

# // AUFSCHLUSSREICH

*Geschäftsbericht 2020*



*Lust aufs Leben*

# Lust aufs Leben in Zahlen

*Schlüsselmomente für eine stabile Zukunft*



# Werte einer starken Gemeinschaft

Schlüsselzahlen mit Aussagekraft

5.367 **64**

Wohnungen

Beschäftigte

9.035

Mitglieder

7,5 Mio. €

für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes

30,9 Mio. €

Investitionen in Immobilienbestand

49

Wohnungen modernisiert

142

neue Wohnungen fertiggestellt

15,4 Mio. €

Investitionen in Neubauten

72,5 Mio. €

Eigenkapital

4,7 Mio. €

Jahresüberschuss

17,8 %

Eigenkapitalquote

0,5 Mio. €

Bilanzgewinn

407,2 Mio. €

Bilanzsumme



# Nachhaltig auf stabilem Kurs

Aufschlussreiche Ein- und Ausblicke 2020

## Inhalt

- 8 Aufschlussreich in bewegten Zeiten**  
Vorwort des Vorstandes
- 10 Unsere Schlüsselmomente 2020**  
Meilensteine
- 14 Vielfalt in der Schlüsselrolle**  
Unser Angebot
- 16 Potenziale erschließen**  
Unsere Mitarbeiter
- 20 Unser Schlüssel zum Erfolg**  
Unser Service
- 22 Objekte & Wohnungen**  
22 // Neubauten und Modernisierungen:  
23 ■ Quartier Erleneck  
24 ■ Quartier Galgenberg  
25 ■ Quartier Uhlenhorst  
26 ■ City Center Elmshorn  
27 ■ Quartier Kronskamp  
28 ■ Stadtquartier Lebenslust
- 30 Übersichtlich aufgeschlüsselt**  
Der digitale Geschäftsbericht
- 32 Zukunft erschließen**  
Die Krise als Chance begreifen
- 34 Beschlossene Sache**  
Grünes Wohnen
- 36 Schlüsselerlebnisse**  
Halt in unsicheren Zeiten
- 38 Schlüsselfaktor Loyalität**  
Unsere treue Mieterschaft
- 40 Schlüsselfragen des Erfolgs**  
Mieterbefragung 2020
- 42 Bericht des Aufsichtsrates**
- 46 Geschäftszahlen 2020**  
48 // Lagebericht 2020  
56 // Jahresabschluss 2020  
56 ■ Bilanz  
58 ■ Gewinn- und Verlustrechnung  
59 ■ Anhang des Jahresabschlusses 2020
- 68 Wohnungsbestand**
- 72 Vertreterversammlung**
- 74 Kontakt**

Uwe Wirries (li.),  
Vorstandsvorsitzender  
und Hendrik Pieper,  
Mitglied des Vorstands  
der ADLERSHORST  
Baugenossenschaft eG



# // Aufschlussreich in bewegten Zeiten

## Liebe Mitglieder, liebe Mitarbeitende, sehr geehrte Damen und Herren!

Die Pandemie ist noch nicht überwunden, die Krise hält an. Der Schlüssel, beides zu meistern, ist eine starke Gemeinschaft. 2020 hat gezeigt: Unsere Genossenschaft bewährt sich auch in dieser Krise. Unser Geschäftsbericht gibt hierzu Aufschluss mit Zahlen, Daten und Fakten des erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahres 2020.

Trotz aller Einschränkungen durch die anhaltende Corona-Pandemie konnten wir neuen Wohnraum schaffen, neue Projekte voranbringen, eine Vertreterwahl durchführen und die Zufriedenheit unserer Mieter im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Mieterbefragung messen und Konzepte für noch mehr Zufriedenheit entwickeln.

Auch in diesen bewegten Zeiten behalten wir unsere Aufgaben und die Ziele der Genossenschaft fest im Blick. Mit Homeoffice-Lösungen, Videokonferenzen und auf ein Minimum reduzierten persönlichen Treffen. So sind wir weiterhin, über veränderte Kontaktwege, für die Gemeinschaft da. Wir stehen auch und gerade in der Krise entschlossen zusammen – mit Abstandsgebot und im übertragenen Sinn. Das ist spürbar und wir bedanken uns bei Ihnen, den Mietern, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden für den Zusammenhalt.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Gerade jetzt kommt es darauf an, bei den Bemühungen hochwertigen und dabei bezahlbaren Wohnraum für ganz unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen, nicht nachzulassen. In 2020 haben wir im Quartier Lebenslust nicht nur 84 seniorengerechte Wohnungen und eine Wohngruppe für selbstbestimmtes Wohnen mit 12 Apartments zum Erstbezug übergeben, sondern darüber hinaus insgesamt 24 öffentlich geförderte und 118 frei finanzierte Wohnungen fertiggestellt. Und es geht weiter: Im zweiten Bauabschnitt des Quartiers Lebenslust entstehen eine Kindertagesstätte sowie 57 Wohnungen für Familien und Alleinerziehende. Mit unseren passgenauen Wohnungsangeboten für Jung bis Alt bringen wir Generationen zusammen.

Zu einem attraktiven Wohnungsangebot gehört untrennbar das Thema Nachhaltigkeit – sowohl beim Neubau als auch beim Betrieb von vorhandenen Wohnanlagen. In den vergangenen Jahren haben wir den Großteil unserer älteren Wohnungsbestände energetisch modernisiert. Ein Vorteil für uns und unsere Mieter bei der neuen CO<sub>2</sub>-Besteuerung. Bei der Gasversorgung haben wir auf CO<sub>2</sub>-neutrales Gas umgestellt und mit den Stadtwerken Norderstedt einen neuen Rahmenvertrag geschlossen. Von den Stadtwerken Rostock beziehen wir Öko-Strom.

Die Bauhochkonjunktur dauert an und sorgt für Engpässe der Kapazitäten. Durch unsere stabilen, langjährigen Partnerschaften können wir jedoch weiterhin unsere Projekte verwirklichen. Wir planen frühzeitig und langfristig – für mehr Sicherheit, Vertrauen und Verlässlichkeit.

Jede Krise bietet Chancen. So haben wir neue Kommunikationswege gefunden und werden diese künftig ausbauen und vereinfachen – etwa unsere Mieter-App oder das Mieterportal. Wer es noch nicht ausprobiert hat, ist hierzu herzlich eingeladen. Wir unterstützen Sie dabei, diese neuen Wege zu gehen. Diese neuen technischen Möglichkeiten haben wir bewusst einfach und intuitiv bedienbar entwickelt. Denn wir wollen Wohnen so einfach wie möglich machen. Das Leben ist kompliziert genug.

Wir stellen uns den Herausforderungen der Zeit und der Zukunft. Die Chancen, die sich dabei eröffnen, werden wir nutzen und uns kontinuierlich verbessern.

Herzlichst

**Uwe Wirries**

Vorstandsvorsitzender

**Hendrik Pieper**

Mitglied des Vorstandes



# // Unsere Schlüsselmomente 2020

## Meilensteine



### Erster Bauabschnitt im Erleneck in Quickborn fertiggestellt

Der erste von zwei Bauabschnitten wurde pünktlich zum Jahresbeginn Mitte Januar fertiggestellt: ein smart ideenhaus KfW 55 mit 28 neuen Wohnungen und einer nachhaltigen Pelletheizanlage.



### Beginn der Modernisierung des City Centers Elmshorn

Im City Center Elmshorn haben wir im Januar mit der umfassenden energetischen Modernisierung des Gebäudes und der 149 Wohnungen begonnen.

### Stadtquartier Levenslust in Norderstedt feierlich eröffnet

Der erste von vier Bauabschnitten unseres großen Stadtquartiers Levenslust ist fertig. 16 Millionen Euro hat Adlershorst in den ersten Bauabschnitt investiert und damit 121 Wohnungen geschaffen, 64 davon öffentlich gefördert. Am 26. Februar haben wir Levenslust mit hochrangigen Gästen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft eröffnet.



### Wohnen unter Strom in Elmshorn

Im März haben wir mit dem Abriss alter Bestände die Voraussetzungen für den Neubau des Quartiers Am Friedhof in Elmshorn geschaffen. Hier entstehen 39 neue Wohnungen, die durch eine eigene Mieterstromanlage versorgt werden.



### 22 neue Wohnungen in Wedel

Am Galgenberg in Wedel haben wir im April ein Gebäude mit 22 Wohnungen fertiggestellt. Wo noch im vergangenen Jahr nicht mehr zeitgemäße Wohnungsbestände zu finden waren, prägt jetzt ein stilvolles und zugleich funktionales Gebäude das Stadtbild.



### Beginn des zweiten Bauabschnitts im Erleneck in Quickborn

Kurz nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Erleneck in Quickborn hat im Mai der Neubau von 54 weiteren Wohnungen im zweiten Bauabschnitt begonnen.



**Neue digitale Services**

Bei Adlershorst schreitet die Digitalisierung voran. Im Sommer haben wir die elektronische Terminbuchung für unser Norderstedter Kundencenter und ein digitales Interessenten-Formular für alle Mietinteressenten eingeführt.



**E-Lastenfahrräder für unsere Mieter**

Unseren Mietern steht ein besonderer Service zur Verfügung: Zwei kostenlos ausleihbare E-Lastenfahrräder. Damit möchten wir die neue E-Mobilität auch bei unseren Mietern voranbringen. Die freiwilligen Spenden für die Nutzung der Räder gehen an regionale Nachhaltigkeitsprojekte.



**100.000 neue Mieter**

Im Rahmen eines Pilotprojektes haben wir zwei Bienenvölker angemietet, um einen Beitrag gegen das Bienensterben zu leisten. Im Gegenzug haben wir erstmals von unseren neuen Mietern, deren Population in den Sommermonaten auf bis zu 100.000 anwächst, Honig geerntet.



**Quartier Uhlenhorst in Elmshorn fertiggestellt**

Das Großprojekt ist nach insgesamt 5½ Jahren Bauzeit abgeschlossen. Den dritten und letzten Bauabschnitt haben wir im Spätsommer fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben.



**Vertreterversammlung 2020**

Im Oktober 2020 hat unsere jährliche Vertreterversammlung stattgefunden – pandemiebedingt später als geplant und in angemieteten, größeren Räumen mit erprobtem Hygienekonzept.



**Mieterbefragung 2020**

Ende November haben wir unsere dritte große Mieterbefragung abgeschlossen. Das Feedback unserer Mieter ist essenziell, um uns weiterzuentwickeln und unsere Angebote und Services weiterhin bedarfsgerecht zu gestalten.

# // Vielfalt in der Schlüsselrolle

**Mit gut 9.000 Mitgliedern spiegelt Adlershorst quantitativ unsere Gesellschaft mit all den unterschiedlichen Lebensentwürfen und -phasen der Menschen wider. Für uns bedeutet unser Auftrag, ihnen bezahlbares und attraktives Wohnen zu bieten aber noch mehr: Vielfalt bieten und fördern.**



*Ein Schlüssel unseres Erfolges ist das vielfältige Miteinander in der Mieterschaft, das wir aktiv durch Aktionen und Angebote fördern. Das sorgt für Identifikation mit der Gemeinschaft und kulturellen Austausch im Quartier.*

Unsere Gesellschaft ist vielfältig. Dass sie ihre Vielfalt zunehmend anerkennt und ihr Rechnung trägt, zeigen die Entwicklungen der vergangenen Jahre. Auch beim Thema Wohnen hat unsere Gesellschaft die Vielfalt der Bedürfnisse erkannt und bringt zunehmend moderne und nachhaltige Wohnkonzepte hervor. Angesichts der angespannten Wohnsituation, die nach wie vor eine unserer größten Herausforderungen darstellt sowie zunehmender Bestrebungen, Inklusion weiter voranzutreiben, sind wir davon überzeugt, dass diese Themen zusammen gedacht werden müssen.

#### **Entwicklungen immer im Blick**

Dass vielfältige Lebensentwürfe und Lebenssituationen von ganz unterschiedlichen Wohnbedürfnissen geprägt sind, wissen wir als Wohnungsbaugenossenschaft mit 73-jähriger Geschichte und Erfahrung nur zu gut. In den vielen Jahrzehnten unseres Wirkens haben wir die Lebenssituationen der Menschen, Trends und Entwicklungen beobachtet und frühzeitig darauf reagiert. Bei der Planung und Umsetzung unserer Wohnprojekte fließen gesellschaftliche Entwicklungen mit ein.

Das Ergebnis ist ein breit aufgestellter Wohnungsbestand, der viele Bedürfnisse adressiert und künftigen vorgreift. Unser Wohnungsangebot reicht von der kleinen und günstigen Studentenwohnung über die großzügige Familienwohnung und das barrierearme Zuhause für das Alter bis zum Wohnen mit besonderem Service für alle, die auf ihn angewiesen sind und dabei ihre Selbstbestimmung nicht aufgeben wollen.

#### **So bunt wie unsere Gesellschaft**

Doch nicht nur die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Lebensphasen spielen bei unserer Wohnungsbaustrategie eine wichtige Rolle. Auch in sozialen und kulturellen Aspekten sind unsere Quartiere vielfältig und so bunt wie unsere Gesellschaft. In unseren Quartieren treffen Menschen aufeinander, um gemeinschaftlich zu leben und voneinander zu lernen. Im Rahmen unseres Quartiersmanagements fördern wir so ein vielfältiges und bereicherndes Miteinander. Viele unserer Quartiere und Aktivitäten zielen auf Begegnung, angefangen beim Gemeinschaftsraum für selbstorganisierte Mieterveranstaltungen, über die Grillbox für Nachbarschaftsfeste bis zum von uns organisierten Mieterfest.

Dass sich diese Strukturen wieder mit Leben und Austausch füllen, werden wir selbstverständlich auch nach der Pandemie weiterhin fördern, damit unsere Gemeinschaft weiter zusammenwächst und sich Mieter unterschiedlicher sozialer und kultureller Hintergründe begegnen.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft ist in einer durch allgegenwärtige Not geprägten Zeit gegründet worden. Schon damals begegneten unsere Gründer ihren Herausforderungen mit lösungsorientierter, gemeinschaftlicher Anstrengung und Offenheit, die niemanden ausschließt. Heute gilt das mehr denn je.



# // Potenziale erschließen

## Traumarbeitsplatz Baustelle: von der Ausbildung zum Dualen Studium

**Unsere Mitarbeiter sind ein wichtiger Grund für unseren Erfolg. Deshalb fördern wir individuelle Begabungen und finden auch mal ungewöhnliche Lösungen, wenn sich unsere Mitarbeiter weiterentwickeln wollen.**

Den Zeitpunkt, seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann um ein halbes Jahr zu verkürzen und im Januar 2020 zu beenden, hat sich Lukas Wagner gut ausgesucht. Selbstverständlich nicht aufgrund einer hellseherischen Vorahnung auf die bevorstehende Pandemie. Sondern aufgrund seiner sehr guten Leistungen. Und weil er sich in seinem Beruf bereits „sehr fit“ gefühlt habe.

„Ich habe den Vorteil, dass ich jeden Bereich während der Ausbildung kennengelernt habe und mich so im Unternehmen und in den verschiedenen Tätigkeitsfeldern gut auskenne“, sagt der Immobilienkaufmann, der 2017 seine Ausbildung bei Adlershorst begann. Vom Bauträger bis zur Fremdverwaltung, vom Rechnungswesen über das Kundencenter bis zur Technik – mit alledem kann er etwas anfangen. Und das tat er nach seiner Übernahme zunächst auch als Springer: „Ich war im Rechnungswesen, in der Fremdverwaltung, habe an Bauabrechnungen und am Jahresabschluss mitgewirkt und im Backoffice der WEG-Verwaltung gearbeitet.“ Das alles hätte schon gereicht, um den Job nachhaltig zu lieben. Endgültig durchgesetzt hat sich aber die Technik.

„Ich war mit den Bauleitern unterwegs, habe die Arbeitsabläufe auf der Baustelle kennengelernt und

habe schnell gemerkt, dass mich genau das total interessiert. Da möchte ich mehr machen.“ Mehr geht bei Adlershorst immer, wenn es um engagierte Mitarbeiter geht, die sich weiterentwickeln wollen. Auch wenn dabei ungewöhnliche Lösungen herauskommen.

Seit September 2020 studiert Lukas Wagner im dualen Studium Bauingenieurswesen an der Hochschule 21 in Buxtehude. In Blöcken von jeweils drei Monaten widmet sich Lukas Wagner abwechselnd dem Studium und dem Job. „Das kompakte Konzept gefällt mir sehr gut, weil ich mich so gut auf die Theorieblöcke und während der Praxisphasen auf meine Projekte fokussieren kann.“ Er möchte seine Interessen vertiefen, sich weiterentwickeln, später mehr Verantwortung übernehmen, große Bauvorhaben begleiten. „Einige meiner Kollegen haben berufsbegleitend studiert und damit die Voraussetzungen für einen Aufstieg geschaffen“, sagt er. Das habe ihn bestärkt. Man werde mit seinem Ehrgeiz und seinen Herausforderungen nicht alleingelassen, das habe er schon bei seinen Kollegen gesehen. Und diese Unterstützung erfährt er jetzt auch. „Ich werde sehr stark gefördert. Zusammen mit meinem Abteilungsleiter haben wir sogar schon mögliche Themen für meine Abschlussarbeit überlegt.“

Eines der Projekte, die er in seinen Praxisphasen mitbetreut, ist die Teilnahme von Adlershorst an einem bundesweiten Wettbewerb. Gesucht werden zukunftsweisende Bauvorhaben, die Bezahlbarkeit, Ökologie und Wirtschaftlichkeit vereinen und zugleich in sozialer Hinsicht nachhaltig sind. Wie diese Aspekte in Einklang gebracht werden können, ist zugleich die Kernfrage des Forschungsprojektes, das im Auftrag des Bundesinnenministeriums nach Lösungen für die angespannte Wohnsituation sucht.

Das Quartier Levenslust, das sowohl Familien- und Seniorenwohnungen als auch betreutes Wohnen und eine Kindertagesstätte umfasst, ist so ein Bauprojekt.

Lukas Wagner, der für die technischen Aspekte bei der Bewerbung zuständig ist, ist überzeugt: „Die Durchmischung der Generationen und bedarfsgerechtes Wohnen bei gleichzeitiger Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit ist hier bestens umgesetzt – ich finde, es ist ein Super-Projekt!“ Und ein mögliches Thema für sein Studium.

Lukas Wagner findet es wichtig, sich schon frühzeitig mit seinen Schwerpunkten und Abschluss Themen zu beschäftigen. Nur so werde man zum Experten auf seinem Fachgebiet.

Die langjährige Erfahrung der Bauingenieure, die ihn auf diesem Weg begleiten, ist für ihn besonders wertvoll. Er weiß schon jetzt: Gerade in Sachen Technik kommt es neben fundierter Theorie eben auf die Erfahrung an.

Das Studium sei selbstverständlich eine Mehrbelastung. Aber durch das duale System, den Ehrgeiz, die Begeisterung für die Technik und die Zukunftsaussichten ist das kein Problem. „Mein idealer Arbeitsplatz ist auf der Baustelle!“ Und bei Adlershorst. Hier will er nämlich bleiben.



*Von der Ausbildung bei uns im Haus zum dualen Studium: Lukas Wagner sieht seine berufliche Zukunft bei Adlershorst klar vor Augen. Sein erstes Etappenziel ist der Bachelor of Engineering (B.Eng.).*



# // Unser Schlüssel zum Erfolg

**Wir tun einfach mehr**

**Wohnraum ist nach wie vor knapp. Doch wir wollen nicht nur im Wohnungsmarkt vertreten sein – sondern durch Top-Services rund ums Wohnen von uns Reden machen. Denn wir sind überzeugt: Wertiges, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen sollte kein Luxusgut sein.**

Als Wohnraumanbieter sollte man einfach mehr leisten als Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Denn die Konsumentenansprüche steigen – auch beim Thema Wohnen. Dazu zählen veränderte Ansprüche an einen Wohnraumanbieter beim Thema Nachhaltigkeit. Und an sein Engagement und Unterstützung der Menschen dabei, selbst umwelt- und gemeinschaftsorientiert zu handeln. Auf diese Ansprüche sind wir vorbereitet.

## In die Zukunft schauen

Die Menschen machen sich verstärkt Gedanken um die Zukunft. Nicht nur um ihre persönliche, sondern auch die Zukunft unseres Planeten. Unsere Beiträge für eine lebenswerte Zukunft sind nicht nur nachhaltige Bauwerke mit moderner und ressourcenschonender Energieversorgung. Sondern auch die aktive Unterstützung unserer Mieter, selbst im Einklang mit dem Nachhaltigkeitsgedanken zu handeln. Wir bieten Informationen und Beratung rund um ressourcenschonendes Heizen und Lüften und laden unsere Mieter herzlich ein, eines von unseren beiden E-Lastenfahrrädern auszuprobieren. Diese können unsere Mieter kostenfrei oder gegen eine freiwillige Spende an ein regionales Nachhaltigkeitsprojekt ausleihen.

## Am Puls der Zeit

Wohnen sollte so einfach wie möglich sein. Und der Kontakt zu uns möglichst direkt und unkompliziert. Deshalb haben wir die digitalen Kommunikations-

wege für unsere Mieter ausgebaut und weiter verbessert. Über das Mieterportal und die Mieter-App können die Menschen schnell und direkt mit uns in Kontakt treten, Schäden melden, sofort den richtigen Ansprechpartner finden und alle Dokumente sicher, zentral und digital verwalten. Das Portal bzw. die App vernetzt die Menschen auch untereinander – gerade in Corona-Zeiten eine wertvolle Verbindung, die wir im Sinne einer starken Gemeinschaft gern fördern.

## Für den Einzelnen da sein

Zu unseren Services gehört die Unterstützung derjenigen, die sie besonders brauchen. Vor allem die älteren Mieter erhalten von uns umfassende Hilfe, wenn sie ihre Adlershorst-Wohnung wechseln. Zum Beispiel wenn ein Umzug aufgrund einer Quartiersumgestaltung ansteht.

Auch und gerade in der Corona-Krise waren und sind viele unserer älteren Mieter, oder auch solche, die aufgrund anderer Risikofaktoren besonders gefährdet sind, auf Unterstützung angewiesen. Durch unsere Quartiersbetreuer konnten wir schnell und unkompliziert Hilfe beim Einkaufen organisieren. Die Telefone unserer Quartiersbetreuer wurden während des ersten Lockdowns gleichzeitig zu „Sorgentelefonen“ umfunktioniert. Unsere Mieter hatten somit stets eine vertrauensvolle erste Anlaufstelle für ihre Sorgen und Nöte. Denn Gemeinschaft heißt, für den Einzelnen da zu sein.



*Wir können mehr als nur Wohnen: Service wird bei uns großgeschrieben. Vom Umzug über die Kommunikation bis hin zur Umwelt und der Gesundheit. Wir sind stets für die Mieterschaft da, haben ein Ohr und kümmern uns um die Bedürfnisse der Menschen.*

# // Gebaut für die Zukunft

## Neubauten und Modernisierungen

**Auch in Pandemiezeiten haben wir unsere Bautätigkeit im Einklang mit den behördlichen Maßnahmen fortgesetzt. Denn auch in der Krise verlieren wir unseren Auftrag nicht aus den Augen: Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, den sich die Menschen auch morgen noch leisten können.**

Zu den Erfordernissen der Bezahlbarkeit, des Komforts und attraktiver Grundrisse kommen nicht mehr nur der Anspruch, sondern auch die Notwendigkeit des klimafreundlichen Bauens und Wohnens hinzu. Als Baugenossenschaft investieren wir in unseren Bestand, Jahr für Jahr, um diesen Erfordernissen gerecht zu werden.

Durch die Verwendung nachhaltiger Materialien, innovativer Wärmetechnologien und zunehmend erneuerbarer Energieressourcen gestalten wir unsere Quartiere im Einklang mit der Zukunft. Unsere älteren Bestände rüsten wir entsprechend nach, sofern die Maßnahmen langfristig wirtschaftlich sind. So können wir bestehende Quartiere erhalten und für künftige Generationen attraktiv gestalten.

Bei der Planung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen haben wir ebenfalls das Wohl unserer Mieter fest im Blick. Sie freuen sich nicht nur über bedürfnisgerechte Wohnungen für alle Lebensabschnitte, sondern profitieren auch vom hohen Baustandard und der Energieeffizienz unserer Neubauten – Wohnen mit gutem Gewissen.

Ob energetisch saniert oder neu gebaut, so leisten wir gemeinsam einen Beitrag zum Klimaschutz.



## Das Projekt im Überblick

- // 1 Wohngebäude
- // 28 Wohnungen
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // 50–87 m² Wohnfläche
- // Kfw-Effizienzhaus 55
- // 21 Außenstellplätze
- // Pelletheisanlage



## // Quartier Erleneck

### Nachhaltiges Wohnen in Quickborn

Im Erleneck in Quickborn haben wir zu Jahresbeginn des abgelaufenen Geschäftsjahres den ersten von zwei Bauabschnitten fertiggestellt. Die neue Wohnanlage ersetzt ein nicht mehr wirtschaftliches Bestandsgebäude und umfasst 28 moderne Wohnungen.

Ruhig, grün und dennoch unweit der Metropole Hamburg liegt das Quartier Erleneck gut an den öffentlichen Verkehr angebunden in Quickborn. Die Bestandsgebäude konnten nicht mehr wirtschaftlich modernisiert werden und sind dem ersten von insgesamt fünf Bauwerken gewichen: einem smart ideenhaus, das dem Energieeffizienzstandard KfW 55 entspricht. Das innovative Gebäudekonzept, das Adlershorst entwickelt hat, bietet nicht nur eine energiesparende und nachhaltige Bauweise, sondern helle und geräumige

Wohnungen mit 50 bis 87 Quadratmetern Fläche. Hier finden Singles, Paare und Familien ein hochwertiges Zuhause – selbst mit kleinerem Budget. 24 der 28 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen sind öffentlich gefördert. Das Quartier wird durch eine Pelletheisanlage mit Wärme versorgt und verfügt damit über ein umweltschonendes und nachhaltiges Heizkonzept. Die Energie wird dabei aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnen. Für den richtigen Komfort sorgt eine wertige und stilvolle Innenraumausstattung. Dazu gehören Fußbodenheizung, Einbauküchen, geräumige Balkone und Bäder. Ein Glasfaseranschluss sorgt zudem für eine zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Die Arbeiten am zweiten Bauabschnitt mit drei neuen Gebäuden haben bereits begonnen.



## Das Projekt im Überblick

- // 1 Wohngebäude
- // 22 Wohnungen
- // 2-Zimmer-Wohnungen
- // 52–63 m² Wohnfläche
- // 16 Pkw-Stellplätze



## Das Projekt im Überblick

- // 5 Wohngebäude
- // 92 Wohnungen
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // 46–99 m² Wohnfläche
- // 2 Spielplätze
- // ruhige Lage



# // Quartier Galgenberg

## Zeitgemäßes Wohnen in Wedel

Am Galgenberg in Wedel haben wir im Frühjahr des abgeschlossenen Geschäftsjahres 22 komfortable Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben.

Das neue Quartier ersetzt ältere Bestände, die nicht mehr wirtschaftlich und auch nicht mehr zeitgemäß waren. Nach dem zügigen Abbruch im Vorjahr haben wir in einer 13-monatigen Bauzeit ein neues Gebäude mit 22 modernen Wohnungen errichtet.

In der ruhigen Lage der Straße Galgenberg in Wedel lebt es sich dennoch zentral. Vor den Toren Hamburgs haben die Mieter des neu entstandenen Quartiers eine optimale Anbindung an das rege Großstadtleben – ohne auf die Ruhe des Umlands verzichten zu müssen.

Die modernen Zweizimmer-Wohnungen verfügen über 52 bis 63 Quadratmeter und sind damit bestens für Singles und Paare geeignet.

Langlebige und nachhaltige Materialien statten die Wohneinheiten aus und passen sich durch ihr schlichtes und wertiges Design an jede Wohnungseinrichtung an. Die wertigen Einbauküchen und Bäder werden auch in den kommenden Jahren die hohen Ansprüche unserer Mieter erfüllen. Heiz- und Dämmsysteme neuester Standards sorgen für energieeffizientes Heizen und einen optimalen Wärmehaushalt im gesamten Gebäude. Das Quartier Galgenberg fügt sich somit in unseren Bestand an modernen und nachhaltigen Wohnlösungen ein.

# // Quartier Uhlenhorst

## Schickes Wohnen in Elmshorn

Das Großprojekt ist abgeschlossen: Die Umgestaltung des Quartiers Uhlenhorst in Elmshorn haben wir im Spätsommer fertiggestellt. Im letzten Bauabschnitt sind fünf neue Gebäude mit 92 Wohnungen entstanden.

Ruhig, aber zentral in Elmshorn gelegen, bietet das Quartier Uhlenhorst Weiträumigkeit und viel Grün. Die übersichtlich gestalteten Außenanlagen mit gleich zwei Spielplätzen sorgen für Wohlfühlklima bei Jung und Alt.

Die Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen der fünf neuen Gebäude sind nicht nur für Singles, Paare und Familien geeignet. Einige der neuen Wohneinheiten sind barrierearm und somit für ältere Mieter attraktiv.

Mit 46 bis 99 Quadratmetern Wohnfläche erfüllen die Wohnungen ganz unterschiedliche Ansprüche und Bedürfnisse. Geräumige Balkone und eine hochwertige Innenausstattung mit Einbauküchen und hellen Bädern runden das moderne Wohngefühl ab.

Die Fertigstellung der jüngsten fünf Gebäude bildete den letzten Schritt in der Gesamtquartiersentwicklung. In insgesamt drei Bauabschnitten haben wir damit in den letzten Jahren das Quartier grundlegend umgestaltet. Das moderne Quartier ist nun bereit für viele kommende Generationen.



## Das Projekt im Überblick

- // 1 Wohngebäude
- // 149 Wohnungen
- // 1- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // 39–82 m² Wohnfläche
- // 90 Pkw-Stellplätze
- // sehr zentrale Lage



## Das Projekt im Überblick

- // 1 Wohngebäude
- // 18 Wohnungen
- // 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen
- // 54–67 m² Wohnfläche
- // 8 Pkw-Stellplätze
- // ruhige Lage



# // City Center Elmshorn

## Modernes Wohnen in Elmshorn

Das City Center Elmshorn bietet eine zentrale, attraktive Wohnlage sowie Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung in unmittelbarer Nähe: Im Gebäude befinden sich Arztpraxen, Lebensmittelgeschäfte und unser Kundencenter. Das Gebäude sowie die 149 Adlershorst-Wohnungen wollen wir durch eine Außen- und Innenmodernisierung erhalten und zukunftsfähig machen. Dazu gehören eine Erneuerung der Fassade, eine Dachdämmung und die Sanierung der Laubengänge.

Die Instandsetzung der Balkone und Fenster sowie die Arbeiten im Innenbereich stellen eine besondere Herausforderung dar: Da wir die Maßnahmen im bewohnten Zustand durchführen, erfordern sie einen hohen Grad an Vertrauen und Kooperation seitens

unserer Mieter. Alle Wohnungen erhalten neue Bäder und Küchen samt einer Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen und Fliesen.

Die groß angelegte Modernisierung haben wir 2020 unter Pandemiebedingungen durchgeführt. Mit größeren Verzögerungen ist dank eingespielter Teams und effizienter Organisationsstrukturen dennoch nicht zu rechnen.

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2021. In die Großmodernisierung hat Adlershorst insgesamt 13,5 Mio. Euro investiert.

# // Quartier Kronskamp

## Gemütliches Wohnen in Wedel

Im Kronskamp 82 und 84 in Wedel leben unsere Mieter nun wesentlich klimafreundlicher und vor allem moderner. Die energetische Modernisierung des Wohngebäudes aus den 1960er-Jahren ist nach viermonatiger Ausführungszeit abgeschlossen. Das Quartier liegt in einer begrünten, ruhigen Straße mit altem Baumbestand und konnte durch die Maßnahmen wirtschaftlich erhalten und fit für die Zukunft gemacht werden. Die attraktiven Zwei- und Zweieinhalbzimmer-Wohnungen werden von Singles, Paaren und kleinen Familien bevorzugt.

Durch die Modernisierung haben wir die Energieeffizienz des Gebäudes entscheidend verbessert und seine Optik an den Geschmack unserer Zeit angepasst. Neue Balkone laden im nahenden Sommer

zum Verweilen ein, die neuen Glas-Geländer und Vordächer sorgen für ein frischeres Erscheinungsbild. Die Wärmedämmverbundarbeiten machen das Heizen nun wesentlich klimafreundlicher – und günstiger für unsere Mieter.

Die Modernisierung konnte trotz kleinerer Einschränkungen durch die Pandemie im November 2020 abgeschlossen werden. Die Maßnahmen erfolgten im bewohnten Zustand, doch dank des Verständnisses und der Kooperation unserer Mieter konnten wir kaum Beschwerden über die Baumaßnahmen verzeichnen. In die energetische Modernisierung hat Adlershorst rund 500.000 Euro investiert.

# // Stadtquartier Lebenslust

## Gemeinschaftliches Wohnen in Norderstedt

Nach zwei Jahren Bauzeit war es endlich soweit: Am 26. Februar 2020 haben wir den ersten Bauabschnitt des Stadtquartiers Lebenslust gemeinsam mit hochrangigen Gästen aus Wirtschaft und Politik eingeweiht. Unter den Gästen waren der zu dem Zeitpunkt amtierende Innenminister von Schleswig-Holstein Hans-Joachim Grote und die Oberbürgermeisterin von Norderstedt Elke Christina Roeder.

Das innovative Wohnkonzept ist ein Meilenstein in der Stadtentwicklung von Norderstedt und der Schlüssel zu einem generationenübergreifenden, modernen und bezahlbaren Quartier. Für Familien, Singles, Paare und ältere Menschen. „Für alle Altersgruppen ein Miteinander schaffen – dafür steht Adlershorst“, sagte der damalige Innenminister Grote bei der Eröffnungsfeier. In der Projektpräsentation und beim anschließenden Rundgang machten sich unsere Gäste und die ebenfalls geladenen Pressevertreter selbst ein Bild vom Bauwerk und den Außenbereichen.

Der erste Bauabschnitt umfasst 84 Seniorenwohnungen, Veranstaltungsräume, einen Kiosk und eine Besonderheit: die Wohngruppe für selbstbestimmtes Wohnen **„Gemeinsam statt einsam“** mit zwölf Apartments. Diese sind älteren Mietern ab 60 Jahren vorbehalten. Die Betreuung der Gruppe wird vom ansässigen DRK angeboten, über die Art und den Umfang der Betreuung entscheiden die Bewohner jedoch selbst. Zum ersten Bauabschnitt gehört auch ein smart ideenhaus, das mit weiteren 21 öffentlich geförderten und vier frei finanzierten Wohnungen das Angebot auch für jüngere Menschen abrundet.

Insgesamt hat Adlershorst ca. 26 Millionen Euro in den ersten und wird rund 20,8 Millionen in den zweiten von insgesamt vier Bauabschnitten investieren. Im ersten Bauabschnitt haben wir über 53 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert errichtet. Mit dem Bau des zweiten Abschnitts, der Familienwohnungen und eine Kindertagesstätte mit 80 Plätzen umfasst, haben wir in 2021 bereits begonnen. Im Sommer 2022 wird das neue Gebäude voraussichtlich fertiggestellt sein. Insgesamt wird das Stadtquartier Lebenslust rund 300 Wohnungen für ganz unterschiedliche Bedürfnisse bieten – und einfach **„Lust aufs Leben“** machen.

### Der erste Bauabschnitt im Überblick

- // 64 von 121 Wohnungen sind öffentlich gefördert
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // 44–87 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Eröffnung des Stadtquartiers Lebenslust in Norderstedt: Am 26. Februar haben wir die ersten zwei Gebäude des Stadtquartiers Lebenslust eingeweiht.



Übersichtlich aufgeschlüsselt:  
adlershorst.de/  
geschaeftsbericht-2020



# // Übersichtlich aufgeschlüsselt

## Digitaler Geschäftsbericht

**Über unsere Geschäftstätigkeiten, wirtschaftliche Entwicklung, Ideen und Zukunftspläne informieren wir Sie detailliert und transparent in unserem jährlichen Geschäftsbericht. Wer sich auf einen Blick über unsere wichtigsten Kennzahlen informieren möchte, kann das auch online tun.**

Die Digitalisierung ist eines unserer Großprojekte, welches wir seit einigen Jahren vorantreiben. Sie dient nicht nur dem effizienteren Arbeiten und der einfacheren Kommunikation, sondern auch dem Umweltschutz. Ein Teil unserer Digitalisierungsbemühungen ist auch unser Geschäftsbericht.

Neben der limitierten Print-Ausgabe und der für alle zugänglichen Online-Version zum Download gibt es unsere wichtigsten Kennzahlen auf unserer Website – digital aufbereitet und übersichtlich.

Unsere Kennzahlen können Sie online Jahr für Jahr beim Wachsen und Entwickeln beobachten. Erfahren Sie, wie sich unser Wohnungsbestand, unsere Mitglieder- und Mitarbeiterzahlen entwickelt haben, wie hoch unser Jahresüberschuss im Vergleich zu den vergangenen Jahren ausgefallen und wie unser Eigenkapital gewachsen ist. Wir bieten Ihnen einen Überblick dieser Kennzahlen und deren Entwicklung seit dem Jahr 2012. Dazu liefern wir prägnant zusammengefasste Erläuterungen zu unserem aktuellen Status.

Mit unserem digitalen Geschäftsbericht können sich alle, ob Mitglied, Mieter, Geschäftspartner oder Mitarbeiter, ein Bild über unsere Ergebnisse machen. Transparent, von überall zugänglich und vor allem aufschlussreich.

Den digitalen Geschäftsbericht finden Sie unter:  
[adlershorst.de/geschaeftsbericht-2020](https://adlershorst.de/geschaeftsbericht-2020)



# // Zukunft erschließen

## Die Krise als Chance begreifen

**Kaum ein Unternehmen blieb von der Krise unberührt. Wer Krisen als Chancen begreift und die richtigen Weichen stellt, geht aber langfristig gestärkt daraus hervor.**

Die durch die Corona-Pandemie ausgelöste Situation ist nicht die erste Krise, die unsere Genossenschaft durchlebt. Sie ist selbst in einer gegründet worden und ging aus dem starken und lösungsorientierten Willen hervor, gemeinsam Zukunftsperspektiven zu erschließen. Seither hat Adlershorst Krisen als Chancen begriffen und sich unter den Vorzeichen der Zeit zukunftssicher aufgestellt. Lösungen mit Weitblick zu finden, liegt gewissermaßen in der Unternehmens-DNA.

Auch in der Corona-Krise steht unser Unternehmen Herausforderungen und Veränderungen gegenüber. Die Wohnungswirtschaft hat erfreulicherweise nur wenig Einbußen erfahren, eine Stagnation blieb für Adlershorst daher aus. Wir haben jedoch insbesondere bei älteren Menschen festgestellt, dass die Umzugsbereitschaft in der Pandemie abgenommen hat. Die Vermietung stand daher teilweise vor Herausforderungen.

Das Jahr 2020 ging für Adlershorst mit verschiedenen Umstrukturierungen einher. Der direkte Kontakt zu unseren Mietern, Kunden, Mitarbeitern und Partnern musste eingeschränkt und neue Lösungen gefunden werden. Unsere Digitalisierungsstrategie, die wir bereits zuvor in vielen Bereichen umgesetzt hatten, erwies sich als richtig und wertvoll.

So war es uns möglich, innerhalb kürzester Zeit dezentrale Arbeitsweisen zu implementieren und weiterhin für unsere Mieter da zu sein. Das Großprojekt Digitalisierung ist daher verstärkt in den Fokus gerückt. Die vorhandenen Möglichkeiten werden wir weiter ausbauen, verbessern und ihre Nutzung für Mieter und Mitarbeiter vereinfachen.

Doch nach wie vor sind wir der Überzeugung, dass ein persönliches Gespräch unersetzbar ist. Wir arbeiten darauf hin, den persönlichen Kontakt wieder in gewohntem Umfang aufnehmen zu können.

Die Krise haben wir auch als Chance begriffen, die Gemeinschaft weiter zu stärken. Durch Hilfsangebote, der Versorgung aller Mieter mit Schutzmasken und der Förderung der Hilfsbereitschaft unter den Mietern. Denn wir wissen aus Erfahrung und aus Überzeugung, dass große Probleme nur gemeinsam in einer starken Gemeinschaft gelöst werden können.

Adlershorst hat im Jahr 2020 die richtigen Weichen für die Zeit nach der Krise gestellt. In Richtung Digitalisierung, wirtschaftliche Stabilität, Arbeitgeberattraktivität und Zusammenhalt. Zukunft erschließt man nämlich am besten gemeinsam.



*Unsere Gemeinschaft wächst weiter zusammen, erst recht in Zeiten wie diesen. Die Generationen geben aufeinander acht und unterstützen sich gegenseitig. Das fördern wir, wo wir können und geben Hilfestellung – persönlich, digital und auch materiell.*

Auch wenn wir unsere Klimaziele bereits erreicht haben. Wir lassen nicht locker. Wir verfolgen eine konsequente Strategie, die das Wohnen in unserer Gemeinschaft noch grüner und noch klimafreundlicher macht.



## // Beschlossene Sache: Grünes Wohnen

### Unsere klimafreundlichen Wohnkonzepte

**Die Klimaziele haben wir früher als geplant erreicht. Doch damit hören wir nicht auf. Adlershorst hält weiter an der Nachhaltigkeitsstrategie fest. So machen wir Lust aufs Leben in einer klimaneutraleren Zukunft.**

Auf Erfolge sollte man sich nicht ausruhen. Zwar ist unsere Modernisierungsstrategie weitestgehend abgeschlossen und unsere gesetzten Klimaziele erreicht – früher als geplant und gemessen am Klimapakt Wohnen übererfüllt. Doch wir wollen mehr.

Bei der Weiterentwicklung unseres Bestandes denken wir das Wohnen von morgen. Durch sorgfältige Markt- und Zielgruppenanalysen und durch persönliche Befragungen unserer Mieter bleiben wir immer nah dran an den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen. Und behalten die Zukunft immer im Blick. Neben den Bedürfnissen verschiedener Generationen müssen künftige nachhaltige Nutzungen der Bestände in die Konzepte einfließen. Dazu gehören die weitere Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die aktive Unterstützung der Menschen beim Einsparen von Emissionen.

Als bauaktive Genossenschaft wollen und können wir ein Gegengewicht zu privaten und gewinnorientierten Akteuren am Wohnungsmarkt bilden und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum stärken. Als Genossenschaft, die ihre Gewinne in die Weiterentwicklung des Angebots reinvestiert, können wir nicht nur bezahlbaren Wohnraum bieten, sondern dabei zukunftsweisende und klimafreundliche Konzepte mitdenken.

#### Entschlossen CO<sub>2</sub> reduzieren

Wir treiben die Reduktion von CO<sub>2</sub> weiter voran: Neue Technologien und Möglichkeiten zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beobachten wir genau und binden diese dort wo es sinnvoll und wirtschaftlich ist,

in unsere Strategien ein. Dazu gehört auch die Solarenergie durch Fotovoltaik. Bei der Bewirtschaftung und Entwicklung unserer Immobilienbestände fördern wir gezielt den Einsatz umweltfreundlicher Energieerzeugung.

Unsere Modernisierungsstrategie mit dem Ziel, unseren Bestand zukunftssicher und energetisch effizient zu machen, ist größtenteils abgeschlossen. Doch nach „außen“ folgt jetzt „innen“. Denn auch innerhalb unserer Gebäude liegt noch viel Potenzial für nachhaltiges und modernes Wohnen.

Bei älteren Bestandsobjekten bringen wir die Innenmodernisierung voran. Mit dem Einbau von modernen Küchen, Bädern, Heizungen und langlebigen Bodenbelägen sorgen wir nicht nur bei unseren Mietern für mehr Wohnkomfort. Sondern tragen auch durch neue Heizanlagen dazu bei, dass der Wärmeverbrauch optimiert wird.

Unsere Mieter werden bei Entscheidungen über Innenmodernisierungen eingebunden. Sie wählen Bodenbeläge, Oberflächen und individuelle Besonderheiten ihrer Wohnungsausstattung.

Doch auch über das Materielle hinaus helfen wir ihnen, immer grüner zu wohnen. Durch digitale Infrastrukturen und Angebote, persönliche Unterstützung und die aktive Förderung von Gemeinschaft. Denn zusammen lässt sich bekanntlich mehr erreichen.





*Das Solidarität bei uns kein leeres Versprechen ist, haben unsere Mieter und Mitglieder im vergangenen Jahr durch viele kleine und kreative Gesten, Aktionen und Hilfsangebote gezeigt.*



*Der Schlüssel zum Erfolg des Einzelnen liegt in der Gemeinschaft – ob im privaten oder beruflichen Umfeld. Davon waren und sind wir überzeugt.*

## // Die Antwort heißt Gemeinschaft

### Halt in unsicheren Zeiten

**Bewegte Zeiten hat unsere Genossenschaft schon häufiger durchlebt, kein Wunder, wenn man bereits 73 Jahre alt ist. Doch niemand hätte sich eine Situation wie diese vorstellen können. Auch wenn diese Krise anders ist – der Schlüssel zu ihrer Bewältigung liegt auch und gerade in der Gemeinschaft.**

Wir wissen nicht, ob ein Schlüsselerlebnis unsere Gründer dazu gebracht hat, Adlershorst ins Leben zu rufen. Vielleicht war es schlicht die Notwendigkeit zu handeln. Vielleicht war es aber auch die Erkenntnis, dass Menschen am erfolgreichsten sind, wenn sie die Dinge selbst in die Hand nehmen. Und in Zeiten der größten Verunsicherung im Verbund mit vielen aktiv handeln und Lösungen finden, ohne dabei jemanden

zurückzulassen. Das macht bis heute unser Selbstverständnis aus und hat sich in der Corona-Pandemie als wertvoll erwiesen.

Das vergangene Jahr war vor allem geprägt durch Unsicherheit und Angst. Glaubten viele noch im Frühjahr an ein schnelles Ende des Lockdowns und der Pandemie, wurden sie alsbald enttäuscht. Glaubten

viele noch im Sommer nicht daran, dass der Lockdown eine Nummer von vielen bekommen sollte, kam es doch anders. Glaubten viele Unternehmer im Herbst an eine schnelle Wiederöffnung ihres Geschäftes, wurde auch diese Hoffnung abgelöst durch das Warten auf finanzielle Überbrückungshilfe. Glaubten viele Risikopatienten, dass die Gefahr bald gebannt sei, mussten sie auch im Winter noch bangen. Eine große Hoffnung sind die Impfungen, doch angesichts der Beschaffungsprobleme und neuer Mutationen ist der Erfolg noch nicht gesichert. Kurz: Wir wissen nicht, wann die Pandemie und die damit verbundene Unsicherheit enden.

Was bleibt in unsicheren Zeiten, das Menschen Halt, Hoffnung und Hilfe bietet? Andere Menschen und die Gemeinschaft: Familie, Freunde, Nachbarn, Kollegen. Menschen, auf die man auch in der größten Not zählen kann. Wir sind überzeugt, dass der Schlüssel zum Erfolg des Einzelnen in der Gemeinschaft liegt. Und wir wissen aus jahrzehntelanger Erfahrung, dass Krisen nur in der Gemeinschaft bewältigt werden können, nämlich dann, wenn Menschen im Verbund mit vielen aktiv handeln und Lösungen finden, ohne

dabei jemanden zurückzulassen. Gelebte konkrete Solidarität beginnt im unmittelbaren, greifbaren Umfeld der Gemeinschaft.

Dass wir nicht nur in finanzieller Hinsicht gemeinsam einfach mehr erreichen, haben wir in 2020 bestätigt. Unsere Quartiere, deren Gemeinschaftlichkeit und Verbundenheit wir bereits seit Langem gezielt fördern, haben sich in der Krise als Orte der gegenseitigen Hilfe erwiesen. Denn auch über unsere Unterstützungsangebote hinaus haben sich unsere Mieter auf teils sehr kreative Weise gegenseitig geholfen. Mit praktischer Unterstützung im Alltag über Nachrichten oder Anrufe unter Nachbarn bis hin zu selbst organisierten Konzerten auf dem Parkdeck.

Diese vielen kleinen und großen Schlüsselerlebnisse des Pandemiejahres haben gezeigt: Unsere Gemeinschaft hat sich 2020 einmal mehr bewährt, sodass wir auch in dieser Krise zuversichtlich in die Zukunft blicken können – welche Unsicherheiten sie auch bringen mag.



# // Schlüsselfaktor Loyalität

**Die Verbundenheit unserer langjährigen Mieter  
bezeugt unseren Erfolg**

**60**  
JAHRE

W. Bethge, H. Bock, T. Claussen, L. Fischer, P. Kwitschau,  
M. Langbehn, H.-G. Leonhardt, A. Lose, E. Schiefelbein,  
W. Schöffler, J. Weber, K. Witschke, H. Lächner

**50**  
JAHRE

I. Buchholz, M. Hoidis, H. Kupski, I. Loyal, R. Müller,  
E. Schwarz, I. Stargadsky, J. Stührenberg, I. Bunte,  
B. Passenheim

**40**  
JAHRE

U. Abmann, H. Blawert, R. Blohm, J. Döring, R. Döring,  
B. Geick, R. Johannsen, I. Kahl, M. Lorenz, W. Lüders,  
R. Müller, W. Panwitz, H. Randt, P. Richter, E. Schilling,  
I. Schultze, S. Sohn, A. Spieler, I. Weiher, M. Ziegler,  
A. Ehlert, I. Hagemann, H. G. Keller, H. Kluge,  
W. Kreutz, E. Paropatic, R. Ubbmann

# // Wer nicht fragt, bleibt Durchschnitt

## Schlüsselfragen des Erfolgs

**Früher war alles besser? Stimmt nicht. Zumindest gilt das nicht für Adlershorst. 97,8 Prozent unserer Mieter sind mit uns zufrieden, mehr als bei der Mieterbefragung von 2017. Darauf sind wir stolz. Und geben weiterhin unser Bestes.**

Wir sind unseren Mietern und Mitgliedern verpflichtet und wollen ihnen wertiges Wohnen mit bestmöglichem Service anbieten. Um noch besser zu verstehen, welche Wünsche und Bedürfnisse, aber auch Kritikpunkte sie haben, fragen wir sie einfach selbst. Nach den Mieterbefragungen 2014 und 2017 haben wir auch 2020 wieder eine große Befragung durchgeführt und wichtige Erkenntnisse gewonnen. So können wir

unsere Leistungen überprüfen und sie im Sinne der Menschen weiterentwickeln, für die sie bestimmt sind. Denn wer nicht fragt, bleibt bekanntlich nicht nur dumm, sondern entwickelt sich auch nicht weiter.

Vom 28. August bis 30. November haben wir unsere Mieter, postalisch und digital, nach ihrer Meinung befragt. Insgesamt wurden 5.128 Fragebögen verschickt –

mit einer Rücklaufquote von über 50 Prozent. Um eine objektive, neutrale, anonyme und erkenntnisreiche Befragung sicherzustellen, haben wir die Hamburger Firma AktivBo GmbH mit der Durchführung beauftragt.

Wie auch in der Befragung von 2017 konnten wir uns insgesamt wieder in fast allen Bereichen verbessern. Waren 2017 95,4 Prozent der Befragten mit uns zufrieden, waren es nach der jüngsten Befragung stolze 97,8 Prozent. Und ebenfalls besonders erfreulich: 98,3 Prozent der Befragten würden uns weiterempfehlen. Auch die Erkennbarkeit unserer Mitarbeiter ist mit 95,6 Prozent (2017: 93,2 Prozent) wesentlich höher als der Branchendurchschnitt von 79,3 Prozent und damit überdurchschnittlich gut. Das schafft Vertrauen und Wohlbefinden bei unseren Mietern – ob bei der Ansprache ihres Quartiersbetreuers oder Arbeiten in der Wohnung durch unsere Handwerker.

Die wichtigsten Kritikpunkte, die uns im Zuge der Befragung erreicht haben, waren die Themen Treppenhäusreinigung und Müllbeseitigung. Obwohl wir uns auch darin verbessert haben, arbeiten wir weiterhin

an der Verbesserung der Situation und damit an der Zufriedenheit unserer Mieter.

Die Ergebnisse der Befragung haben wir in digitalen Workshops ausgewertet: Hierbei haben die Mitarbeiter aus den Kundencentern mit unserer Abteilung Unternehmenssteuerung und der von uns beauftragten Firma AktivBo kooperiert. Neben der Bestätigung, dass unsere bisherigen Strategien und Bemühungen in die richtige Richtung führen, haben wir aus den Ergebnissen wichtige Erkenntnisse gewonnen und daraus konkrete Maßnahmen abgeleitet. Diese haben wir in kurzfristige und zeitnah umzusetzende und in langfristige Maßnahmen unterteilt. Letztere berücksichtigen wir in der strategischen und Budgetplanung für die kommenden Jahre, sofern die Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar sind. Unsere Regionalbereichsleiter überprüfen laufend die Umsetzung und deren Resultate.

**Wir danken allen Teilnehmern für ihr Feedback und ihre Anregungen. Nur so können wir uns weiterhin verbessern – der Schlüssel zum nachhaltigen Erfolg.**



*Die Bedürfnisse unserer Mieterschaft sind uns wichtig. Ob neue Schließanlagen, eingezäunte und abschließbare Abfallplätze, neue Spielgeräte, zusätzliche Mülleimer, bessere Außenbeleuchtung oder neue Kellertüren – viele Wünsche konnten wir in der Vergangenheit schon erfüllen.*

# // Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Hätten Sie zu Beginn des Jahres gedacht, was im Jahr 2020 auf uns zukommt? Die Corona-Krise hat fast alle Bereiche unseres Lebens vollkommen auf den Kopf gestellt – nichts scheint mehr, wie es einmal war. Nach dem erstmaligen Auftreten des Virus in der chinesischen Millionenmetropole Wuhan breitete es sich binnen weniger Wochen erst in den Nachbarländern und dann nahezu über die ganze Welt aus und forderte weit über eine Million Menschenleben. Neben den gesundheitlichen Aspekten sind auch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen gravierend: So kam die Wirtschaft zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen, soziale Kontakte wurden auf ein Minimum beschränkt und auch das kulturelle Leben blieb von den Pandemie-Folgen nicht verschont. Im November dann ein Lichtblick – mehrere Impfstoffe sind in Rekordzeit zugelassen worden und es besteht die Hoffnung, dass durch die Impfungen bald wieder mehr Normalität in unser Leben einkehrt.

In Deutschland zeigten das rassistische Attentat in der hessischen Stadt Hanau, die versuchte Stürmung des Reichstages aus Protest gegen die Corona-Maßnahmen sowie die Aufdeckung von fremdenfeindlichen Chat-Gruppen in den Sicherheitsbehörden erneut die rechtsextremistische Gefahr für die Demokratie auf. Deutlich geringere mediale Aufmerksamkeit wurde dem Klimawandel gewidmet, dessen Ausmaße jedoch durch die Waldbrände in Australien und den USA sowie extreme Wetterereignisse deutlich wurden.

Neben den vielen Krisen gibt es jedoch auch Positives aus dem Jahr 2020 zu berichten:

Unsere Baugenossenschaft kümmert sich weiterhin aktiv um Klimaschutz, indem der Wohnungsaltbestand modernisiert und den neuen energetischen Anforderungen angepasst wird. Gleichzeitig verbessert das auch die Wohnsituation unserer Mitglieder.

Die Digitalisierung schreitet voran. Eine Mieter-App sorgt für schnelle Verbindungen und Lösungen bei Fragen zum Mietverhältnis. Genossenschaft ist gerade in Corona-Zeiten gelebtes Miteinander. Über unsere Kundencenter halten wir die Kommunikation aufrecht und aus Fürsorge werden sogar Masken verteilt.

Adlershorst ist eine Genossenschaft für Alt und Jung. Im Quartier Lebenslust entsteht eine Kindertagesstätte, in der vorrangig die Kinder unserer Mitglieder einen Betreuungsplatz erhalten. Eine wundervolle Ergänzung, wie wir meinen, zu den im Quartier organisierten Assistenzsystemen in den barrierearmen Wohnungen – ein Leuchtturmprojekt!

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen wie geplant abgehalten. Mit Blick auf die Einhaltung der AHA-AL-Regeln die erste Sitzung des Jahres 2020 noch in der Geschäftsstelle, aber dann leider nur, dennoch genauso effizient, mittels Videokonferenzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates waren so jederzeit über

Sabine Kählert, Vorsitzende  
des Aufsichtsrates der  
ADLERSHORST  
Baugenossenschaft eG



die Situation unserer Genossenschaft, Baufortschritt bei Baumaßnahmen, Kostenentwicklungen, weitere Planungen und auch die Personalsituation informiert. Umsichtig und professionell sorgten Vorstand und Mitarbeitende für den Fortgang aller Maßnahmen, aber auch für die Sicherheit aller Mitarbeitenden. Mobiles Arbeiten in Teams war hier genau wie andersorts an der Tagesordnung und der Aufsichtsrat war stets in Informationen einbezogen und – das Wichtigste für alle Mieterinnen und Mieter – erreichbar. Leider mussten die beliebte, eigentlich für den 25.04.2020 terminierte Vertreterausfahrt abgesagt und die für den 13.06.2020 geplante Vertreterversammlung verschoben werden. Als sich die erste Infektionswelle abschwächte, wurde schnell ein Termin für unsere wichtigste Veranstaltung im Jahr festgelegt. Es war doch die letzte Vertreterversammlung der bis dahin gewählten Vertreterinnen und Vertreter. Aufsichtsrat und Vorstand wollten Danke sagen für das entgegengebrachte Vertrauen und die Mitarbeit. Erfreulich ist, dass viele erfahrene Vertreterinnen und Vertreter sich wieder zur Wahl stellten.

Mit Sorge wurden die Nachrichten über eine zweite Infektionswelle wahrgenommen und täglich die Inzidenzwerte beobachtet. Der neue Termin am 24.10.2020 für die Vertreterversammlung herbeigesehnt. Es funktionierte – und so fand erstmalig die Vertreterversammlung in ungewohnter, aber sicherer Umgebung mit viel Abstand und strikter Einhaltung

der AHA-AL-Regeln in der Tribüne in Norderstedt in professioneller Weise und in freundlicher Atmosphäre statt. Die Freude über das Wiedersehen bekannter Gesichter war jeder und jedem, bei gleichzeitiger Beachtung aller Vorsichtsmaßnahmen, anzumerken. Aufmerksam wurde Vorträgen gefolgt, Entlastungen ausgesprochen, Wahlen durchgeführt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Ein Vormittag erfolgreicher Geschäftsberichte, guter Ergebnisse und mit viel Lob für Vorstand und Mitarbeitende, aber auch Dank an die Vertreterinnen und Vertreter. In Sorge um die angekündigte bevorstehende zweite Infektionswelle konstituierte sich der Aufsichtsrat direkt im Anschluss und direkt danach tagte der Wahlausschuss mit straffem Zeitplan, legte unter anderem Wahlbezirke und den Wahltermin fest.

Am 17.12.2020 fand die Auszählung für die Vertreterwahl statt – leider auch unter erschwerten Bedingungen. Zwischenzeitlich erfolgte die Veröffentlichung des Wahlergebnisses und die neu gewählten Mitglieder nehmen ihr Amt wahr. Die Genossenschaft hat in einem schwierigen Umfeld eine neue und handlungsfähige Vertreterversammlung gewählt – ihr höchstes Gremium. Aufsichtsrat und Vorstand freuen sich auf die künftige Zusammenarbeit und wünschen allen neu gewählten Mitgliedern viel Erfolg bei der Ausübung ihrer Aufgabe.



Der Aufsichtsrat (v.l.):  
Christian Krischker, Niels Schmidt,  
Ulrica Schwarz, Henning Beuck,  
Sabine Kählert (Vorsitzende),  
Jens Nietner und Ingrid Hebisch

### Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

In sechs gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Lage der Genossenschaft berichten lassen, mögliche Risiken bewertet und zahlreiche Sachverhalte abgewogen. In diesen Sitzungen wurden unter anderem folgende Themen besprochen:

#### Wirtschafts- und Finanzangelegenheiten

- Wirtschafts- und Finanzplan 2020
- Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2024
- Beratung des Berichtes über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 durch den VNW und des Berichtes der Geschäftsführung
- Feststellung des Jahresabschlusses 2019 (Corona-bedingt nicht durch die Vertreterversammlung)
- Prüfung von Quartalsberichten einschließlich Risikoanalyse
- Beschluss über die Beauftragung des Prüfungsverbandes VNW mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2020

#### Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Schlüsselfertiger Ankauf von 62 Wohnungen am Tarpenbeker Ufer in Hamburg
- Ankauf eines Grundstücks in Norderstedt
- Aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahme Ochsenzoller Straße 144 in Norderstedt
- Neubau von 81 frei finanzierten und 24 öffentlich geförderten Wohnungen in zwei Bauabschnitten in Norderstedt, Heimpfad/Glojenberg
- Neubau von 9 öffentlich geförderten Wohnungen in Bönningstedt, Hohenloher Ring

### Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen zur 56. ordentlichen Vertreterversammlung am 24.10.2020 (Corona-bedingt verschoben)
- Beschluss über Zuweisungen an Rücklagen gem. § 28 j der Satzung
- Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2020 gem. § 38 Abs. 2 der Satzung

#### Personalangelegenheiten

- Vorstandsangelegenheiten

#### Information und Beratung über besondere Geschäftsvorfälle

- Stetige Information und Austausch
- Beratung und Beschlussfassung

#### Aufsichtsrat ohne Beteiligung des Vorstandes

- Konstituierung des Aufsichtsrates
- Beratung und Beschlussfassung über Vorstandsangelegenheiten
- Videokonferenzen und Sitzungen in Vorstandsangelegenheiten
- 2 Sitzungen im Jahr 2020

#### Ortsbesichtigungen

- Objekte in Elmshorn und Wedel konnten unter Einhaltung der AHA-AL-Regeln besichtigt werden
- Weitere Besichtigungen erfolgten eigeninitiativ durch Aufsichtsratsmitglieder

#### Fachlicher Austausch bei der VNW Tagung

- Leider entfiel auch die Tagung des VNW (Verband norddeutscher Wohnungsbauunternehmen)

### ADLERSHORST Baukontor GmbH

- 3 Aufsichtsratssitzungen im Jahr 2020

### ADLERSHORST Immobilien GmbH

- 5 Aufsichtsratssitzungen im Jahr 2020

In Kenntnis der Daten aus den Quartalsberichten erwartet der Aufsichtsrat erneut ein positives Ergebnis aus der Jahresabschlussprüfung.

Der gesetzliche Teil dieses Jahresberichts ist vom Vorstand unter Beachtung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) aufgestellt worden. Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand die entsprechenden Bestimmungen der Risikoinventur, der Risikobewertung sowie der organisatorischen Maßnahmen beachtet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 durch die Prüfer des VNW hat bereits im Dezember 2020 begonnen und wird im April 2021 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 sowie Beratung und Beschlussfassung hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 09. Juni 2021 und in der Vertreterversammlung am 12. Juni 2021 vorgesehen.

Vorbehaltlich eines positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung:

1. den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2020 des Vorstandes anzunehmen,

3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Jahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Maßgeblich für den Erfolg verantwortlich sind die Vorstandsmitglieder Uwe Wirries (Vorsitzender) und Hendrik Pieper sowie alle Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe ADLERSHORST.

Möge allen Beteiligten auch weiterhin Erfolg zum Wohle aller Mitglieder beschert sein.

Der Aufsichtsrat freut sich über die im Jahr 2020 mit Herrn Hendrik Pieper vereinbarte Vertragsprolongation. Kontinuität in der Führungs- und Mitarbeiter-ebene ist der Garant für eine weitere erfolgreiche Entwicklung eines Unternehmens.

Der Aufsichtsrat ist fest davon überzeugt, dass sie weiterhin die richtigen Schritte auf dem Weg in die Zukunft zum Wohle unserer Genossenschaft gehen. Ein herzliches Dankeschön spreche ich auch meinen Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen sowie den Vorstandsmitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit aus.

Norderstedt, im April 2021

**Sabine Kählert**  
Aufsichtsratsvorsitzende



# GESCHÄFTSZAHLEN //2020

# LAGEBERICHT

## // 2020

### 1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG wurde 1948 gegründet und ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 22848 Norderstedt, Ochsenzoller Straße 144.

Mit 5.367 (Vorjahr: 5.493) eigenen Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 341.348,22 m<sup>2</sup> ist sie im Nordwesten der Metropolregion Hamburg vertreten und betreibt fünf Kundencenter in Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Tornesch und Quickborn, um Kundennähe und umfangreichen Service direkt vor Ort zu bieten. Weiterhin befinden sich im Eigentum der Genossenschaft 28 gewerbliche Einheiten und Büros (Vorjahr: 29), 1.914 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 1.845), 1.843 Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 1.809) sowie 8 Einheiten mit Sondernutzung (Vorjahr: 8), davon 3 Gästewohnungen. Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 142 Einheiten, der Umwandlung einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung sowie dem Abriss von 269 Einheiten.

Hauptgeschäftsfeld ist die Vermietung von attraktiven Wohnungen, um Menschen in unterschiedlichsten Lebens- und Einkommenssituationen ein Zuhause zu bieten. Die Nachfrage nach günstigen und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unsere Wohnungen werden grundsätzlich an Mitglieder vermietet.

Die Genossenschaft hat 9.035 Mitglieder zum Ende des Geschäftsjahres 2020 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 15.520.079,54 Euro, die über die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt sind. Die Geschäftsanteile sind dividendenberechtigt, und einmal jährlich entscheidet die Vertreterversammlung über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende. Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder aus ihrem Kreis ihre Vertreter in die Vertreterversammlung, zuletzt im Dezember 2020. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe seiner eingezahlten Geschäftsanteile eine Stimme.

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt im Neubaubereich von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen die Quartiere für zukünftige Generationen weiter zu entwickeln.

Unsere Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern bezahlbare Nutzungsentgelte, die angemessen kalkuliert sind. Die aus der Vermietung erzielten Einnahmen fließen zurück in unseren Wohnungsbestand und werden für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau verwendet.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	30.891	30.864	29.337
Instandhaltungsaufwendungen	6.290	7.496	6.689
Zinsaufwendungen	5.237	4.455	4.689
Jahresüberschuss	3.165	4.654	5.632

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden im Dezember 2019 die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2020 beschlossen.

Bei den Umsatzerlösen aus Nettokaltmieten konnten wir die Planzahlen bestätigen. Der planmäßige Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich durch die Nutzungsgebühren für Neubauten bedingt. Hinzu kommen noch moderate marktbedingte Erhöhungen sowie geringfügige Erhöhungen aufgrund von Einzelmodernisierungen. Gegenläufig wirkte sich die Nichtvermietung von zum Abriss vorgesehenen Objekten aus. Im Geschäftsjahr 2020 betragen die durchschnittlichen Nettokaltmieten 7,44 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr mit 6,91 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Verlauf des Jahres 2020 waren 428 Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr mit 343 zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist mit 7,97 Prozent gegenüber 2019 mit 6,24 Prozent gestiegen. Sie liegt nach wie vor unterhalb des Branchendurchschnitts im Land Schleswig-Holstein. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen daraus, dass es in 2020 wieder mehr von Adlershorst ausgelöste Wohnungswechsel von Mietern aus Abrisswohnanlagen gibt, die in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gezogen sind. Frei werdende Wohnungen konnten weitestgehend übergangslos neu vermietet werden.

Die unverändert hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die Neubauten spiegelt die geringe fluktuationsbedingte Leerstandsquote im Berichtsjahr von 0,40 Prozent (Vorjahr: 0,13 Prozent) wider.

Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungsannahmen 2020 resultieren aus der Aufstockung des Instandhaltungsbudgets im Laufe des Jahres 2020 und tragen weiterhin zur Verbesserung der Objektqualität durch eine zeitgemäße Ausstattung, klimafreundliche Energieversorgung sowie hochwertige Bauqualität bei und damit der Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 20,57 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr mit 18,09 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die geringeren Zinsaufwendungen gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen und einem anhaltend niedrigen Zinsniveau. Der trotz der erheblichen Investitionen in das Anlagevermögen geringfügig reduzierte Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr resultiert aus deutlich niedrigeren Zinssätzen bei Darlehensprolongationen und Umschuldungen. Aufgrund von niedrigen Zinssätzen wirkte sich die Neuaufnahme von Darlehen für die umfangreichen Investitionen in das Sachanlagevermögen nur gering gegenläufig aus.

Unser Jahresüberschuss 2020 lag über dem geplanten Jahresergebnis und damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Veränderung gegenüber der Planung ergibt sich im Wesentlichen aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen und höheren Erträgen aus Gewinnabführung sowie den geringeren Zinsaufwendungen. Gegenläufig wirkten sich zusätzliche Instandhaltungsmittel aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen in den Neubau, in die Modernisierung von Bestandsobjekten sowie die Erneuerung von Außenanlagen rund 23,8 Mio. Euro investiert.

Auch das Geschäftsjahr 2020 war für Adlershorst ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen und wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

## 2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	389.988,1	95,8	373.967,4	96,2	16.020,7
Umlaufvermögen					
langfristig	752,5	0,2	723,6	0,2	28,9
kurzfristig	16.483,2	4,0	13.942,3	3,6	2.540,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>407.223,8</b>	<b>100,0</b>	<b>388.633,3</b>	<b>100,0</b>	<b>18.590,5</b>
	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	72.467,4	17,8	67.432,5	17,4	5.034,9
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	319.495,1	78,5	303.269,9	78,0	16.225,2
kurzfristig	15.261,3	3,7	17.930,9	4,6	-2.669,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>407.223,8</b>	<b>100,0</b>	<b>388.633,3</b>	<b>100,0</b>	<b>18.590,5</b>

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen (23,8 Mio. Euro) erhöht. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen (8,3 Mio. Euro) aus.

Auf der Kapitalseite liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 4,8 Prozent gestiegenen Bilanzsumme bei 17,8 Prozent (Vorjahr: 17,4 Prozent). Das Eigenkapital erhöhte sich betragsmäßig um 5,0 Mio. Euro. Davon entfallen 4,7 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,5 Mio. Euro sowie 0,8 Mio. Euro auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Zunahme der langfristigen Fremdmittel um 16,2 Mio. Euro ergibt sich hauptsächlich durch Darlehensvaluierungen für Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln und Tilgungen aus.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen beträgt 95,8 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig (100,51 Prozent) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

### 2.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 3,3 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird. Ziel ist, ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und den Neubau von Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung. Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Der durchschnittliche Zinssatz für unsere Kapitalmarktdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,62 Prozent (Vorjahr: 1,87 Prozent).

Die Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr:

## Kapitalflussrechnung

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
<b>I Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	4.654,0	5.632,1	-978,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.275,9	7.720,6	555,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	97,7	152,1	-54,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	66,0	60,2	5,8
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	-687,2	-512,0	-175,2
<b>Cashflow nach DVFA/SG*)</b>	<b>12.406,4</b>	<b>13.053,0</b>	<b>-646,6</b>
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.348,2	-1.191,0	-157,2
Veränderung Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0
Abnahme/Zunahme sonstiger Passiva	-188,5	614,7	-803,2
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-550,1	622,7	-1.172,8
Zinsaufwendungen	4.454,9	4.688,6	-233,7
Zinserträge	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-1.715,5	-1.020,2	-695,3
Ertragssteueraufwand	-0,3	-0,1	-0,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.058,7</b>	<b>16.767,7</b>	<b>-3.709,0</b>
<b>II Investitionsbereich</b>			
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	703,1	530,2	172,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-25.944,4	-45.510,7	19.566,3
Abnahme von Beteiligungen	1,8	0,7	1,1
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	1.020,2	1.388,2	-368,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.219,3</b>	<b>-43.591,6</b>	<b>19.372,3</b>
<b>III Finanzierungsbereich</b>			
Zunahme der Geschäftsguthaben	830,6	547,8	282,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	32.032,0	44.751,4	-12.719,4
Auszahlung für Geldbeschaffungskosten	-3,9	-238,0	234,1
Planmäßige Tilgungen	-8.067,6	-7.553,1	-514,5
Rückzahlungen von Darlehen (apl.Tilgung: 2.365,6 Mio. €)	-6.433,8	-7.530,4	1.096,6
Gezahlte Zinsen	-4.454,9	-4.688,6	233,7
Auszahlungen für Dividenden	-449,7	-414,7	-35,0
Ertragsteuerzahlungen	-362,7	0,0	-362,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.090,0</b>	<b>24.874,4</b>	<b>-11.784,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b><u>1.929,4</u></b>	<b><u>-1.949,5</u></b>	<b><u>3.878,9</u></b>
<b>IV Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.929,4	-1.949,5	3.878,9
Finanzmittelbestand am 31.12.2019/31.12.2018	1.185,4	3.134,9	-1.949,5
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2020/31.12.2019</b>	<b><u>3.114,8</u></b>	<b><u>1.185,4</u></b>	<b><u>1.929,4</u></b>

\*) DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V.  
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 13,1 Mio. Euro reichte nicht nur aus, um den Kapitaldienst von 12,5 Mio. Euro zu decken und die Zahlung der Dividende von 3,3 Prozent zu gewährleisten, sondern stand darüber hinaus noch für Investitionsauszahlungen zur Verfügung.

Der Finanzmittelbestand hat sich um 2,0 Mio. Euro planmäßig erhöht. Der Mittelzufluss resultiert aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 13,1 Mio. Euro. Der Mittelabfluss ist bedingt durch die Investitionen im Wesentlichen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit in Höhe von 24,2 Mio. Euro.

Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht in Anspruch genommen wurden.

Für 2021 erwarten wir ein erheblich gestiegenes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 79,1 Mio. Euro. Diese Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite sowie aus Eigengeld finanziert werden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Investitionsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben. Die mittelfristige Finanzplanung zeigt ausreichend Liquiditätsreserven, die für das zukünftige Investitionsprogramm zur Verfügung stehen und sicherstellen, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

## 2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€
Hausbewirtschaftung	6.816,5	6.511,7
Grundstücksverkehr	-165,7	-71,2
Bautätigkeit	-403,3	-414,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	114,7	-689,9
Neutrales Ergebnis	-1.708,5	295,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,3	0,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>4.654,0</u></b>	<b><u>5.632,1</u></b>

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage. Die Erhöhung um 304,8 TEuro im Geschäftsjahr 2020 resultiert fast ausschließlich aus höheren Sollmieten für Neubauten, denen schwerpunktmäßig gestiegene Abschreibungen und höhere Instandhaltungskosten gegenüber stehen.

Das Ergebnis aus dem „Grundstücksverkehr“ beinhaltet die Akquise und Vorplanungskosten für identifizierte Entwicklungsgrundstücke.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist insbesondere geprägt durch das große Bau- und Großmodernisierungsvolumen des Geschäftsjahres 2020.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet insbesondere die Kosten aus dem Bereich Projektarbeit und Organisationsentwicklung, die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, die Mitgliederbetreuung sowie die Geschäftsbesorgung für Tochterunternehmen. Gegenläufig positiv wirkte sich das Ergebnis der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit 1.715,5 TEuro (Vorjahr: 1.020,3 TEuro) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2020 zusammengefasst. Dies betrifft insbesondere Abrisskosten in Höhe von 2.403,7 TEuro. Denen stehen in der Hauptsache Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 695,0 TEuro gegenüber.

### 3 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

#### Risikobericht

Das auf die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG zugeschnittene Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2025 sowie einer regelmäßigen Berichterstattung durch monatliche und quartalsweise Controllingberichte. Weiterhin werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie der Bankenlandschaft, in die Betrachtung einbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so frühzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen. Trotz der Pandemie hat die Genossenschaft keine nennenswerten Mietausfälle und -stundungen zu verzeichnen.

Weitere Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

#### Chancenbericht

Für die Zukunft gehen wir trotz allem von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Hamburger Umland aus und erwarten eine positive Entwicklung der Nettokaltmieten. Mit der Ausweitung unseres Neubauprogramms nehmen wir die Chance wahr, zu wachsen sowie unseren Wohnungsbestand weiter qualitativ zu verbessern. Unsere Wohnungen werden auch künftig nachgefragt sein, da fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der gute Service für unsere Mitglieder im Vordergrund unseres Handelns stehen. Wir rechnen insofern nicht mit nennenswerten Leerständen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Es sind keine besonderen Finanzinstrumente und insbesondere keine Sicherungsgeschäfte zu verzeichnen. Die Zinssätze befinden sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Die langfristige Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten Euro-Raum ist schwer vorhersehbar. Aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus gehen wir von einem mittelfristig geringen Zinsänderungsrisiko aus. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben. Rund 21 Prozent

des Darlehensbestandes hat ein Zinsbindungsende nach 2040. Das durchschnittliche Rest-Zinsbindungsende beträgt 13,75 Jahre.

In 2021 haben wir zum jetzigen Zeitpunkt bereits 57 Wohnungen im „Buckhörner Moor“ in Norderstedt schlüsselfertig erworben und die Großmodernisierung des Objektes Ochsenzoller Straße, wo unsere Hauptverwaltung ansässig ist, hat im Januar 2021 begonnen.

Zudem werden wir noch 54 Wohnungen im Erleneck in Quickborn fertigstellen sowie weitere 62 schlüsselfertige Wohnungen, erstmals in der Hansestadt Hamburg, erwerben. Die bedeutende Modernisierungsmaßnahme im City Center Elmshorn wird planmäßig Ende 2021 beendet.

Die bestehende Planung sieht in 2021 den Beginn des Neubaus von insgesamt weiteren 224 Wohnungen in Elmshorn und Norderstedt vor.

#### Prognosebericht

Den wesentlichen – für uns minimalen – derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Es wurden im Berichtsjahr besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen, z. B. weitgehende Telearbeit-Arbeitsplätze, Wechselbetrieb und temporäre Schließung der Außen- und Hauptgeschäftsstelle. Somit sind wir trotz der offenen Dauer sowie des Umfangs der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung für die kommenden Geschäftsjahre gewappnet. Auf der Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung 2025 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit deutlichen Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

Als Jahresüberschuss rechnen wir 2021 mit rund 5,6 Mio. Euro. Dabei gehen wir von höheren Mieten aus, denen steigende Kapitalkosten und Abschreibungen sowie Abrisskosten aufgrund unserer Neubautätigkeit gegenüberstehen. Die Instandhaltungsaufwendungen bleiben auf einem hohen Niveau und die Gewinnabführung unseres Tochterunternehmens erwarten wir konstant.

Damit wird die finanzielle Grundlage unserer Genossenschaft für zukünftige Investitionen gestärkt.

Norderstedt, den 21. April 2021

**ADLERSHORST**  
Baugenossenschaft eG

Vorstand

  
Uwe Wirries

  
Hendrik Pieper

# JAHRESABSCHLUSS

## // 2020

### Bilanz zum 31. Dezember 2020 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		165.546,34	288.245,02
<b>II Sachanlagen</b>			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	375.173.765,28		347.307.255,52
2 Grundstücke mit anderen Bauten	70.379,45		101.630,06
3 Grundstücke ohne Bauten	481.537,82		253.053,93
4 Technische Anlagen und Maschinen	123.380,41		129.779,92
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	995.907,51		887.577,73
6 Anlagen im Bau	5.163.106,56		18.407.329,01
7 Bauvorbereitungskosten	1.445.404,11		352.372,05
8 Geleistete Anzahlungen	991.444,09	384.444.925,23	798.711,22
<b>III Finanzanlagen</b>			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43		4.033.655,43
2 Beteiligungen	368.002,53		369.812,65
3 Andere Finanzanlagen	50,00	4.401.707,96	50,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>389.012.179,53</b>	<b>372.929.472,54</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		8.473,28
2 Unfertige Leistungen	9.357.887,04		9.110.711,01
3 Andere Vorräte	54.656,89	9.421.017,21	84.049,24
<b>II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1 Forderungen aus Vermietung	168.429,99		164.214,94
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	888,97		0,00
3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.893.544,21		1.138.718,24
4 Sonstige Vermögensgegenstände	2.374.518,62	4.437.381,79	2.664.242,59
<b>III Flüssige Mittel</b>			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.114.837,89	1.185.370,08
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>16.973.236,89</b>	<b>14.355.779,38</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1 Geldbeschaffungskosten	975.917,42		1.037.951,58
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	262.456,31	1.238.373,73	310.145,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>407.223.790,15</b>	<b>388.633.348,66</b>

Passivseite	€	€	Vorjahr €
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I Geschäftsguthaben</b>			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	415.680,00		430.880,00
2 der verbleibenden Mitglieder	15.037.199,54		14.182.856,34
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 18.553,79 €; Vorjahr: 11.617,17 €)	67.200,00	15.520.079,54	75.766,49
<b>II Ergebnisrücklagen</b>			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 470.000,00 €; Vorjahr: 565.000,00 €)	7.011.000,00		6.541.000,00
2 Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 3.718.000,00 €; Vorjahr: 4.617.000,00 €)	49.463.000,00	56.474.000,00	45.745.000,00
<b>III Bilanzgewinn</b>			
1 Gewinnvortrag	7.328,92		6.856,75
2 Jahresüberschuss	4.654.005,77	4.661.334,69	5.632.130,24
3 Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-4.188.000,00	-5.182.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>72.467.414,23</b>	<b>67.432.489,82</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.223.844,00		5.094.608,00
2 Steuerrückstellungen	0,00		363.000,00
3 Sonstige Rückstellungen	1.765.966,22	6.989.810,22	3.161.876,17
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.862.997,29		265.711.920,24
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.204.190,58		32.229.720,24
3 Erhaltene Anzahlungen	9.988.177,61		9.905.274,77
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.322,29		85.719,88
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.207.989,00		4.365.225,18
6 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		118,76
7 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 215.787,10 €; Vorjahr: 44.761,90 €)	374.061,46	327.672.738,23	179.289,68
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>		93.827,47	104.105,92
<b>Bilanzsumme</b>		<b>407.223.790,15</b>	<b>388.633.348,66</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	€	€	Vorjahr €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.853.183,48		37.746.258,13
b) aus Betreuungstätigkeit	248.038,74		87.615,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	143.048,98	40.244.271,20	138.414,66
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		247.176,03	505.686,10
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		2.043.024,41	2.314.152,25
4 Sonstige betriebliche Erträge		1.602.396,88	2.733.030,86
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.925.585,93		16.650.066,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		65,75
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	766,35	17.926.352,28	2.865,63
<b>Rohergebnis</b>		<b>26.210.516,24</b>	<b>26.872.159,67</b>
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.908.652,21		3.943.587,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 287.413,04 €; Vorjahr: 270.458,00 €)	969.790,98	4.878.443,19	931.398,54
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.275.969,18	7.720.569,11
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.215.954,38	4.486.887,02
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.715.476,92	1.020.245,61
10 Erträge aus Finanzanlagen		0,92	2,58
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		938,52	2.258,57
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 349.153,00 €; Vorjahr: 406.267,00 €)		4.873.140,63	5.155.709,11
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-261,47	-118,56
<b>14 Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.683.686,69</b>	<b>5.656.633,26</b>
15 Sonstige Steuern		29.680,92	24.503,02
<b>16 Jahresüberschuss</b>		<b>4.654.005,77</b>	<b>5.632.130,24</b>
17 Gewinnvortrag		7.328,92	6.856,75
18 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		4.188.000,00	5.182.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>473.334,69</b>	<b>456.986,99</b>

# // Anhang des Jahresabschlusses 2020

## A Allgemeine Angaben

Die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Norderstedt, Ochsenzoller Straße 144, 22848 Norderstedt und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel unter der Nr. GnR 102 NO eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

## B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände (soweit entgeltlich erworben) werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 1, 3, 5 und 10 Jahren, aktiviert.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind gewährte Zuschüsse abgesetzt worden. Anteilige eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen werden für Baumaßnahmen bei den Bilanzposten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Anlagen im Bau“ aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen erfolgt mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

Für die Berechnung der Abschreibungen (linear) liegt bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, bei Garagen und Außenstellplätzen zwischen 17 und 50 Jahren und bei Gewerbeobjekten zwischen 33,33 und 60 Jahren zugrunde. Ein in 1994 zugewandener Bauabschnitt wurde gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Die Herstellungskosten für Außenanlagen werden auf die Dauer von 10 und 17 Jahren abgeschrieben.

Bei den Technischen Anlagen und Maschinen erfolgt die lineare Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 8, 10, 11 bzw. 20 Jahren. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dar-

gestellt. Zugänge von Einbauküchen im Jahr 2017 werden unter der Position „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben, Zugänge ab 01.01.2018 werden wieder als Gebäudebestandteil erfasst.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Beteiligungen enthalten Anteile an einer BGB-Gesellschaft.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde von dem Wahlrecht der Aktivierung von Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht. Die vorgenommene Abschreibung entspricht der Dauer der Laufzeit der Darlehen bzw. der vereinbarten Zinsbindungsfrist.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrags eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,7 Prozent, eine Rentensteigerung von 1,5 Prozent sowie der

von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren zum 31.10.2020 in Höhe von 2,38 Prozent (im Vorjahr: 2,79 Prozent zum 31.10.2019) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (2,38 Prozent Stand 31.10.2020) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre (1,68 Prozent Stand 31.10.2020) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 373.231,00 Euro. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,68 Prozent (Vorjahr: 2,02 Prozent) abgezinst.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagespiegel:

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				31.12.2020	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert	Buchwert
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)			Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>939.275,07</b>	<b>17.846,92</b>	<b>144.255,61</b>	<b>0,00</b>	<b>812.866,38</b>	<b>651.030,05</b>	<b>139.438,67</b>	<b>143.148,68</b>	<b>647.320,04</b>	<b>165.546,34</b>	<b>288.245,02</b>
<b>II Sachanlagen</b>											
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	478.234.467,62	9.373.560,06	4.347.063,34	26.358.871,45	509.619.835,79	130.927.212,10	7.862.834,38	4.343.975,97	134.446.070,51	375.173.765,28	347.307.255,52
2 Grundstücke mit anderen Bauten	701.421,41	0,00	73.143,87	-9.600,02	618.677,52	599.791,35	21.649,59	73.142,87	548.298,07	70.379,45	101.630,06
3 Grundstücke ohne Bauten	311.397,87	0,00	0,00	228.483,89	539.881,76	58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	481.537,82	253.053,93
4 Technische Anlagen und Maschinen	279.219,67	8.421,19	1.754,18	0,00	285.886,68	149.439,75	14.820,70	1.754,18	162.506,27	123.380,41	129.779,92
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.684.135,27	357.229,92	187.920,32	0,00	2.853.444,87	1.796.557,54	237.225,84	176.246,02	1.857.537,36	995.907,51	887.577,73
6 Anlagen im Bau	18.407.329,01	13.143.172,75	0,00	-26.387.395,20	5.163.106,56	0,00	0,00	0,00	0,00	5.163.106,56	18.407.329,01
7 Bauvorbereitungskosten	352.372,05	1.283.392,18	0,00	-190.360,12	1.445.404,11	0,00	0,00	0,00	0,00	1.445.404,11	352.372,05
8 Geleistete Anzahlungen	798.711,22	192.732,87	0,00	0,00	991.444,09	0,00	0,00	0,00	0,00	991.444,09	798.711,22
	<b>501.769.054,12</b>	<b>24.358.508,97</b>	<b>4.609.881,71</b>	<b>0,00</b>	<b>521.517.681,38</b>	<b>133.531.344,68</b>	<b>8.136.530,51</b>	<b>4.595.119,04</b>	<b>137.072.756,15</b>	<b>384.444.925,23</b>	<b>368.237.709,44</b>
<b>III Finanzanlagen</b>											
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43	0,00	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43	4.033.655,43
2 Beteiligungen	369.812,65	0,00	1.810,12	0,00	368.002,53	0,00	0,00	0,00	0,00	368.002,53	369.812,65
3 Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
	<b>4.403.518,08</b>	<b>0,00</b>	<b>1.810,12</b>	<b>0,00</b>	<b>4.401.707,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.401.707,96</b>	<b>4.403.518,08</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>507.111.847,27</b>	<b>24.376.355,89</b>	<b>4.755.947,44</b>	<b>0,00</b>	<b>526.732.255,72</b>	<b>134.182.374,73</b>	<b>8.275.969,18</b>	<b>4.738.267,72</b>	<b>137.720.076,19</b>	<b>389.012.179,53</b>	<b>372.929.472,54</b>

In den Zugängen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind aufgrund der Corona-Pandemie Anschaffungen in Höhe von 37.402,47 Euro für die Einrichtung von Telearbeit-Arbeitsplätzen enthalten.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen erhaltene Anzahlungen gegenüberstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (auf die Angabe des Vorjahresbetrages wird erstmalig verzichtet):

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	168.429,99	5.950,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	888,97	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.893.544,21	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.374.518,62	527.230,66
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.437.381,79</b>	<b>533.180,66</b>

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 456.524,79 Euro sowie Regressansprüche in Höhe von 1.500.725,85 Euro aufgrund angefallener Bauvorbereitungskosten eines nicht realisierbaren Neubauprojektes.

Von den Flüssigen Mitteln sind rd. 130.000,00 Euro zu Gunsten der Stadt Norderstedt für eine Erschließungsmaßnahme verpfändet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Rückstellungen enthalten für:

▪ Verwaltungsaufwendungen	778.072,00 Euro
▪ Verpflichtungen aus Bau- und Instandhaltungsaufwendungen	750.631,19 Euro
▪ Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke	231.763,03 Euro

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.862.997,29	7.577.507,11	35.661.031,65	239.624.458,53	282.790.464,78	GPR
im Vorjahr	265.711.920,24	7.244.858,95	33.438.505,78	225.028.555,51	265.637.515,48	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.204.190,58	1.039.142,41	4.116.569,48	26.048.478,69	31.195.165,23	GPR
im Vorjahr	32.229.720,24	1.019.521,66	4.129.800,81	27.080.397,77	32.217.686,45	
Erhaltene Anzahlungen	9.988.177,61	9.988.177,61				
im Vorjahr	9.905.274,77	9.905.274,77				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.322,29	35.322,29				
im Vorjahr	85.719,88	85.719,88				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.207.989,00	3.207.989,00				
im Vorjahr	4.365.225,18	4.365.225,18				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00				
im Vorjahr	118,76	118,76				
Sonstige Verbindlichkeiten	374.061,46	374.061,46				
im Vorjahr	179.289,68	179.289,68				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>327.672.738,23</b>	<b>22.222.199,88</b>	<b>39.777.601,13</b>	<b>265.672.937,22</b>	<b>313.985.630,01</b>	<b>GPR</b>
im Vorjahr	312.477.268,75	22.800.008,88	37.568.306,59	252.108.953,28	297.855.201,93	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehenskonditionen sind per Bilanzstichtag gegenüber Kreditinstituten zusätzlich zu den Grundpfandrechten für Darlehen in Höhe von 40.887.947,88 Euro (Vorjahr: 19.812.508,57 Euro) die Mieten abgetreten.

## D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten insbesondere Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 694.981,59 Euro (Vorjahr: 528.979,37 Euro), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 178.680,72 Euro (Vorjahr: 118.807,42 Euro) sowie Versicherungsentschädigungen von 320.511,30 Euro (Vorjahr: 276.711,49 Euro).

Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 940.656,21 Euro (Vorjahr: 911.586,28 Euro) werden in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten 2.403.725,68 Euro (Vorjahr: 256.976,70 Euro) für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens, 77.545,16 Euro für Corona-Schutzmaßnahmen und ansonsten hauptsächlich Sachkosten der Verwaltung.

Weitere nennenswerte periodenfremde oder außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen, die für die Beurteilung der Ertragslage von Bedeutung sind, haben sich nicht ergeben.

## E Sonstige Angaben

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird die 100%-Beteiligung an der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit Sitz in Norderstedt ausgewiesen. Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 4.034.473,32 Euro. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2020 in voller Höhe (1.715.476,92 Euro) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mit einem Drittel an der Bauträger-GbR C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 1.352.831,58 Euro und einen Jahresfehlbetrag von 5.430,35 Euro aus.

Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene, finanzielle Verpflichtungen, denen vertraglich vereinbarte bzw. zugesagte Fremdfinanzierungsmittel in ähnlicher Höhe gegenüber stehen:

- Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankäufe, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen rd. 52,5 Mio. Euro

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	32,00	13,75
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00
Quartiersbetreuer etc.	9,00	3,75
	<b>46,00</b>	<b>17,50</b>

### Mitgliederbewegung:

Anfang 2020	8.988
Zugang 2020	432
Abgang 2020	385
<b>Ende 2020</b>	<b>9.035</b>

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 854.343,20 Euro
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 7.520,00 Euro
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.445.600,00 Euro

## 1 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

## 2 Mitglieder des Vorstandes:

- Uwe Wirries seit 1. Juli 2009  
Vorstandsvorsitzender (Diplom-Kaufmann) seit 1. Januar 2018
- Hendrik Pieper seit 1. Juli 2017  
(Rechtsanwalt)

## 3 Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Sabine Kählert seit 8. Mai 1999  
(Bürgermeisterin) Vorsitzende seit 5. November 2008
- Jens Nietner seit 19. Juni 2010  
(Rechtsanwalt und Geschäftsführer) Stellvertretender Vorsitzender seit 19. Juni 2010
- Ingrid Hebisch seit 27. Juni 2009  
(Bilanzbuchhalterin) Schriftführerin seit 19. Juni 2010
- Christian Krischker seit 19. Juni 2010  
(Sparkassendirektor i. R.)
- Henning Beuck seit 18. Juni 2016  
(Volkswirt)
- Niels Schmidt seit 19. Juni 2010  
(Bürgermeister)
- Ulrica Schwarz seit 17. Juni 2017  
(techn. Betriebswirtin und Bauingenieurin)

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Die Erfahrung des Jahres 2020 zeigt jedoch, dass die Genossenschaft unwesentlich betroffen sein wird.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.04.2021 wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 4.654.005,77 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“ ein Betrag in Höhe von 470.000,00 Euro und in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 3.718.000,00 Euro eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 473.334,69 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2020 wie folgt zu verwenden:

	€
3,3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	467.685,78
Vortrag auf neue Rechnung	5.648,91
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>473.334,69</b>

Norderstedt, den 21. April 2021

**ADLERSHORST**  
Baugenossenschaft eG

Vorstand



**Uwe Wirries**



**Hendrik Pieper**

## // Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

### Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Sie errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie überlässt diese zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft. Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 23.04.2021

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.**  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas  
Wirtschaftsprüfer

# // Wohnungsbestand

## STAND 31.12.2020

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
161	Bönningstedt	Grellfeldtwiete 24–26	1965	15
234	Bönningstedt	Hohenloher Ring 44, 44 a, 46, 46 a	1968	24
289	Bönningstedt	Hohenloher Ring 2–6	1972	18
				<b>57</b>
064	Elmshorn	Am Friedhof 10–14, 11–13 / Kolberger Straße 2–6	1957	44
099	Elmshorn	Uhlenhorst 1–7 / Amselstraße 18–20	1960	42
125	Elmshorn	Diertgahren 9–23	1963	60
133	Elmshorn	Diertgahren 25–27 / Schilfweg 1–5	1964	36
143	Elmshorn	Diertgahren 32–36	1964	21
156	Elmshorn	Diertgahren 14–30	1965	63
173	Elmshorn	Raboisestraße 33–39	1966	30
198	Elmshorn	Raboisestraße 41	1967	12
199	Elmshorn	Raboisestraße 25–31	1967	33
231	Elmshorn	Am Dornbusch 1–7	1969	32
232	Elmshorn	Am Dornbusch 9–23	1968	64
246	Elmshorn	Am Dornbusch 10–26	1970	64
262	Elmshorn	Mommsenstraße 22–24 / Ludwig-Meyn-Straße 14+65	1954	33
263	Elmshorn	Hermann-Weyl-Straße 21–23 / Ludwig-Meyn-Straße 16+67	1959	33
264	Elmshorn	Ludwig-Meyn-Straße 18–20 / Hermann-Weyl-Straße 44 / Heidmühlenweg 61	1964	39
316	Elmshorn	Hainholzer Damm 38–50	1976	123
324	Elmshorn	Wedenkamp 2–12, 26, 30	1977	149
341	Elmshorn	Westerstraße 11–19 / Klostersande 22 / Reichenstraße 2	1979	74
369	Elmshorn	Flamweg 46–48 / Johannesstraße 23–25	1988	20
370	Elmshorn	Fröbelstraße 2–4	1982	44
377	Elmshorn	Hainholzer Damm 59–65	1983	36
382	Elmshorn	Flamweg 1, 1 a–b	1985	89
394	Elmshorn	Hainholzer Damm 67–71	1991	28
399	Elmshorn	Am Erlengrund 1–7	1992	28
401	Elmshorn	Am Erlengrund 8–10	1993	18
406	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 5–7	1997	24
407	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 1–3	1997	24
409	Elmshorn	Fröbelstraße 4 a	1999	25
414	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 8	2002	27
415	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 9	2003	24
443	Elmshorn	Gerberstraße 23–25	2009	29
446	Elmshorn	Reeperbahn 11+13	2012	34
455	Elmshorn	Uhlenhorst 2–12	2017	84
462	Elmshorn	Uhlenhorst 14–24	2020	92
				<b>1.578</b>

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
031	Norderstedt	Alter Kirchenweg 28 a+b	1953	16
042	Norderstedt	Bahnhofstraße 1–11, 6–14	1954	65
055	Norderstedt	Bahnhofstraße 2–4, 16–20, 13–17	1957	42
075	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 2 a–d, 4 a–d	1959	54
106	Norderstedt	Am Exerzierplatz 7–11 / Greifswalder Kehre 22 a–e	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3–5	1962	12
119	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 6 a–d / Greifswalder Kehre 2–8	1962	54
121	Norderstedt	Danziger Straße 7–9	1962	12
127	Norderstedt	Greifswalder Kehre 3–5	1964	12
130	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 8 a–d, 10 a–d	1963	54
138	Norderstedt	Greifswalder Kehre 10–12	1965	48
144	Norderstedt	Greifswalder Kehre 14–16	1965	48
151	Norderstedt	Greifswalder Kehre 18–20	1965	48
154	Norderstedt	Greifswalder Kehre 1	1965	6
164	Norderstedt	Distelweg 25–31	1969	24
165	Norderstedt	Ochsenszoller Straße 146–148	1967	64
174	Norderstedt	Ochsenszoller Straße 144	1968	24
219	Norderstedt	Distelweg 23	1968	12
237	Norderstedt	Schweriner Straße 2–12	1969	36
253	Norderstedt	Lütjenmoor 39–41, 47–49	1971	112
286	Norderstedt	Waldstraße 63–71 / Norderstraße 41–47	1974	96
293	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 424–432 / Waldstraße 73– 81	1974	151
294	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 421–423 / Hainholz 1–3	1974	60
295	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 432 a	1974	32
311	Norderstedt	Hainholz 6	1978	29
349	Norderstedt	Malenter Weg 2–6 / Heidbergstraße 25–35	1980	60
372	Norderstedt	Buckhörner Moor 88–92	1983	45
373	Norderstedt	Rathausallee 63–75	1982	64
381	Norderstedt	Rathausallee 100–104 / In der Großen Heide 2–6 / Fehmarnstraße 1–3	1984	64
384	Norderstedt	In der Großen Heide 8–22	1985	79
388	Norderstedt	Helene-Weber-Straße 2–8	1991	32
390	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 279 / Helene-Weber-Straße 1–3	1990	21
400	Norderstedt	Helgolandstraße 18 / Rathausallee 103–111	1995	64
403	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 267–277	1996	50
408	Norderstedt	Buckhörner Moor 1–3	1998	30
437	Norderstedt	Weißdornweg 1–5	2007	30
438	Norderstedt	Weißdornweg 7–9	2008	13
442	Norderstedt	Weißdornweg 38	2008	6
452	Norderstedt	Horst-Embacher-Allee 8–14	2015	78
454	Norderstedt	Rosmarinweg 2–4	2016	30
456	Norderstedt	Alter Kirchenweg 38 / Am Exerzierplatz 2 + 4	2019	96
463	Norderstedt	Alter Kirchenweg 36 a+b	2019	25
				<b>1.930</b>

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
062	Quickborn	Bahnhofstraße 60+62	1959	14
235	Quickborn	Am Ahrensfeld 11–27	1968	54
418	Quickborn	Kampstraße 10–14	1958	14
422	Quickborn	Kampstraße 16–22	1960	18
423	Quickborn	Kurzer Kamp 9–15	1961	8
424	Quickborn	Kurzer Kamp 1	1964	6
425	Quickborn	Kurzer Kamp 3–7	1963	12
426	Quickborn	Marienhöhe 12–14	1964	30
427	Quickborn	Marienhöhe 8–10	1965	30
428	Quickborn	Marienhöhe 2–6 a	1967	48
431	Quickborn	Hermann-Löns-Straße 38–42	1993	18
432	Quickborn	Kampstraße 6 a	1994	21
433	Quickborn	Am Freibad 24–32	1997	48
434	Quickborn	Am Freibad 16–22 a	1998	42
457	Quickborn	Bahnhofstraße 23 a–31 a	2018	57
459	Quickborn	Erleneck 1+2	2020	28
				<b>448</b>
445	Rellingen	Am Markt 9 a–10 d / Hohle Straße 44 a, 44 b	2011	28
				<b>28</b>
150	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 7–13, 10–12	1964	36
163	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 26	1967	40
184	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 14–24	1967	36
261	Tornesch	Moorreger Weg 58 a	1971	10
361	Tornesch	Pommernstraße 93–95	1981	48
392	Tornesch	Pommernstraße 83	1992	20
402	Tornesch	Pommernstraße 81	1994	32
444	Tornesch	Jürgen-Siensen-Straße 8–10	2009	17
450	Tornesch	Am Grevenberg 12 a + 12 b	2013	24
453	Tornesch	An der Kirche 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 9 a	2017	92
460	Tornesch	Am Grevenberg 2, 4, 6, 8, 10	2019	70
				<b>425</b>
086	Wedel	Am Riesenkamp 1–13, 16–20	1960	51
094	Wedel	Möllers Park 5–9, 13–27	1960	91
122	Wedel	Kronskamp 78–80	1963	18
132	Wedel	Kronskamp 82+84 / Heinrich-Schacht-Straße 41–45	1964	42
157	Wedel	In De Krümm 9–17	1965	20
284	Wedel	Heinestraße 8–24	1973	152
301	Wedel	Heinestraße 30	1975	56
371	Wedel	An der Windmühle 1–3	1984	47
374	Wedel	An der Windmühle 2–18	1987	41
398	Wedel	Am Riesenkamp 15–17	1992	14
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 8–22	2004	31
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 24–30	2006	60
439	Wedel	Kantstraße 9–13	2009	31
447	Wedel	Gorch-Fock-Straße 13–19	2011	57
448	Wedel	Adalbert-Stifter-Straße 19 a	2011	11
449	Wedel	Kantstraße 3–7	2013	45
451	Wedel	Rudolf-Breitscheid-Straße 28, 28 a, 30, 32	2014	56
458	Wedel	Heinestraße 26+28	2018	56
465	Wedel	Galgenberg 82, 82 a	2020	22
				<b>901</b>
			<b>Gesamt</b>	<b>5.367</b>



# // Vertreterversammlung

## STAND MÄRZ 2021

### Wahlbezirk I

Thomas Hinrichs	Am Hange 33 c	22844 Norderstedt
Franz Lang	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
Katharina Martin	Alter Kirchenweg 36 a	22844 Norderstedt
Rainer Paetow	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
Bodo Panknin	Waldschneise 14	22844 Norderstedt
Monika Rave	Stonsdorfer Weg 4 b	22844 Norderstedt
Melanie Sauerwein	Greifswalder Kehre 14	22844 Norderstedt
Christa Schröder	Am Exerzierplatz 4	22844 Norderstedt
Astrid Völker	Greifswalder Kehre 20	22844 Norderstedt
Horst Wasinger	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt

### Wahlbezirk II

Romy Goß	Ochsenzoller Straße 148	22848 Norderstedt
Stefanie Gröger	In der Großen Heide 18	22846 Norderstedt
Michael Heinze	Rosa-Luxemburg-Weg 43 c	22846 Norderstedt
Claudia Hiepler	Helene-Weber-Straße 4	22846 Norderstedt
Anja Hirschmann	Weißdornweg 3	22846 Norderstedt
Harald Riebe	Waldstraße 77	22846 Norderstedt
Heike Schuldt	Ochsenzoller Straße 148	22848 Norderstedt
Uwe-Martin Schulz	Weißdornweg 1	22846 Norderstedt
Elisabeth Simon	In der Großen Heide 18	22846 Norderstedt

### Wahlbezirk III

Sandra Eichholz	Rosmarinweg 2	22850 Norderstedt
Manfred Gehrmann	Störtebekerweg 36	21149 Hamburg
Ivana Jovanovska	Feldstraße 1	25486 Alveslohe
Michael Remmers	Rosmarinweg 2	22850 Norderstedt
Andrea Richter	Hinrichsenstraße 12	20535 Hamburg
Anette Schneider	Horst-Embacher-Allee 8	22850 Norderstedt
Inge Timm	Möhlenbarg 41	22848 Norderstedt
Margret Wiesenberg	Horst-Embacher-Allee 10	22850 Norderstedt

### Wahlbezirk IV

Silke Arlt	Am Riesenkamp 7	22880 Wedel
Nina Claus	Heinestraße 12	22880 Wedel
Sabine Emerich	In De Krümm 11	22880 Wedel
Jan Harders	Heinestraße 22	22880 Wedel
Doris Hemstedt	Möllers Park 19	22880 Wedel
Elisabeth Musfeldt	Heinestraße 26	22880 Wedel
Jörg Schriever	Kronskamp 80	22880 Wedel
Udo Schröder	Am Riesenkamp 20	22880 Wedel
Jens-Uwe Stoß	Heinestraße 10	22880 Wedel

### Wahlbezirk V

Helmut Paul Averbeck	Amselstraße 20	25335 Elmshorn
Volker Cordes	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
Sandra Eckmann	Uhlenhorst 5	25335 Elmshorn
Manuela Gottschalk	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 9	25335 Elmshorn
Rudi Jastroch	Uhlenhorst 4	25335 Elmshorn
Petra Kruse	Mommsenstraße 22	25336 Elmshorn
Joachim Lapsien	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
Nina Münster	Raboisstraße 35	25336 Elmshorn
Holger Rose	Raboisstraße 25	25336 Elmshorn

### Wahlbezirk VI

Monika Crone	Diertgahren 15	25337 Elmshorn
Peter Hopp	Gorch-Fock-Straße 30	22880 Wedel
Wolfgang Köster	Am Dornbusch 12	25337 Elmshorn
Andreas Kretschmann	Am Dornbusch 26	25337 Elmshorn
Sabine Obermayer	Am Dornbusch 17	25337 Elmshorn
Helmut Plüschau	Gorch-Fock-Straße 28	22880 Wedel
Hans-Michael Reimer	Kantstraße 3 a	22880 Wedel
Gabriele Walter	Kantstraße 11	22880 Wedel

### Wahlbezirk VII

Sabine Engel	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
Jutta Griebe	Bahnhofstraße 31 a	25451 Quickborn
Peter Gruhlke	An der Kirche 5 a	25436 Tornesch
Thomas Hillig	Kampstraße 6 a	25451 Quickborn
Ilse Mettjes	An der Kirche 9 a	25436 Tornesch
Peter Schöning	Am Freibad 20	25451 Quickborn
Constanze Schuller	Bahnhofstraße 25	25451 Quickborn
Werner Stange	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
Margitta Watteler	Am Freibad 26	25451 Quickborn

# // Kontakt

## ADLERSHORST

Norderstedt  
Ochsenzoller Straße 144  
22848 Norderstedt  
Tel. 040 52803-0  
Fax 040 52803-200  
www.adlershorst.de  
info@adlershorst.de

## Kundencenter Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144  
22848 Norderstedt  
Tel. 040 52803-0

## Kundencenter Quickborn

Bahnhofstraße 23b  
25451 Quickborn  
Tel. 040 52803-303

## Kundencenter Elmshorn

Alter Markt 3c (im CCE)  
25335 Elmshorn  
Tel. 040 52803-316

## Kundencenter Tornesch

Jürgen-Siemsen-Straße 8  
25436 Tornesch  
Tel. 040 52803-307

## Kundencenter Wedel

Gorch-Fock-Straße 8  
22880 Wedel  
Tel. 040 52803-305

## Impressum

**Konzept, Gestaltung, redaktionelle Unterstützung,  
Lektorat, Projektmanagement**  
New Communication GmbH & Co. KG  
Jägersberg 23 · 24103 Kiel

## Produktion

A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH  
Wittland 8a · 24109 Kiel

## Bildnachweise

**Maik Carstensen:** S. 6/7, S. 10 (1, 2), S. 11 (2, 3, 4, 5), S. 12 (2, 3), S. 13 (1), S. 16, S. 18/19, S. 23, S. 24/25, S. 26/27, S. 28, S. 29 (1), S. 41, S. 46/47, S. 74/75 // **Dietmar Theis:** S. 8, S. 10 (3), S. 29 (2) // **Frank Peter:** S. 43, S. 44/45 // **grafikfoto.de:** Ulf Dahl S. 4/5 // **Adlershorst:** S. 13 (2, 3) // **iStockphoto.com:** Sol Stock Ltd. S. 2/3; bombermoon S. 11 + 34 (1); insta\_photos S. 12 (1); Martin Wimmer S. 12 (4); Zhang Bo S. 12 (5); fizkes S. 13 (4); Jack F. S. 13 (5), S. 40; Pixels Effect S. 14, Georgijevic S. 15; Aleksandar Nakic S. 21 (1), S. 30; Peter Carruthers S. 21 (2); Rost-9D S. 31; OJO Images S. 33 (1); Fred Froese S. 33 (2), S. 36; Halfpoint S. 34 (2); Bernard Bodo S. 37 (1); Filippo Bacci S. 37 (2); gluuker S. 38/39

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form verwendet und sollen keineswegs eine Diskriminierung zum Ausdruck bringen.*





**ADLERSHORST Baugenossenschaft eG**

Ochsenzoller Straße 144 // 22848 Norderstedt // Tel. 040 52803-0 // Fax 040 52803-200

[www.adlershorst.de](http://www.adlershorst.de) // [info@adlershorst.de](mailto:info@adlershorst.de)