

2020

GESCHÄFTSBERICHT

ARDENSIA EG

SICHER DURCH EIN SCHWIERIGES JAHR



Ardensia eG

Wohnen. Zukunft. Wir.



INHALT

4 Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2020/2021

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 2020

25 Bericht des Finanzausschusses 2020

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

28 Lagebericht des Vorstands

30 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

32 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

36 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

38 Dienstleistungen, Regiebetrieb und
soziales Management

40 Sponsoring als soziale Komponente

3. BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

44 Bilanz zum 31. Dezember 2020

46 Gewinn- und Verlustrechnung 2020

4. ANHANG – ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

50 Allgemeine Angaben, Erläuterungen zu den
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

52 Erläuterungen zur Bilanz

54 Sonstige Angaben

58 Entwicklung des Anlagevermögens 2020

60 Verbindlichkeitspiegel

5. DATEN UND FAKTEN

64 Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse

65 Vermögensstruktur, Kapitalstruktur

66 Ertragsstruktur, Umsatzanteile

67 Durchschnittsmieten pro m²

68 Mitglieder und Geschäftsanteile

69 Betriebliche Kennzahlen der Ardensia eG:
Vermögensstruktur und Rentabilität,
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

73 Vertreterinnen und Vertreter
im Berichtsjahr 2020

Danksagung

KURZBERICHT ZUR GESAMTWIRT- SCHAFTLICHEN LAGE IN DEUTSCHLAND 2020/2021

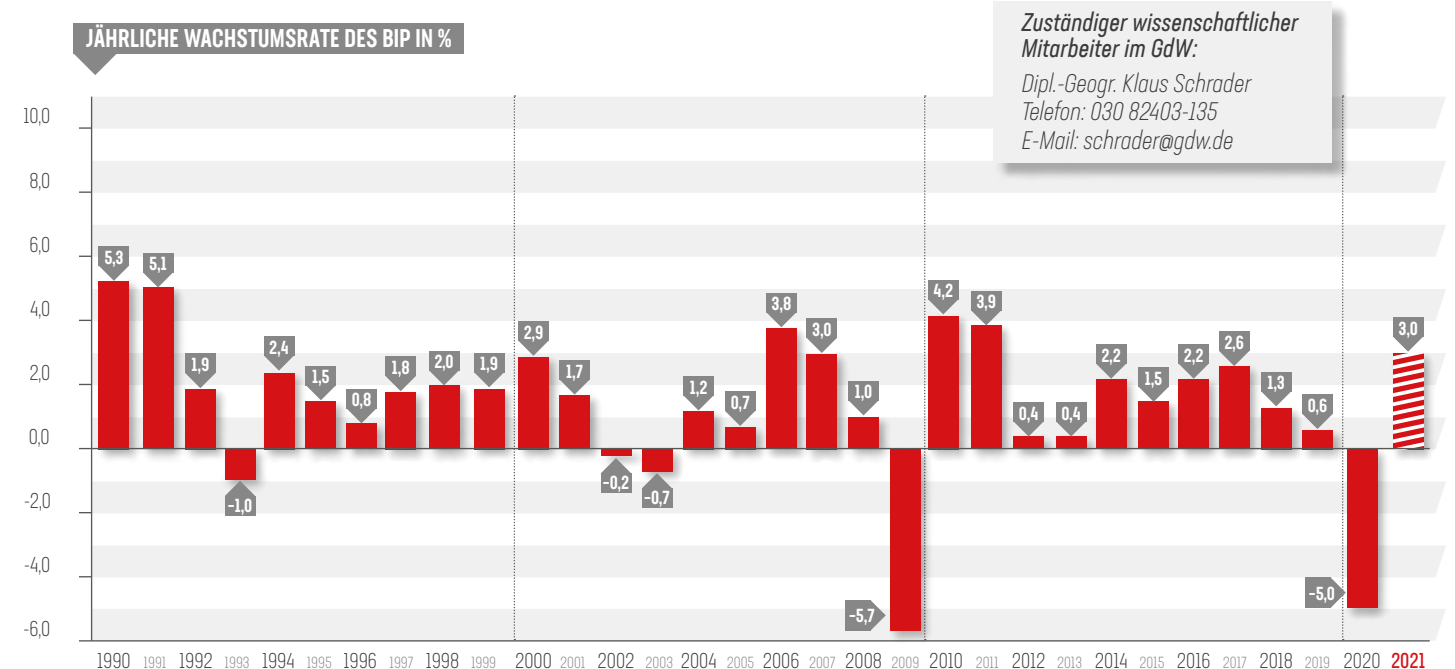
DEUTSCHE WIRTSCHAFT DURCH COVID-19-PANDEMIE SCHWER GETROFFEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lock-down im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

JÄHRLICHE WACHSTUMSRATEN DES PREISBEREINIGTEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS 1990 - 2021



Zuständiger wissenschaftlicher
Mitarbeiter im GdW:

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

Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2021 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

© GdW-Schrader - 25.01.2021

Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

PROGNOSEN FÜR 2021 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

PREISBEREINIGT, WACHSTUMSGRATE 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	IWF	Internationaler Währungsfonds, Washington		
		IWH	Institut für Wirtschaftsforschung, Halle		

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

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

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der fehlende Mut der Politik, entschieden zu handeln, dazu führt, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine dritte Infektionswelle mündet. Ein weiterer Lockdown würde dann für noch mehr Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern sorgen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung. Vor allem da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft

statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

CORONAKRISE TRAF INDUSTRIE UND DIENSTLEISTUNGSBEREICHE HART – ALLEIN DAS BAUGEWERBE LEGTE 2020 ZU

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Allerdings war es im Produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu den anderen Wirtschaftsbereichen in Deutschland bereits im Jahr 2019 zu signifikanten Produktionseinbußen gekommen (-3,6 %).

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch

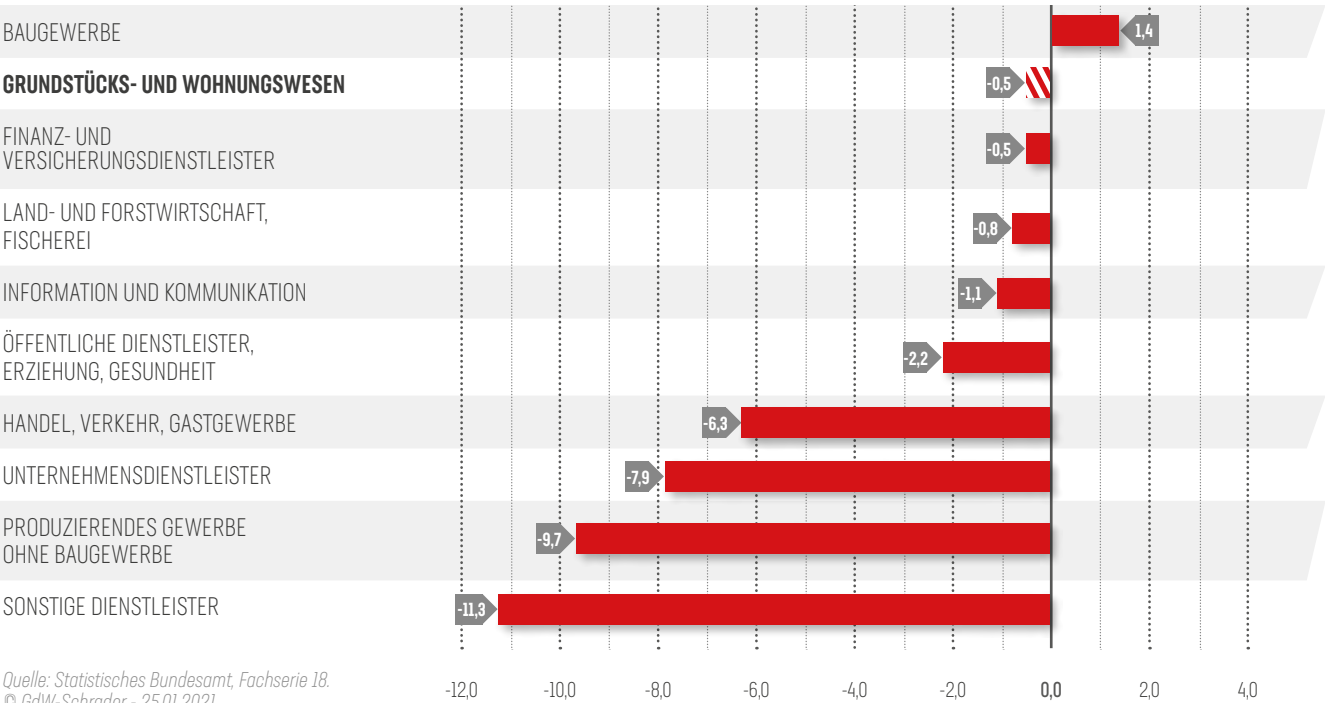
nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die starken Einschränkungen in der Beherbergung und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen.

Ähnlich sah es im Bereich der Unternehmensdienstleister aus, zu dem beispielsweise die Autovermietung, die Arbeitnehmerüberlassung, die Reisebüros und -veranstalter sowie die Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstalter gehören. Einreisebeschränkungen und Reisewarnungen, abgesagte Messen und die geringe Nachfrage nach Leiharbeitsnehmern und im Mietwagengeschäft führten dazu, dass sich die Bruttowertschöpfung im Jahr 2020 überdurchschnittlich stark verringerte, und zwar um 7,9 %.



BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2020

PREISBEREINIGT; VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %

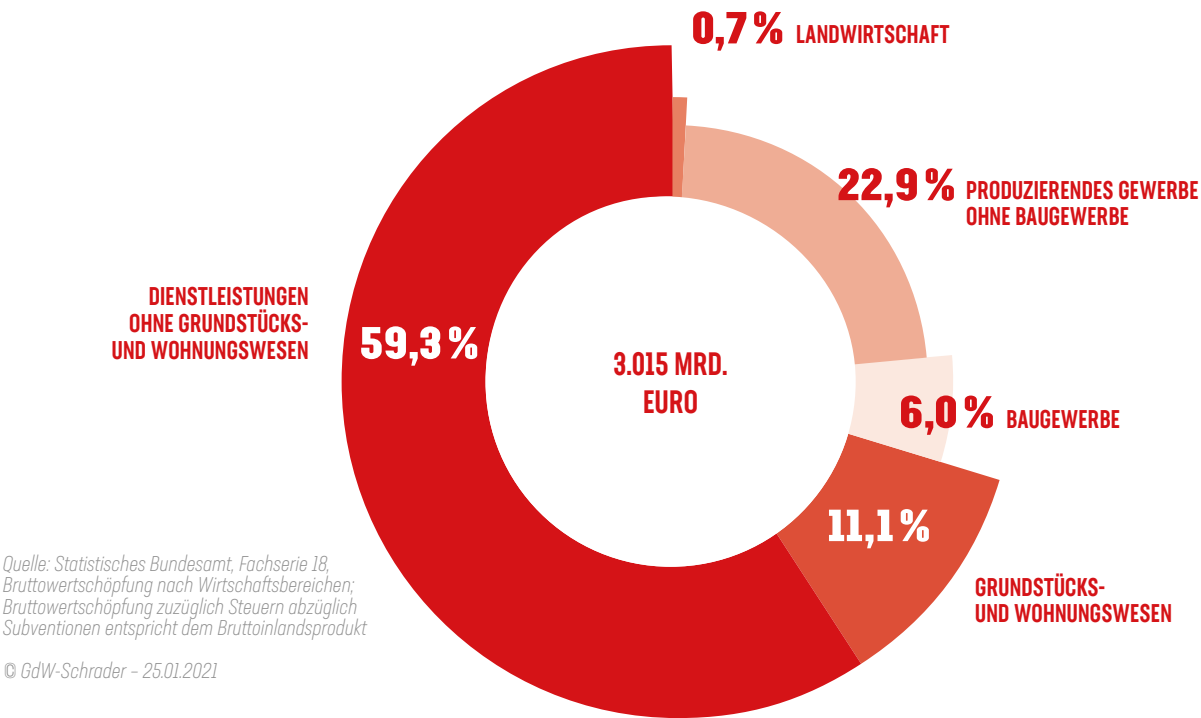


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
© GdW-Schrader - 25.01.2021

Bei den sonstigen Dienstleistern, zu denen neben Sport und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, schlugen sich die Auswirkungen der Pandemie und deren Bekämpfung besonders heftig nieder. Da im Verlauf des Jahres Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen nur sehr eingeschränkt oder gar nicht betrieben werden durften und zahlreiche Veranstaltungen abgesagt werden mussten, sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 %.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ANTEIL DER WIRTSCHAFTSBEREICHE AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2020, NOMINAL



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen;
Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich
Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW-Schrader - 25.01.2021



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

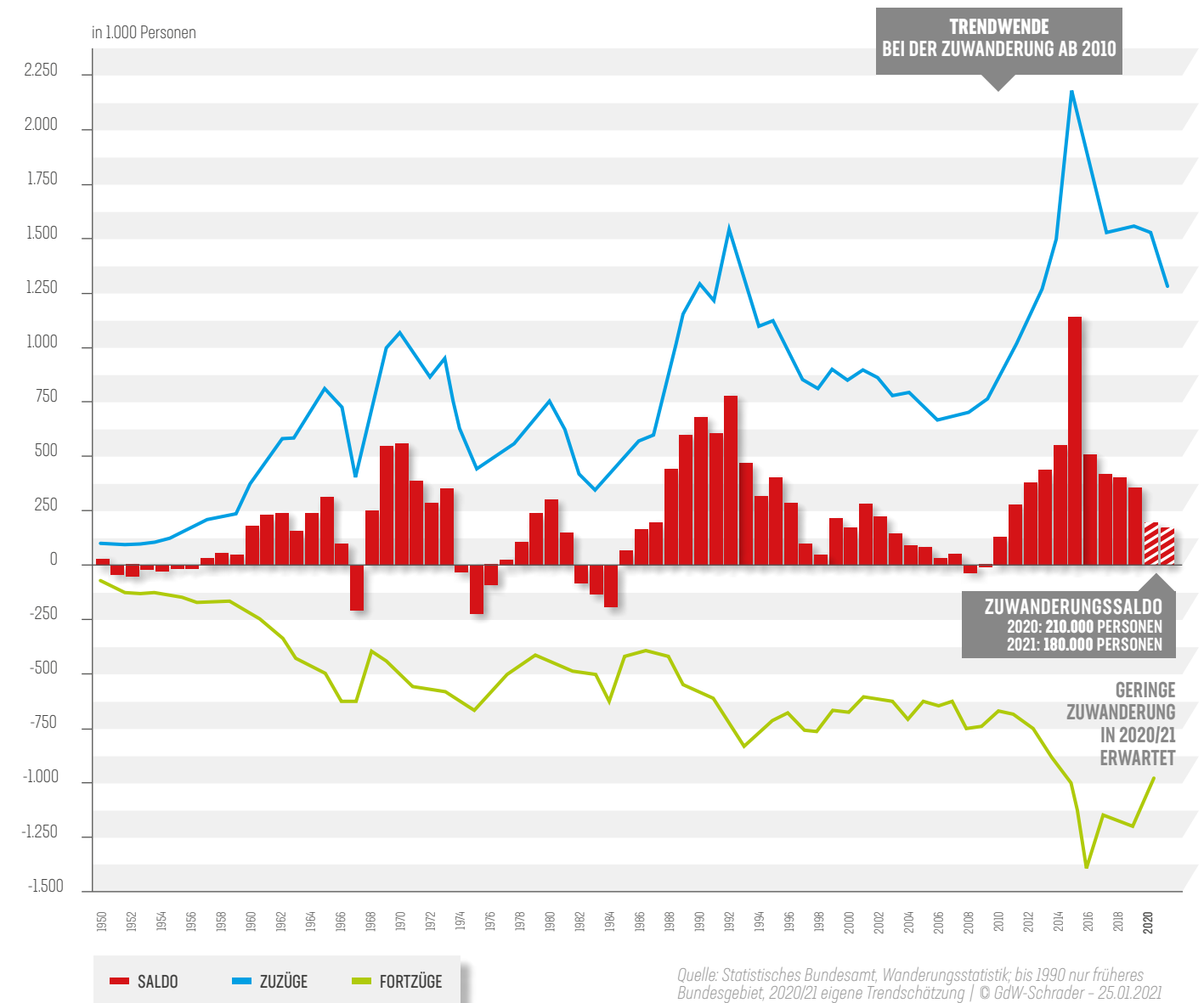
Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.



WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

ZUZÜGE, FORTZÜGE UND NETTOZUWANDERUNG 1950 - 2020/21



AUFWÄRTSTREND AM ARBEITSMARKT NACH 14 JAHREN ZUWACHS VORERST BEENDET

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 11 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenquote um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenord-

nung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte.¹

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert 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) pro Jahr liegen.²

¹ IAB (2020): Arbeitsmarkt auf schwierigem Erholungskurs, IAB-Kurzbericht 19/2020. Nürnberg.

² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Wanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

NACHFRAGE GING MASSIV ZURÜCK,
NUR ZUWÄCHSE BEI STAATLICHEN KONSUMAUSGABEN UND BAUINVESTITIONEN

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

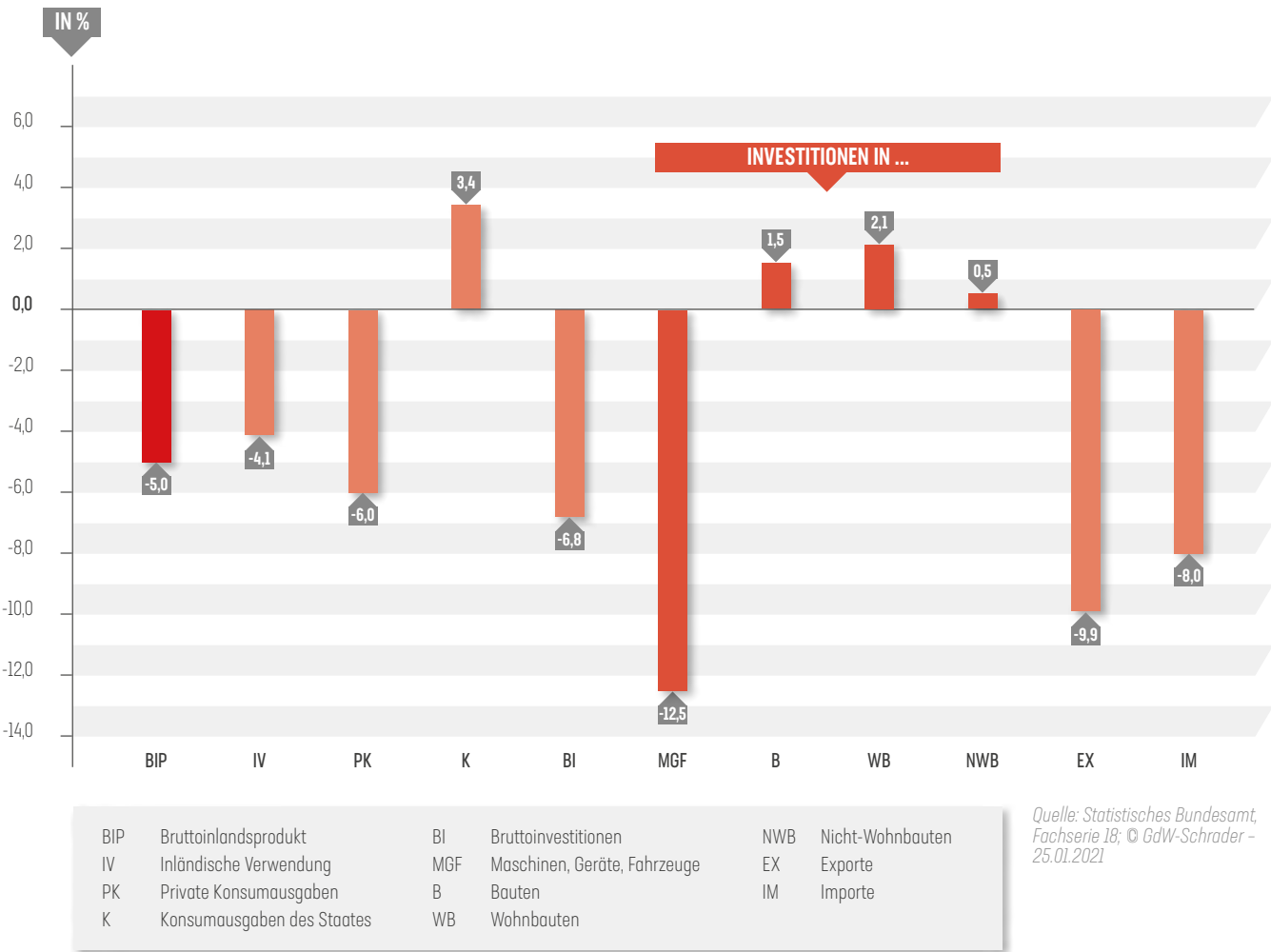
Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Coronakrise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von

Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 % gegenüber 2019 zurück.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr.

VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2020

VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %, AUSGEWÄHLTE AGGREGATE, PREISBEREINIGT



ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER DEM VORJAHR (REALE ENTWICKLUNG)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT	1,5	2,2	2,6	1,3	0,6	-5,0	3,0
PRIVATER KONSUM	1,9	2,4	1,5	1,5	1,6	-6,0	3,6
KONSUMAUSGABEN DES STAATES	2,9	4,0	1,6	1,2	2,7	3,4	0,0
BAUINVESTITIONEN	-1,4	3,8	0,8	2,6	3,8	1,5	1,3
WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	2,1	1,5
EXPORTE	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	-9,9	7,6

ARBEITSMARKT

ERWERBSTÄTIGE IN TSD. (JAHRES DURCHSCHNITT)	43.122	43.655	44.262	44.868	45.269	44.792	44.997
VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER VORJAHR	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	-1,1	0,5
ARBEITSLOSE IN TSD. (JAHRES DURCHSCHNITT)	2.795	2.691	2.533	2.340	2.267	2.711	2.607
ARBEITSLOSENQUOTE*	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,8	5,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1 – 2020 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2021 Schätzung nach Institutionen und Bundesregierung Ende 2020/Anfang 2021

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Das Handelsvolumen der deutschen Wirtschaft mit dem Ausland ist entsprechend gesunken: In nominaler Betrachtung lag der Außenbeitrag im Jahr 2020 knapp 12 Milliarden Euro unter dem Vorjahreswert. Der negative Außenbeitrag trug damit -1,1 Prozentpunkte zum BIP-Rückgang bei.

Alles in allem wird der zweite Lockdown im Winter 2020/2021 weniger gravierende Wirtschaftseinbußen mit sich bringen als jener im Frühjahr 2020. Dennoch überlagert der neuerliche Einbruch den kräftigen Aufholprozess der deutschen Wirtschaft, der sich in einem Rekordzuwachs im dritten Quartal 2020 niedergeschlagen hatte. So wurde der im Mai begonnene Erholungsprozess unterbrochen.

Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an. Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen. Dabei dürfte im weiteren Verlauf ein Teil der unfreiwillig während der Pandemie gebildeten Ersparnisse zusätzlich ausgegeben und Konsum nachgeholt werden. Mit einem Plus von 3,6 % dürfte der private Verbrauch wieder deutlich positiv zur Erholung der Wirtschaft beitragen.

Sobald die Wirtschaft im Frühjahr 2021 wieder auf einen Erholungspfad einschwenkt, die Auslandsnachfrage steigt sowie die Unterauslastung sinkt, sollten mit gewisser zeitlicher Verzögerung auch die Unternehmensinvestitionen wieder an Schwung gewinnen. Bis Ende 2022 erwarten die Institute, dass die gewerblichen Investitionen wieder ein Niveau erreicht haben, das einer konjunkturellen Normallage entspricht.

BAUWIRTSCHAFT TROTZT DER CORONAKRISE – ABER RUHIGERES GESCHÄFT ALS VOR DER PANDEMIE

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der

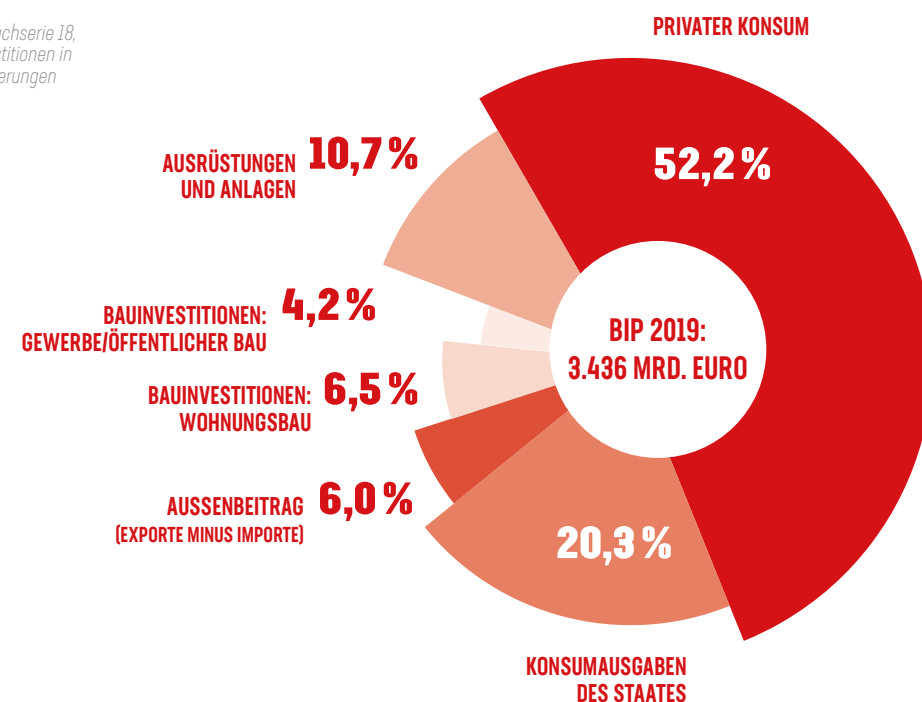
Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

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-Schröder – 18.01.2019



Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.



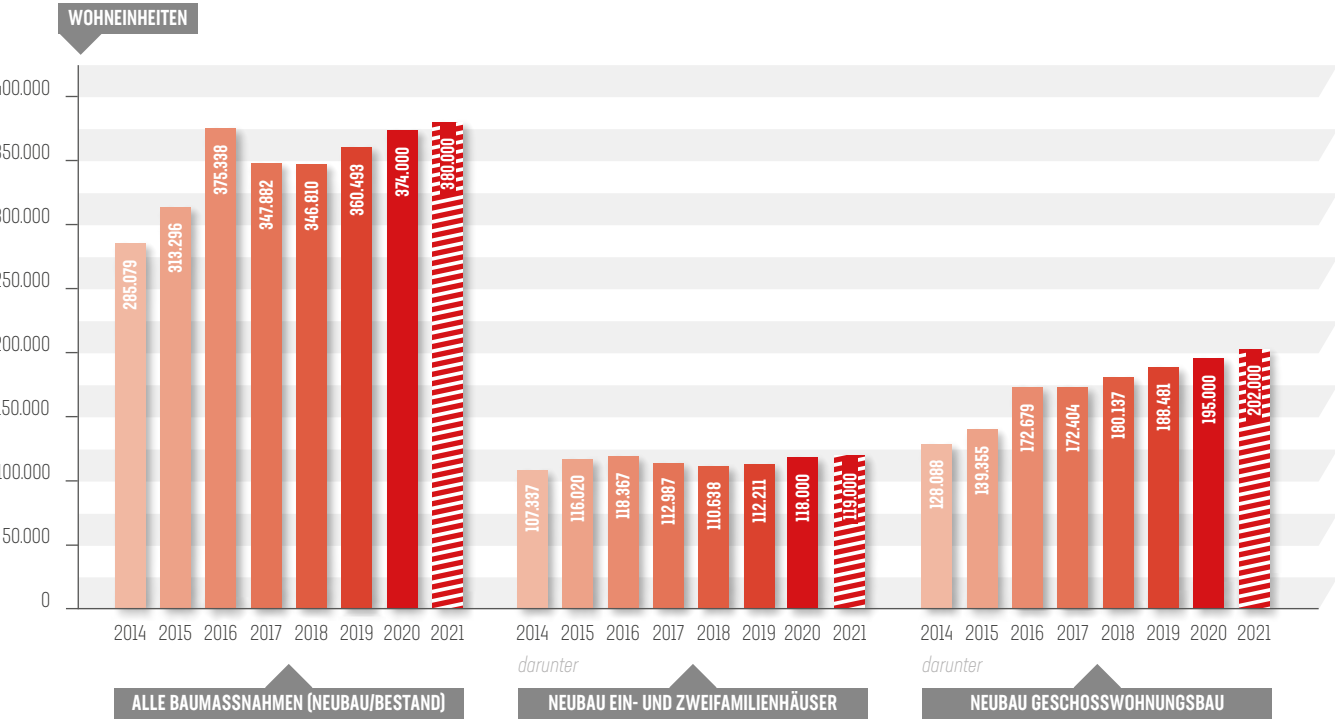
Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN STEIGEN - LETZTER HÖCHSTSTAND AUS 2016 KÖNNTE 2021 ÜBERTROFFEN WERDEN

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2014 - 2020 UND 2021 (PROGNOSE)

NEUBAU INSGESAMT, EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, GESCHOSSWOHNUNGSBAU



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2020 Prognose auf Basis der Monatswerte bis November 2020; 2021 Eigene Schätzung © GdW-Schrader - 25.01.2021

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa

196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit 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

BAUGENEHMIGUNGEN ANZAHL DER GENEHMIGTEN WOHNUNGEN

	2019 Januar bis Dezember	2020* Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahres- zeitraum
GENEHMIGUNGEN INSGESAMT (EINSCHL. BESTANDSMASSNAHMEN)	360.493	374.000	3,7 %
DAR.: WOHNUNGEN (NEUBAU) IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	112.211	118.000	5,2 %
DAVON EINFAMILIENHÄUSER	90.901	93.000	2,3 %
ZWEIFAMILIENHÄUSER	21.310	25.000	17,3 %
DAR.: WOHNUNGEN (NEUBAU) IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	188.481	195.000	3,5 %
DAVON: EIGENTUMSWOHNUNGEN	84.701	80.000	-5,6 %
MIETWOHNUNGEN	103.780	115.000	10,8 %

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

und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

BAUFERTIGSTELLUNGEN STEIGEN 2021 VORAUSSICHTLICH AUF 308.000 WOHN-EINHEITEN

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgesetzt sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 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 Mietwohnungsbaus und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Woh-

nungsmarktpagnosen.³ Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: 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.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Zur 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.

³ 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

A modern lounge area with a grey sofa, a yellow patterned rug, and a yellow geometric wall. The room features a large potted plant, a floor lamp, and a coffee table with decorative vases. The ceiling has a textured, perforated design with a recessed light.

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 Entschei-

dungen 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 2020
DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2020 BETRUGEN
INKLUSIVE DER SCHLUSSZAHLUNG AN DEN AUSGESCHIEDENEN VORSTAND: **259.809,00 EURO.**

	BESCHÄFTIGUNG	ZEITRAUM
ESSLINGER, RÜDIGER	HAUPTAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR
LANDHÄUSSER, HEINZ PETER	NEBENAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR
VEIGA, MICHAEL	HAUPTAMTLICH	01.01.2020 – 31.03.2020

AUFSICHTSRAT: BERATUNGS- UND KONTROLLARBEIT



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

DIE VERGÜTUNGEN DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2020 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 2020 (NACH ALPHABET GEORDNET)

	VON	BIS	TÄTIG SEIT
DULLENKOPF, DR. KLAUS	01.01.2020	31.12.2020	18.10.2006
HEATH, DANIEL	01.01.2020	31.12.2020	02.06.2016
KANTOLIC, CHRISTIAN	01.01.2020	31.12.2020	18.10.2006
PFLAUM, CHRISTIAN	01.01.2020	31.12.2020	13.05.2011
TROES, GUDRUN	01.01.2020	31.12.2020	22.06.2017

SITZUNGEN DER GREMIIEN

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
AUFSICHTSRAT	12	8	8	11	11	10
VERTRETERVERSAMMLUNG	1	1	1	1	1	1
FINANZPRÜFUNGAUSSCHUSS	0	1	1	0	2	1
VORSTANDSSITZUNGEN	11	4	6	10	14	19
	24	14	16	22	28	31

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2020

Die Herausforderungen der Corona-Pandemie haben uns alle seit Anfang 2020 vor große und unerwartete Herausforderungen gestellt. Die notwendige Reduktion persönlicher Kontakte in allen Facetten beherrscht seit über einem Jahr das öffentliche und private Leben mit teilweise dramatischen Auswirkungen. Trotz aller Widrigkeiten haben Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Ardensia eG erfolgreich versucht, einen möglichst normalen Geschäftsbetrieb für unsere Mieterinnen und Mieter sowie unsere Geschäftspartner aufrecht zu erhalten. Für diesen Einsatz möchte der Aufsichtsrat allen seinen besonderen Dank aussprechen.

Aufgrund der coronabedingten Restriktionen und einer umfangreichen Prüfung der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaften durch den Verband, konnte die Vertreterversammlung in 2020 erst Mitte Oktober einberufen werden. Damit ergab sich für Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, bereits in der Versammlung und im letzten Geschäftsbericht die Grundzüge der Neuorientierungen zu erläutern. Die stärkere Konzentration auf die Leitgedanken und den Markenkern unserer Baugenossenschaft bei gleichzeitiger Sicherung der Wirtschaftlichkeit wurde von den Vertretern mit großer Mehrheit begrüßt.

Mit dem Ausscheiden von Herrn Veiga aus dem Vorstand zum 31.03.2020 wurde die Vorstandsarbeit neu strukturiert. Das Team aus Herrn Esslinger und Herrn Landhäußer übernahm die Vorstandsressorts der Ardensia eG bzw. die Geschäftsführung in den Tochtergesellschaften. Parallel dazu wurde eine neue Geschäftsordnung für den Vorstand ausgearbeitet und in Kraft gesetzt. Darüber hinaus wurden auch die rechtlichen Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und ihre organisatorische Verankerung einer intensiven Prüfung unterzogen. Neben den Anregungen von Seiten des vbw im Zuge der Prüfung wurde eine externe Kanzlei beauftragt, um die vorhandenen vertraglichen Regelungen zu beleuchten und Handlungsempfehlungen zur Neugestaltung der Zusammenarbeit zwischen den Organen zu geben. Die Empfehlungen zur Installation von Aufsichtsräten in den Tochtergesellschaften und zur Neufassung der Auflistung der Geschäftsaktivitäten des Vorstandes resp. der Geschäftsführung, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden in mehreren Sitzungen beraten und zwischenzeitlich einvernehmlich beschlossen.

In den gemeinsamen Sitzungen, die meist in einem hybriden Format durchgeführt werden mussten, wurden 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 sowie Veränderungen unseres Portfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien. Trotz der Corona-Pandemie kann die Ardensia eG auf eine vergleichsweise stabile und erfolgreiche Geschäftsentwicklung zurückblicken. Die sorgfältige Abwägung des unternehmerischen Risikos war trotzdem ein wichtiges Thema in allen gemeinsamen Sitzungen. Neben ausführlichen Informationen zu den Immobilienprojekten wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über Aktivitäten zur Anpassung der internen Organisation an die veränderten Rahmenbedingungen informiert. Wie bereits eingangs erwähnt, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat darauf verständigt, die im Leitbild dargelegten Kernziele der Wohnungsbaugenossenschaft wieder stärker ins Zentrum zu rücken. Dies ist verbunden mit zahlreichen Gesprächen zur Information unserer Geschäftspartner, den kommunalen Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit. Diesem Ziel dient auch der Wiedereintritt in das Siedlungswerk rückwirkend zum 01.01.2020.

In den Beratungen aller Organe unserer Genossenschaft spielen neben den unternehmensstrategischen und finanziellen Aspekten auch soziale Fragen eine gewichtige Rolle. Durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen gesellschaftlichen Auswirkungen sehen sich die Mitarbeiterinnen des sozialen Managements mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Erschwert wird dies durch den Ausfall aller Veranstaltungen der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung, die diese Arbeit in den vergangenen Jahren überaus erfolgreich unterstützen konnte. Der Aufsichtsrat möchte sich an dieser Stelle bei allen Unterstützern, Spendern und den Organen der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung ausdrücklich für das große Engagement und die erfolgreiche Arbeit unter den aktuell schwierigen Bedingungen bedanken.

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 2020 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolgte ab dem 03. Mai 2021. Im Zuge der umfangreichen Ausarbeitungen für die letztjährige Prüfung wurde die Bewertung des Immobilienportfolios der Ardensia eG und ihrer Tochtergesellschaften intensiv diskutiert und, wo erforderlich, wurden Neubewertungen vorgenommen. Diese umfangreiche Bestandsaufnahme und Bewertung kann in der diesjährigen Prüfung als ausgezeichnete Basis herangezogen werden, um ein zutreffendes Bild der Lage des Unternehmens zu geben. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle dem amtierenden 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.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020 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, 13.04.2021
Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender



BERICHT DES FINANZAUSSCHUSSES 2020



Neben der stichprobenartigen Prüfung diverser Kosten- und Erlöspositionen standen die bisherigen Ausgaben des aktuellen Projektes in der Sophienstraße 25–31 in Karlsruhe und des Projektes in Pfingsttal-Söllingen, welches in Kooperation mit dem Familienheim Pforzheim durchgeführt wird, im Fokus. Die Ausgaben entsprechen hier im Wesentlichen der Planung. Es ist festzustellen, dass die Kostenfortschreibung und Kostenkontrolle funktioniert.

Bei weiteren Prüfungen wurden diverse Ausgabenpositionen innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie diverse Ausgabenpositionen und deren Kostensteigerungen und Ursachen geprüft und mit dem Vorstand besprochen. Es ist auch an dieser Stelle nicht zu übersehen, dass der Bestand ohne künftige Mieterhöhungen nicht nachhaltig saniert werden kann.

Karlsruhe, März 2021
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

GESCHÄFTSJAHR 2020

DIE ARDENSIA EG IST IN DEN GESCHÄFTSFELDERN WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG, PROJEKTENTWICKLUNG UND VERMARKTUNG VON IMMOBILIEN TÄTIG.

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 2020 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2661 Wohnungen (Vorjahr: 2661), 33 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 34) sowie 2012 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 2030).

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 hundertprozentige 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, die 2009 von der Familienheim Karlsruhe eG gegründet wurde.

Nach dem Ausscheiden von Herrn Veigo aus dem Vorstand zum 31.03.2020 wurden mit dem Aufsichtsrat die strategischen Positionierungen der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen weiterentwickelt. Die wesentlichen Grundsätze und Zielvorstellungen sind nach der Neuausrichtung im letztem Jahr unverändert geblieben; mit dem Ziel der Effizienzverbesserung wurden diverse operative Arbeitsprozesse angepasst, wodurch sich organisatorische und personelle Veränderungen ergaben.

Die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in allen Angebotsformen, d.h. zur Miete oder zum Kauf, als Wohnung, Studentenappartement, als möblierte Wohnung oder Appartement für unsere Mitglieder ist weiterhin unsere Kernaufgabe.

Unser Ziel ist der Erhalt und die moderate Erweiterung unserer Angebote auch durch kontinuierliche Modernisierung der vorhandenen Immobilienbestände. Alle Aktivitäten sollen wesentlich zur Erreichung dieses Ziels beitragen, insbesondere durch Projektentwicklungen, Neubaumaßnahmen und die aus Veräußerungen resultierenden Ergebnisse.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Die ungünstigsten Prognosen gehen davon aus, dass selbst bei Ausschöpfung aller Flächenreserven nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreinsniveaus 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 nur schwer möglich. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen in unseren jeweiligen Betätigungsfeldern zu den nachfolgenden Feststellungen.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

In den letzten Jahren konnten 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 Wochen nicht zur Verfügung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 18 Wohnungen saniert (Vorjahr: 44). Im Geschäftsjahr wurden die Modernisierungs- bzw. Renovierungsarbeiten überwiegend durch eigene Regiebetriebsmitarbeiter realisiert. Aufgrund der Investitionen und der zeitlichen Abläufe haben wir uns dafür entschieden, wieder verstärkt auf unsere Vertragshandwerker zu setzen, mit welchen wir schon seit Jahren zusammenarbeiten. 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. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Februar 2021 einen Fünfjahresplan für die Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes beschlossen. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens. Gleichzeitig wurden Neubaumaßnahmen für den Bestand geplant, 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

Die Konzentration im Geschäftsfeld Projektentwicklung liegt derzeit bei der Realisierung von Immobilienprojekten für den eigenen Bestand. In Karlsruhe entwickelt die Genossenschaft einen Kindergarten und eine Wohnanlage in der Sophienstraße. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Pforzheim eG können Grundstücke der Gemeinde Söllingen voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021 erworben werden; hier sollen ca. 34 Wohnungen für den eigenen Bestand, ca. 14 Reihenhäuser und 3 Gewerbeeinheiten zum Verkauf errichtet werden. Die Baumaßnahmen hierzu werden voraussichtlich Anfang 2022 beginnen.

Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken als Neubauf Flächen für Wohnanlagen in Karlsruhe und den übrigen Standorten, an denen die Genossenschaft aktiv ist, schränkt die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand zu erhöhen, ein. Projektentwicklungen für den eigenen Bestand sollen zukünftig wieder direkt in der Genossenschaft realisiert werden. Die Projekte und Grundstücke in der Tochterfirma inwoca GmbH, u.a. Projekte im gewerblichen Bereich sollen kurz- und mittelfristig veräußert werden.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der inwoca GmbH die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH gegründet mit dem Ziel, Flächen in Rheinstetten- Silberstreifen zu erwerben. 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. Durch die aktuelle Pandemie und dadurch notwendige gesetzliche Verordnungen, werden sich geplante Zeitabläufe und Planungen bzw. Genehmigungsverfahren sicherlich zeitlich nach hinten verschieben. Weitere wesentliche Einflussfaktoren für diese Vorhaben sind die Voraussetzungen zur Beschaffung von Fremdkapital, u.a. die Zinsentwicklung sowie verfügbare Kapazitäten bei Planern, Handwerkern oder Generalunternehmern.





GESCHÄFTSVERLAUF DER GENOSSENSCHAFT

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 6,7 % (Vorjahr: 5,5 %) gestiegen. 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 der Genossenschaft betrug 1,0 % (Vorjahr 1,0 %). 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. Im Jahr 2021 wird die Genossenschaft sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchführen. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Kosten für die Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese Aufwendungen pandemiebedingt von ca. 10,3 Millionen auf 8,6 Millionen Euro gesunken.

Im Geschäftsjahr wurden 18 Wohnungen (Vorjahr: 44 Wohnungen) nach Kündigungen umfassend saniert.

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

IM LAUFENDEN GESCHÄFTSJAHR SOLLEN DAZU NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTE GROSSPROJEKTE UMGESETZT WERDEN:

- **Stässerstraße 30–34, Karlsruhe:**
Energetische Sanierung, Fassadenarbeiten, Dachsanierungen und Anbau von Balkonen
- **Studentenwohnheim Georg-Friedrich-Str. 19, Karlsruhe:**
Sanierungen im Küchen- und Sanitärbereich
- **Karlsruher Str. 51, Rheinstetten:**
Fassadenanstrich, Dachsanierung, Balkonsanierungen und Erneuerung der Außenanlage



BAUVORHABEN IM EIGENTUM DER ARDENSIA EG ODER PROJEKTENTWICKLUNGEN IN DER INWOCA GMBH BZW. DER PROJEKTGESELLSCHAFT SILBERSTREIFEN GMBH

- **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 2022 erfolgen, so dass wir mit einer Vermietung ab September 2022 rechnen.
- **Söllingen:**
Hier wurde zusammen mit der Familienheim Pforzheim eG die Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR gegründet. Diese wird im ersten Halbjahr 2021 Grundstücke im Neubaugebiet Neue Mitte Heilbrunn-Engelfeld von der Gemeinde Pfingsttal-Söllingen erwerben. Circa 14 Reihenhäuser und 3 Gewerbeflächen werden zum Verkauf angeboten und ca. 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für den Bestand realisiert.

INWOCA GMBH

- **Hardeckstraße 5, Karlsruhe:**
Ein Großteil der erworbenen Flächen ist bis zum Jahresende 2023 vermietet. Wir befinden uns in Gesprächen mit der Stadt Karlsruhe über den Verkauf des Areals.
- **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 ist zum September 2020 ausgelaufen und die Objekte wurden an uns zurückgegeben. Der aktuelle Leerstand ist gewollt, da er einen aktiven Verkauf bzw. die Verhandlungen mit Investoren unterstützt. Ein Notartermin zur Veräußerung der Liegenschaft ist für April 2021 geplant.

PROJEKTGESELLSCHAFT SILBERSTREIFEN GMBH

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Gesellschaft mit dem Ziel gegründet, die erworbenen Flächen in Rheinstetten-Silberstreifen zu entwickeln. Die Flächen stehen frühestens ab Ende 2021 zur Verfügung. Wir befinden uns in Gesprächen mit der Gemeinde, um gemeinsam die Entwicklung zur Schaffung von Baurecht (B-Plan-Änderung) voranzutreiben.



VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich von 161.094.655 Euro auf 154.257.006 Euro reduziert, der Wert des Anlagevermögens hat sich von 150.483.064 Euro auf 145.619.445 Euro verringert. Dies resultiert aus der Modernisierungstätigkeit, aus Zu- und Abgängen sowie aus den Auszahlungen und Rückzahlungen von Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich von 37.500.000 Euro auf 36.200.000 Euro reduziert.

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 Reduzierung der Bautätigkeit gesunken. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 37.084.716 Euro auf 39.388.035 Euro um ca. 2,3 Millionen Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 25,4 % und ist gegenüber dem Vorjahr (22,9 %) gestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich von 122.273.502 Euro auf 112.970.963 Euro um ca. 9,3 Millionen Euro reduziert.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

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 Bankpartnern 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 Reserven zur Sicherung der Liquidität und für die geplanten Investitionen.

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2021 beläuft sich auf ca. 10 Millionen Euro für die Sophienstr. 25-31 in Karlsruhe und ca. 2 Millionen Euro für die Projektentwicklung in Pfinztal Söllingen. Die Finanzierung dieser Investitionen ist gesichert.

Im Geschäftsjahr 2020 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 21.068.877 Euro auf 23.815.037 Euro erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind von 19.771.163 Euro im Vorjahr auf 19.677.694 Euro leicht gesunken. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 1.042.538 Euro im Vorjahr auf 3.953.789 Euro um ca. 2,9 Millionen Euro gestiegen.

Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresgewinn in Höhe von 2.340.591 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon 2.130.609 Euro in die Ergebnissrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von 218.763,34 Euro auszuweisen.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2021 gehen wir davon aus, dass die Mieten um ca. 3 % steigen, von 15.979.112 Euro auf 16.458.485 Euro. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 3 %. Erreicht wurden im Jahr 2020 ca. 2,1 %.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis von ca. 1.252.000 Euro. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 914.776 Euro prognostiziert. Realisiert wurde ein Jahresüberschuss von 2.340.591 Euro. Die Abweichung resultiert insbesondere aus gestiegenen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und aus den durch die Pandemie bedingten geringeren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

Die Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 ist geordnet.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	PROGNOSE 2021	IST 2020
JAHRESERGEBNIS	1.252.000 €	2.340.591 €
SOLLMIETE ENTWICKLUNG	3 %	2,1 %
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	5.000.000 €	3.604.163 €
NEUBAU / GROSSMODERNISIERUNG	12.000.000 €	1.415.418 €

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

SEIT ANFANG 2020 HAT SICH DAS CORONAVIRUS (COVID-19) WELTWEIT AUSGEBREITET UND BESCHÄFTIGT UNS NUN SEIT ÜBER EINEM JAHR. 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 KURZFRISTIGEN 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 Einnahmen. 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 Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wird zum Ende des Jahres 2021 ein großes Gewerbeareal in Rheinstetten-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.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben wir zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung möglicher wirtschaftlicher 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 nur verzögert durchgeführt werden können. Dies wird sich auf die Erträge, Aufwendungen und Zahlungsströme auswirken.

Die aktuelle Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. So kann sich das prognostizierte Jahresergebnis noch 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 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 enthalten 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

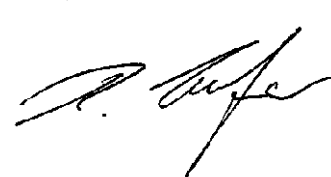
Aussagen, vor allem in der aktuellen Lage, jedoch zu wesentlichen Abweichungen kommen. Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung treffen Aufsichtsrat und Vorstand Ermessensentscheidungen, die die im Abschluss ausgewiesenen Beträge wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern u.a. 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 31.12.2021.

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.

Karlsruhe, 31.03.2021



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Heinz Peter Landhäußer
Vorstand

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 DIGITALE 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.

In Zeiten der Corona-Pandemie hat sich die Arbeit für unser Soziales Management verändert. Statt wie gewohnt viele Mieter zu Hause zu besuchen und deren Anliegen im persönlichen Gespräch zu klären, wurde im Jahr 2020 oftmals der persönliche Kontakt vermieden und Rat und Hilfe telefonisch oder per Videokonferenz gegeben. Insgesamt wurden 139 Beratungsgespräche zu Themen wie Krankheit, Tod des Lebensgefährten, Verwahrlosung, Überforderung und Erziehungsprobleme, Mietschulden, Beantragung von allgemeinen Sozialleistungen und Alleinsein geführt. Bei letzterem fiel auf, dass sich eine Vielzahl jüngerer Menschen meldete als in den Jahren zuvor.

Die Zahl der Beschwerden bezüglich Verstöße gegen die Hausordnung, Lärm, Kinderlärm, Müll und/oder verhaltensbedingte Störungen durch Sucht haben sich nahezu verdoppelt. Das Soziale Management bearbeitete hierzu 271 Beschwerden. Ein wenig Abwechslung zum Homeschooling für unsere jungen Bewohner brachte ein Kinderquiz, welches in der Königsberger Straße stattfand. Die Gewinner erhielten einen Gutschein für den Kletterpark am Turmberg.

Unser Ziel ist es, zufriedene Mieter zu haben. Mieterumfragen geben uns immer wieder Einblicke, ob unsere Mieter sich in ihrer Wohnung, ihrem Umfeld und mit ihrer Nachbarschaft wohlfühlen. Da jedoch die Bedürfnisse und Ansprüche der Mieter mitunter sehr unterschiedlich sein können, ist es für uns nicht immer

leicht, für jeden die gewünschte Verbesserung zu schaffen! Oftmals können wir jedoch schon mit kleinen Verbesserungsmaßnahmen eine höhere Zufriedenheit bei unseren Mietern erzielen und somit den Wohnwert steigern. Trotz Pandemie wurden drei Mieterzufriedenheitsumfragen durchgeführt.

Mit Hilfe der seit 13 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.



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.

EIN AUSZUG DER PROJEKTE, DIE WIR IN 2020 UNTERSTÜTZTEN:

- Lernfreunde-Haus Karlsruhe – Spende für 2 Monate Frühstück
- Vesperkirche Karlsruhe – Spende für Nahrungsmittel
- Sozial-Treff 88 e.V. – Spende für Nahrungsmittel
- Beiertheimer Tafel – Spende für Nahrungsmittel
- Wildwasser – Verein gegen sexuelle Gewalt an Mädchen – Unterstützung Präventionsprogramm
- Ev. Kirchengemeinde Neureut Süd – Ausstattung Bewegungsraum für Kinder
- #SeiMensch – Supermarktgutscheine für die Beschaffung von Lebensmitteln
- Städt. Klinikum Karlsruhe (Neointensivstation) – Anschaffung eines Känguruhstuhls
- Deutscher Kinderschutzbund Karlsruhe – Finanzierung von Familienpaten / Familienberatung
- Aktion Kinderschutz – Präventionsmaterial für Unterricht
- ITL – Anfrage Einzelfallhilfen
- Diakonisches Werk – Anfrage Einzelfallhilfen
- Caritas Karlsruhe und Ettlingen – Anfrage Einzelfallhilfen
- Soz. Pädal – Anfrage Einzelfallhilfen
- Stiftungssong – Aufnahme eines eigenen Songs für die Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung mit der Stiftungsbotschafterin Amy Sue und einem Kinderchor (Deine Crew)





3

**BILANZ, GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	22.088,32		31.824,45
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.109.507,78		89.796.605,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.478.986,74		15.898.756,76
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	155.572,64		225.856,99
5. Technische Anlagen	156.168,12		149.725,27
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	658.379,41		866.464,62
7. Anlagen im Bau	6.472.420,74		4.677.983,98
8. Bauvorbereitungskosten	190.795,50	108.243.919,76	106.021,04
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08		994.525,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	36.200.000,00		37.500.000,00
3. Beteiligungen	160.000,00		160.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00		54.300,00
5. Andere Finanzanlagen	21.000,00	37.375.525,08	21.000,00
B. UMLAUVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	838.046,28		1.842.702,88
3. Unfertige Leistungen	4.653.587,38		4.661.764,45
4. Andere Vorräte	29.810,33	5.536.557,77	38.726,12
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	210.864,20		161.483,72
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	236.671,20		199.838,54
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.875,46		494.613,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.017.581,67	1.534.992,53	1.113.850,91
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.541.021,52	1.541.021,52	2.077.205,14
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	24.988,93	24.988,93	6.291,66
BILANZSUMME		154.257.005,59	161.094.654,58

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	237.017,93		153.935,80
2. der verbleibenden Mitglieder	5.097.441,69		5.057.362,53
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	59.812,35	5.394.271,97	21.731,74
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 17.093,31 (19.972,47)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	5.430.000,00		5.190.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 240.000,00 (0,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	20.070.000,00	33.775.000,00	18.179.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss (für Jahresfehlbetrag) Geschäftsjahr eingestellt (entnommen): 1.890.608,83 (-3.250.000,00)			
BILANZGEWINN			
III. GEWINNVORTRAG VORJAHR	8.781,66		20.588,17
IV. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG	2.340.590,51		-3.063.292,93
1. Einstellung in die / Vorjahr Entnahme aus der Ergebnisrücklagen	2.130.608,83	218.763,34	-3.250.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		39.388.035,31	37.084.716,48
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	796.999,00		807.895,00
2. Steuerrückstellungen	445.700,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	615.000,00	1.857.699,00	860.050,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.354.564,79		115.912.899,09
2. Erhaltene Anzahlungen	4.828.332,69		4.702.258,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.828,03		191.213,91
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.192,10		225.508,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429.557,62		662.103,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten	200.487,45	112.970.962,68	579.518,87
davon gegenüber Mitgliedern 83.374,39 (76.050,85)			
davon aus Steuern 110.291,88 (500.343,56)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.821,18 (3.124,46)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	40.308,60	40.308,60	68.491,51
BILANZSUMME		154.257.005,59	161.094.654,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

ERLÖSE UND AUFWENDUNGEN	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.677.693,79		19.771.162,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.953.789,00		1.042.538,33
c) aus Betreuungstätigkeit	3.114,61		56.677,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	180.439,46	23.815.036,86	198.499,26
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-822.109,18	-550.968,33
3. Sonstige betriebliche Erträge		344.971,10	270.066,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.583.189,87		10.263.441,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.975.386,59	10.558.576,46	190.741,46
ROHERGEBNIS		12.779.322,32	10.333.792,50
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.958.874,52		3.134.294,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	723.412,22	3.682.286,74	771.009,29
davon für Altersversorgung 166.140,07 (185.373,66)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.551.600,21	6.532.798,33
davon außerplanmäßige Abschreibungen 0,00 (2.901.765,15)			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.295.803,79	1.334.692,48
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	376.155,24		338.639,06
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.798,85	377.954,09	11.435,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung 18.755,00 (21.316,00)		1.420.276,79	1.465.318,18
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		451.510,32	88.754,37
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.755.798,56	-2.643.000,09
12. Sonstige Steuern		415.208,05	420.292,84
JAHRESÜBERSCHUSS / VORJAHRESFEHLBETRAG		2.340.590,51	-3.063.292,93
13. Gewinnvortrag Vorjahr		8.781,66	20.588,17
14. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	-3.250.000,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.130.608,83	0,00
BILANZGEWINN		218.763,34	207.295,24



4

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Ardensia eG mit Sitz in Karlsruhe ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer Gnr 100061.

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 Woh-

nungsunternehmen. 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 Euro netto. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibung 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 Photovoltaikanlagen und Paketkastenanlagen, 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 Euro bis einschließlich 1.000 Euro netto werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 Euro netto werden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligung sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen 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 (Heizölvrörräte) 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 (durchschnittlicher 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

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 4.653.587,38 Euro
(Vorjahr 4.661.764,45 Euro) erfasst.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderung in Höhe von 253.722,51 Euro (Vorjahr 373.491,00 Euro), die erst nach
dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Sie betreffen im Wesentlichen Ansprüche auf die Erstattung von Ertragssteuern
und Umsatzsteuer.

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-
stellungszinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 2,41 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Be-
wertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 39.709,00 Euro. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

SONSTIGE WESENTLICHE RÜCKSTELLUNGEN

	EURO
GEWÄHRLEISTUNGEN	285.300,00
PERSONALKOSTEN	110.200,00
PROZESSKOSTEN	108.000,00

In der Gewährleistungskostenrückstellung sind nicht abgrenzbare Anteile an Prozesskosten enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Bei der Ardensia eG sind Mietkautionen in Höhe von 58.728,94 Euro (Vorjahr 294.946,59 Euro) hinterlegt. Die Mietkautionen sind auf
einem Kautionskonto hinterlegt. Die Mietkautionen für fremde Objekte wurden größtenteils wegen Aufkündigung eines Betreuungs-
vertrages im Jahr 2020 an die Kirche zurücküberwiesen.

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



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 29 Millionen Euro (Vorjahr 31 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.

Mit der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von 7,5 Millionen Euro abgeschlossen, von welchem bis zum Jahresende 7,2 Millionen Euro (Vorjahr 6,5 Millionen Euro) in Anspruch genommen wurden. Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der inwoca GmbH.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 182.216,00 Euro.

In der Bilanz nicht ausgewiesen sind sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 10.931.450 Euro. Davon entfallen 10.847.700 Euro auf das Bauprojekt Sophienstraße 25–31.

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	345.362,42	-12.136,15
GENOSSENSCHAFTLICHE ENERGIESERVICE ETTLINGEN GBR	50	318.741,13	-912,73
INWOCA GMBH IN 76185 KARLSRUHE	90	0,00	47.131,38

*Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020

CONTRACTING

	LAUFZEIT IN JAHREN	VERPFLICHTUNGEN IN EURO
CONTRACTINGVERTRÄGE	< 5	1.141.494,00
CONTRACTINGVERTRÄGE	5 – 10	604.980,00

MITARBEITER

IM GESCHÄFTSJAHR WURDEN DURCHSCHNITTLLICH MITARBEITER BESCHÄFTIGT:

	VOLLZEIT	TEILZEIT
MIETERSERVICE / SOZIALES MANAGEMENT	10	3
REGIEBETRIEB	23	0
PROJEKTENTWICKLUNG / VERTRIEB	2	1
RECHNUNGSWESEN / KFM. MITARBEITER	8	3
STUDENTEN / AUSZUBILDENDE	3	0
	46	7

MITGLIEDERBEWEGUNG

	ANZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
ANFANG 2020	6.109	32.757
ZUGANG 2020	294	2.448
ABGANG 2020	280	2.208
ENDE 2020	6.123	32.997

GESCHÄFTSGUTHABEN MITGLIEDER

	EURO
DIE GESCHÄFTSGUTHABEN DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR ERHÖHT UM:	40.079,16

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 1.890.608,83 Euro zu billigen und von dem sich ergebenden Bilanzgewinn eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES:

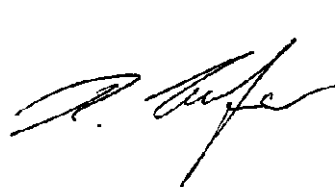
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

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

Karlsruhe, den 30.04.2021



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Heinz Peter Landhäußer
Vorstand



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2020

IN EURO	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN						(KUMULIERTE) ABSCHREIBUNGEN							BUCHWERT	
	STAND ZUM 01.01.2020	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN ZUGÄNGE	ABGÄNGE	STAND ZUM 31.12.2020	STAND ZUM 01.01.2020 (KUMULIERT)	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN ZUGÄNGE	ABGÄNGE	ZU- SCHREI- BUNGEN	STAND ZUM 31.12.2020 (KUMULIERT)	31.12.2020	31.12.2019
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	139.318,54	2.975,59	0,00	0,00	0,00	142.294,13	107.494,09	12.711,72	0,00	0,00	0,00	0,00	120.205,81	22.088,32	31.824,45
SUMME IMMAT. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	139.318,54	2.975,59	0,00	0,00	0,00	142.294,13	107.494,09	12.711,72	0,00	0,00	0,00	0,00	120.205,81	22.088,32	31.824,45
II. SACHANLAGEN															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.542.164,54	65.886,00	15.640,42	0,00	0,00	153.592.410,12	63.745.559,36	2.737.342,98	0,00	0,00	0,00	0,00	66.482.902,34	87.109.507,78	89.796.605,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.741.962,24	0,00	3.038.162,54	0,00	0,00	19.703.799,70	6.843.205,48	562.879,04	1.181.271,56	0,00	0,00	0,00	6.224.812,96	13.478.986,74	15.898.756,76
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	70.284,35	0,00	0,00	155.572,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.572,64	225.856,99
5. Technische Anlagen und Maschinen	248.900,05	29.000,00	0,00	0,00	0,00	277.900,05	99.174,78	22.557,15	0,00	0,00	0,00	0,00	121.731,93	156.168,12	149.725,27
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.494.396,52	93.404,63	230.083,87	0,00	0,00	2.357.717,28	1.627.931,90	216.109,32	144.703,35	0,00	0,00	0,00	1.699.337,87	658.379,41	866.464,62
7. Anlagen im Bau	4.677.983,98	1.794.436,76	0,00	0,00	0,00	6.472.420,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.472.420,74	4.677.983,98
8. Bauvorbereitungskosten	106.021,04	84.774,46	0,00	0,00	0,00	190.795,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.795,50	106.021,04
SUMME SACHANLAGEN	184.037.285,87	2.067.501,85	3.354.171,18	0,00	0,00	182.750.616,54	72.315.871,52	3.538.888,49	1.325.974,91	0,00	0,00	0,00	74.528.785,10	108.221.831,44	111.721.414,35
SUMME IMMAT. VG + SACHANLAGEN	184.176.604,41	2.070.477,44	3.354.171,18	0,00	0,00	182.892.910,67	72.423.365,61	3.551.600,21	1.325.974,91	0,00	0,00	0,00	74.648.990,91	108.243.919,76	111.753.238,80
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	37.500.000,00	700.000,00	2.000.000,00	0,00	0,00	36.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.200.000,00	37.500.000,00
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	54.300,00	0,00	54.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.300,00
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	38.729.825,08	700.000,00	2.054.300,00	0,00	0,00	37.375.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.375.525,08	38.729.825,08
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	222.906.429,49	2.770.477,44	5.408.471,18	0,00	0,00	220.268.435,75	72.423.365,61	3.551.600,21	1.325.974,91	0,00	0,00	0,00	74.648.990,91	145.619.444,84	150.483.063,88

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2020 ANGABEN IN EURO	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT		GESICHERT	
		BIS 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	DAVON ÜBER 5 JAHRE	
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	107.354.564,79 (115.912.899,09)	51.498.795,84 (47.968.028,61)	55.855.768,95 (67.944.870,48)	44.633.093,00 (47.262.403,46)	107.354.564,79* (115.912.899,09*)
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	4.828.332,69 (4.702.258,46)	4.828.332,69 (4.702.258,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	143.828,03 (191.213,91)	89.133,83 (111.966,21)	54.694,20 (79.247,70)	27.347,10 (9.809,36)	0,00 (0,00)
VERBINDLICHKEITEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	14.192,10 (225.508,25)	0,00 (0,00)	14.192,10 (225.508,25)	7.096,05 (0,00)	0,00 (0,00)
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	429.557,62 (662.103,01)	429.557,62 (662.103,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	200.487,45 (579.518,87)	200.487,45 (579.518,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
INSGESAMT	112.970.962,68 (122.273.501,59)	57.046.307,43 (54.023.875,16)	55.924.655,25 (68.249.626,43)	44.667.536,15 (47.272.212,82)	107.354.564,79 (115.912.899,09)

Vorjahreswerte in Klammern
*Art der Sicherung: Grundpfandrecht

An aerial photograph of a cityscape. In the foreground, there is a large, modern, multi-story building with a grey facade and many windows. To its left is an older brick building. In the background, a tall, dark stone clock tower with a conical roof stands out against the sky. The city is densely packed with various buildings. A large, bold red number '5' is overlaid on the right side of the image. Below the number, the text 'DATEN UND FAKTEN' is written in red, flanked by two horizontal red lines. The bottom of the image features a red, semi-transparent geometric overlay that looks like a stylized roof or a series of steps.

5.

DATEN UND FAKTEN

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSS IN TAUSEND EURO	31.12.2020		31.12.2019	
	2020	2019		
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.095,2	5.166,8		
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	2.378,1	-5.548,0		
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-10.009,6	223,1		
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	-536,2	-158,1		
FINANZMITTELFONDS ZUM 01.01.	2.077,2	2.235,3		
FINANZMITTELFONDS ZUM 31.12.	1.541,0	2.077,2		

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	EURO	%	EURO	%
ANLAGEVERMÖGEN	145.619.444,84	94,40	150.483.063,88	93,41
UMLAUFVERMÖGEN	8.612.571,82	5,58	10.605.299,04	6,58
RECHNUNGSABGRENZUNGEN	24.988,93	0,02	6.291,66	0,01
GESAMTVERMÖGEN	154.257.005,59	100,00	161.094.654,58	100,00
FREMDMITTEL	115.073.566,13		124.208.452,22	
EIGENKAPITAL AM JAHRESENDE	39.183.439,46		36.886.202,36	
EIGENKAPITAL AM JAHRESANFANG	36.886.202,36		40.121.238,74	
EIGENKAPITALZUWACHS	2.297.237,10	6,23	-3.235.036,38	-8,06

UMSATZERLÖSE

UMSÄTZE IN EURO	2020		2019	
	2020	2019		
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	19.677.693,79	19.771.162,52		
VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	3.953.789,00	1.042.538,33		
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	3.114,61	56.677,15		
SONSTIGE LEISTUNGEN	180.439,46	198.499,26		
UMSATZ	23.815.036,86	21.068.877,26		

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	EURO	%	EURO	%
EIGENKAPITAL	39.183.439,46	25,40	36.886.202,36	22,90
RÜCKSTELLUNGEN	1.857.699,00	1,20	1.667.945,00	1,04
VERBINDLICHKEITEN	113.175.558,53	73,37	122.472.015,71	76,02
RECHNUNGSABGRENZUNGEN	40.308,60	0,03	68.491,51	0,04
GESAMTKAPITAL	154.257.005,59	100,00	161.094.654,58	100,00

ERTRAGSSTRUKTUR

ERTRAGSSTRUKTUR
IN EURO

	2020	2019	VERÄNDERUNG
BETRIEBSFUNKTION			
1. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	6.149.639	1.646.918	4.502.721
2. BAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT	1.052.377	104.721	947.656
3. BETREUUNGSTÄTIGKEIT	22.752	91.837	-69.085
4. KAPITALDIENSTE	361.037	345.204	15.833
DECKUNGSBEITRÄGE	7.585.805	2.188.680	5.397.125
GEMEINKOSTEN	4.894.782	5.245.082	-350.300
BETRIEBSERGEBNIS	2.691.023	-3.056.402	5.747.425
SONSTIGES ERGEBNIS	101.078	81.863	19.215
GESAMTERGEBNIS VOR STEUERN	2.792.101	-2.974.539	5.766.640
KÖRPERSCHAFT- U. GEWERBESTEUER	451.510	88.754	362.756
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	2.340.591	-3.063.293	5.403.884

UMSATZANTEILE

	2020		2019	
	EURO	ANTEIL %	EURO	ANTEIL %
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	19.677.694	84,32	19.771.163	95,11
UMSATZERLÖSE AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	3.953.789	16,94	1.042.538	5,02
UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	3.115	0,01	56.677	0,27
UMSATZERLÖSE AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	180.439	0,77	198.499	0,95
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	344.971	1,48	270.066	1,30
BESTANDSVÄRÄNDERUNGEN	-822.109	-3,52	-550.968	-2,65
UMSATZERLÖSE GESAMT	23.337.899	100	20.787.975	100



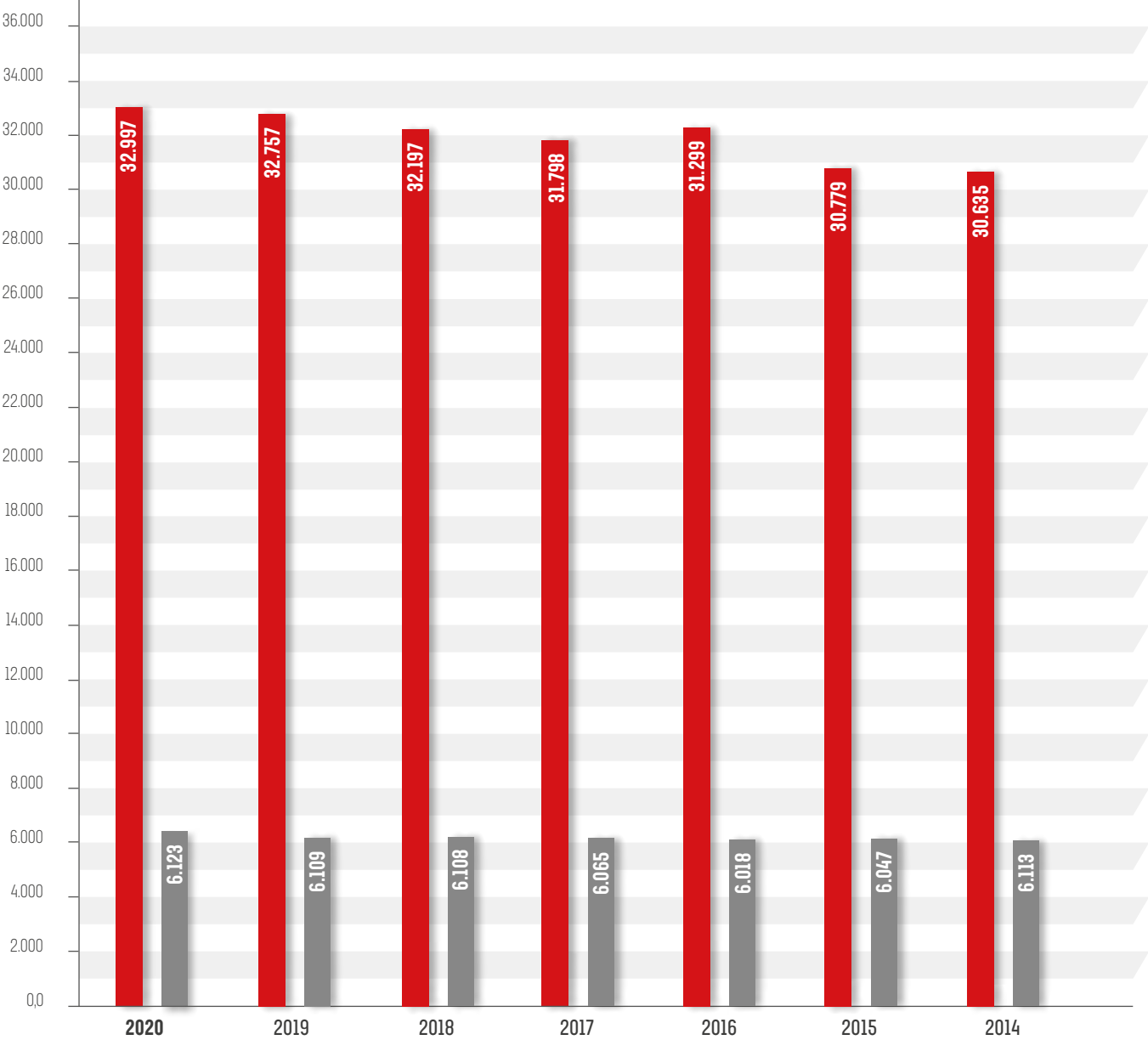
DURCHSCHNITTSMIETEN (OHNE BETRIEBSKOSTEN)

DEZEMBER 2020
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	126	196	170	343
KARLSRUHE	1.071	26	109	188	748
RHEINSTETTEN	489	53	125	141	170
DURMERSHEIM	126	0	15	62	49
ÜBRIGE ORTE	140	26	43	32	39
	2.661	231	488	593	1.349

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

GESCHÄFTSANTEILE MITGLIEDER



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN DER ARDENSIA EG

VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT

IN PROZENT

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenkapitalquote	22,79	22,42	23,24	24,71	22,90	25,40
Eigenkapitalrentabilität	4,64	6,47	5,28	1,88	-8,30	5,97
Gesamtkapitalrentabilität	2,45	2,69	2,41	1,49	-0,99	2,44
Fremdkapitalquote	77,21	77,58	76,76	75,29	77,10	74,60

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

DIVERSE ANGABEN

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbliche Einheiten	2.505	2.641	2.670	2.696	2.695	2.694
Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbliche Einheiten in m²	169.901	169.896	171.367	175.377	177.285	174.537
Durchschnittl. Sollmiete inkl. gewerbliche Einheiten m²/Monat/Euro	7,07	7,29	7,39	7,37	7,43	7,63
Anteil Erlösschmälerungen in %	3,15	3,08	2,43	2,03	2,34	2,21
Anteil der Mietsforderungen in %	1,26	1,01	1,03	0,98	0,81	1,06
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,38	7,19	6,52	7,49	5,49	6,68
Leerstandsquote in %	0,67	0,64	0,59	0,67	1,04	1,04
Fremdkapitalzinsen m²/Monat/Euro	1,13	1,09	1,03	0,82	0,68	0,66
Betriebskosten m²/Monat/Euro	2,34	2,25	2,34	2,26	2,49	2,41
Instandhaltungskosten m²/Jahr/Euro	32,46	24,80	26,47	26,81	19,19	13,16
Modernisierungsquote m²/Jahr/Euro	0,98	2,62	0,99	4,85	8,80	7,07
Gebäudeerhaltungskoeffizient m²/Jahr/Euro	33,44	27,42	27,46	31,66	27,99	20,23
Abschreibungen m²/Monat/Euro	1,59	1,64	1,58	1,55	1,85	1,58
Tilgungen m²/Monat/Euro	0,92	1,02	1,08	2,55	1,84	1,32



ZÜBLIN
TEAMS WORK.

Alten- u. Pflegeheim
St. Elisabethenhaus

27

132

ZENS
07242/5020

132



VERTRETERINNEN UND VERTRETER IM BERICHTSJAHR 2020

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

HERZLICHEN DANK!

Vor gut einem Jahr hat sich die Welt durch die Pandemie geändert und nach wie vor stehen wir deswegen vor großen Herausforderungen.

Für das Geschäftsjahr 2020 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, vor allem mit den Herausforderungen des letzten Jahres.

Wir freuen uns auf die gemeinsamen neuen Herausforderungen 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