



Ardensia eG

Wohnen. Zukunft. Wir.

2021

GESCHÄFTSBERICHT

INHALT

4	KURZBERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE IN DEUTSCHLAND 2021/2022
---	---

01 CORPORATE GOVERNANCE GEMEINSAMER BERICHT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

28	Vergütungsbericht: Grundzüge des Vergütungssystems
29	Vorstand: Leitung der Genossenschaft
30	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit
32	Bericht des Aufsichtsrates
33	Bericht des Finanzausschusses

03 BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

50	Bilanz zum 31. Dezember 2021
52	Gewinn- und Verlustrechnung 2021

02 LAGEBERICHT DES VORSTANDS WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN, GESCHÄFTSVERLAUF UND ENTWICKLUNG

36	Lagebericht des Vorstands
37	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
40	Geschäftsverlauf der Genossenschaft
42	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
43	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
46	Soziales Management

04 ANHANG ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

56	Allgemeine Angaben
57	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
59	Erläuterungen zur Bilanz
60	Sonstige Angaben
63	Verbindlichkeitspiegel
64	Entwicklung des Anlagevermögens 2021

KONZEPT & DESIGN

XTRAKT MEDIA GMBH

www.xtrakt-media.de

05 DATEN UND RELEVANTE FAKTEN

- 68 Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse, Vermögensstruktur
 - 69 Kapitalstruktur, Ertragsstruktur
 - 70 Umsatzanteile, Durchschnittsmieten
 - 71 Mitglieder und Geschäftsanteile
 - 72 Betriebliche Kennzahlen der Ardensia eG:
Vermögensstruktur und Rentabilität,
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
 - 73 Vertreterinnen und Vertreter
im Berichtsjahr 2021
- Karte der Mitglieder des Siedlungswerkes

KURZBERICHT

ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE IN DEUTSCHLAND 2021/2022

HERAUSGEBER:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

ZUSTÄNDIGER**WISSENSCHAFTLICHER****MITARBEITER IM GDW:**

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

©GdW 2022

BELASTUNG DER DEUTSCHEN KONJUNKTUR DURCH DIE CORONA-PANDEMIE HÄLT AN

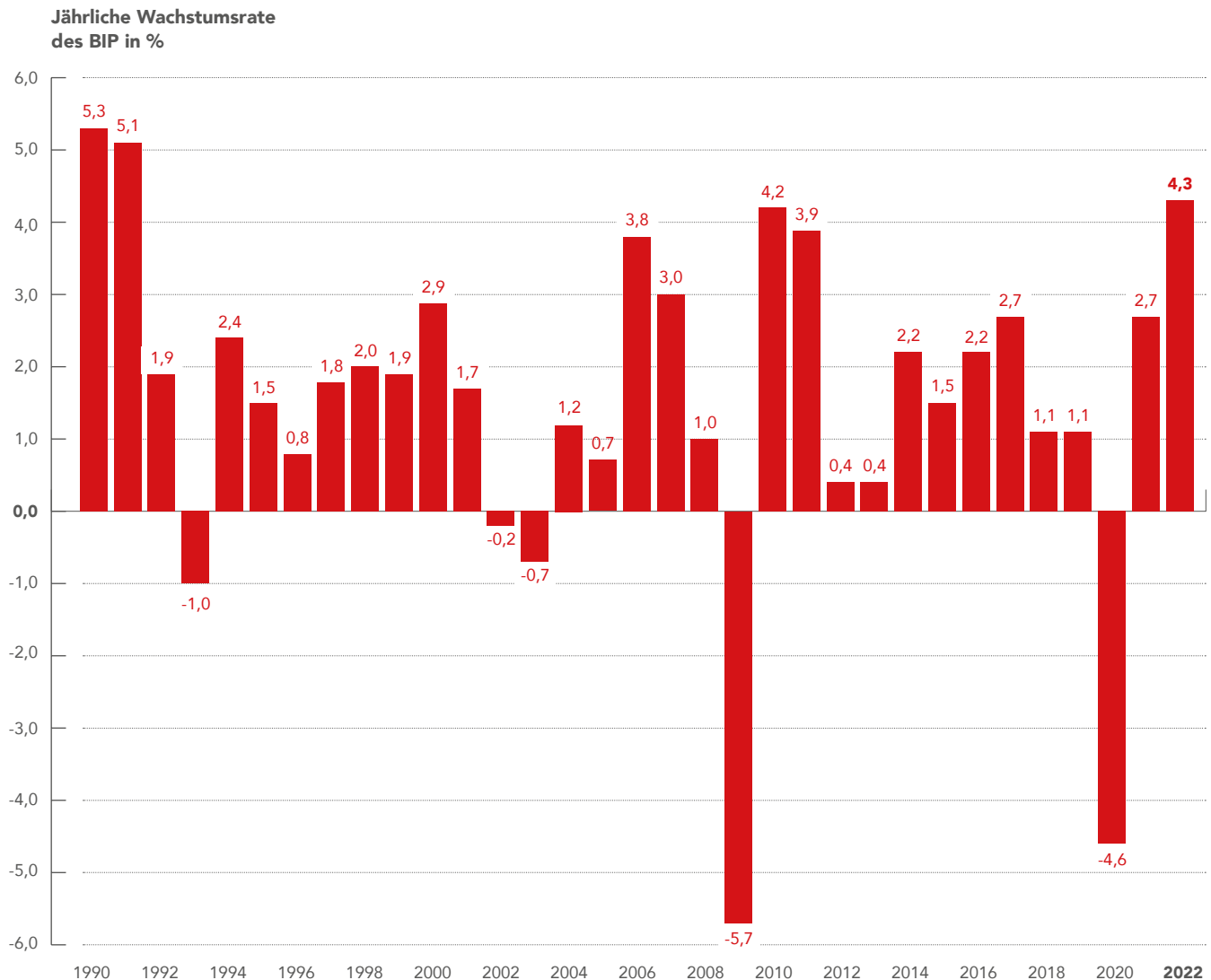
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

JÄHRLICHE WACHSTUMSRATE DES
PREISBEREINIGTEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS 1990 – 2022

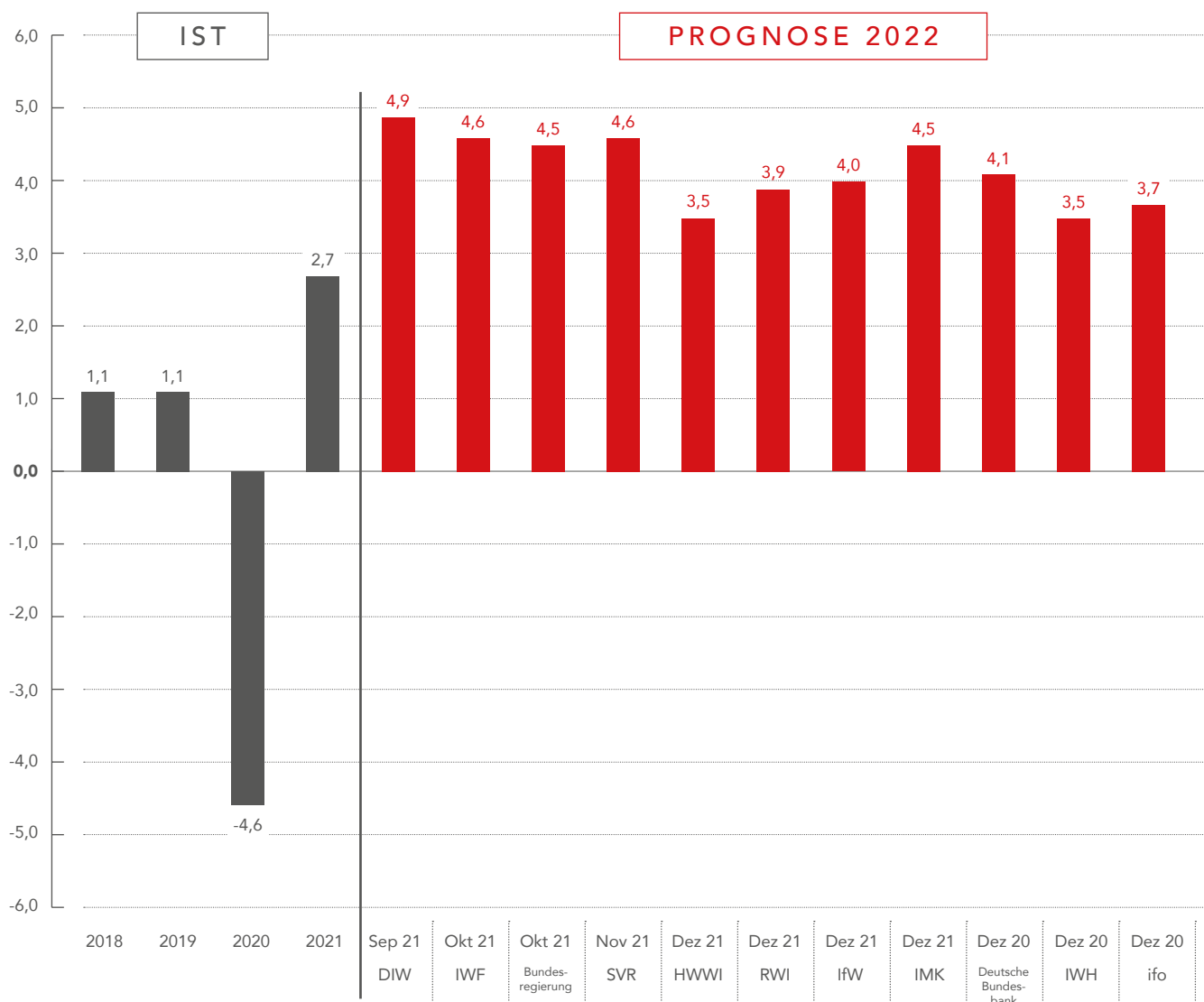


Quelle:
Statistisches Bundesamt: VGR, 2022
Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen
Wirtschaftsinstitute, ©GdW – Schrader – 25.11.2021

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

PROGNOSEN FÜR 2022 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

PREISBEREINIGT,
WACHSTUMSRATE ZUM VORJAHR IN %



Quelle:
Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen
der genannten Institute
©GdW – Schrader – 17.01.2022

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

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spanne von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang

wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorkrisenniveau zurückbleiben. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 5,8 % und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU. Die Wirtschaft im Vereinigten Königreich wird den Prognosen der Europäischen Kommission zufolge nach ihrem vergleichsweise starken Einbruch im Vorjahr (-9,7 %) wieder stärker wachsen (+6,9 %) als in Deutschland und der EU. Für die Volksrepublik China wird ein Wachstum von 7,9 % erwartet.

¹ Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Prognose Herbst 2021, außer Angabe für Deutschland.

INDUSTRIE UND DIENSTLEISTUNGEN ERHOLTEN SICH 2021 VON EINBRÜCHEN, BAUGEWERBE DURCH ENGPÄSSE GEBREMST

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4 %).

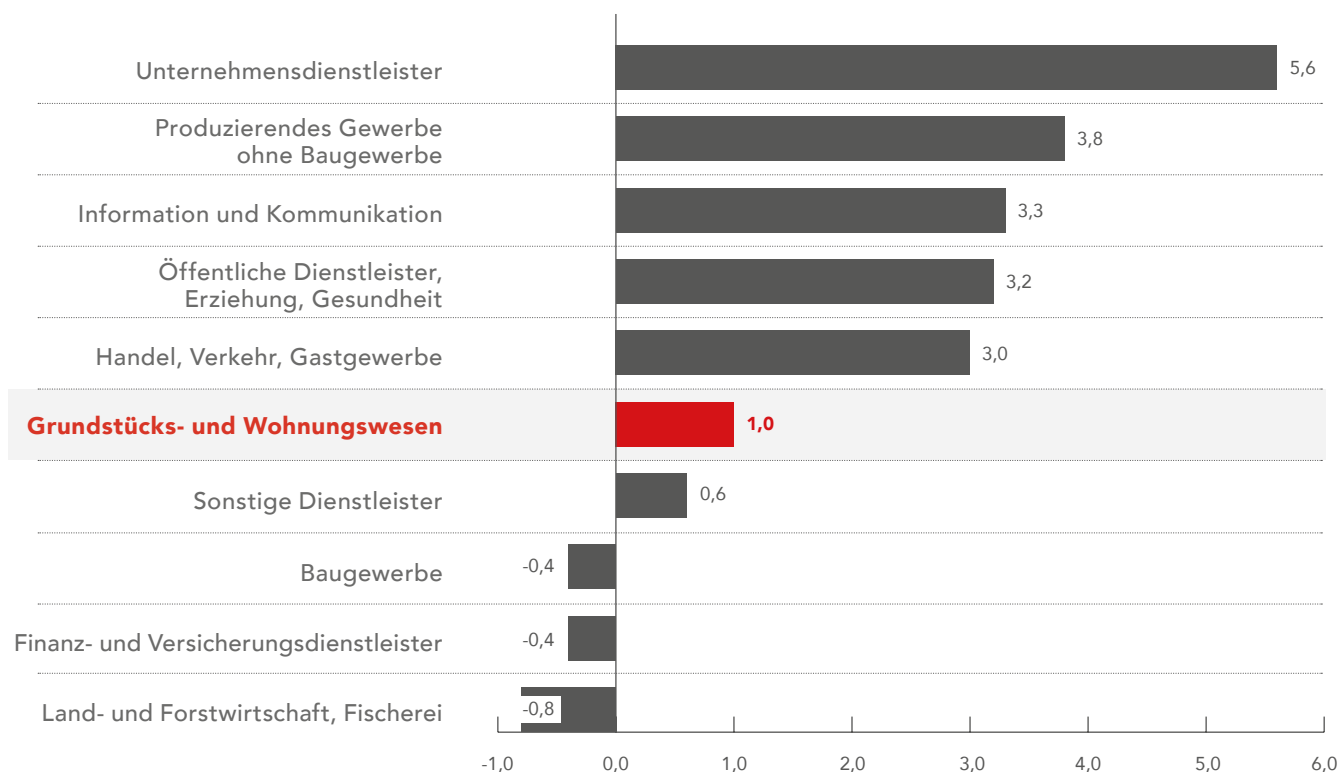
Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der

Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2021 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN

PREISBEREINIGT, VERÄNDERUNG GEGENÜBER
DEM VORJAHR IN %



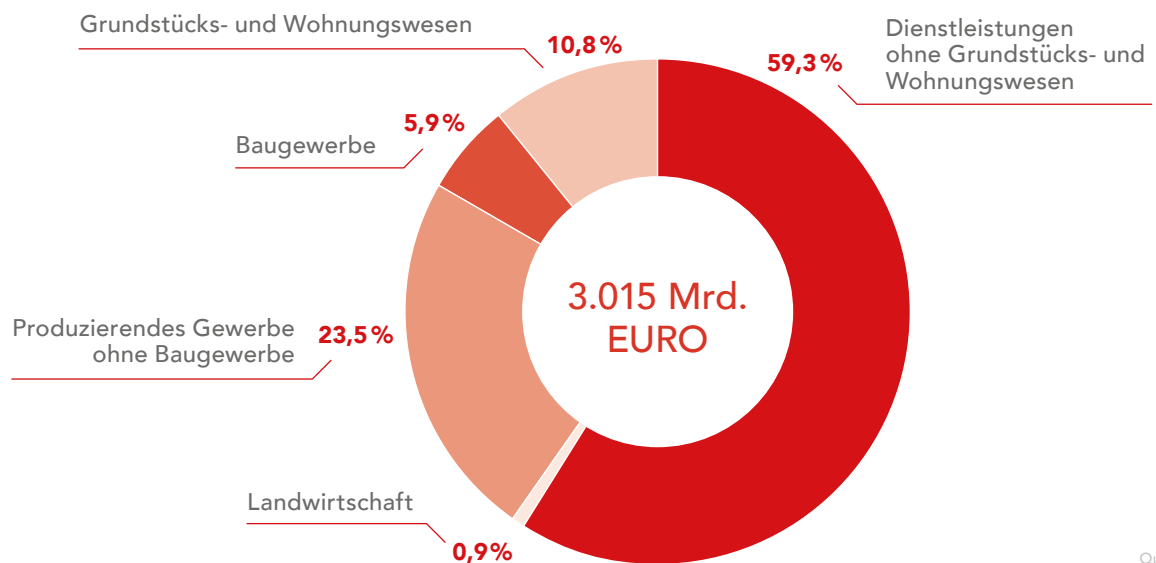
Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
©GdW – Schrader – 17.01.2022



Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf. Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Coronajahr noch stabil durch die Krise gekommen und hatten leichte Zuwächse zu verzeichnen gehabt (+0,5 %). Einen Rückgang gab es auch bei Land und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ANTEIL DER WIRTSCHAFTSBEREICHE AN DER
BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2021, NOMINAL



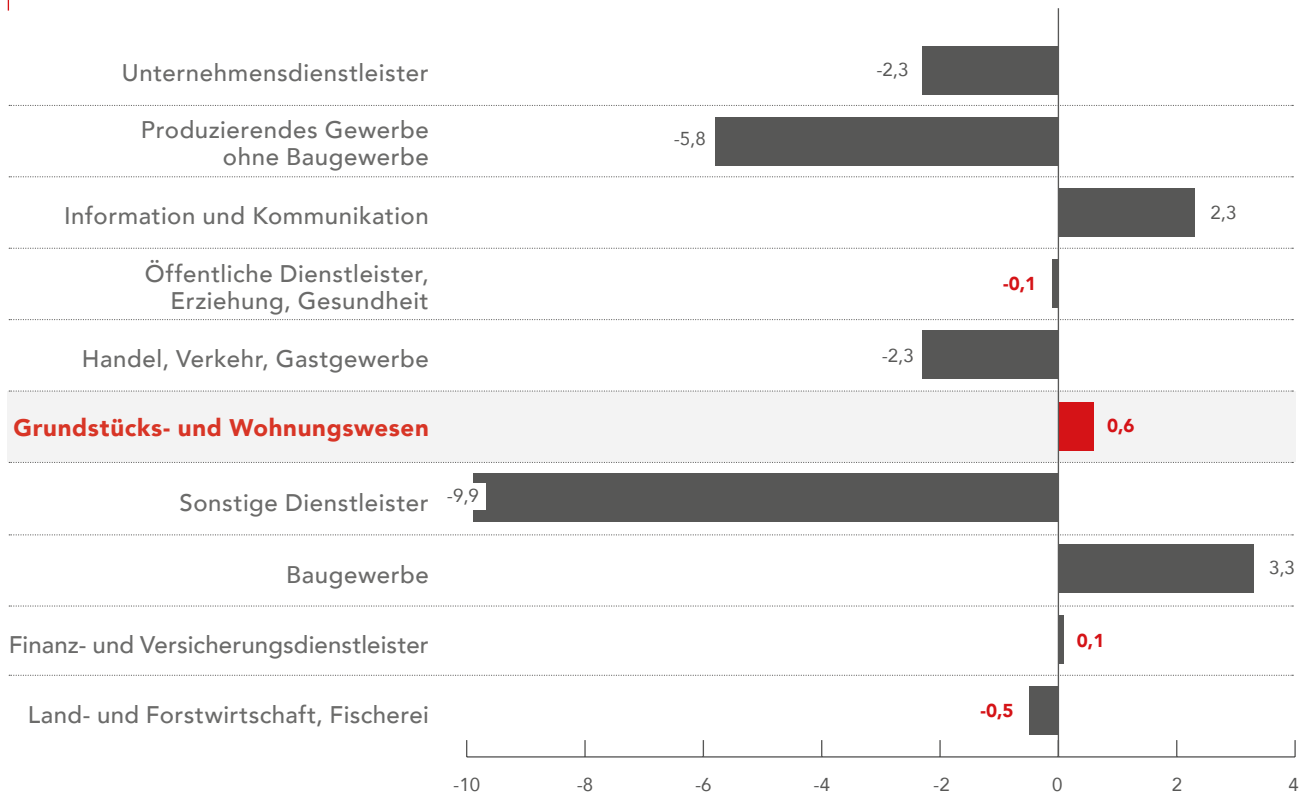
Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,
Bruttowertschöpfung nach Wirtschafts-
bereichen, Bruttowertschöpfung zuzüglich
Steuern abzüglich Subventionen entspricht
dem Bruttoinlandsprodukt
©GdW – Schrader – 17.01.2022

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisen Jahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

VORKRISENVERGLEICH: BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2021 GEGENÜBER 2019

PREISBEREINIGT, VERÄNDERUNG
GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
©GdW – Schrader – 17.01.2022

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Demgegenüber lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe trotz des Anstiegs im Jahr 2021 noch 6 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier erreichte die Bruttowertschöpfung 2021 lediglich ein Niveau von 90 % des Vorkrisenstandes.

ARBEITSMARKT ZEIGTE NACH CORONA-EINBRUCH NOCH KEINE ERHOLUNG, BLEIBT ABER STABIL

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).

Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige (einschließlich mithelfender Familienangehöriger), deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

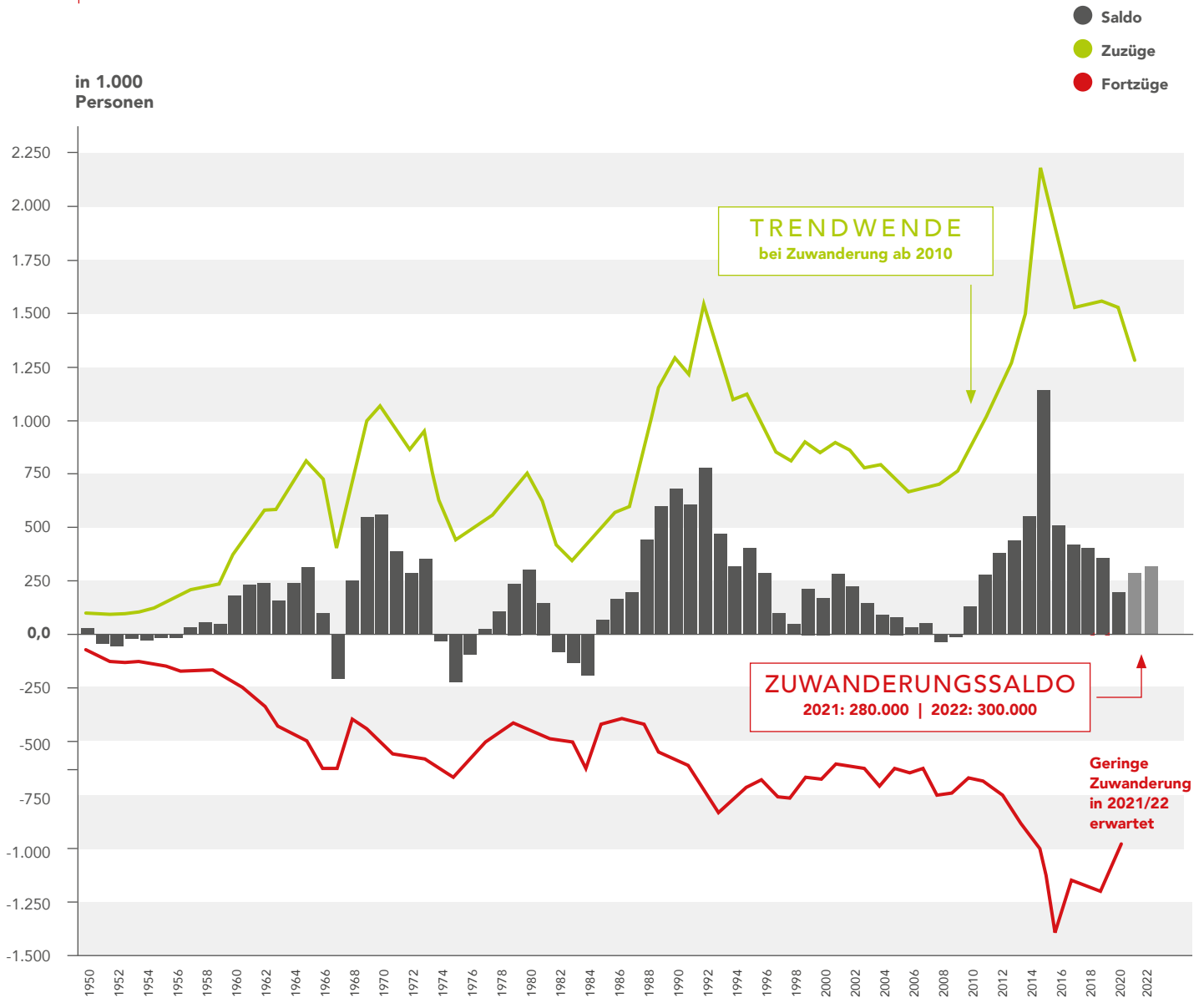
Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, 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 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.²

² IAB (2021): Arbeitsmarkt auf dem Weg aus der Krise, IAB-Kurzbericht 06|2021. Nürnberg.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

ZUZÜGE, FORTZÜGE UND NETTOZUWANDERUNG
1950 – 2021/22



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 1990 früheres
Bundesgebiet, 2020/21 eigene Trendschätzung
©GdW – Schrader – 17.01.2022

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.³

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

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, sodass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (34,4 %) und so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mit der Befragung von Oktober 2021 nun übertroffen wurde. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

NACHFRAGESEITE: STAATSKONSUM UND BAUINVESTITIONEN LEGTEN IM VORKRISENVERGLEICH DEUTLICH ZU

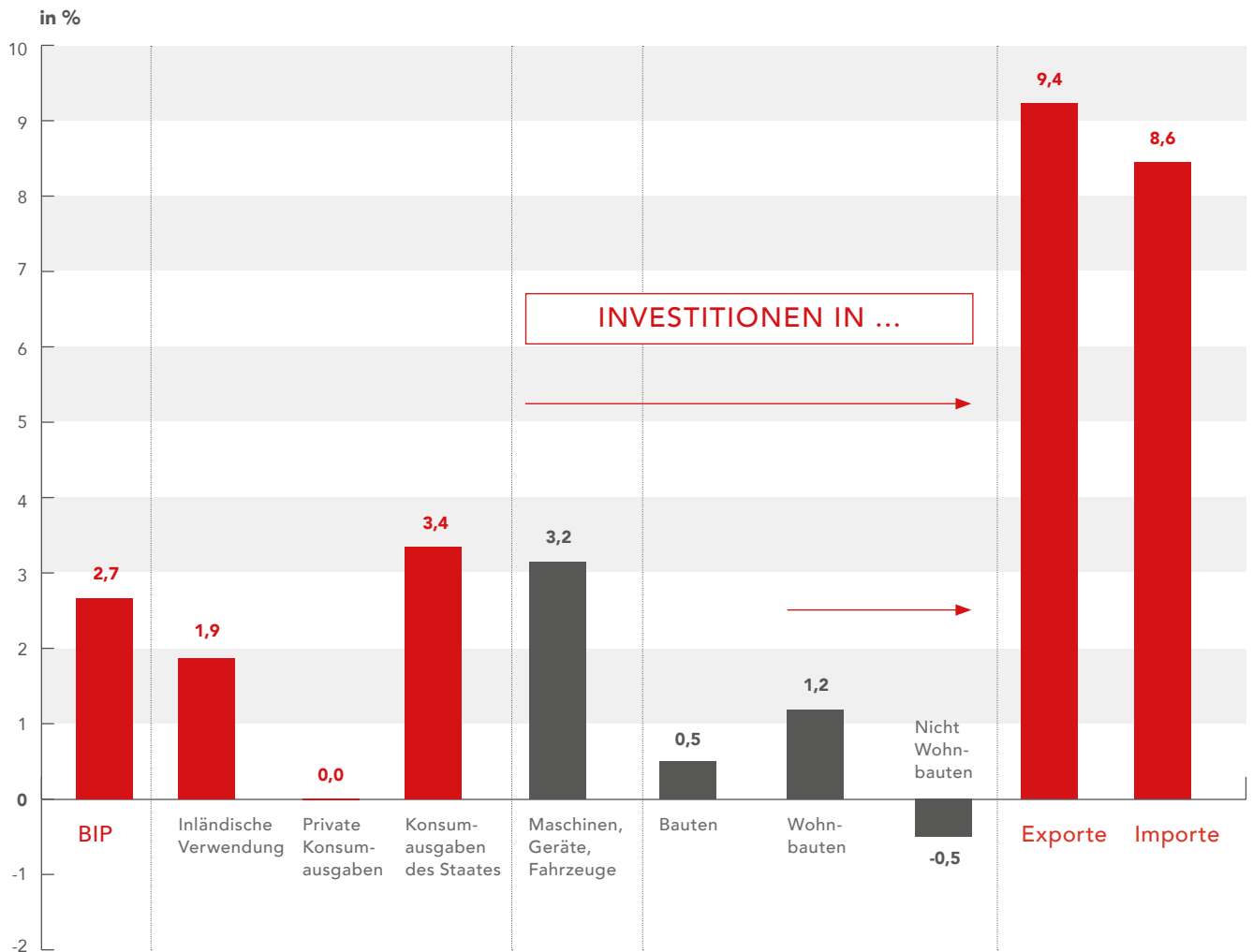


Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus.

Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Corona-Einbruch entfernt waren (-5,8 %).

VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2021

PREISBEREINIGT, VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %, AUSGEWÄHLTE AGGREGATE



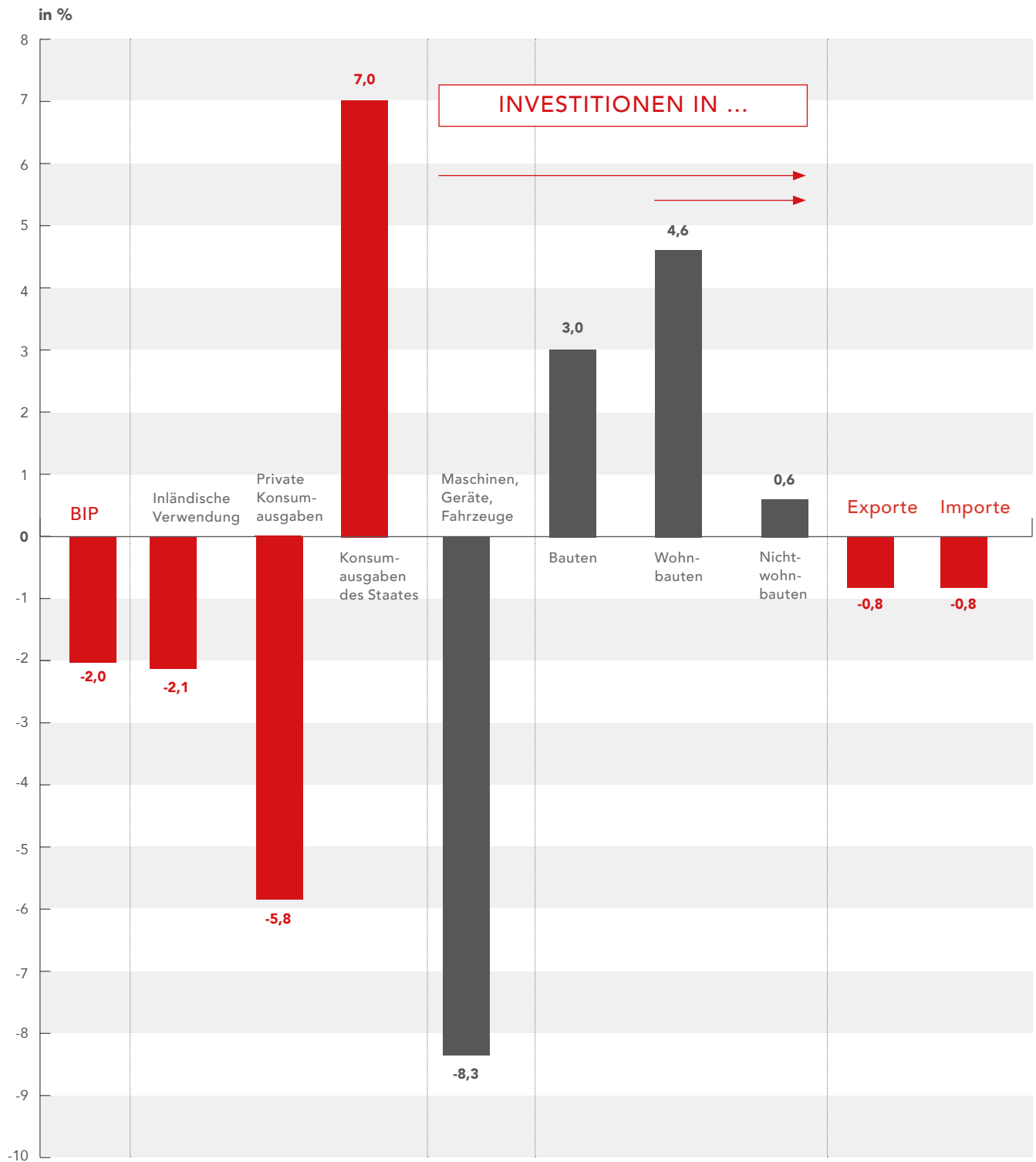
Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
©GdW – Schrader – 17.01.2022

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemie Jahren sogar um 7,0 % erhöht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

VORKRISENVERGLEICH: VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2021 GEGENÜBER 2019

PREISBEREINIGT, AUSGEWÄHLTE AGGREGATE



In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert als im Vorjahr. Nach dem zweistelligen Rückgang im Jahr 2020 wurde zumindest ein Teil der Investitionen nachgeholt.

Während die Ausrüstungsinvestitionen 2021 noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt waren (-8,3 %), entwickelten sich die Bauinvestitionen über die beiden Pandemiejahre sehr gut: Sie lagen im Jahr 2021 insgesamt 3,0 % höher als vor der Krise.

Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019 (jeweils -0,8 %). Während bereits wieder etwas mehr Waren exportiert (+0,9 %) und importiert (+3,0 %) wurden als vor Beginn der Corona-Pandemie, lagen die Exporte (-7,5 %) und Importe (-13,1 %) von Dienstleistungen noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER DEM VORJAHR (REALE ENTWICKLUNG)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	2,7	1,1	1,1	-4,6	2,7	3,7
Privater Konsum	2,4	1,4	1,4	1,6	-5,9	0,0	6,0
Konsumausgaben des Staates	4,0	1,7	1,0	3,0	3,5	3,4	0,0
Bauinvestitionen	3,8	1,0	2,6	1,1	2,5	0,5	3,0
Wohnungsbauinvestitionen	5,0	0,9	3,0	1,5	3,4	1,2	3,7
Exporte	2,5	4,9	2,3	1,1	-9,3	9,4	5,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43.655	44.251	44.858	45.268	44.898	44.905	45.309
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,0	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.691	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.359
Arbeitslosenquote*	6,1	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,2

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2021 erste vorläufige Ergebnisse;
Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2022 Schätzung nach
Instituten und Bundesregierung Ende 2021/Anfang 2022.



Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung als auch die Besuche von Gaststätten sind in den vergangenen Wochen spürbar zurückgegangen.

Zudem korrigierten Einzelhändler und konsumnahe Dienstleister ihre Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Geschäftslage nach unten. Hinter dieser Abschwächung der wirtschaftlichen Aktivität in den Wirtschaftsbereichen des sozialen Konsums stehen vor allem freiwillige Einschränkungen der Menschen, die Ansteckungsrisiken durch Kontaktreduktion meiden. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen.

Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staatskonsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um 6 % während der Konsum des Staates auf seinem vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert.

Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 % und 2023 um rund 2,9 % zulegen.

LEBENSHALTUNGSKOSTEN UND BAUPREISE KLETTERN AUF EINEN LANGJÄHRIGEN HÖCHSTWERT

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,3 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

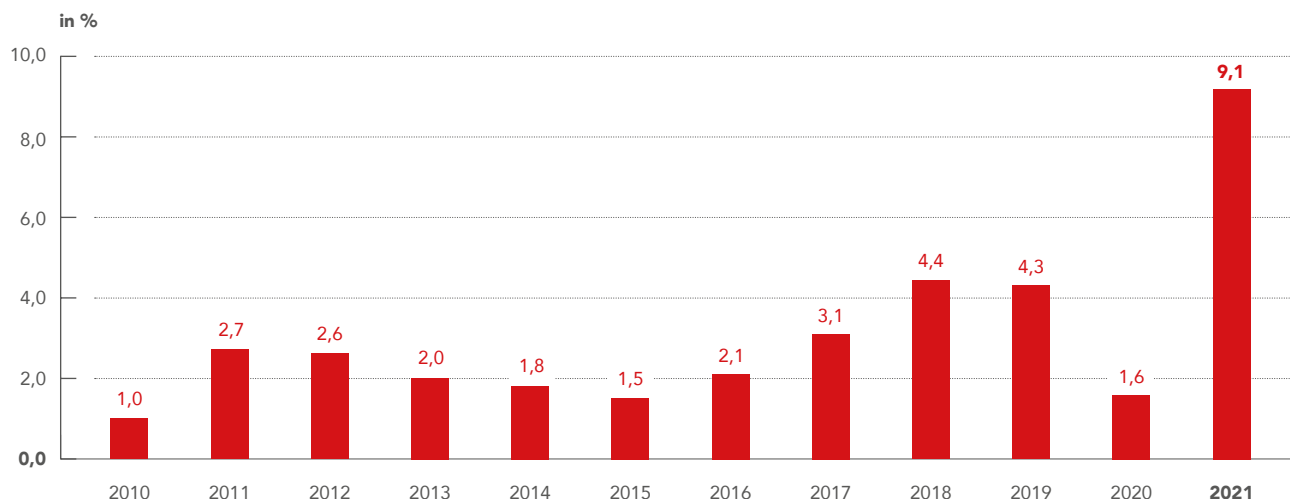
Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 %). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.



BAUPREISE FÜR WOHNGEBÄUDE 2010 – 2021

VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR IN %



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft,
Wohngebäude mit Umsatzsteuer. ©GdW – Schrader – 17.01.2022

WOHNUNGSBAU TREIBT DIE NACHFRAGE IM BAUSEKTOR WEITERHIN AM STÄRKSTEN

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

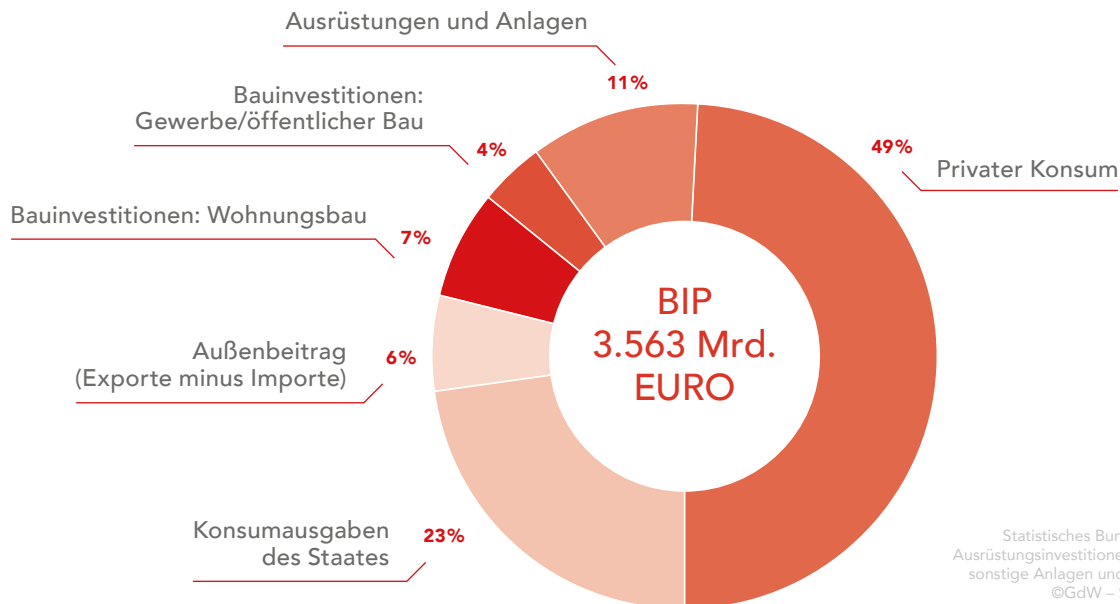
Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nichtwohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deut-

lich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3 %) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BRUTTOINLANDSPRODUKT 2021

VERWENDUNGSSTRUKTUR DES DEUTSCHEN
BRUTTOINLANDSPRODUKTES 2021, NOMINAL, IN %



In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Milliarden Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem

Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen

mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN DÜRFTEN 2022 LANGJÄHRIGEN HÖCHSTSTAND DES VORJAHRES LEICHT ÜBERTREFFEN

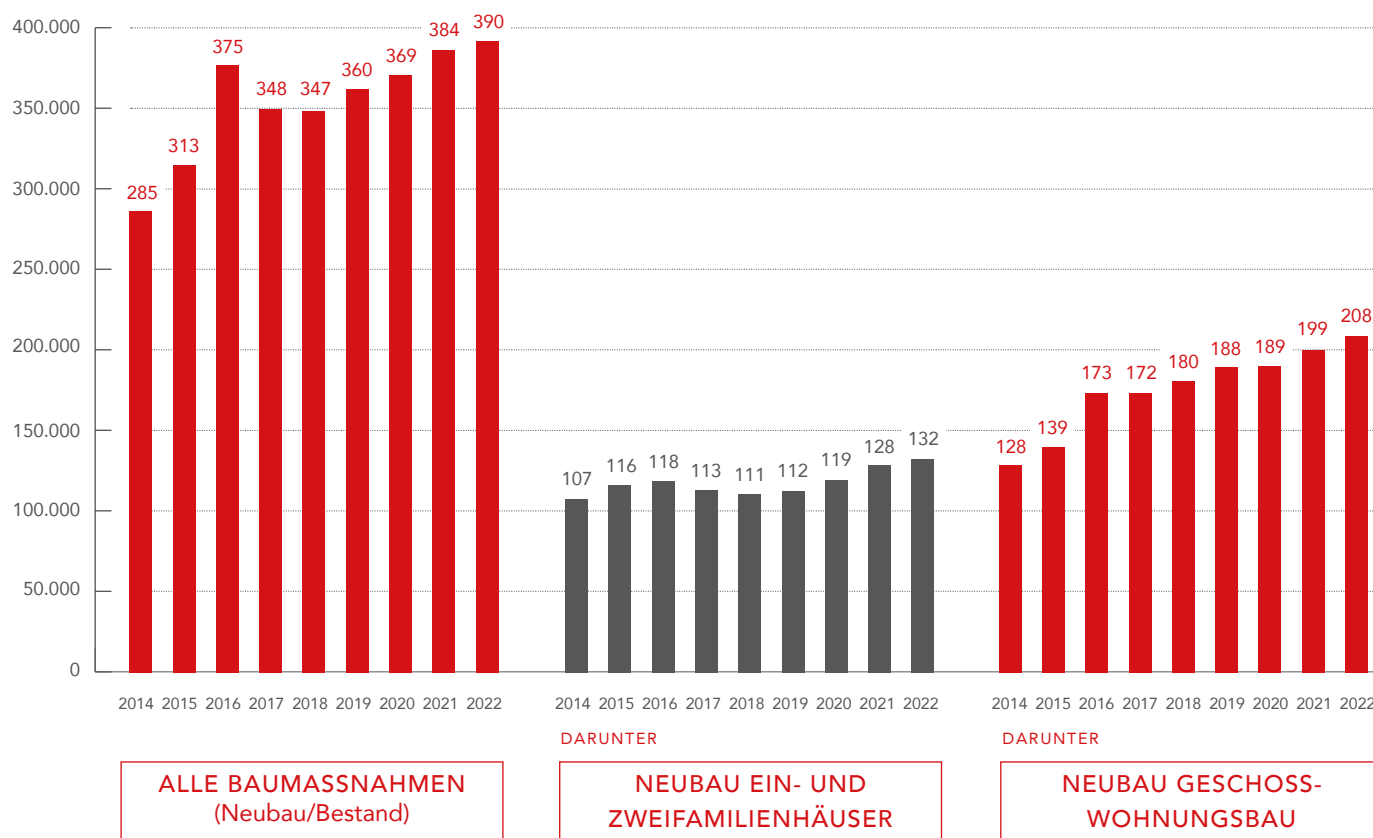
Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2014 – 2021 UND 2022 (PROGNOSE)

NEUBAU INSGESAMT, EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER,
GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Wohneinheiten

// Werte in tausend
gerundet angegeben



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2021,
Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober
2021; 2022 Eigene Schätzung
©GdW – Schrader – 11.01.2022

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnun-

gen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat.

Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

BAUGENEHMIGUNGEN

ANZAHL GENEHMIGTER WOHNUNGEN IM VERGLEICH 2020 UND 2021

	2020	2021*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahr
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	368.589	384.000	4,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	118.845	128.000	7,7%
▪ davon Einfamilienhäuser	93.151	96.000	3,1%
▪ davon Zweifamilienhäuser	25.694	32.000	24,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	189.394	199.000	5,1%
▪ davon Eigentumswohnungen	80.182	79.000	-1,5%
▪ davon Mietwohnungen	109.212	120.000	9,9%

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2021 eigene
Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2021

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind 51 % der Baugenehmigungen des Jahres 2021. 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 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 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 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit

von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

Der weit überwiegende Teil der noch nicht fertig gestellten Wohnungen wird voraussichtlich realisiert werden. Dies zeigen die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren nur leicht erhöht. 2020 machten rund 19.100 erloschene Baugenehmigungen ca. 5,2 % der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Vorjahre. Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.



BAUFERTIGSTELLUNGEN STEIGEN 2022 VORAUSSICHTLICH AUF 321.000 WOHNHEINHEITEN

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognozen.⁴ Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

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. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

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



01

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 wirtschaft-

liche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds.

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



VORSTAND

LEITUNG DER GENOSSENSCHAFT

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

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

ressen 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 nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen.

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2021 BETRUGEN: **259.121,58 EURO.**

Mitglieder	Beschäftigung	Zeitraum
Esslinger, Rüdiger	hauptamtlich	Geschäftsjahr
Landhäuser, Heinz Peter	nebenamtlich	Geschäftsjahr



AUFSICHTSRAT

BERATUNGS- UND KONTROLLARBEIT

DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DER AUFSICHTES
IM GESCHÄFTSJAHR 2021 BETRUGEN: **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 Aufsichtsratssitzung 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, Dr. Katharina Ludwig und Christian Pflaum.



MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES 2021

NACH ALPHABET GEORDNET; DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES IM GESCHÄFTSJAHR 2021 BETRUGEN: **38.400,00 EURO**

	von	bis	tätig seit
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2021	31.12.2021	18.10.2006
Heath, Daniel	01.01.2021	31.12.2021	02.06.2016
Kantolic, Christian	01.01.2021	15.06.2021	18.10.2006
Ludwig, Dr. Katharina	15.06.2021	31.12.2021	15.06.2021
Pflaum, Christian	01.01.2021	31.12.2021	13.05.2011
Troes, Gudrun	01.01.2021	31.12.2021	22.06.2017

SITZUNGEN DER GREMIEN

ANZAHL IM JAHRESVERGLEICH

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Aufsichtsrat	6	12	8	8	11	11
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	0	0	1	1	0	2
Vorstandssitzungen	11	11	4	6	10	14
	18	24	14	16	22	28

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Einschränkungen auf Grund der andauernden Corona-Pandemie haben das öffentliche und private Leben auch 2021 dominiert und alle vor große Herausforderungen gestellt. Die notwendige Reduktion persönlicher Kontakte in allen Facetten beherrschte auch 2021 das öffentliche und private Leben. Trotz aller Widrigkeiten haben Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Ardensia eG 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.

Nachdem die Amtszeit von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 15. Juni 2021 auslief, war die Neuwahl von vier der fünf Aufsichtsratsmitgliedern erforderlich. In geheimer Wahl wurde mit Frau Dr. Ludwig ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt und drei der bisherigen Mitglieder für eine weitere Periode bestätigt. Im Namen des gesamten Aufsichtsrates bedanken wir uns bei Herrn Kantolic, der aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, für die langjährige gute und konstruktive Zusammenarbeit. Frau Dr. Ludwig, der wir zur erfolgreichen Wahl gratulieren, hat sich darüber hinaus bereit erklärt, sich im Stiftungsrat der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung zu engagieren und deren Arbeit zu unterstützen. In der konstituierenden Sitzung des neu zusammengesetzten Aufsichtsrates wurden der Vorsitzende (Herr Dr. Dullenkopf), der stellvertretende Vorsitzende (Herr Heath) sowie die Schriftführerin (Frau Troes) gewählt, sowie die Zusammensetzung des Personal- und Finanzausschusses beschlossen.

Auch 2021 mussten die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand meist in einem hybriden Format durchgeführt werden. In den Sitzungen wurden die aktuelle Situation und die Weiterentwicklung der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen vorgestellt und diskutiert. Trotz der Corona-Pandemie konnte die Ardensia eG in ihrem Kerngeschäft auch 2021 auf eine stabile und erfolgreiche Geschäftsentwicklung zurückblicken. Die sorgfältige Abwägung des unternehmerischen Risikos war trotzdem ein wichtiges Thema in allen gemeinsamen Sitzungen. Wie bereits in der Vertreterversammlung 2021 ausführlich dargelegt, 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

und kirchlichen Verwaltungen sowie der interessierten Öffentlichkeit, um das gegenseitige Vertrauen wieder zu stärken. Diesem Ziel dient auch der Wiedereintritt in das Siedlungswerk Baden.

Auf der Basis dieser Überlegungen haben Vorstand und Aufsichtsrat den gemeinsamen Beschluss gefasst, die geschäftlichen Aktivitäten der inwoca GmbH mittelfristig deutlich zu reduzieren und das Portfolio zu bereinigen. Mit den Verkäufen wird eine deutliche Reduktion des geschäftlichen Risikos und der gebundenen Mittel erreicht. Zur Umsetzung dieser Ziele hat der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat 2021 und Anfang 2022 intensive und erfolgreiche Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten geführt und zum Abschluss gebracht.

Darüber hinaus informierte der Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen über die finanziellen Rahmenbedingungen, die Wirtschaftlichkeitsplanung, die Sanierungsplanung, die weiteren Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, den Projekt- und Bauaktivitäten sowie Veränderungen unseres Portfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Um uns in der Ardensia eG auf die aktuellen, mittel- und längerfristigen Herausforderungen wie Energiewende, Inflation, Zinssituation, Wohnungsmangel, Flüchtlingssituation etc. einzustellen und entsprechende Ziele zu formulieren, planen Vorstand und Aufsichtsrat seit einiger Zeit eine gemeinsame Strategietagung unter Einbindung externer Experten. Pandemiebedingt musste diese leider mehrfach verschoben werden und soll jetzt Ende April 2022 stattfinden. Ergebnisse aus dieser Tagung werden in der Vertreterversammlung 2022 vorgestellt.

Obwohl sich die direkten Auswirkungen der Pandemie glücklicherweise weiter abgeschwächt haben, kommen durch die aktuelle weltpolitische Situation mit dem Krieg in der Ukraine und seinen dramatischen Folgen auch 2022 große Herausforderungen auf uns alle zu. Neben dem menschlichen Leid in der Ukraine, sind die negativen wirtschaftlichen Folgen in vielen Sektoren bereits erkennbar und werden auch in der Ardensia und den Tochtergesellschaften Spuren hinterlassen. In den Beratungen aller Organe unserer Genossenschaft spielen neben den unternehmensstrategischen und finanziellen Aspekten auch soziale Fragen eine gewichtige Rolle. Durch die Situation in der Ukraine und die damit verbundenen gesellschaftlichen

Auswirkungen sehen sich die Mitarbeiterinnen des sozialen Managements mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Erschwert wird dies durch den Ausfall der 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 bedanken und sie alle bitten, dieses Engagement weiter zu unterstützen. 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 2021 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolgte ab dem 19.04.2022. Trotz der umfangreichen Ausarbeitungen der letztjährigen Prüfungen wurde die Bewertung des Immobilienportfolios der Ardensia eG und

ihrer Tochtergesellschaften erneut intensiv diskutiert und hinterfragt, um für die gesetzliche Prüfung ein zutreffendes Bild der Lage des Unternehmens zu gewinnen. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle dem 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.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 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, 13.04.2022

Dr. Klaus Dullenkopf

Aufsichtsratsvorsitzender

BERICHT DES FINANZAUSSCHUSSES



Neben der stichprobenartigen Prüfung diverser Kosten- und Erlöspositionen aus verschiedenen Buchungskonten stand die Überprüfung der Belege auf sachliche und rechnerische Richtigkeit sowie die Zuordnung dieser Belege zu Geschäftsvorfällen im Fokus.

Die Buchhaltung und -führung war geordnet und einwandfrei.

Künftig wird der Finanzausschuss gemeinsam mit den Prüfern agieren.



02

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN,
GESCHÄFTSVERLAUF
UND ENTWICKLUNG

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2644 Wohnungen (Vorjahr: 2661), 32 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 33) sowie 2007 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 2012). Die Reduzierung resultierte vor allem aus den Verkäufen der Objekte Herrenstr. 34a in Karlsruhe (10 Einheiten), Forlenweg 14 in Rheinstetten (5 Einheiten) und Dietrich-Bonhoeffer-Str. 1–17 in Durmersheim (2 Einheiten), zur Bereinigung des Bestandsportfolios.

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, der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR und an der inwoca GmbH. Die inwoca GmbH ist wiederum 100%ige Gesellschafterin der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH, die im Geschäftsjahr 2019 zur Entwicklung von Grundstücken im Silberstreifen/Rheinstetten gegründet wurde. Zur Erfüllung unserer sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtungen und Aufgaben wird unsere Abteilung Soziales Management ebenso eingesetzt wie



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

die Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung, die 2009 von der Familienheim Karlsruhe eG gegründet wurde.

Die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in allen Angebotsformen, d.h. zur Miete oder zum Kauf, als Wohnung, Studentenapartment, als möblierte Wohnung oder Reihenhäuser 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.

Der Immobilienmarktbericht der Stadt Karlsruhe zeigt weiter steigende Preise und keine Einbrüche des Immobilienmarktes im Jahr 2021 auf Grund der Pandemie.

Die Entwicklung des Angebots kann mit der Nachfrage nicht Schritt halten, bilanziert Rüdiger Huck, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, daher geht die Preisentwicklung weiter nach oben. Eine besonders spannende Frage bei der Erstellung des Immobilienmarktberichtes in diesem Jahr war, wie sich die Corona-Pandemie ausgewirkt hat. Nach Auswertung der ersten Trends, stellt der Vorsitzende des Gutachterausschusses fest: „Die Pandemie hat nicht dazu geführt, dass verhaltener am Markt agiert wird. Dabei wird ein starker Markt wie Karlsruhe, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien, aus heutiger Sicht keinen gravierenden Abwärtstrend zu verzeichnen haben. Eher sei das Gegenteil der Fall, denn wir haben durch Corona eine verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien. Ausschlaggebend könnte hierfür sein, dass durch den Lockdown oder vermehrtes Home-Office die häusliche Situation neu bewertet und dabei Platzbedarf festgestellt wurde.“

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, Baumaterialien und die Zunahme von Vorschriften und steigenden technischen Anforderungen die Möglichkeit, Wohnraum rasch und sozialverträglich herzustellen, sehr 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 wurden diese Wohnungen jedoch vorher einer Sanierung unterzogen, d.h. in Einzelfällen standen diese Wohnungen durch die Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einige Wochen nicht zur Verfügung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 33 Wohnungen umfassend modernisiert (Vorjahr: 19) und 34 Wohnungen Instand gesetzt (Vorjahr: 50). Im Gegensatz zum Vorjahr, als pandemiebedingt und auf Grund struktureller interner Veränderungen weniger Modernisierungen stattfanden, konnte die Anzahl im laufenden Jahr wieder deutlich erhöht werden.

Im Geschäftsjahr wurden die Modernisierungs- bzw. Renovierungsarbeiten überwiegend durch unsere Vertrags-handwerker umgesetzt, mit welchen wir schon seit Jahren zusammenarbeiten. Unsere eigenen Regiebetriebsmit-arbeiter wurden bei zeitlichen Engpässen auch in diesem Bereich eingesetzt.

Ansonsten sind sie für die täglich anfallenden Instandhaltungsarbeiten verantwortlich. Ziel bleibt es auch weiterhin, Wohnungen so schnell wie möglich wieder 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 Wohn-

anlagen umfassend sanieren und modernisieren, dies vor dem Hintergrund Betriebskostensteigerungen möglichst niedrig zu halten, eine bessere Wohnqualität zu schaffen und die Umwelt zu schonen. Aufsichtsrat, Vorstand und die verantwortlichen Mitarbeiter der Abteilungen Technik und Mieterservice 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 der Bestandswohnungen zu erhöhen.

Wir orientieren uns bei Neuvermietungen unserer Bestandswohnungen an den örtlichen Mietspiegeln. Für Karlsruhe und Ettlingen existiert ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Dieser weist die ortsüblichen Vergleichsmieten aus. Die Gemeinde Rheinstetten hat aktuell noch keinen Mietspiegel.



PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU

Die Konzentration im Geschäftsfeld Projektentwicklung liegt derzeit bei der Realisierung von Immobilienprojekten für den eigenen Bestand. In der Sophienstraße Karlsruhe entwickelt die Genossenschaft einen Kindergarten, Schulungsräume für die Erzdiözese Freiburg und Studentenapartements. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Pforzheim eG können Grundstücke der Gemeinde Söllingen voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022 erworben werden; hier sollen ca. 34 Wohnungen für den eigenen Bestand und ca. 14 Reihenhäuser und 3 Gewerbeeinheiten zum Verkauf errichtet werden. Die Baumaßnahmen hierzu werden voraussichtlich Anfang 2023 beginnen.

Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken als Neubauf Flächen für Wohnanlagen in Karlsruhe, Ettlingen und den übrigen Standorten, an denen die Genossenschaft aktiv ist, schränkt die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand zu erhöhen, ein. Projektentwicklungen sollen künftig wieder direkt in der Genossenschaft realisiert werden. Die Projekte und Grundstücke der Tochterfirma inwoca GmbH, u.a. Projekte im gewerblichen Bereich, sollen kurz- und mittelfristig veräußert werden. Hier konnte Anfang 2022 das Projekt Christian-Weiß-Siedlung in Ludwigshafen mit 78 Mietwohnungen und 83 TG-Stellplätzen (5.038 m² Grundstücksfläche und 7.275 m² Wohnfläche) erfolgreich verkauft werden. Die Projektentwicklung Christian-Weiß-Siedlung war von Beginn an als Verkaufsprojekt konzipiert, da der Standort Ludwigshafen nicht in das Bestandsportfolio der Genossenschaft passt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der inwoca GmbH die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH mit dem Ziel gegründet, Flächen in Rheinstetten-Silberstreifen zu erwerben. Um diese Entwicklungsvorhaben realisieren zu können, ist die Entwicklung von neuem Baurecht für die erworbenen



Grundstücke erforderlich. Gemeinsam mit dem bereits oben beschriebenen Verkauf der Liegenschaften in Ludwigshafen, konnte in einem Paketverkauf auch das Gewerbegrundstück (ca. 53.000 m²) der Projektgesellschaft (ehemaliges Bruker-Areal im Silberstreifen) erfolgreich verkauft werden. Mit dem neuen Eigentümer wurde eine mündliche Vereinbarung getroffen, dass nach erfolgten Bebauungsplanänderungen, Grundstücke für den Mietwohnungsbau und einer Kita von der Genossenschaft gekauft werden können.



GESCHÄFTSVERLAUF DER GENOSSENSCHAFT

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 6,2 % (Vorjahr: 6,7 %) gesunken. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage umgehend wieder neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es im Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht. Gewollte Leerstände finden sich dort, wo Sanierungsmaßnahmen geplant oder in Durchführung sind. Die Leerstandsquote der Genossenschaft betrug 0,5 % (Vorjahr: 1,0 %). Bei Neuvermietungen werden Mieterhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und sozialverträglich durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr resultiert aus Mieterhöhungen im Karlsruher Wohnungsbestand und Mietanpassungen nach Sanierungen bzw. bei Neuvermietung. Im Jahr 2022 wird die Genossenschaft sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand Ettlingen und Rheinstetten durchführen. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Kosten für Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese Aufwendungen von ca. 8,6 Millionen auf 9,9 Millionen Euro gestiegen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 77 Wohnungen nach Kündigungen umfassend saniert bzw. modernisiert. Dazu kamen in der Georg-Friedrich-Str. 6 noch 6 Wohngemeinschaften mit insgesamt 26 Studentenzimmern, die komplett renoviert (Gemeinschaftsräume, Bäder und Küchen incl. neuer Einbauküchen) wurden.

Weitere umfangreiche Maßnahmen wurden an folgenden Objekten durchgeführt:

Stösserstraße 30–34, Karlsruhe: Energetische Sanierung, Fassadenarbeiten, Elektrozähler- und Gaszählerzentralisation, Treppenhäuser, Keller, Außenanlage, Dachsanierungen und Anbau von Balkonen.

Karlsruher Str. 51, Rheinstetten: Dachsanierung mit Dämmung und Deckung, Fassadenanstrich, Erneuerung Balkon- geländer, teilweise Erneuerung der Balkonbodenbeläge.

Zählerzentralisation: Einbau neuer Zählerschränke im Keller und elektrischer Neuanschluss der Wohnungen in 16 Hauseingängen. Neuanstrich der jeweiligen Treppenhäuser.

Im laufenden Geschäftsjahr sollen dazu nachfolgend aufgeführte Großprojekte umgesetzt werden:

Friedrichstr. 10 b, Ettlingen: Energetische Sanierung unter Einbezug erneuerbarer Energien, Dach-, Fassaden- und Balkonsanierung, Bauvoranfrage erforderlich, daher Beginn ggf. im Herbst 2022.

Hirschstr. 47/49, Karlsruhe: Energetische Sanierung, ggf. auf Wunsch und nach Klärung mit der Baubehörde Aufstockung und Anbau eines Aufzugs, Bauvoranfrage erforderlich, daher Beginn ggf. im Herbst 2022.

Lärchenweg 27–31, Ettlingen: Erneuerung der Fenster als Einzelmaßnahme in 12 von 18 Wohnungen (6 Wohnungen haben bereits bei früheren Wohnungssanierungen neue Fenster erhalten).

Oberfeldstr. 1–3, Rheinstetten: Sanierung Balkone, Dachreparatur, Fassadenanstrich.

Hirtenweg 5–7, Rheinstetten: Sanierung der Balkone im EG (Hausrückseite), Sanierung und Dämmung Haussockel.

Weiterhin werden laufend Elektrozählerzentralisationen in ca. 20 weiteren Hauseingängen umgesetzt. Der Bedarf richtet sich hauptsächlich nach den Wohnungssanierungen im aktuellen Jahr.

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

ARDENSIA EG

Sophienstraße 25–31, Karlsruhe:

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

PFINZTAL-SÖLLINGEN

Hier wurde zusammen mit der Familienheim Pforzheim eG die Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR gegründet. Diese wird im ersten Halbjahr 2022 Grundstücke im Neubaugebiet „Neue Mitte Heilbrunn-Engelfeld“ von der Gemeinde Pfinztal-Söllingen erwerben. Hier entstehen ca. 14 Reihenhäuser und 3 Gewerbeflächen, die zum Verkauf angeboten werden und ca. 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für die Bestandsvermietung.

INWOCA GMBH

Hardeckstraße 5, Karlsruhe:

Ein Großteil der erworbenen Flächen ist bis zum Jahresende 2023 vermietet. Wir befinden uns in Gesprächen mit verschiedenen Investoren und auch der Stadt Karlsruhe über den Verkauf des Areals bzw. der Gesellschaftsanteile an der inwoca GmbH.

Christian-Weiß-Siedlung, Ludwigshafen:

Hier konnten Anfang 2022, wie bereits erwähnt, 78 Mietwohnungen und 83 TG-Stellplätze erfolgreich verkauft werden.

Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH:

Gemeinsam mit dem Verkauf der Einheiten in Ludwigshafen, konnte auch das Gewerbegrundstück (ca. 53.000 m²) der Projektgesellschaft (ehemaliges Brucker-Areal im Silberstreifen) erfolgreich verkauft werden. Mit dem neuen Eigentümer wurde eine mündliche Vereinbarung getroffen, dass nach erfolgten Bebauungsplanänderungen, Grundstücke für den Mietwohnungsbau und einer Kita von der Genossenschaft gekauft werden können.



VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2021 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich von 154.257.006 Euro auf 155.604.894 Euro und der Wert des Anlagevermögens hat sich von 145.619.445 Euro auf 146.047.778 Euro erhöht. 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 36.200.000 Euro auf 28.400.000 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 höhere Forderungen und Bankguthaben gestiegen. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 39.388.035 Euro auf 42.384.741 Euro um ca. 3,0 Millionen Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 27,1 % und ist gegenüber dem Vorjahr (25,4 %) gestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich von 112.970.963 Euro auf 111.047.787 Euro um ca. 1,9 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 2022 beläuft sich auf circa 5 Millionen Euro für die Sophienstraße 25–31 in Karlsruhe und circa 1 Million Euro für die Projektentwicklung in Pfinztal-Söllingen. Die Finanzierung dieser Investitionen ist gesichert.

Im Geschäftsjahr 2021 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 23.815.037 Euro auf 23.115.283 Euro reduziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind von 19.677.694 Euro im Vorjahr auf 20.595.588 Euro gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 3.953.789 Euro im Vorjahr auf 2.369.000 Euro um circa 1,6 Millionen Euro gesunken.

Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.025.648,16 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon insgesamt 2.810.000 Euro in die gesetzlichen und freien Ergebnissrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von 232.205,40 Euro auszuweisen.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2022 gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen um ca. 2 %, von 16.146.157 Euro auf 16.432.461 Euro, steigen werden. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 3 %. Erreicht wurden im Jahr 2021 ca. 1 %.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis von ca. 2.079.947 Euro. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1.252.000 Euro prognostiziert. Realisiert wurde ein Jahresüberschuss von 3.025.648 Euro. Die Abweichung resultiert insbesondere aus gestiegenen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Immobilien zur Bereinigung des Bestandsportfolios.

Die Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 ist geordnet.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

PROGNOSE UND IST-ZUSTAND

	Prognose 2022	Ist 2021
Jahresergebnis	2.079.947 €	3.025.648 €
Sollmiete Entwicklung	2 %	1 %
Instandhaltungskosten	4.605.673 €	4.386.355 €
Neubau/Grossmodernisierung	4.325.000 €	10.461.959 €

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Mit unserer genossenschaftlichen Unternehmensstrategie leisten wir einen Beitrag zur Lösung der Zukunftsaufgaben, die sich uns durch die aktuellen Megatrends stellen. Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist auch im Pandemiejahr 2021 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung gewesen.

Auch im Jahr 2021 hatten die ungeahnten Auswirkungen der Corona-Pandemie die Welt in ihrem Griff. Dies betraf die bekannten negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften einerseits, wirkt aber weit in die psychologischen und soziologischen Sphären hinein. Es ist zu erwarten, dass sich die Lebens- und Arbeitsgewohnheiten der Menschen durch die Pandemie langfristig verändert haben. Mitten in

der vierten Welle der Pandemie mit immer neuen Virusmutationen lässt sich nur schwer prognostizieren, welche ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen hieraus entstehen bzw. sich verstärken.

Neben Corona waren im Jahr 2021 wieder extreme Wetterphänomene auffällig, deren Ursachen – im Wesentlichen weitgehend einhellig – im weltweiten Klimawandel gesehen werden, verursacht durch den menschengemachten Anstieg der Durchschnittstemperaturen. Hier ist die Katastrophe im Ahrtal exemplarisch zu nennen. Wetterphänomene wie Hitze, Trockenheit und Feuer auf der einen Seite, Starkregen, Überflutungen, Gletscherschmelze und steigende Meeresspiegel auf der anderen Seite, verursachen



bzw. verstärken negative ökonomische Folgen. Deshalb gehen die Anforderungen an die heutigen Unternehmensstrategien und Geschäftsmodelle über das Erfordernis, sozialgerechte Mietwohnungen anzubieten und Renditen zu erwirtschaften, weit hinaus. Unternehmen müssen der Öffentlichkeit die Nachhaltigkeit von Strategie und Geschäftsmodell im Sinne von Nachhaltigkeitszielen darlegen. Andererseits sind auch die Risiken aus den Megatrends, insbesondere aus dem Klimawandel, darzustellen.

Die seit geraumer Zeit erkennbaren Megatrends, Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO₂-Reduktion, Digitalisierung sowie demografischer Wandel, sind im Zusammenhang mit den jüngsten Entwicklungen der Pandemie ebenfalls auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell neu zu würdigen. Ziel ist es, im Kontext der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft, Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft als zentrale Fähigkeiten zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben zu bewahren.

Die aktuellen Preissteigerungen bei Rohstoffen und Baumaterialien, sowie der immer stärker werdende Fachkräftemangel, führen zu Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf der Ardensia eG. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen 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.

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 Investoren oder 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 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 zur Reduzierung möglicher wirtschaftlicher negativer Auswirkungen auf unser Unternehmen umgesetzt. Gleichwohl erwarten wir, dass auf Grund des aktuellen Konfliktes in der Ukraine und der weiter anhaltenden Pandemie die Gebädetransaktionen, Neubauvorhaben, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden nur verzögert durchgeführt werden können. Dies wird sich auf die Erträge, Aufwendungen und Zahlungsströme auswirken. Dies haben wir in unseren Planungen für die Folgejahre soweit möglich berücksichtigt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die aktuelle Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen 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, der Festlegung 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 31.12.2022.

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, 30.04.2022



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Heinz Peter Landhäußer
Vorstand

SOZIALES MANAGEMENT

JAHRESBERICHT 2021

Das Jahr 2021 wurde im Sozialen Management abermals von den pandemischen Bedingungen geprägt. Der Kontakt zu den Mietern wurde weiterhin hauptsächlich telefonisch oder digital gehalten, damit sowohl die Mieter als auch die Mitarbeitenden vor Ansteckungen geschützt blieben.

Die Mitarbeitenden des Sozialen Managements führten 2021 insgesamt 185 Beratungsgespräche zu Themen wie Krankheit, Tod des Lebensgefährten, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung und Erziehungsprobleme, Mietschulden, Beantragung von allgemeinen Sozialleistungen und Alleinsein. Außerdem wurden 98 Beratungen zu Mietschulden und/oder Inanspruchnahme von Sozialleistungen geführt.

Auffallend war, dass Beschwerden bezüglich Verstöße gegen die Hausordnung, Lärm, Kinderlärm, Müll und/oder verhaltensbedingte Störungen durch Sucht im Vergleich zu den Vorjahren nochmals stark gestiegen sind. So wurden insgesamt 506 Beschwerden dieser Art bearbeitet. Wir nehmen an, dass das der Pandemie geschuldet war. Viel mehr Menschen waren dauerhaft zuhause. Noch nie arbeiteten so viele Menschen aus dem Homeoffice.

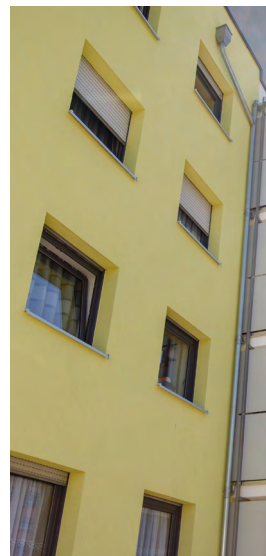
Schulen, Kindergärten und Sportvereine blieben bekanntermaßen geschlossen.

25 Mieter wurden in regelmäßigen Abständen von den Mitarbeitern des Sozialen Managements besucht und betreut.

Trotz der Pandemie fanden in der Benedikt-Schwarz-Straße, Hohewiesenstraße 30–34 und in der Karl-Schlageter-Straße Mieterumfragen zur Zufriedenheit statt.

14 Mietparteien erhielten Unterstützung und individuelle Hilfe, nachdem Schäden an der Mietsache aufgetreten sind.

Durch den Ausfall der Aufzüge in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, der Benedikt-Schwarz-Straße und der Durlacher Allee konnten Mieter auf ein Unterstützungsangebot durch das Soziale Management zugreifen







03

BILANZ, GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG





BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	31.082,34		22.088,32
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.426.273,75		87.109.507,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.140.740,67		13.478.986,74
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	155.572,64		155.572,64
5. Technische Anlagen	135.836,07		156.168,12
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.437,23		658.379,41
7. Anlagen im Bau	16.009.310,14		6.472.420,74
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	115.467.253,35	190.795,50
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08		994.525,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	28.400.000,00		36.200.000,00
3. Beteiligungen	1.165.000,00		160.000,00
4. Andere Finanzanlagen	21.000,00	30.580.525,08	21.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	838.046,28		838.046,28
3. Unfertige Leistungen	4.672.460,35		4.653.587,38
4. Andere Vorräte	33.421,58	5.559.041,99	29.810,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	316.960,65		210.864,20
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	187.282,39		236.671,20
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	396.732,32		69.875,46
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.040.341,63	1.941.316,99	1.017.581,67
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.035.284,36	2.035.284,36	1.541.021,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten	21.472,02	21.472,02	24.988,93
Bilanzsumme	155.604.893,79	154.257.005,59	

PASSIVA**A. Eigenkapital**

I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310.661,00		237.017,93
2. der verbleibenden Mitglieder	5.247.571,11		5.097.441,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.303,06	5.567.535,17	59.812,35
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	19.328,89 (17.093,31)		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.740.000,00		5.430.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	310.000,00 (240.000,00)		
2. Bauerneneruerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst:			
	0,00 (0,00)		
3. Andere Ergebnismrücklagen	22.570.000,00	36.585.000,00	20.070.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
	0,00 (0,00)		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	2.500.000,00 (1.890.608,83)		
Bilanzgewinn			
III. Gewinnvortrag Vorjahr	16.557,24		8.781,66
IV. Jahresüberschuss	3.025.648,16		2.340.590,51
1. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	2.810.000,00	232.205,40	2.130.608,83
Eigenkapital insgesamt		42.384.740,57	39.388.035,31

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	680.346,00		796.999,00
2. Steuerrückstellungen	804.300,00		445.700,00
3. Sonstige Rückstellungen	614.900,00	2.099.546,00	615.000,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.742.479,37		107.354.564,79
2. Erhaltene Anzahlungen	4.618.820,01		4.828.332,69
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.024,07		143.828,03
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.192,10		14.192,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.418.774,51		429.557,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten	146.496,79	111.047.786,85	200.487,45
davon gegenüber Mitgliedern	80.711,44 (83.374,39)		
davon aus Steuern	42.246,48 (110.291,88)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.444,91 (6.821,18)		

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	72.820,37	72.820,37	40.308,60
Bilanzsumme	155.604.893,79	154.257.005,59	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Erlöse und Aufwendungen			
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.595.588,22		19.677.693,79
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.369.000,00		3.953.789,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.114,60		3.114,61
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.580,07	23.115.282,89	180.439,46
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		18.872,97	-822.109,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		278.151,86	344.971,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.871.755,08		8.583.189,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	810.086,12	10.681.841,20	1.975.386,59
Rohergebnis		12.730.466,52	12.779.322,32
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.851.594,62		2.958.874,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	681.972,14	3.533.566,76	723.412,22
davon für Altersversorgung 130.290,42 (166.140,07)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.277.459,47	3.551.600,21
davon außerplanmäßige Abschreibungen 0,00 (0,00)			
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		928.469,62	1.295.803,79
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	320.764,16		376.155,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	539,94	321.304,10	1.798,85
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.406.123,40	1.420.276,79
davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung 12.948,00 (18.755,00)			
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		469.921,41	451.510,32
Ergebnis nach Steuern		3.436.229,96	2.755.798,56
12. Sonstige Steuern		410.581,80	415.208,05
Jahresüberschuss		3.025.648,16	2.340.590,51
13. Gewinnvortrag Vorjahr		16.557,24	8.781,66
14. Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.810.000,00	2.130.608,83
Bilanzgewinn		232.205,40	218.763,34





04

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ 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 die 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 1.000,00 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. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen

Vorräte (Heizölvorräte) 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. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für

Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als

einem Jahr werden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre) abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 4.672.460,35 Euro (Vorjahr 4.653.587,38 Euro) erfasst.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderung in Höhe von 204.624,39 Euro (Vorjahr 253.722,51 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 jährlich ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMog geltenden Bewertungsvorschriften erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rück-

stellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 1,94 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 28.753,00 Euro. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Sonstige wesentliche Rückstellungen sind:

	Euro
▪ Gewährleistungen	304.000,00
▪ Personalkosten	122.800,00

In der Gewährleistungskostenrückstellung sind nicht abgrenzbare Anteile an Prozesskosten enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Bei der Ardensia eG sind Mietkautionen in Höhe von 52.863,75 Euro (Vorjahr 58.728,94 Euro) hinterlegt. Die Mietkautionen sind auf einem Kautionskonto hinterlegt.

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

D. SONSTIGE ANGABEN

NACHFOLGEND AUFGEFÜHRT SIND DIE IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENEN ODER VERMERKTEN FINANZIELLEN 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 21 Millionen Euro (Vorjahr 29 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 zur Besicherung aller von der Gesellschaft in dem Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen, insbesondere zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 14 Millionen Euro (zzgl. einer etwa anfallenden Umsatzsteuer), eines etwaigen Zusatzkaufpreises, der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages abgegeben. 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 der Patronatserklärung, da alle Grundstücke der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH an die Pro Concept Projektbau Silberstreifen GmbH mit Sitz in Mannheim verkauft wurden.

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages fand am 08.02.2022 statt.

Mit der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von 7,5 Millionen Euro abgeschlossen, wovon zum Jahresende 7,4 Millionen Euro (Vorjahr 7,2 Millionen Euro) in Anspruch genommen wurden. Das Darlehen wird nach Eingang des Kaufpreises (voraussichtlich im Juni 2022) zurückgeführt.

Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der inwoca GmbH.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 189.127,00 Euro. In der Bilanz nicht ausgewiesen sind sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 3.038.000,00 Euro. Diese entfallen im Wesentlichen auf das Bauprojekt Sophienstraße 25–31 in Karlsruhe und die Sanierung der Stösserstraße 30–34 in Karlsruhe.

Gegenüber der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR wurde die Verpflichtung übernommen eine Einlage von 2.000.000,00 Euro zu leisten. Zum 31.12.2021 bestehen hieraus noch offene Einzahlungsverpflichtungen über 1.000.000,00 Euro. Darüber hinaus wurde die Verpflichtung abgegeben, weitere Zahlungen zur Deckung von Kosten der Gesellschaft zu leisten, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Erfüllung des Zwecks der Gesellschaft ergeben.

KAPITALANTEILE AN UNTERNEHMEN

UNSER UNTERNEHMEN BESITZT KAPITALANTEILE IN HÖHE VON MINDESTENS 20% AN FOLGENDEN UNTERNEHMEN:

	Kapitalanteil	Eigenkapital*	Jahresergebnis*
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH in 76185 Karlsruhe	100 %	335.263,90 €	-10.098,52 €
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR in 76275 Ettlingen	50 %	316.282,12 €	-2.742,31 €
inwoca GmbH in 76185 Karlsruhe	90 %	672.692,61 €	1.048.252,86 €
Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR in 75175 Pforzheim	50 %	1.985.607,15 €	-14.392,85 €
ISR GbR in 76185 Karlsruhe	51 %	13.088,47 €	-557,68 €

* Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021.

CONTRACTING

	Laufzeit in Jahren	Verpflichtungen in Euro
Contractingverträge	< 5	977.116,32
Contractingverträge	5 – 10	483.984,00

MITARBEITER

IM GESCHÄFTSJAHR WURDEN DURCHSCHNITTlich MITARBEITER BESCHÄFTIGT:

	Vollzeit	Teilzeit
Mieterservice/Soziales Management	10	3
Regiebetrieb	21	0
Projektentwicklung/Vertrieb	2	1
Rechnungswesen/kfm. Mitarbeiter	7	3
Studenten/Auszubildende	2	0
Gesamt	42	7

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	6.123	32.997
Zugang 2021	309	3.244
Abgang 2021	402	2.261
Ende 2021	6.030	33.980

Geschäftsguthaben Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **150.129,42 Euro** erhöht.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittel in Höhe von 2.810.000,00 Euro zu billigen, 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 (bis 15.06.2021)
- Daniel James Heath, Schriftführer (bis 28.06.2021)
- Daniel James Heath, Stellvertretender Vorsitzender (ab 28.06.2021)
- Gudrun Troes, Schriftführerin (ab 28.06.2021)
- Dr. Katharina Ludwig (ab 15.06.2021)
- Christian Pflaum

Mitglieder des Vorstands

Karlsruhe, den 30.04.2022



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Heinz Peter Landhäußer
Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2021, ANGABEN IN EURO,
VORJAHRESWERTE IN KLAMMERN

	Insgesamt	Restlaufzeit			Gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.742.479,37 (107.354.564,79)	42.466.867,80 (51.498.795,84)	62.275.611,57 (55.855.768,95)	51.429.957,23 (44.633.093,00)	104.742.479,37* (107.354.564,79*)
Erhaltene Anzahlungen	4.618.820,01 (4.828.332,69)	4.618.820,01 (4.828.332,69)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.024,07 (143.828,03)	59.052,42 (89.133,83)	47.971,65 (54.694,20)	23.985,83 (27.347,10)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.192,10 (14.192,10)	00,00 (00,00)	14.192,10 (14.192,10)	7.096,05 (7.096,05)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.418.774,51 (429.557,62)	1.418.774,51 (429.557,62)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	146.496,79 (200.487,45)	146.496,79 (200.487,45)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Insgesamt	111.047.786,85 (112.970.962,68)	48.710.011,53 (57.046.307,43)	62.337.775,32 (55.924.655,25)	51.461.039,11 (44.667.536,15)	104.742.479,37 (107.354.564,79)

*Art der Sicherung: Grundpfandrecht

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2021

BRUTTOANLAGENSPIEGEL, IN EURO

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	01.01.2021			Zugänge	Abgänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	142.294,13	18.396,66	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	142.294,13	18.396,66	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.592.410,12	0,00	930.962,93	1.728.899,82	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.703.799,70	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	155.572,64	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	277.900,05	3.725,00	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.357.717,28	105.810,86	81.869,70	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	6.472.420,74	11.195.076,68	0,00	70.712,54	1.728.899,82
8. Bauvorbereitungskosten	190.795,50	0,00	120.082,96	0,00	70.712,54
Summe Sachanlagen	182.750.616,54	11.304.612,54	1.132.915,59	1.799.612,36	1.799.612,36
Summe Immat. VG + Sachanlagen	182.892.910,67	11.323.009,20	1.132.915,59	1.799.612,36	1.799.612,36
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	36.200.000,00	200.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	160.000,00	1.005.000,00	0,00	0,00	0,00
4. Anderen Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	37.375.525,08	1.205.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	220.268.435,75	12.528.009,20	9.132.915,59	1.799.612,36	1.799.612,36

(Kumulierte) Abschreibungen								Buchwert	
Stand zum	Stand zum			Umbuchungen			Stand zum		
31.12.2021	01.01.2021 (Kumuliert)	Abschrei- bungen des GF	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2021 (Kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
160.690,79	120.205,81	9.402,64	0,00	0,00	0,00	0,00	129.608,45	31.082,34	22.088,32
160.690,79	120.205,81	9.402,64	0,00	0,00	0,00	0,00	129.608,45	31.082,34	22.088,32
154.390.347,01	66.482.902,34	2.730.797,28	249.626,36	0,00	0,00	0,00	68.964.073,26	85.426.273,75	87.109.507,78
19.703.799,70	6.224.812,96	338.246,07	0,00	0,00	0,00	0,00	6.563.059,03	13.140.740,67	13.478.986,74
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
155.572,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.572,64	155.572,64
281.625,05	121.731,93	24.057,05	0,00	0,00	0,00	0,00	145.788,98	135.836,07	156.168,12
2.381.658,44	1.699.337,87	174.956,43	61.073,09	0,00	0,00	0,00	1.813.221,21	568.437,23	658.379,41
16.009.310,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.009.310,14	6.472.420,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.795,50
192.922.313,49	74.528.785,10	3.268.056,83	310.699,45	0,00	0,00	0,00	77.486.142,48	115.436.171,01	108.221.831,44
193.083.004,28	74.648.990,91	3.277.459,47	310.699,45	0,00	0,00	0,00	77.615.750,93	115.467.253,35	108.243.919,76
994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08	994.525,08
28.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.400.000,00	36.200.000,00
1.165.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.165.000,00	160.000,00
21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
30.580.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.580.525,08	37.375.525,08
223.663.529,36	74.648.990,91	3.277.459,47	310.699,45	0,00	0,00	0,00	77.615.750,93	146.047.778,43	145.619.444,84



05

DATEN

UND RELEVANTE FAKTEN

KAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TAUSEND EURO

	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.391,2	7.095,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.883,0	2.378,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.013,9	-10.009,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	494,3	-536,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.541,0	2.077,2
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.035,3	1.541,0

UMSATZERLÖSE

UMSÄTZE IN EURO

	2021	2020
Hausbewirtschaftung	20.595.588,22	19.677.693,79
Verkauf von Grundstücken	2.369.000,00	3.953.789,00
Betreuungstätigkeit	3.114,60	3.114,61
Sonstige Leistungen	147.580,07	180.439,46
Umsatz	23.115.282,89	23.815.036,86

VERMÖGENSSTRUKTUR

IN EURO UND PROZENT

	31.12.2021		31.12.2020	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	146.047.778,43	93,86	145.619.444,84	94,40
Umlaufvermögen	9.535.643,34	6,13	8.612.571,82	5,58
Rechnungsabgrenzungen	21.472,02	0,01	24.988,93	0,02
Gesamtvermögen	155.604.893,79	100,00	154.257.005,59	100,00
Fremdmittel	113.423.580,49		115.073.566,13	
Eigenkapital am Jahresende	42.181.313,30		39.183.439,46	
Eigenkapital am Jahresanfang	39.183.439,46		36.886.202,36	
Eigenkapitalzuwachs	2.997.873,84	7,65	2.297.237,10	6,23

KAPITALSTRUKTUR

IN EURO UND PROZENT

	31.12.2021		31.12.2020	
	Euro	%	Euro	%
Eigenkapital	42.181.313,30	27,10	39.183.439,46	25,40
Rückstellungen	2.099.546,00	1,35	1.857.699,00	1,20
Verbindlichkeiten	111.251.214,12	71,50	113.175.558,53	73,37
Rechnungsabgrenzungen	72.820,37	0,05	40.308,60	0,03
Gesamtkapital	155.604.893,79	100,00	154.257.005,59	100,00

ERTRAGSSTRUKTUR

IN EURO

Betriebsfunktion	2021	2020	Veränderung
1. Hausbewirtschaftung	6.096.220	6.149.639	-53.419
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	1.606.250	1.052.377	553.873
3. Betreuungstätigkeit	17.135	22.752	-5.617
4. Kapitaldienste	313.082	361.037	-47.955
Deckungsbeiträge	8.032.687	7.585.805	446.882
Gemeinkosten	4.708.224	4.894.782	-186.558
Betriebsergebnis	3.324.463	2.691.023	633.440
Sonstiges Ergebnis	171.107	101.078	70.028
Gesamtergebnis vor Steuern	3.495.570	2.792.101	703.469
Körperschaft- u. Gewerbesteuer	469.921	451.510	18.411
Jahresüberschuss	3.025.648	2.340.591	685.058

UMSATZANTEILE

IN EURO UND PROZENT

	2021		2020	
	Euro	Anteil %	Euro	Anteil %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.595.588	87,97	19.677.694	84,32
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	2.369.000	10,12	3.953.789	16,94
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.115	0,01	3.115	0,01
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.580	0,63	180.439	0,77
Sonstige betriebliche Erträge	278.152	1,19	344.971	1,48
Bestandsveränderungen	18.873	0,08	-822.109	-3,52
Umsatzerlöse gesamt	23.412.308	100,00	23.337.899	100,00

DURCHSCHNITTSMIETEN

DEZEMBER 2021 PRO M²,
KALTMIETE (OHNE BETRIEBSKOSTEN)

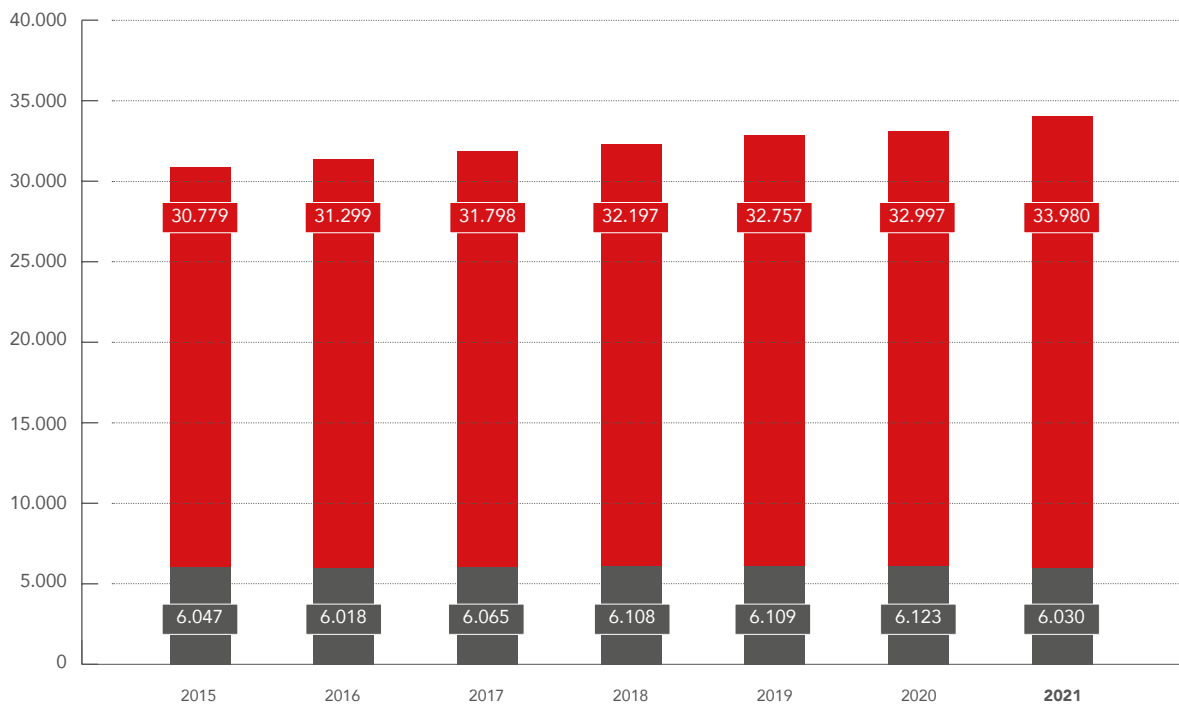
Ort	Wohnungen	Miete m ²			
		3,00 – 4,99 €	5,00 – 5,99 €	6,00 – 6,99 €	7,00 € – höher
Ettlingen	835	126	190	159	360
Karlsruhe	1.071	19	47	122	883
Rheinstetten	484	49	117	129	189
Durmernheim	124	0	14	60	50
übrige Orte	140	25	40	26	49
Gesamt	2.654	219	408	496	1.531

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

- Mitglieder
- Geschäftsanteile



Anzahl



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN DER ARDENSIA EG

VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT

IN PROZENT

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote	22,42	23,24	24,71	22,90	25,40	27,11
Eigenkapitalrentabilität	6,47	5,28	1,88	-8,30	5,97	7,17
Gesamtkapitalrentabilität	2,69	2,41	1,49	-0,99	2,44	2,85
Fremdkapitalquote	77,58	76,76	75,29	77,10	74,60	72,89

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

DIVERSE ANGABEN

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Wohnungen inkl. Gewerbl. Einheiten		2.641	2.670	2.696	2.695	2.694	2.676
Wohn- u. Nutzfläche inkl. Gewerbl. Einheiten	m ²	169.896	171.367	175.377	177.285	174.537	173.735
Durchschnittl. Sollmiete inkl. Gewerbl. Einheiten	m ² /Monat/€	7,29	7,39	7,37	7,43	7,63	7,74
Anteil Erlösschmälerungen		3,08%	2,43%	2,03%	2,34%	2,21%	2,40%
Anteil der Mietforderungen		1,01%	1,03%	0,98%	0,81%	1,06%	1,53%
Fluktuationsrate (Mieterwechsel)		7,19%	6,52%	7,49%	5,49%	6,68%	6,17%
Leerstandquote		0,64%	0,59%	0,67%	1,04%	1,04%	0,49%
Fremdkapitalzinsen	m ² /Monat/€	1,09	1,03	0,82	0,68	0,66	0,66
Betriebskosten	m ² /Monat/€	2,25	2,34	2,26	2,49	2,41	2,67
Instandhaltungskosten	m ² /Jahr/€	24,80	26,47	26,81	19,19	13,16	13,15
Modernisierungsquote	m ² /Jahr/€	2,62	0,99	4,85	8,80	7,07	11,69
Gebäudeerhaltungskoeffizient	m ² /Jahr/€	27,42	27,46	31,66	27,99	20,23	24,83
Abschreibungen	m ² /Monat/€	1,64	1,58	1,55	1,85	1,58	1,47
Tilgungen	m ² /Monat/€	1,02	1,08	2,55	1,84	1,32	1,54

VERTRETERINNEN UND VERTRETER IM BERICHTSJAHR 2021

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



ARDENSIA EG

Hardeckstr. 9
76185 Karlsruhe

T 0721 57001-0

F 0721 57001-64

info@ardensia.de

www.ardensia.de