG	6.800.000 €	1.777.000 €

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

SEIT ANFANG 2020 HAT SICH DAS CORONAVIRUS (COVID-19) WELTWEIT AUSGEBREITET. ES BESTEHT EINE AUSSERGEWÖHNLICHE HOHE UNSICHERHEIT, WIE SICH DIE AUSBREITUNG VON COVID-19 AUF DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN AUSWIRKT. AUCH IN DEUTSCHLAND HAT DIE PANDEMIE SEIT FEBRUAR 2020 ZU DEUTLICHEN EINSCHNITTEN SOWOHL IM SOZIALEN ALS AUCH IM WIRTSCHAFTSLEBEN GEFÜHRT. DAHER IST UNSERE PROGNOSEFÄHIGKEIT IN BEZUG AUF UNSERE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG WESENTLICH BEEINTRÄCHTIGT. VON EINER EINTRÜBUNG DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE IST DAHER AUSZUGEHEN. DIE GESCHWINDIGKEIT DER ENTWICKLUNG MACHT ES SCHWIERIG, DIE AUSWIRKUNG ZUVERLÄSSIG EINZUSCHÄTZEN; ES IST JEDOCH MIT RISIKEN FÜR DEN ZUKÜNFTIGEN GESCHÄFTSVERLAUF DER ARDENSIA EG ZU RECHNEN. ZU NENNEN SIND RISIKEN AUS DER VERZÖGERUNG BEI DER DURCHFÜHRUNG VON INSTANDHALTUNGS-, MODERNISIERUNGS- UND BAUMASSNAHMEN VERBUNDEN MIT DEM RISIKO VON KOSTENSTEIGERUNGEN UND DER VERZÖGERUNG VON GEPLANTEN EINKÜNFEN. EBENSO GIBT ES EINE GROSSE UNSICHERHEIT BEI DER ZUKÜNFTIGEN PREISENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN, DIE WIR AKTUELL NICHT ABSEHEN KÖNNEN. DARÜBER HINAUS IST MIT EINEM ANSTIEG DER MIETAUSFÄLLE ZU RECHNEN.

Risiken und Chancen bestehen natürlich auch bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften der Genossenschaft. Die inwoca GmbH ist Eigentümerin eines großen Gewerbeareals in der Hardeckstr. 5 und beabsichtigt dieses an die Stadt Karlsruhe zu verkaufen. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis Ende 2023. Hier können aktuelle Entwicklungen ausschlaggebend für den Verkaufspreis bzw. die Anschlussvermietung sein, sowohl positiv als auch negativ. Die Silberstreifen GmbH wird zum Ende des Jahres 2021 ein großes Gewerbeareal im Silberstreifen übernehmen und steht hier bereits mit der Gemeinde in engem Kontakt, um eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Auch hier gibt es Chancen, aber auch Risiken, die für die zukünftige Entwicklung dieses Projektes ausschlaggebend sein werden, sowohl in einer möglichen Anschlussvermietung während der Projektentwicklungsphase als auch bei zukünftigen

Vermietungen oder Verkäufen von entwickelten Gewerbe- und Wohnflächen.

Die Genossenschaft stützt die verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften mit Liquidität aus und übernimmt Risiken bei Finanzierungen. Bewertungs- und Zahlungsrisiken können bei negativen Entwicklungen in den einzelnen Projekten entstehen.

Wir haben zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf unser Unternehmen umgesetzt. Gleichwohl erwarten wir, dass auf Grund der Ausbreitung des Covid-19 die Gebäudetransaktionen, Neubauvorhaben, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden nicht

wie ursprünglich geplant durchgeführt werden können. Dies wird sich sowohl auf die Erträge, Aufwendungen und Zahlungsströme auswirken.

Das prognostizierte Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2020 kann noch stark schwanken. Die aktuelle Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. So kann sich das prognostizierte Jahresergebnis erheblich positiv oder negativ verändern.

Hinsichtlich der Eigenkapitalquote sehen die Planungen vor, einen Wert von 20 % generell nicht zu unterschreiten. Soweit dies im Hinblick auf Einzelinvestitionen aber sinnvoll erscheint, kann von dieser Vorgabe auch mittelfristig, d.h. mit dem Blick über einige Jahre, abgewichen werden.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

Dieser Geschäftsbericht einschließlich Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf zukünftige Entwicklungen beziehen. Demnach beziehen sich Aussagen auf Annahmen, Planungen, erläutern kurzfristige Erwartungen und beschreiben Zukunftspläne und -strategien. Die Aussagen erhalten Vorhersagen zur erwarteten Ertrags- oder Finanzlage oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck. Die Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und -strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Der Vorstand geht davon aus, dass die Erwartungen eintreten, die

mit diesem Lage- und Geschäftsbericht zum Ausdruck gebracht werden. Trotz angemessener Annahmen kann es bei zukunftsgerichteten Aussagen, vor allem in der aktuellen Lage, jedoch zu wesentlichen Abweichungen kommen. Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung treffen der Aufsichtsrat und der Vorstand Ermessensentscheidungen, die die im Abschluss ausgewiesenen Beträge wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern u.a. Ermessensentscheidungen für die Bildung von Rückstellungen, Schätzungen der Nutzungsdauer von Sachanlagen, die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die konkrete Bewertung von Vorräten.

Unsere Prognosen beziehen sich auf den Zeitraum bis zum 31.12.2020.

RISIKOBERICHT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Genossenschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Im Finanzmanagement wird auf die Vermeidung von Klumpen- oder Ausfallrisiken geachtet. Die in Durchführung und Planung befindlichen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und den flüssigen Mitteln finanziert. Vor Baubeginn und Auftragserteilung sorgt der Vorstand für eine ausreichende Liquidität.

Zur Absicherung gegen Liquiditätsrisiken werden kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne erstellt.

Karlsruhe, 25. September 2020



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand

Heinz Peter Landhäußer
Vorstand

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE

ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

VERANTWORTUNG LEBEN HEISST: SOZIALE, SPORTLICHE UND KULTURELLE ORGANISATIONEN UND VEREINE IN DER STADT ZU UNTERSTÜTZEN.

Die Baugenossenschaft Ardensia eG sowie deren Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung fördern seit Langem engagierte Initiativen, die sich in unterschiedlicher Weise für das Wohl der Menschen in der Region Karlsruhe einsetzen und zu einer vielfältigen Stadtkultur beitragen.

SOZIALES ENGAGEMENT

- Caritasverband Karlsruhe e.V.
- Beiertheimer Tafel
- Vesperkirche, Karlsruhe
- Diakonisches Werk, Karlsruhe
- Pro Familia, Karlsruhe
- Amnesty International, Karlsruhe
- Arbeitskreis Asyl, Ettlingen
- LEA, Karlsruhe
- Nachbarschaftshilfe minikids, Karlsruhe
- Caritasverband Bezirksverband Ettlingen e.V.
- Gesellschaft für bedrohte Völker
- Freundeskreis Zentrum Rösselsbrünne, Rheinstetten
- Obdachlosenspeisung der Schwestern vom Göttlichen Erlöser, Mühlburg
- Bürgerzentrum Mühlburg
- Soziale Stadt Karlsruhe
- Kirchliche Sozialstation Rheinstetten
- Kirchliche Sozialstation Ettlingen
- Diakonisches Werk Ettlingen
- Lebenshilfe Stiftung, Karlsruhe
- Suchtberatung Ettlingen
- Tischlein Deck Dich e.V.
- Kinderschutzbund Karlsruhe
- ITL Karlsruhe GmbH
- katholische Gesamtkirchengemeinde
- Aktion Kinderschutz e.V.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

- Bürgerverein Grünwinkel
- Chor von St. Stephan
- Pfarrkirche St. Stephan, Karlsruhe
- Pfarrgemeinde St. Bernhard, Karlsruhe

AUS- UND FORTBILDUNG

- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum



3.

**BILANZ, GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	31.824,45		22.983,74
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.796.605,18		91.846.660,41
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.898.756,76		20.699.473,46
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	225.856,99		225.856,99
5. Technische Anlagen	149.725,27		172.282,42
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	866.464,62		823.037,06
7. Anlagen im Bau	4.677.983,98		490.345,57
8. Bauvorbereitungskosten	106.021,04	111.753.238,80	105.076,46
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08		994.525,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	37.500.000,00		35.493.000,00
3. Beteiligungen	160.000,00		160.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	54.300,00		62.400,00
5. Andere Finanzanlagen	21.000,00	38.729.825,08	21.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.842.702,88		2.706.472,02
3. Unfertige Leistungen	4.661.764,45		4.348.963,64
4. Andere Vorräte	38.726,12	6.558.307,23	32.709,52
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	161.483,72		188.790,70
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.565,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	199.838,54		64.420,11
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	494.613,50		371.987,86
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.113.850,91	1.969.786,67	856.222,75
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.077.205,14		2.235.271,40
2. Bausparguthaben	0,00	2.077.205,14	428.343,71
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.291,66	6.291,66	0,00
BILANZSUMME		161.094.654,58	162.367.502,19

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	153.935,80		223.313,68
2. der verbleibenden Mitglieder	5.057.362,53		4.958.704,99
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.731,74	5.233.030,07	23.706,12
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 19.972,47 (31.830,01)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	5.190.000,00		5.190.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 (80.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	18.179.391,17	31.644.391,17	21.429.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon für Jahresfehlbetrag (aus Jahresüberschuss) Geschäftsjahr entnommen (eingestellt): -3.250.000,00 (500.000,00)			
BILANZGEWINN			
III. GEWINNVORTRAG VORJAHR	20.588,17		43.711,59
IV. JAHRESFEHLBETRAG / JAHRESÜBERSCHUSS	-3.063.292,93		753.089,51
1. Entnahme aus / Vorjahr Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-3.250.000,00	207.295,24	580.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		37.084.716,48	40.316.917,06
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	807.895,00		799.941,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		109.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	860.050,00	1.667.945,00	595.000,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.912.899,09		114.587.321,54
2. Erhaltene Anzahlungen	4.702.258,46		4.711.943,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	191.213,91		190.264,17
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	225.508,25		231.189,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	662.103,01		665.313,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	579.518,87	122.273.501,59	127.024,70
davon gegenüber Mitgliedern 76.050,85 (71.694,64)			
davon aus Steuern 500.343,56 (47.657,82)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.124,46 (7.672,24)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	68.491,51	68.491,51	33.086,92
BILANZSUMME		161.094.654,58	162.367.502,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

ERLÖSE UND AUFWENDUNGEN	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.771.162,52		19.072.719,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.042.538,33		1.894.333,18
c) aus Betreuungstätigkeit	56.677,15		50.134,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	198.499,26	21.068.877,26	95.766,74
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-550.968,33	-1.373.278,85
3. Sonstige betriebliche Erträge		270.066,10	222.267,59
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.263.441,07		9.733.161,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	190.741,46	10.454.182,53	423.111,61
ROHERGEBNIS		10.333.792,50	9.805.669,49
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.134.294,89		2.564.233,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	771.009,29	3.905.304,18	656.179,78
davon für Altersversorgung 185.373,66 (166.239,87)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.532.798,33	3.481.501,45
davon außerplanmäßige Abschreibungen 2.901.765,15 (0,00)			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.334.692,48	1.461.456,62
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	338.639,06		1.111.112,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.435,89	350.074,95	10.196,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.465.318,18	1.662.211,06
davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung 21.316,00 (25.480,00)			
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		88.754,37	-60.218,89
ERGEBNIS NACH STEUERN		-2.643.000,09	1.161.614,44
12. Sonstige Steuern		420.292,84	408.524,93
JAHRESFEHLBETRAG / VORJAHRESÜBERSCHUSS		-3.063.292,93	753.089,51
13. Gewinnvortrag Vorjahr		20.588,17	43.711,59
14. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-3.250.000,00	0,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	580.000,00
BILANZGEWINN		207.295,24	216.801,10





4

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Ardensia eG (ehemals Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG) mit Sitz in Karlsruhe ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer GnR 100061.

Die Namensänderung von Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG in Ardensia eG wurde von der Vertreterversammlung am 06.06.2019 beschlossen und am 11.07.2019 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Die Ardensia eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. des § 267 HGB.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BEI DER AUFSTELLUNG DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG WURDEN FOLGENDE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN ANGEWANDT:

ANLAGEVERMÖGEN

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 4 Jahre. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten von nicht mehr als 250,00 Euro netto. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Wohngebäude werden linear über die Nutzungsdauer von 80 Jahren (Anschaffung oder Herstellung vor dem 01.01.1961) bzw. 50 Jahren (Anschaffung oder Herstellung nach dem 31.12.1960) abgeschrieben. Bei Erwerb von gebrauchten Wohngebäuden wird die Abschreibungsdauer unter Berücksichtigung der maximalen Restnutzungsdauer festgelegt.

Geschäftsbauten werden linear mit 2 % abgeschrieben. Bei ab 2010 neu angeschafften Gewerbebauten erfolgt in den ersten 5 Jahren eine degressive Abschreibung mit 5 %.

Aufwendungen für bauliche Maßnahmen an Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung (Modernisierung) oder einer Erweiterung des Vermögensgegenstandes führten.

Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 40 Jahren neu festgelegt.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um eine Photovoltaikanlage und mehrere im Jahr 2018 angeschaffte Paketkostenanlagen, welche entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben werden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 Euro bis einschließlich 1.000,00 Euro netto werden in einem jahgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250,00 Euro netto werden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligung sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen, die sonstigen Ausleihungen und die anderen Finanzanlagen wurden zum Nennwert bilanziert.



UMLAUFVERMÖGEN

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke mit fertigen Bauten erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte (Heizölverträge) erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Entstehenden Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre) abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.



C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagen-
spiegel dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 4.661.764,45 Euro (Vorjahr
4.348.963,64 Euro) erfasst.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderung in Höhe von 373.491,00 Euro (Vorjahr 230.331,74 Euro), die erst nach
dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Sie betreffen im Wesentlichen Ansprüche auf die Erstattung von Ertragssteuern.

RÜCKSTELLUNGEN

Für die Pensionsrückstellungen wird ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG gelten-
den Bewertungsvorschriften jährlich erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen
Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter
Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rück-
stellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 2,71 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Be-
wertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 43.861,00 Euro. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

SONSTIGE WESENTLICHE RÜCKSTELLUNGEN

	EURO
GEWÄHRLEISTUNGEN	302.800,00
PERSONALKOSTEN	231.700,00
PROZESSKOSTEN	139.700,00
FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	86.800,00

In der Gewährleistungskostenrückstellung sind nicht abgrenzbare Anteile an Prozesskosten enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Bei der Ardensia eG sind Mietkautionen in Höhe von 294.946,59 Euro (Vorjahr 296.360,16 Euro) hinterlegt. Die Mietkautionen für
eigene Objekte sind auf einem Kautionskonto hinterlegt. Die Mietkautionen für fremde Objekte werden wegen Aufkündigung des
Betreuungsvertrages im Jahr 2020 an die Kirche zurücküberwiesen.

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach der Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.



II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE DIE SONSTIGEN BETRIEBLICHEN ERTRÄGE ENTHALTEN:	EURO
ERTRÄGE AUS DER AUFLÖSUNG VON RÜCKSTELLUNGEN	39.864,18
KOSTENERSTATTUNGEN	23.037,31
ERTRÄGE AUS DEM EINGANG ABGESCHRIEBENER FORDERUNGEN	20.675,02
ERTRÄGE AUS DER AUSBUCHUNG VERJÄHRTER VERBINDLICHKEITEN	8.463,10
VERSICHERUNGSENTSCHÄDIGUNGEN INSTANDHALTUNG	168.283,60
VERSCHIEDENE ERTRÄGE	9.742,89
	270.066,10

In dem Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.901.765,15 Euro enthalten. Diese betreffen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN DIE SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN ENTHALTEN:	EURO
SÄCHLICHE VERWALTUNGSKOSTEN	772.564,58
KOSTEN FÜR UNTERNEHMENSWERBUNG U. REPRÄSENTATION	113.091,41
RAUMKOSTEN FÜR EIGENGENUTZTE RÄUME	224.914,35
FREIWILLIGE SOZIALE AUFWENDUNGEN	39.043,18
ABSCHREIBUNG AUF FORDERUNGEN	42.019,80
ÜBRIGE AUFWENDUNGEN	143.059,16
	1.334.692,48

D. SONSTIGE ANGABEN

NACHFOLGEND AUFGEFÜHRT SIND DIE IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENE ODER VERMERKTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN, DIE FÜR DIE BEURTEILUNG DER FINANZLAGE VON BEDEUTUNG SIND:

Mit der inwoca GmbH wurden zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 44,17 Millionen Euro geschlossen. Zum Ende des Geschäftsjahres sind noch insgesamt 31 Millionen Euro (Vorjahr 35,49 Millionen Euro) Darlehen zu tilgen. Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt.

Für die im Jahr 2019 gegründete Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wurde von der Ardensia eG eine Patronatserklärung abgegeben. Die Patronatserklärung wurde an die Bruker-Physik GmbH abgegeben zur Besicherung aller von der Gesellschaft in dem Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen, insbesondere zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 14.000.000,00 Euro (zzgl. einer etwa anfallenden Umsatzsteuer) sowie eines etwaigen Zusatzkaufpreises, der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages. Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH hat mit der Bruker-Physik GmbH am 29.07.2019 einen Grundstückskaufvertrag über den Grundbesitz mit der Anschrift Akazienweg, Herrenalber Straße 3, Silberstreifen, Silberstreifen 2 und Silberstreifen 4 in Rheinstetten abgeschlossen. Die Patronatserklärung ist 4 Jahre nach der Beurkundung des Kaufvertrages zurückzugeben, sofern zu diesem Zeitpunkt keine gesicherten Ansprüche aus dem Kaufvertrag mehr existieren.

Wir rechnen nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung, da bis zur Fälligkeit des Kaufpreises (voraussichtliche Ende 2021) die Liegenschaft als finanzierungsfähiges Projekt entwickelt, oder zu erheblichen Teilen weiter veräußert sein wird.

Außerdem wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von 7,5 Millionen Euro abgeschlossen, von welchem die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH bis zum Jahresende 6,5 Millionen Euro in Anspruch genommen hat. Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der inwoca GmbH. Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 181.592,00 Euro.

In der Bilanz nicht ausgewiesen sind sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 351.900,00 Euro.

KAPITALANTEILE UNSER UNTERNEHMEN BESITZT KAPITALANTEILE IN HÖHE VON MINDESTENS 20 % AN FOLGENDEN UNTERNEHMEN:	KAPITALANTEIL IN %	EIGENKAPITAL IN EURO	JAHRESERGEBNIS IN EURO
PROJEKTGESELLSCHAFT WOHNBAU DURLACH MBH IN 76185 KARLSRUHE	100	357.498,57	-7.076,55
GENOSSENSCHAFTLICHE ENERGIESERVICE ETTLINGEN GBR	50	310.183,33	-2.718,20
INWOCA GMBH IN 76185 KARLSRUHE	90	0,00	541.477,73

CONTRACTING	LAUFZEIT IN JAHREN	VERPFLICHTUNGEN IN EURO
CONTRACTINGVERTRÄGE	< 5	1.141.494,00
CONTRACTINGVERTRÄGE	5 – 10	890.353,00

MITARBEITER IM GESCHÄFTSJAHR WURDEN DURCHSCHNITTLLICH MITARBEITER BESCHÄFTIGT:	VOLLZEIT	TEILZEIT
MIETERSERVICE / SOZIALES MANAGEMENT	12	3
REGIEBETRIEB	23	0
PROJEKTENTWICKLUNG / VERTRIEB	2	1
RECHNUNGSWESEN / KFM. MITARBEITER	9	3
STUDENTEN / AUSZUBILDENDE	3	0
	49	7

MITGLIEDERBEWEGUNG

	ANZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
ANFANG 2019	6.108	32.197
ZUGANG 2019	279	2.063
ABGANG 2019	278	1.503
ENDE 2019	6.109	32.757

GESCHÄFTSGUTHABEN MITGLIEDER UND HAFTSUMMEN

	EURO
DIE GESCHÄFTSGUTHABEN DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR ERHÖHT UM:	98.657,54
DIE HAFTSUMMEN HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR ERHÖHT UM:	86.800,00
DER GESAMTBETRAG DER HAFTSUMMEN BELÄUFT SICH AUF:	5.077.335,00

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 207.295,24 Euro eine Dividende von 4 % auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

IM BERICHTSZEITRAUM GEHÖRTEN FOLGENDE MITGLIEDER DEM AUFSICHTSRAT AN:

- Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
- Christian Kantolic, Stellvertretender Vorsitzender
- Daniel James Heath, Schriftführer
- Christian Pflaum
- Gudrun Troes

MITGLIEDER DES VORSTANDS



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Heinz Peter Landhäußer
Vorstand

Karlsruhe, den 25.09.2020



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

IN EURO	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN						(KUMULIERTE) ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT		
	STAND ZUM 01.01.2019	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN ZUGÄNGE	ABGÄNGE	STAND ZUM 31.12.2019	STAND ZUM 01.01.2019 (KUMULIERT)	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN ZUGÄNGE	ABGÄNGE	ZU- SCHREI- BUNGEN	STAND ZUM 31.12.2019 (KUMULIERT)	31.12.2019	31.12.2018
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	121.557,79	17.760,75	0,00	0,00	0,00	139.318,54	98.574,05	8.920,04	0,00	0,00	0,00	0,00	107.494,09	31.824,45	22.983,74
SUMME IMMAT. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	121.557,79	17.760,75	0,00	0,00	0,00	139.318,54	98.574,05	8.920,04	0,00	0,00	0,00	0,00	107.494,09	31.824,45	22.983,74
II. SACHANLAGEN															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.781.913,48	1.760.251,06	0,00	0,00	0,00	153.542.164,54	59.935.253,07	3.810.306,29	0,00	0,00	0,00	0,00	63.745.559,36	89.796.605,18	91.846.660,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.069.897,63	0,00	0,00	0,00	2.327.935,39	22.741.962,24	4.370.424,17	2.472.781,31	0,00	0,00	0,00	0,00	6.843.205,48	15.898.756,76	20.699.473,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	225.856,99	0,00	0,00	0,00	0,00	225.856,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.856,99	225.856,99
5. Technische Anlagen und Maschinen	248.900,05	0,00	0,00	0,00	0,00	248.900,05	76.617,63	22.557,15	0,00	0,00	0,00	0,00	99.174,78	149.725,27	172.282,42
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.245.090,34	274.376,18	25.070,00	0,00	0,00	2.494.396,52	1.422.053,28	218.233,54	12.354,92	0,00	0,00	0,00	1.627.931,90	866.464,62	823.037,06
7. Anlagen im Bau	490.345,57	1.754.626,56	0,00	2.433.011,85	0,00	4.677.983,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.677.983,98	490.345,57
8. Bauvorbereitungskosten	105.076,46	106.021,04	0,00	0,00	105.076,46	106.021,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.021,04	105.076,46
SUMME SACHANLAGEN	180.167.081,03	3.895.274,84	25.070,00	2.433.011,85	2.433.011,85	184.037.285,87	65.804.348,15	6.523.878,29	12.354,92	0,00	0,00	0,00	72.315.871,52	111.721.414,35	114.362.732,88
SUMME IMMAT. VG + SACHANLAGEN	180.288.638,82	3.913.035,59	25.070,00	2.433.011,85	2.433.011,85	184.176.604,41	65.902.922,20	6.532.798,33	12.354,92	0,00	0,00	0,00	72.423.365,61	111.753.238,80	114.385.716,62
III. FINANZANLAGEN															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08	994.525,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	35.493.000,00	6.500.000,00	4.493.000,00	0,00	0,00	37.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.500.000,00	35.493.000,00
3. Beteiligungen	160.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.000,00	160.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	62.400,00	0,00	8.100,00	0,00	0,00	54.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.300,00	62.400,00
5. Andere Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
SUMME FINANZANLAGEN	36.730.925,08	6.500.000,00	4.501.100,00	0,00	0,00	38.729.825,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.729.825,08	36.730.925,08
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	217.019.563,90	10.413.035,59	4.526.170,00	2.433.011,85	2.433.011,85	222.906.429,49	65.902.922,20	6.532.798,33	12.354,92	0,00	0,00	0,00	72.423.365,61	150.483.063,88	151.116.641,70

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN 2019
ANGABEN IN EURO

	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT		GESICHERT	
	INSGESAMT	BIS 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	DAVON ÜBER 5 JAHRE	DAVON GESICHERT
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	115.912.899,09	47.968.028,61 (55.662.349,46)	67.944.870,48	47.262.403,46	115.912.899,09*
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	4.702.258,46	4.702.258,46 (4.711.943,15)	0,00	0,00	0,00
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	191.213,91	111.966,21 (115.404,35)	79.247,70	9.809,36	0,00
VERBINDLICHKEITEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	225.508,25	0,00 (0,00)	225.508,25	0,00	0,00
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	662.103,01	662.103,01 (665.313,95)	0,00	0,00	0,00
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	579.518,87	579.518,87 (127.024,70)	0,00	0,00	0,00
INSGESAMT	122.273.501,59	54.023.875,16 (61.282.035,61)	68.249.626,43	47.272.212,82	115.912.899,09

* Art der Sicherung: Grundpfandrecht



5.

DATEN UND FAKTEN

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSS IN TAUSEND EURO		
	2019	2018
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	5.166,8	7.866,2
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-5.548,0	3.313,2
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	223,1	-9.206,5
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	-158,1	1.972,9
FINANZMITTELFONDS ZUM 01.01.	2.235,3	262,4
FINANZMITTELFONDS ZUM 31.12.	2.077,2	2.235,3

UMSATZERLÖSE

UMSÄTZE IN EURO		
	2019	2018
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	19.771.162,52	19.072.719,93
VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	1.042.538,33	1.894.333,18
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	56.677,15	50.134,46
SONSTIGE LEISTUNGEN	198.499,26	95.766,74
UMSATZ	21.068.877,26	21.112.954,31

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2019		31.12.2018	
	EURO	%	EURO	%
ANLAGEVERMÖGEN	150.483.063,88	93,41	151.116.641,70	93,07
UMLAUFVERMÖGEN	10.605.299,04	6,58	11.250.860,49	6,93
RECHNUNGSABGRENZUNGEN	6.291,66	0,01	0,00	0,00
GESAMTVERMÖGEN	161.094.654,58	100,00	162.367.502,19	100,00
FREMDMITTEL	124.208.452,22		122.246.263,45	
EIGENKAPITAL AM JAHRESENDE	36.886.202,36		40.121.238,74	
EIGENKAPITAL AM JAHRESANFANG	40.121.238,74		39.485.303,06	
EIGENKAPITALZUWACHS	-3.235.036,38	-8,06	635.935,68	1,61

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2019		31.12.2018	
	EURO	%	EURO	%
EIGENKAPITAL	36.886.202,36	22,90	40.121.238,74	24,71
RÜCKSTELLUNGEN	1.667.945,00	1,04	1.504.441,00	0,93
VERBINDLICHKEITEN	122.472.015,71	76,02	120.708.735,53	74,34
RECHNUNGSABGRENZUNGEN	68.491,51	0,04	33.086,92	0,02
GESAMTKAPITAL	161.094.654,58	100,00	162.367.502,19	100,00

ERTRAGSSTRUKTUR

ERTRAGSSTRUKTUR
IN EURO

	2019	2018	VERÄNDERUNG
BETRIEBSFUNKTION			
1. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	1.646.918	4.766.120	-3.119.202
2. BAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT	104.721	-8.589	113.310
3. BETREUUNGSTÄTIGKEIT	91.837	67.962	23.875
4. KAPITALDIENSTE	345.204	1.108.419	-763.215
DECKUNGSBEITRÄGE	2.188.680	5.933.912	-3.745.232
GEMEINKOSTEN	5.245.082	5.242.401	2.681
BETRIEBSERGEBNIS	-3.056.402	691.510	-3.747.912
SONSTIGES ERGEBNIS	81.863	1.360	80.502
GESAMTERGEBNIS VOR STEUERN	-2.974.539	692.871	-3.667.410
KÖRPERSCHAFT- U. GEWERBESTEUER	88.754	-60.219	148.973
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	-3.063.293	753.090	-3.816.383

UMSATZANTEILE

	2019		2018	
	EURO	ANTEIL %	EURO	ANTEIL %
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	19.771.163	95,11	19.072.720	95,55
UMSATZERLÖSE AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	1.042.538	5,02	1.894.333	9,49
UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	56.677	0,27	50.134	0,25
UMSATZERLÖSE AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	198.499	0,95	95.767	0,48
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	270.066	1,30	222.268	1,11
BESTANDSVÄRÄNDERUNGEN	-550.968	-2,65	-1.373.279	-6,88
UMSATZERLÖSE GESAMT	20.787.975	100	19.961.943	100



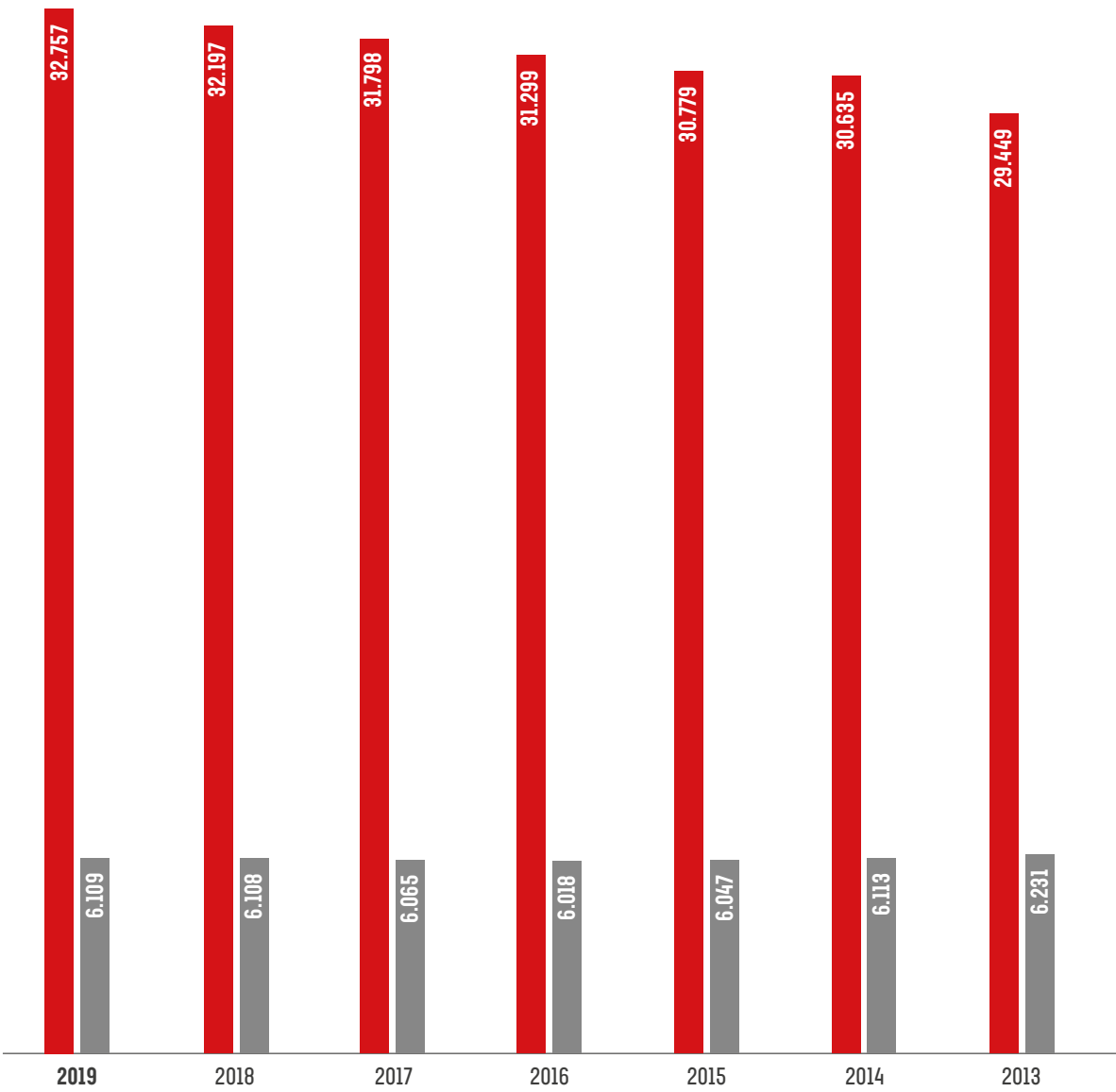
DURCHSCHNITTSMIETEN (OHNE BETRIEBSKOSTEN)

DEZEMBER 2019
PRO M²

ORT	WOHNUNGEN	MIETE M²			
		3,00 - 4,99 EURO	5,00 - 5,99 EURO	6,00 - 6,99 EURO	7,00 EURO - HÖHER
ETTLINGEN	835	131	205	177	322
KARLSRUHE	1.071	27	114	199	731
RHEINSTETTEN	489	54	132	155	148
DURMERSHEIM	126	0	15	68	43
ÜBRIGE ORTE	140	26	47	35	32
	2.661	238	513	634	1.276

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

GESCHÄFTSANTEILE MITGLIEDER



VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT

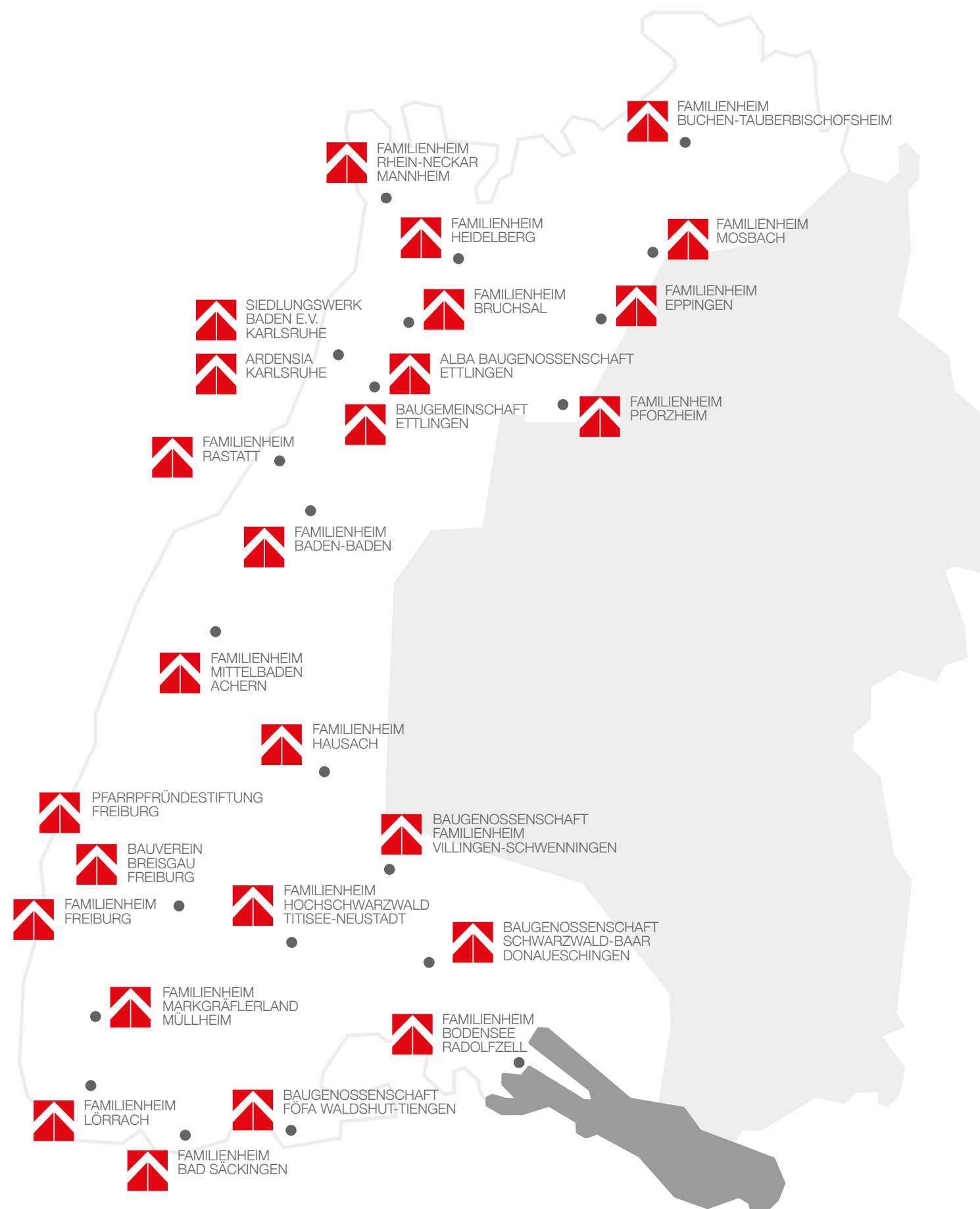
IN PROZENT

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigenkapitalquote	22,76	22,79	22,42	23,24	24,71	22,90
Eigenkapitalrentabilität	0,34	4,64	6,47	5,28	1,88	-8,30
Gesamtkapitalrentabilität	1,59	2,45	2,69	2,41	1,49	-0,99
Fremdkapitalquote	77,24	77,21	77,58	76,76	75,29	77,10

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN DER ARDENSIA EG

DIVERSE ANGABEN

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbliche Einheiten	2.536	2.505	2.641	2.670	2.696	2.695
Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbliche Einheiten in m²	168.112	169.901	169.896	171.367	175.377	177.285
Durchschnittl. Sollmiete inkl. gewerbliche Einheiten m²/Monat/Euro	6,92	7,07	7,29	7,39	7,37	7,43
Anteil Erlösschmälerungen in %	3,17	3,15	3,08	2,43	2,03	2,34
Anteil der Mietforderungen in %	0,72	1,26	1,01	1,03	0,98	0,81
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,48	8,38	7,19	6,52	7,49	5,49
Leerstandquote in %	0,66	0,67	0,64	0,59	0,67	1,04
Fremdkapitalzinsen m²/Monat/Euro	1,13	1,13	1,09	1,03	0,82	0,68
Betriebskosten m²/Monat/Euro	2,28	2,34	2,25	2,34	2,26	2,49
Instandhaltungskosten m²/Jahr/Euro	25,19	32,46	24,80	26,47	26,81	19,19
Modernisierungsquote /Aktivierung m²/Jahr/Euro	3,93	0,98	2,62	0,99	4,85	8,80
Gebäudeerhaltungskoeffizient m²/Jahr/Euro	29,11	33,44	27,42	27,46	31,66	27,99
Abschreibungen m²/Monat/Euro	1,33	1,59	1,64	1,58	1,55	1,85
Tilgungen m²/Monat/Euro	0,85	0,92	1,02	1,08	2,55	1,84



VERTRETERINNEN UND VERTRETER IM BERICHTSJAHR 2019

EINE LISTE DER VERTRETERINNEN UND VERTRETER WIRD JEDEM MITGLIED AUF VERLANGEN AUSGEHÄNDIGT. AUS DATENSCHUTZGRÜNDEN WIRD AUF EINE VERÖFFENTLICHUNG AN DIESER STELLE VERZICHTET.

HERZLICHEN DANK!

Für das Geschäftsjahr 2019 danken wir sehr herzlich allen Dienstleistern und Wegbegleitern für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Unseren Mieterinnen und Mietern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Unseren Geschäftspartnern und Banken danken wir für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

Ein herzliches Dankeschön geht auch an die Mitglieder des Aufsichtsrates für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hohe Anerkennung und besonderer Dank gebühren allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Ardensia eG für das eingebrachte Wissen, das hohe Engagement und die Flexibilität, mit der sich jede und jeder persönlich eingesetzt hat.

Wir freuen uns auf die gemeinsamen neuen Herausforderungen und Projekte und sind sicher, dass wir diese auch in Zukunft in bewährter Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern erfolgreich umsetzen werden.

Der Vorstand



Ardensia eG
Wohnen. Zukunft. Wir.

ARDENSIA EG | HARDECKSTR. 9 | 76185 KARLSRUHE
TELEFON 0721/57001-0 | TELEFAX 0721/57001-64
INFO@ARDENSIA.DE | WWW.ARDENSIA.DE