

// BAUSTOFF FÜR UNSERE ZUKUNFT

Geschäftsbericht 2021



// DAS FUNDAMENT

*Unsere Gemeinschaft
und wie wir sie fördern*



// TRAGENDE SÄULEN

Unsere Unternehmen



// ENERGIEVERSORGUNG

*Unsere Mitarbeiter, Fortbildung,
Ausbildung, Fachkräfte sichern*

// DAS FUNDAMENT

Unsere Gemeinschaft

und wie wir sie fördern

// Gemeinschaft, das Fundament unserer Genossenschaft

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

seit dem 24. Februar hat sich mit dem völkerrechtswidrigen Angriff auf die Ukraine vieles verändert, das Wort „Zeitenwende“ wurde verwandt und die Politik hat für uns dringende Themenstellungen zu lösen, die Auswirkungen auf unser tägliches Leben haben. Wir erleben die größte Flüchtlingswelle seit 1945 in Europa, eine beginnende Inflation mit insbesondere stark steigenden Energiepreisen. Auch die Corona-Pandemie dauert an.

Diese Themen treffen uns privat und als Unternehmen. Aber wir sind nicht allein, wir leben in einer starken Gemeinschaft, die uns ein Miteinander über das Wohnen hinaus bietet und sichert. Diese Gemeinschaft ist das Fundament unserer Genossenschaft.

Auch oder gerade in herausfordernden Zeiten müssen wir uns den Anforderungen der Zukunft stellen – der Umweltschutz und der Wohnbedarf sind dringlich, wir müssen noch mehr Maßnahmen ergreifen. Und das tun wir. Wir sind eine bauaktive Genossenschaft die neben ihren auf Umweltschutz und Nachhaltig-

keit ausgerichteten Neubauten auch die energetische Verbesserung ihres gesamten Bestandes vorantreibt. Umweltschutz findet bei uns heute statt, wir reduzieren Emissionen und schaffen mehr Lebensqualität. Und diesen Weg werden wir konsequent weitergehen.

Unsere Genossenschaft lebt von dem Willen und dem Engagement vieler, gemeinsame Ziele zu erreichen und dabei niemanden zurückzulassen. Sowohl unsere Mitarbeitenden als auch die Menschen, die bei Adlershorst leben, tragen ihren Teil dazu bei, dass die herausfordernden Situationen für den Einzelnen etwas leichter werden. Dafür herzlichen Dank.

Wir hoffen für uns alle, dass die Auswirkungen des schrecklichen Krieges in der Ukraine ein Ende finden und die Menschen wieder aufeinander zugehen. Darüber hinaus wünschen wir uns ein alsbaldiges Ende der pandemischen Situation, so, dass wir das Zusammensein jederzeit wieder ohne Bedenken genießen können.

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

Herzlichst



Uwe Wirries

Vorstandsvorsitzender



Hendrik Pieper

Mitglied des Vorstandes

// Füreinander da sein

Gemeinschaft heißt nicht nur Mieterfest, sondern auch Unterstützung

Gemeinschaft heißt füreinander da sein. Das ist insbesondere in herausfordernden Zeiten von großer Bedeutung. Mit Beginn der Corona-Krise haben wir unsere Unterstützungsangebote für unsere Mieter ausgeweitet und auch Selbsthilfe-Strukturen gefördert und gestärkt. Daran haben wir auch 2021 angeknüpft und bestehende Angebote weitergeführt.

Ob Einkauf, Arztbesuch, Kinderbetreuung oder Homeschooling – in einer starken und gut vernetzten Gemeinschaft sind die Herausforderungen des Alltags für alle Mitglieder leichter zu bewältigen.



Mit unserer Mieter-App haben wir eine Plattform geschaffen, auf der sich die Menschen unkompliziert und sicher austauschen sowie um Hilfe bitten oder Unterstützung anbieten können. Was bereits in vorpandemischen Zeiten geplant war, hat sich auch 2021 wieder bewährt.

Durch das System der Quartiersbetreuung war bereits lange vor 2020 eine direkte und persönliche Verbindung zwischen unseren Mietern und Adlershorst vorhanden. Unsere Quartiersbetreuer stehen mit den Mietern für Anliegen aller Art in Verbindung.

Auch 2021 organisierten sie unbürokratische Hilfe für durch die Pandemie besonders gefährdete Menschen: Ob das Organisieren der Einkäufe oder von Arztbesuchen. Die kurzfristige und unkomplizierte Unterstützung stand jedem, der sie benötigte, zur Verfügung.

Doch nicht nur wir und die Menschen selbst haben dazu beigetragen, dass niemand mit seinen Problemen in der Pandemie allein bleibt. Die Gemeinschaft stärken wir auch durch gezielte Kooperationen mit verlässlichen Partnern, die das Unterstützungsnetzwerk erweitern.

So hat die Zusammenarbeit mit der Diakonie und mit dem DRK dazu geführt, dass den Menschen in den von den Partnern betreuten Quartieren unmittelbare und unbürokratische Impfangbote gemacht werden konnten, die gut angenommen wurden. So beispielsweise in Wedel und im Stadtquartier Levenslust in Norderstedt. In letzterem konnten die zumeist älteren Mieter nach Bedarf auf Unterstützungsangebote zurückgreifen.

Hier stand nicht nur die körperliche, sondern auch die geistige Gesundheit im Fokus. Wöchentliche Spiele- und Kaffeenachmittage, ein Adventsnachmittag und ein Nikolausfest mit entsprechenden Hygienekonzepten versüßten den Mietern die oft einsame und in den Herbst- und Wintermonaten dunkle Zeit. Frühstücks- und Mittagsangebote sorgten zusätzlich für mehr Begegnungen, Zusammenhalt und Geselligkeit. So belastend die Pandemie auch ist – auch in schwierigen Zeiten entsteht Gutes.

Neben den Herausforderungen sehen wir in der Pandemie auch die Chance, unser Fundament, die Gemeinschaft, weiter zu stärken. Durch Zuspruch, Hilfsangebote und eine gemeinsam durchgestandene Zeit des Verzichts und der Einschränkung wächst sie weiter zusammen.

Starkes
Fundament –
starke
Gemeinschaft

Dass unsere Genossenschaft auf einem stabilen Fundament steht, zeigen die vielen Mieter-Jubiläen, die wir regelmäßig feiern dürfen. Etliche unserer Mieter leben bereits seit 40, 50 und sogar 60 Jahren bei uns. Wir sagen Danke!

2021

40-jähriges Jubiläum

H. Özden, W. Lohmann, N. Sumadinac, R.Schütz, A. Banucha, E.Fischer, J. Marx, G. Glashoff, R. Baumann, H. Stelliesch, H. Rogalski, H. Schlegel

50-jähriges Jubiläum

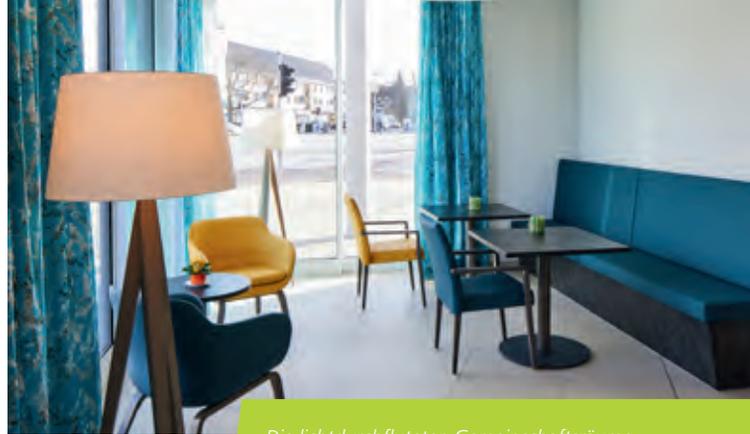
B. Guddat, M. Lüdtkke, L. Alberts, P. Krümmel, U. Schultz, E. Burmester, W. Köpfer, U. Westphal, E. Scholz, G. Thesenvitz, A. Sagawe, D. Breitzke, H. Meyer, P. Brodersen, H. Vahldieck, U. Schönberg-Behrens, H. Drews, G. Zeriadtke, H. Wittlake, L. Babatz, I. Thun, J. Wilke, J. Walter, H. Haats

// Gebaut für die Gemeinschaft

Modernes Mehr-Generationenquartier und Wohnkonzept der Zukunft

Das Fundament unserer Genossenschaft ist die Gemeinschaft. Deren Erfolg baut auf Zusammenhalt und dem Respekt für jede Generation. Die Gemeinschaftsbildung fördern wir gezielt in all unseren Quartieren. Und manche sind speziell für die Gemeinschaft gebaut.

Im Stadtquartier Levenslust treffen Generationen aufeinander und finden ideale Bedingungen vor, um zu einer Gemeinschaft zusammenzuwachsen. Hier realisieren wir in insgesamt vier Bauabschnitten ein innovatives Wohnkonzept.



Die lichtdurchfluteten Gemeinschaftsräume laden ein zu gemeinsamen Aktivitäten: Ob Kaffeenachmittag für Senioren oder Musikabend für alle – hier ist vieles möglich.

Der erste Bauabschnitt mit 84 Seniorenwohnungen und der Wohngruppe „Gemeinsam statt einsam“ mit 12 Betreuungsplätzen hat das Wohlbefinden von älteren Menschen im Blick, die nicht mehr ganz allein leben können oder möchten. Mit dem zweiten Bauabschnitt rücken Familien in den Fokus. Bis zum Spätsommer 2022 entstehen hier 57 Wohnungen, die auf die Wünsche von Familien zugeschnitten sind. Im Dezember 2021 startete das Anschlussprojekt: der dritte Bauabschnitt mit 22 überwiegend geförderten Wohnungen und ab Sommer 2022 der vierte mit 50 freifinanzierten Wohnungen. Die letzten beiden Abschnitte werden bis Ende 2023 fertiggestellt. Insgesamt entstehen im Stadtquartier rund 300 Wohnungen.

Doch die unterschiedlichen Generationen und die Gemeinschaft brauchen mehr als das. In unserem Wohnkonzept spielen daher die Bedürfnisse der verschiedenen Generationen und Gemeinschaftsbildung eine zentrale Rolle. Ein im Hauptgebäude angesiedeltes Büro des DRK kümmert sich um die Versorgung der älteren Mieterschaft, persönlich und direkt vor Ort.



Im zweiten Bauabschnitt wird eine Kita mit 80 Betreuungsplätzen das Leben der Familien erleichtern. Die neue Kindertagesstätte „Flügge Adlers“ nimmt voraussichtlich am 1. September 2022 den Betrieb auf und steht bevorzugt den kleinen Adlershorstern und anderen Kindern zur Verfügung. Für vielfältige Aktivitäten und Begegnungen stehen allen Mietern, aber auch den Menschen in der Nachbarschaft, ein Kiosk und die großzügigen Gemeinschaftsräume offen.

Denn die Gemeinschaft ist nicht nur das Fundament unserer Genossenschaft. Sondern der gesamten Gesellschaft. Mit unserem Wohnkonzept der Zukunft wollen wir unser Fundament weiter stärken und Impulse setzen. Wir sind davon überzeugt, dass Gemeinschaft der Schlüssel für eine solidarische Gesellschaft ist, die niemanden zurücklässt. Respekt, Solidarität, Vertrauen und Halt entwickeln sich im gelebten Miteinander.

Mit der Kindertagesstätte „Flügge Adlers“ im Stadtquartier Levenslust finden auch die kleinsten Bewohner einen festen Platz in der Mitte unserer Gemeinschaft.



A close-up photograph of a heavy-duty metal bolt and nut securing a steel column base to a concrete floor. The bolt is positioned vertically, passing through a hexagonal nut and a thick metal plate. The steel has a weathered, greyish-blue patina. The background is a blurred concrete surface.

// TRAGENDE SÄULEN

Unsere Unternehmen



Unser Unternehmensverbund aus der Baugenossenschaft, der ADLERSHORST Immobilien GmbH und der ADLERSHORST Baukontor GmbH steht für Verlässlichkeit, Stabilität und Handlungsfähigkeit. Das sind die tragenden Säulen unseres Erfolges.

// Unsere Unternehmensstruktur: Säulen der Stabilität

Mit verlässlicher Planung, Ressourcen und Qualität durch herausfordernde Zeiten

Bei Adlershorst fließen die erwirtschafteten Überschüsse in die Genossenschaft. Diese Finanzmittel nutzen wir vor allem für unsere wichtigste Aufgabe: die Schaffung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum. Durch vorausschauendes, effizientes und verantwortungsvolles Wirtschaften können wir unseren Mietern überzeugende Services bieten. Und durch Investitionen in nachhaltige Materialien und neue Technologien, die die CO₂-Reduktion vorantreiben.

Ein bedeutendes Ziel unseres Wirtschaftsmodells ist die langfristige Stabilität und Verlässlichkeit – auch und gerade in Krisenzeiten, die immer wieder entstehen. So wie weltweit ab 2020. Auch unsere Branche wurde von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und den wirtschaftlichen Folgen erfasst, die weiterhin anhalten. Dennoch war und ist es uns möglich, unsere Unternehmensziele zu verfolgen und unseren Mitgliedern und Mitarbeitenden ein hohes Maß an Sicherheit zu bieten. Wie das möglich ist? Durch das Zusammenspiel unserer drei tragenden Säulen.

Mit unserem Unternehmensverbund haben wir eine breite und wirtschaftlich stabile Aufstellung und ein vielfältiges, kundenorientiertes Angebot geschaffen. Unsere drei Unternehmen bilden zusammen ein breites Spektrum an immobilienbezogenen Dienstleistungen an. Diese halten uns auch in engen Marktphasen handlungsfähig, bei einem hohen Maß an Unabhängigkeit. Das hat sich bereits seit Gründung der ADLERSHORST Immobilien GmbH und der ADLERSHORST Baukontor GmbH bewährt. Vor allem aber erwiesen sich unsere drei Unternehmen in der Krise als tragende Säulen des nach-

haltigen Erfolges und der Stabilität. Mit eigenen Maklerleistungen, Handwerkerdiensten, Bauingenieuren und weiteren Fachkräften des Bauwesens und der Immobilienwirtschaft können wir den Herausforderungen, die die Krise mit sich bringt, begegnen. Ob der langfristig geplante Einsatz der Handwerker, Gärtner und Ingenieure und damit frühzeitige Sicherung der Materialien oder die alltägliche Instandhaltung der Wohnungen und Quartiere – durch eigene Ressourcen ist dies gewährleistet. Unser eigenes Personal trägt zudem unseren hohen Qualitätsansprüchen und denen unserer Kunden in besonderem Maße Rechnung. Somit ist auch eine hohe Qualität bei der Durchführung anspruchsvoller Projekte wie etwa der Sanierung größerer Quartiere in bewohntem Zustand gesichert. Auch unter Pandemiebedingungen. Unsere Unternehmen entfalten vor allem im Zusammenspiel ihre Stabilität. Langfristig und verlässlich.

Die ADLERHORST Unternehmensgruppe

ADLERHORST Baugenossenschaft eG

Den Kern unserer Unternehmensgruppe bildet die 1948 gegründete ADLERHORST Baugenossenschaft eG. Sie bewirtschaftet mit ca. 60 Mitarbeitenden unseren eigenen Wohnungsbestand mit 5.505 Wohnungen und kümmert sich um die Bedürfnisse und Anliegen von 9.075 Mitgliedern.

ADLERHORST Immobilien GmbH

Um unser Know-how auch in weiteren Bereichen effektiv zu nutzen und von Synergieeffekten zu profitieren, haben wir im Jahr 2002 die Tochterfirma ADLERHORST Immobilien GmbH gegründet. Sie verwaltet Immobilien und Grundstücke für Firmen, Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und tritt als Maklerin auf. Zudem bietet sie Handwerkerleistungen an, die die Baugenossenschaft nutzt.

ADLERHORST Baukontor GmbH

Das jüngste Unternehmen im Adlershorst-Verbund ist die 2012 gegründete ADLERHORST Baukontor GmbH. Als Tochtergesellschaft der ADLERHORST Immobilien GmbH erstellt sie als Bauträger schlüsselfertige Wohngebäude. Diese werden von der ADLERHORST Immobilien GmbH vertrieben.



Durch eigene Ressourcen, die unsere drei Unternehmen bereitstellen, sind unsere Projekte langfristig planbar. Auch in Krisenzeiten haben wir unsere Vorhaben fristgerecht und wirtschaftlich umgesetzt.

// Verlässlich bauen in herausfordernden Zeiten

Das Quartier Erleneck haben wir

fristgerecht fertiggestellt

In Quickborn haben wir zum Jahresende 2021 ein modernes Quartier fertiggestellt. In zwei Bauabschnitten sind fünf Gebäude mit insgesamt 82 Wohnungen entstanden. Mitten in der Pandemie.

In naturnaher Umgebung steht unser neues Quartier Erleneck. Grüne Lage, Spielplätze und bepflanzte Außenbereiche – alles ist auf nachbarschaftliches Miteinander und naturnahes Lebensgefühl ausgerichtet. Gut angebunden und doch mitten im Grünen leben hier Singles, Paare und Familien.

Für den geringeren Platzbedarf stehen gemütliche Wohnungen mit zwei Zimmern ab 50 Quadratmetern zur Verfügung.

Für Familien und alle, die es gern geräumiger haben, bietet das Quartier Wohnungen mit 3,5 Zimmern und bis zu 89 Quadratmetern.

Die zum Teil öffentlich geförderten Wohneinheiten ermöglichen es auch Menschen mit kleinerem Budget wertig und energiesparend zu leben. Vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ist es für viele Menschen wichtig, in einem wirtschaftlich tragbaren Mietverhältnis zu leben – ohne dabei den Klimaschutz hinten anstellen zu müssen.

Helle, offene Architektur, komfortable Zuwege und Spielplätze direkt im Quartier. Im Erleneck in Quickborn lebt es sich familienfreundlich und gesellig - und das bei geringem Energieverbrauch.

Die Bauzeit des zweiten Bauabschnittes mit vier Gebäuden fiel komplett in die Pandemie-Zeit. Diese Zeit brachte besondere Herausforderungen mit sich: von Hygieneregeln, über Quarantäne-bedingte Ausfälle bis zu Lieferengpässen von Materialien.

Diese Hürden haben wir bewältigt. Vor allem durch die Zusammenarbeit mit unseren langjährigen Partnern schlossen wir dieses Projekt fristgerecht und wirtschaftlich ab. So konnten wir auch in der unsicheren Phase der Pandemie langfristig Planungen sowie Preise gewährleisten.

Unsere genossenschaftliche Wirtschaftsweise ist zudem darauf ausgerichtet, verlässlich, langfristig und krisenfest zu handeln. Im Sinne unserer Mieter und Mitglieder und zum Wohle der Gemeinschaft.

Pünktlich fertiggestellt und bereits bewohnt ist das neue Quartier in Quickborn. Und auch die frisch gepflanzten Hecken und Blumen erwachen bald zum Leben.



An aerial, high-angle photograph of a large solar panel array installed on a roof. The panels are dark blue with a grid of silver lines. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow and long shadows across the panels. The perspective is from above, looking down at the array.

//ENERGIEVERSORGUNG

*Unsere Mitarbeiter, Fortbildung,
Ausbildung, Fachkräfte sichern*

// Zukunft menschengemacht

Wie Adlershorst dem Fachkräftemangel entgegentritt

Fachkräftemangel ist ein Begriff, der in HR-Kreisen bereits seit einigen Jahren die Runde macht und viele größere Unternehmen vor ernsthafte Probleme stellt. Doch was, wenn dieser mit ganz einfachen Mitteln und Wegen aufzufangen ist und es nur einer guten Strategie bedarf?

Adlershorst hat hier eine eigene Strategie entwickelt, die nicht nur erfolgreich ist, sondern gleichzeitig zu einer tollen Arbeitsatmosphäre im Unternehmen beiträgt.

Unser Geheimrezept gegen den Fachkräftemangel: spannende Aufgaben, Engagement und Vertrauen. Die zahlreichen Bewerbungen und Weiterempfehlungen sprechen für sich und zeigen, dass wir gerade auch für junge Menschen sehr attraktive Arbeitsplätze bieten können. Insbesondere diese jungen Menschen sind es aber auch, die wir ausbilden und intensiv fördern. Fachkräfte müssen wir daher oft gar nicht

erst lange suchen: sie arbeiten schon bei uns. So einfach kann es sein, qualifizierte Fachkräfte, die auch in der Immobilienbranche rar werden, zu begeistern. Neben der fundierten Ausbildung zu Immobilienkaufleuten bieten wir überdies auch noch weitere qualifizierte Berufsausbildungen an. Ob man gern mit Pinsel und Farbe arbeitet, schraubt, unter Strom steht oder einen grünen Daumen hat – bei uns lernen junge Menschen alles, was es für einen erfolgreichen Start ins handwerkliche Berufsleben braucht. Nachwuchskräfte haben ihre Potenziale. Und wir geben alles, um diese bestmöglich zu fördern.

Bei Adlershorst gibt es immer viel zu tun. Zum Beispiel in der Garten- und Landschaftspflege. Das Team gestaltet und pflegt die Außenanlagen oder baut auch mal ein Insektenhotel.



Ob nebenberufliches oder duales Studium, flexibles und familien-gerechtes Arbeiten: je nach persönlicher Situation und Ambition unserer Mitarbeiter machen wir (fast) alles möglich. Davon profitieren alle.





Das Quartier in der Ochsenzoller Straße in Norderstedt ist auch unser Firmensitz. Nun ist auch hier die energetische Modernisierung abgeschlossen.



// Nachhaltig modern

Unsere Zentrale bildet den Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen

In der Ochsenzoller Straße 144 in Norderstedt steht ein ganz besonderes Bauwerk. Nicht, weil hier unsere Hauptgeschäftsstelle angesiedelt ist, sondern weil die Modernisierungsoffensive unseres Bestandes mit Abschluss der Arbeiten an diesem Gebäude endet.

Die energetische Modernisierung der Ochsenzoller Straße 144 haben wir zum Jahresende 2021 abgeschlossen. Nach rund einem Jahr Bauzeit waren die Arbeiten an den Laubengängen, dem neuen Dämmsystem sowie am Dach vollendet. Optisch sowie energetisch ist das Gebäude nun zeitgemäß und bleibt hinsichtlich der Bausubstanz und der Wohnqualität, die es bietet, lange erhalten.

Somit haben nicht nur die Mieter der 24 modernisierten Wohnungen eine moderne Wohnumgebung erhalten. Auch die Mitarbeiter unserer Hauptgeschäftsstelle, die hier angesiedelt ist, profitieren von der Maßnahme. Unser Arbeitsumfeld befindet sich jetzt in einem modernisierten, energieeffizienten Gebäude, das auch von außen ansprechend gestaltet ist.

Unsere Flotte tankt grün. Die Energie kommt direkt von der leistungsstarken Solaranlage am Gebäude.

Im Zuge der Modernisierung haben wir das Gebäude zudem mit einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage ausgestattet. Diese versorgt nun unter anderem unseren Fuhrpark mit sauberem Strom. Mit einer installierten Leistung von 25,4 kW liefert die Anlage 21.000 Kilowattstunden Strom. Unsere Flotte aus strombetriebenen Fahrzeugen kann mit dem vor Ort erzeugten Strom 100.000 Kilometer im Jahr zurücklegen. Das hilft uns, unsere CO₂-Emissionen weiter zu senken. Und sorgt bei unseren Mitarbeitern für ein gutes Gefühl.





//DIE ANSCHLÜSSE

Adlershorst und die Digitalisierung



//DER GARTEN

*Unsere Verantwortung für Mensch und Natur:
Pläne, Vorhaben und Projekte*



//GLASKLAR

*Unser Geschäftsjahr 2021:
Zukunft, Strategie und Ziele*



// DIE ANSCHLÜSSE

Adlershorst und die Digitalisierung

// Digital und sicher in die Zukunft

Transformation mit Weitblick

Die Digitalisierung beschäftigt die gesamte Immobilienbranche: Veränderte Kundenansprüche, Datensicherheit und ein umkämpfter Immobilien- und Fachkräftemarkt lassen die Branche nicht los.

Adlershorst hat bereits frühzeitig die Weichen auf die digitale Zukunft gestellt und Digitalisierungsprojekte in unterschiedlichen Bereichen durchgeführt.

Die digitale Transformation umfasst dabei unterschiedliche Handlungsfelder. Ein besonders wichtiges Feld ist die IT-Sicherheit. Adlershorst hat verlässliche Strukturen geschaffen, die bei allen Digitalisierungsschritten mitgewachsen sind. Mit jeweils aktuellen Sicherheitsmaßnahmen schützen wir uns gegen Cyber-Attacken und sind für den Fall eines Angriffs vorbereitet. So sichern wir nicht nur uns anvertraute Daten, sondern unser gesamtes Unternehmen gegen beispielsweise Ransomware-Attacken ab, die zu immensen wirtschaftlichen Schäden führen können.

Ein weiteres Handlungsfeld sind die digitalen Services für unsere Mieter und Kunden. Durch digitale Angebote wie beispielsweise unser Mieterportal lassen sich Angelegenheiten rund ums Wohnen bequem und ressourcenschonend verwalten.

So verbessern wir weiter die Kommunikation mit den Menschen, die Adlershorst vertrauen, und leisten gemeinsam einen Beitrag zum Klimaschutz.

Dieser Aspekt spielt auch beim Handlungsfeld interne Prozesse eine wesentliche Rolle. Durch gezielte Digitalisierungsmaßnahmen, die auf unsere Prozesse und Arbeitsweisen zielen, steigern wir unsere Effizienz, die Mitarbeiterbindung und die Servicequalität.

Alle frühzeitig eingeführten Digitalisierungsmaßnahmen zahlten und zahlen weiterhin auf unsere Leistungsfähigkeit in Zeiten der Pandemie ein. Von Beginn an konnten wir dezentral und sicher arbeiten und für unsere Kunden, Partner und Mieter da sein. Und unser Tagesgeschäft sicher und vollständig abwickeln. Unsere Digitalisierungsschritte haben unsere Position am Markt gestärkt.

Auf dieser stabilen Basis werden wir auch künftig mit der digitalen Transformation nicht nur Schritt halten. Sondern sie im Sinne unserer Mieter und Mitarbeitenden, unserer Kunden und eines nachhaltigen Klimaschutzes mitgestalten.



// IT-Sicherheit: Wichtiger denn je

**Cyber-Angriff auf Adlershorst mit
nur geringen Schäden**

Seit langem warnen IT-Spezialisten vor Cyber-Angriffen, und vor allem seit Beginn der Pandemie haben diese Attacken nochmals stark zugenommen. Ob Behörde oder Unternehmen, kaum jemand scheint davor sicher zu sein. Adlershorst bildet hier leider keine Ausnahme. Auch wir wurden in 2021 Opfer eines Cyber-Angriffs.

Unsere IT-Sicherheit entwickeln wir stets weiter, um im Falle eines Hacker-Angriffs Schäden zu vermeiden und unsere und uns anvertraute Daten bestmöglich zu schützen. Vermeiden konnten wir den Ernstfall leider nicht. Doch durch die zuvor getroffenen Sicherheitsvorkehrungen konnten wir die Auswirkungen gering halten.

Am Freitagabend, 02.07.2021 löste die Hackergruppe „REvil“ über eine Schwachstelle in der Remote-Überwachungs- und Fernwartungssoftware Kaseya weltweit einen Verschlüsselungstrojaner aus. Diese Cyber-Attacke hatte große mediale Aufmerksamkeit, u. a. in der Tagesschau, da eine Vielzahl von Unternehmen und auch einige Behörden betroffen waren. Durch diesen Angriff wurden sämtliche Computer, die zu diesem Zeitpunkt eingeschaltet waren, vollständig verschlüsselt und eine Entschlüsselung gegen ein

hohes Lösegeld angeboten. Sofort als wir die technischen Unstimmigkeiten registrierten, trennten wir unsere Firma vom Datennetz. Ferner richteten wir innerhalb kürzester Zeit einen Krisenstab ein und standen parallel in einem engen, regelmäßigen Austausch mit unserem etablierten IT-Dienstleister CONFORM IT-Systemhaus GmbH sowie der Kriminalpolizei Bad Segeberg.

In der Folge wurden sämtliche Geräte aller Mitarbeitenden in Verwahrung genommen. Eine Sichtung ergab schnell, dass aufgrund unserer gewählten IT-Sicherheitsinfrastruktur unverschlüsselte Backups vorhanden waren. Unsere Server wurden umgehend an unseren Dienstleister geliefert, um anhand der Backups alle Daten schnellstmöglich wiederherzustellen. Schon kurz nach der erfolgreichen Wiederherstellung konnten die Endgeräte wieder an die Mitarbeitenden übergeben werden – der Regelbetrieb konnte wieder starten.

Firewalls, verbindliche IT-Richtlinien, Wachsamkeit und weitere Maßnahmen haben die Auswirkungen gering gehalten. Da weitere Angriffe nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich sind, werden wir unsere IT-Sicherheit weiterhin optimieren, um Ausfallzeiten zu verkürzen und im Idealfall gänzlich zu vermeiden.

Die Attacke zeigt uns einerseits wie wichtig unsere Vorkehrungen waren. Andererseits müssen wir ständig mit der Zeit gehen, da auch die Hacker ihre Methoden weiterentwickeln. Daher werden wir unsere Sicherheitsmaßnahmen ständig ausbauen und verbessern, um unser Unternehmen optimal zu schützen.

// Vernetzen heißt verbinden

**Adlershorst treibt den
Glasfaserausbau an**

Die Digitalisierung schreitet unaufhaltsam voran. In allen möglichen Lebensbereichen sind auch unsere Mieter heutzutage auf einen schnellen und unkomplizierten Internetanschluss angewiesen.

Da ist es wichtig, diesen mit neuen Glasfaserleitungen in unseren Quartieren zu ermöglichen – und zwar nicht nur bis zum Gebäude, sondern bis in die Wohnungen.

Glasfaser ist die derzeit schnellste verfügbare Möglichkeit, digitale Daten über das Internet mit einer Festnetzverbindung zu übertragen.



Digitale Prozesse sind fester Bestandteil unseres Lebens geworden. Ob beruflich, privat, zum Vergnügen oder um Dinge des Alltags zu erledigen – eine schnelle Internetverbindung ist dabei unverzichtbar.

Mit einem Glasfaseranschluss stehen den Internetnutzern Geschwindigkeiten mit bis zu 1 GBit pro Sekunde zur Verfügung – Tendenz rasant steigend. Diese technischen Möglichkeiten wollen wir natürlich auch unseren Mietern zur Verfügung stellen. Unsere Quartiere in Elmshorn, Tornesch, Rellingen und Bönningstedt konnten wir bereits auf die schnelle Glasfaserverbindung umrüsten. Als Nächstes steht der Ausbau in Norderstedt an, den wir mit unserem Partner wilhelm.tel bereits gestartet haben und der noch 2022 abgeschlossen sein soll.

Für die Mieter bedeutet das keine zusätzliche Arbeit, außer den Handwerkern Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren. Ein paar Minuten Zeit für einen zukunftsfähigen Internetanschluss. Das Feedback fiel positiv aus und wir werden auch in der Zukunft, soweit wirtschaftlich angemessen, auf technische Veränderungen schnell reagieren. Für unsere Mieter – und deren Zukunft.



// Genial digital

Digitaler Geschäftsbericht

Über unsere Geschäftstätigkeit informieren wir ausführlich, transparent und authentisch. Und zwar so, dass wir auch bei verschiedenen Bedürfnissen jedem ein passendes Informationsangebot machen können.

Unseren Geschäftsbericht gibt es in einer limitierten gedruckten Auflage, als PDF-Download auf unserer Website sowie in einer digitalen Form. So können sich Interessierte in eine detaillierte Datenanalyse vertiefen, unsere Ideen für die Zukunft in einem der Artikel entdecken oder die wichtigsten Kennzahlen auf einen Blick erhalten.

In unserem digitalen Geschäftsbericht sind die wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse transparent, übersichtlich und verständlich dargestellt. Für alle zugänglich, von jedem Ort aus und jederzeit abrufbar.

Und mehr noch. Unseren digitalen Geschäftsbericht, der als Ergänzung unseres ausführlichen Jahresberichtes dient, haben wir bereits 2018 eingeführt. Er stellt nicht nur die aktuellen Zahlen dar, sondern bietet eine Übersicht der Entwicklung der vergangenen Jahre seit 2012. So können sich Interessierte einen Überblick über die Entwicklung unseres Unternehmens in den vergangenen zehn Jahren verschaffen und finden die wichtigsten Informationen in Grafiken und kurzen Erläuterungen auf einen Blick.



Die Anschlüsse //

Unser digitaler Geschäftsbericht wächst mit unserem Unternehmen mit. Und ist eines der Beispiele dafür, wie wir die Digitalisierung zugeschnitten auf Anforderungen und Ziele unseres Unternehmens gestalten.

Unseren digitalen Geschäftsbericht gibt es unter adlershorst.de/geschaefftbericht-2021





// DER GARTEN

Unsere Verantwortung für Mensch und Natur:

Pläne, Vorhaben und Projekte

// Zeit, aufzublühen

**Mensch und Umwelt –
eine Symbiose mit Zukunft**



Seit 2019 haben wir bei Adlershorst eine neue, etwas ungewöhnlichere Mieterschaft: Bienen. Dies ist nur der nächste Schritt, um dem Thema Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit gerecht zu werden. So sind unsere Wildblumenwiesen nicht nur ein Festmahl für Bienen, sondern auch ein Blickfang für unsere Mieter und Passanten.

Neben den neu geschaffenen Wiesen haben wir zwei Bienenvölker gemietet, die von erfahrenen Imkern betreut werden und so unter anderem auch für einen leckeren Adlershorst-Honig sorgen – ein weiterer positiver Nebenaspekt neben dem Nutzen für die Umwelt.

Um die Blühwiesen kümmert sich ebenfalls seit 2019 das Team von Gärtnermeisterin Ramona Rauch. Für einen Prototyp wurden damals aus einer Rasenfläche die Soden herausgeschält und Wildblumen gepflanzt. Im darauffolgenden Jahr hat das Team nach diesem Vorbild weitere Grünflächen in Blühwiesen verwandelt. Diese müssen jährlich neu ausgesät werden und bedürfen der Pflege. Doch die viele Arbeit ist es wert, denn die vom Aussterben bedrohten Bienen können jede neue Blühfläche dringend gebrauchen.

Heute finden sich bei Adlershorst auf insgesamt 4.300 Quadratmetern Blühwiesen. In unterschiedlicher Größe von 30 bis 150 Quadratmetern sind die bunten Wiesen auf nahezu alle unsere Standorte verteilt – ein wichtiger Ausgleich gegenüber den Monokulturen der industriellen Landwirtschaft und eingesetzter Pestizide. Auch Adlershorst war bewusst, hier einen Gang hochschalten zu müssen. Und das haben wir auf sehr innovative Art und Weise geschafft.



Wir schaffen Wohnraum. Nicht nur für Menschen, sondern auch für Bienen. Auf insgesamt 4.300 Quadratmetern finden Bienen und andere Insekten eine Vielfalt an Wildblumen. Liebevoll gepflanzt und gepflegt von unserem Gärtner team.

// Nachhaltig vorausdenken

CO₂-Einsparungen als Antrieb für zukünftige Projekte

Das Wort Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren eine wahre Renaissance erfahren, denn Umweltschutz und CO₂-Reduktion sind gerade für größere Unternehmen zu einer großen Herausforderung geworden. Für uns bleibt es dabei allerdings nicht bei einem Wort, sondern wir packen die Aufgabe auch praktisch an. Ohne die Themen bezahlbares Wohnen und Komfort dabei zu vernachlässigen. Seit über zwölf Jahren modernisieren wir unsere Bestandsobjekte und haben die Erneuerung der Gebäudehüllen nun größtenteils abgeschlossen.

Das Ergebnis sind moderne Gebäude mit effizienter Wärmedämmung und aus langlebigen Materialien. Das sorgt für ein modernes Wohngefühl und reduziert CO₂-Emissionen deutlich. Auch unsere Neubauprojekte gestalten wir klimafreundlich und emissionsarm. So zum Beispiel im Quartier Levenslust, in dem aktuell zwei Objekte mit 79 Wohnungen und einer Kita entstehen. Dieses Objekt und weitere Neubauten werden mindestens die Energieeffizienzklasse B aufweisen.



Bezahlbare Mieten und klimafreundliches Wohnen müssen dabei stetig in Einklang gebracht werden. So ist aktuell ein Gebäude im Stadtquartier Levenslust im KfW40-Standard in Planung. Dieser bewirkt größere CO₂-Einsparungen als der bei Adlershorst sonst übliche KfW55-Standard. Hierdurch bringen wir höhere Umweltstandards in der Immobilienbranche voran – auch wenn diese noch nicht der Standard sind.

Das macht sich bezahlt: Für die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG ermittelte die ARGE S-H den Corporate Carbon Footprint. Das Ergebnis: Für 2019 CO₂-Emissionen von 21,0 kg/m² Wohnfläche. 7,5 kg/m² weniger als bei vergleichbaren Wohnungsunternehmen. Einsparungen, die wir schon vor längerer Zeit angestoßen haben. Laut des Corporate Carbon Footprints haben wir vom Jahr 2008 bis zum Jahr 2020 Einsparungen von CO₂ in Höhe von 36 Prozent für unseren Bestand erzielt. Wir sind also auf einem guten Weg.

Vorausgehen statt hinterherrennen. Für uns gerade beim Thema Nachhaltigkeit der richtige Weg, um der Zukunft zu begegnen. Denn am Ende profitieren von den Erneuerungen nicht nur die Umwelt, sondern auch unsere Mieter, die weniger Heizkosten tragen müssen.

Bei unseren Neubauprojekten denken wir stets an die Zukunft. In unseren neuen Quartieren verwenden wir langlebige Materialien und setzen hohe Energiestandards um.



// Erfolgreiche Modernisierungsoffensive

**Die energetische Modernisierung der Fassaden
unseres Bestandes ist umfangreich erfolgt**

Bei Adlershorst leben tausende Menschen trotz des angespannten Wohnungsmarktes und weiter steigender Mietpreise in wertigen und komfortablen Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Und selbst bei geringem Budget leben unsere Mieter in attraktiven und sicheren Mietverhältnissen. Möglich ist das dank des jahrzehntlang bewährten Genossenschaftsprinzips und unseres attraktiven Wohnungsmixes von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen. Mit effizienter und langfristig geplanter Wirtschaftsstrategie. Mit maximalem Fokus auf das Wohl der Gemeinschaft. Damit das für viele kommende Jahre so bleibt, haben wir unseren Bestand durch energetische Modernisierung gesichert.

Bei unserer Modernisierungsstrategie standen drei Ziele im Mittelpunkt: die wirtschaftliche Sicherung des Bestandes, die Anpassung an moderne Ansprüche sowie – mit wachsender Aktualität – die Reduktion der CO₂-Emissionen. Nach insgesamt über 12

Die Modernisierung im Überblick

- // ca. 52 Gebäude
- // ca. 575 Wohnungen
- // 6 Standorte
- // ca. 13,3 Mio.€ Investition für WE-Modernisierung
- // ca. 53,5 Mio.€ Investition für energetische Sanierung
- // ca. 36 % CO₂-Ersparnis im Vergleich zum nicht modernisierten Zustand



In den vergangenen Jahren prägten Baugerüste das Bild vieler unserer Quartiere. Nun sind die Außenmodernisierungen durchgeführt.

Jahren ist die Modernisierungsoffensive abgeschlossen: Die Bausubstanz ist gesichert, unsere Quartiere bieten eine hohe und zeitgemäße Wohnqualität und die Energieeffizienz entspricht aktuellen Standards. Modernisiert haben wir vor allem die Gebäudehüllen bzw. Fassaden, Dächer und teilweise auch Bäder und Küchen im Innenbereich. Während der gesamten Modernisierungsphase galt es Investitionen, Kapazitäten, Ressourcen mit Bedacht einzusetzen und mit dem Wohl und den kurzfristigen Interessen der Gemeinschaft in Einklang zu bringen.

Dank guter strategischer und langfristiger Planungen haben wir das geschafft. Wir konnten die Modernisierung unseres Bestandes planmäßig abschließen – trotz der Herausforderungen, die die Corona-Pandemie mit sich brachte und die unsere Wirtschaft voraussichtlich auch künftig belasten werden. Mit dem modernisierten Bestand starten wir gut aufgestellt und zuversichtlich in die post-pandemische Phase. Erste Ergebnisse liegen bereits vor: Im Jahr 2020 beliefen sich die CO₂-Emissionen des Bestandes der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG auf 21,0 kg/m² Wohnfläche. Damit liegen wir unter dem Durchschnitt von 28,5 kg/m² bei vergleichbaren Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein – aber ausruhen werden wir uns darauf nicht. Wir arbeiten konsequent weiter an der Reduzierung der CO₂-Emissionen.

// Zentral, modern und energieeffizient

Die Großmodernisierung des City Center Elmshorn ist abgeschlossen

Das City Center Elmshorn (CCE) ist ein besonderes Quartier: Es vereint Wohnen, Einkaufen und ärztliche Versorgung. Mit 149 Wohnungen gehört es zu den größeren Quartieren im Adlershorst-Bestand. Das Quartier bietet zudem eine attraktive Wohnlage im Zentrum von Elmshorn und beherbergt zudem unser Kundencenter Elmshorn. Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 82 Quadratmetern Wohnfläche erfüllen unterschiedliche Wohnwünsche.

Der Wohnkomplex wurde in den 1970er Jahren errichtet und hat durch seine Größe und Vielseitigkeit nicht an Attraktivität verloren. Doch sowohl die veränderten Anforderungen an den Energieverbrauch als auch die Wohnqualität machten eine Modernisierung notwendig, auch im Sinne eines langfristigen wirtschaftlichen Erhalts des Gebäudes. Durch die umfangreiche Modernisierung haben wir dieses Quartier zukunftsfähig gemacht: Durch die energetische Modernisierung der Gebäudehülle und des Dachs ist die Energieeffizienz deutlich gestiegen. Die Sanierung der Laubengänge, der Balkone und Fenster haben nicht nur für ein modernes Wohngefühl gesorgt. Sondern durch effizient abgedichtete Fenster und Balkontüren zu einem deutlich verbesserten Wärmehaushalt beigetragen. Im Zuge dieser Modernisierung haben wir auch Arbeiten in den Innenbereichen durchgeführt. Neue Küchen und Bäder bieten unseren Mietern Komfort und ein attraktives, modernes Design.

Die Modernisierung des CCE haben wir unter pandemischen Bedingungen und zudem im bewohnten Zustand des Quartiers durchgeführt – eine enorme Herausforderung sowohl für unsere Mieter als auch die eingesetzten Teams. Doch trotz der strengen Anforderungen an den Infektionsschutz, unterbrochener Lieferketten und der Belastung für die Mieter konnte das Projekt fristgerecht abgeschlossen werden. Darauf sind wir besonders stolz. Planmäßig zum Ende des Geschäftsjahres 2021 haben wir dieses aufwendige Modernisierungsprojekt fertiggestellt. Zusätzlich werden wir kurzfristig noch die Aufzüge modernisieren.

150 Wohnungen, Geschäfte, Arztpraxen und unser Kundencenter: Das alles ist im City Center Elmshorn zu finden. Durch die Modernisierung unserer 149 Wohnungen bleibt diese Vielseitigkeit für viele kommende Jahre erhalten.



// Starke Leistung direkt vom Dach

Modernes Quartier mit eigenem Strom

In Elmshorn steht nun ein neues Quartier, das einen Altbestand aus den 1950er Jahren ersetzt. Das zu Jahresbeginn fertiggestellte Gebäude zeichnet sich durch großzügige, helle Räume, modern-komfortables Design und eine eigene Stromquelle aus.

Das Quartier Kolberger Straße / Am Friedhof liegt ruhig und dabei gut angebunden in Elmshorn. Mit 39 Wohnungen zwischen 50 und 70 Quadratmetern bietet es Alleinlebenden, Paaren und kleinen Familien ein modernes Zuhause, das für einen komfortablen und nachhaltigen Lebensstil steht.

Das Besondere: Das Quartier verfügt über eine hauseigene Mieterstromanlage. Diese befindet sich auf dem Dach und produziert nachhaltig und direkt vor Ort Strom, der den Mietern zur Verfügung steht. Die quartierseigene Photovoltaikanlage besteht aus 126 Einzelmodulen und wird künftig ca. 47.000 Kilowattstunden sauberen Strom pro Jahr liefern.

Den nachhaltig, sauber und direkt vor Ort produzierten Strom erhalten die Mieter rund zehn Prozent günstiger im Vergleich zum Preis des lokalen Anbieters. Somit leisten wir gemeinsam einen Beitrag zur Dekarbonisierung bei gleichzeitiger finanzieller Entlastung unserer Mieter.

Das Projekt haben wir dank langfristiger Planungen und frühzeitiger Einbindung unserer Baupartner fristgerecht fertiggestellt. Am 1. Februar 2022 sind die ersten Mieter eingezogen und profitieren bereits vom günstigen und nachhaltig erzeugten Strom vom eigenen Dach.



Sauberen Sonnenstrom direkt vom Dach – den gibt es im Quartier Kolberger Straße / Am Friedhof. Und das zu günstigen Preisen für unsere Mieter.

// Naturnahes Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Nachhaltiges Quartier mit Spielstraße und Gründächern

In Norderstedt entsteht ein nachhaltiges und besonders familienfreundliches Wohnquartier. Dieses ersetzt Altbestände und unterscheidet sich deutlich von diesen.

An die Stelle der 50er- bzw. 60er-Jahre-Bauten des alten Quartiers Heimpfad / Glojenbarg treten fünf neue Gebäude mit insgesamt 105 Wohnungen. Diese überzeugen nicht nur durch ihr modernes, helles Design und moderne Küchen und Bäder. Sondern vor allem durch eine optimierte Wärmedämmung und nachhaltige, langlebige Baumaterialien. Für einen geringen Energieverbrauch und ein gutes Wohnklima sorgen begrünte Dächer. Sie bieten einen verbesserten Schallschutz, eine effiziente Regenwasserrückhaltung – und wichtige Lebensräume für verschiedene Insektenarten wie beispielsweise Wildbienen.

Die Straße Heimpfad wird im Zuge der Baumaßnahmen zur autofreien Spielstraße. Für unsere Mieter bedeutet das weniger Lärm, weniger Abgase und mehr Sicherheit, vor allem für spielende Kinder und Senioren. Entsprechend familienfreundlich, aber auch vielfältig, ist das Wohnungsangebot. Bis zu 90 Quadratmeter Wohnfläche bieten die geräumigen Wohnungen. Aber auch für Singles und Paare findet sich hier die passende Wohnung ab 48 Quadratmetern. 96 Mietbare Tiefgaragenplätze runden das Angebot ab.

Von den 105 Wohnungen werden 24 Einheiten öffentlich gefördert. Diese und etliche andere Adlershorst-Quartiere unterstützen damit eine Entwicklung, die für die Energiewende und für viele Menschen von großer Bedeutung ist: Nachhaltiges, ressourcenschonendes Wohnen ist auch mit geringerem Budget möglich. Ab dem Frühjahr 2023 steht das Quartier den neuen Mietern zur Verfügung.

In Norderstedt entsteht ein familienfreundliches und nachhaltiges Quartier. Mit autofreier Spielstraße, begrünten Dächern und modernen Dämm- und Heizsystemen für einen reduzierten Energieverbrauch.





Trotz der Neugestaltung bleibt die Straße Heimpfad als Birkenallee erhalten und wird in eine autofreie Wohn- und Spielstraße umgewandelt.

// GLASKLAR

Unser Geschäftsjahr 2021:

Zukunft, Strategie und Ziele

9.075

Mitglieder

7,1 Mio. €

für Instandhaltung und Modernisierung
des Wohnungsbestandes

53,4 Mio. €

Investitionen in Immobilienbestand

150

neue Wohnungen fertiggestellt

5.505

Wohnungen

36,0 Mio. €

Investitionen in Neubauten

250

Wohnungen modernisiert

18,1 %

Eigenkapitalquote

60

Beschäftigte

446,7 Mio. €

Bilanzsumme

0,5 Mio. €

Bilanzgewinn

80,9 Mio. €

Eigenkapital

8,3 Mio. €

Jahresüberschuss

Wir blicken auf ein stabiles Unternehmen. Unser Geschäftsbericht zeigt glasklar: 2021 haben wir unsere Ziele erreicht, neuen und bezahlbaren Wohnraum geschaffen, energetische Modernisierungen mit der Wärmedämmung abgeschlossen sowie nachhaltige, energieeffiziente und innovative Quartiere wie geplant mit Leben gefüllt.

// Optimistisch in die Zukunft

Ausblick, Perspektiven, Chancen

In den vergangenen Jahren haben wir einen erheblichen Teil unserer Investitionen planmäßig in die Umsetzung unserer Modernisierungsstrategie geleitet. Nun ist diese erfolgreich abgeschlossen – zumindest äußerlich. Das Motto für die kommenden Jahre lautet „nach außen kommt innen“.

Mit den energetischen Großmodernisierungen haben wir unseren Bestand für die kommenden Jahre fit gemacht und an neue Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz sowie Ästhetik angepasst. Eine große und wichtige Zukunftsinvestition. Nun folgen die Innenmodernisierungen der Adlershorst-Wohnungen. Diese beinhalten vor allem Küchen- und Badmodernisierungen. So verbessern wir neben der Energieeffizienz auch die Wohnqualität und bieten unseren Mietern auch in Zukunft attraktives Wohnen.

Neben den Modernisierungen der Küchen und Bäder optimieren wir auch die Heizsysteme in unseren Quartieren. Das ist ein wichtiger Baustein bei der Gestaltung einer ressourcenschonenden Zukunft. Durch effiziente Heizsysteme verbessern wir weiter die CO₂-Bilanz und reduzieren die Energiekosten.

Doch nicht alles lässt sich vorhersehen und optimal vorbereiten. Angesichts sich rasch entwickelnder Technologien und des Handlungsdrucks im Kontext des Klimawandels verändern sich die Standards in der Baubranche. Durch sorgfältige Analysen und jahrzehntelange Erfahrung reagieren wir auf veränderte Bedingungen – und nehmen sie teils vorweg.

So ist im Stadtquartier Levenslust ein Gebäude im KfW-40-Standard in Planung. Dieser bewirkt größere CO₂-Einsparungen als der sonst umgesetzte KfW 55-Standard.

Für gute Aussichten sorgen auch weiche Faktoren: Durch die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit langjährigen Kooperationspartnern haben sowohl wir als auch unsere Partner Planungssicherheit. Eingespielte Teams und eine verantwortungsvolle Organisation lassen alle Mitwirkende profitieren und optimistisch in die Zukunft blicken.

Verlässlichkeit, besonders wichtig in herausfordernden Zeiten, bieten wir unseren Geschäftspartnern, Kunden, Mietern und Mitgliedern. Heute und in Zukunft, wie diese sich auch immer gestalten mag.

Ein wichtiger Meilenstein ist erreicht. Doch Adlershorst bleibt nicht stehen: Nach Abschluss unserer Modernisierungsstrategie packen wir nun die Innenmodernisierungen und die weitere CO₂-Reduktion an.

UNSER GESCHÄFTSJAHR // 2021

Bericht des Aufsichtsrates	32
■ Lagebericht	36
■ Jahresabschluss	46
■ Anhang	52
■ Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des unabhängigen Abschlussprüfers	60
■ Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	61
Wohnungsbestand	64
Vertreterversammlung	68
Kontakt/Impressum	70

// Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

im letzten Jahr habe ich Ihnen an dieser Stelle geschrieben, dass die Corona-Pandemie das Jahr 2020 völlig auf den Kopf gestellt hat und der Hoffnung Ausdruck gegeben, dass durch die neuen Impfstoffe die Rückkehr zu einem normalen Leben bald wieder möglich sein sollte. Leider müssen wir konstatieren, dass das Leben doch noch einige Überraschungen für uns alle parat hatte.

Nachdem wir einen fast normalen Sommer, einschließlich des typischen norddeutschen Wetters, genießen durften, hat uns im Herbst die 4. Welle der Pandemie erwischt. Glücklicherweise haben die Impfungen, insbesondere für die besonders gefährdeten Teile der Bevölkerung, dazu geführt, dass trotz hoher Inzidenzen die Zahl der tödlich verlaufenden Erkrankungen zurückging und wir zwar Einschränkungen hinnehmen mussten, diese aber längst nicht die gravierenden Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft hatten wie 2020. Hoffen wir alle, dass das Schlimmste überstanden ist und die Impfungen langfristig Wirkung zeigen. Die jetzt beschlossenen Lockerungen der Bundes- und Landesregierungen lassen uns auf einen halbwegs normalen Sommer hoffen.

In dieser optimistischen Stimmung erwischte uns alle der brutale und nicht zu rechtfertigende Überfall der russischen Armee auf die Ukraine. Durch diesen von Staatspräsident

Putin begonnenen, aus unserer Sicht sinnlosen Krieg, wurde uns die Gewissheit der letzten 30 Jahre, dass wir vor Kriegen in Europa sicher seien, genommen. Der Bundeskanzler sprach von einer Zeitenwende, die europäische Friedensordnung ist infrage gestellt. Gerade in diesen Zeiten muss das demokratische Europa zusammenstehen und Deutschland hat im Herbst letzten Jahres gezeigt, wie ruhig und geräuschlos ein Machtwechsel in einer Demokratie erfolgen kann.

In solchen Zeiten zeigt sich der Wert einer starken Gemeinschaft, wie sie in unserer Genossenschaft gelebt wird.

Auch im vergangenen Jahr haben wir gemeinsam mit dem Vorstand den eingeschlagenen Weg erfolgreich fortgesetzt. Die Modernisierungen unserer Bestände und die Neubauten sind ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und senken den Energieverbrauch, was gerade in Zeiten stark steigender Energiepreise unseren Mitgliedern zugutekommt. Viele erfolgreiche Beispiele dafür finden Sie in diesem Geschäftsbericht.

Neben allem anderen schreitet die Digitalisierung voran. Ihre Gefahren mussten wir im letzten Jahr durch eine Cyberattacke auf unsere Computersysteme schmerzhaft feststellen. Vorstand und Mitarbeitende haben aber auch diese Heraus-



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

forderung professionell gemeistert und mit vereinten Kräften ist es gelungen, wieder schnell arbeitsfähig zu werden. Dieses Ereignis zeigt, dass Computersysteme stets gefährdet, die Daten unserer Mitglieder aber sicher und geschützt sind. Trotzdem ist weiterhin ständige Wachsamkeit und Anpassung an neue Gefahren nötig.

Auch im Geschäftsjahr 2021 musste sich der Aufsichtsrat überwiegend mit einem digitalen und virtuellen Sitzungsformat anfreunden.

Bedauerlich war allerdings, dass die für den 24. April 2021 geplante Vertreterausfahrt corona-bedingt nicht stattfinden konnte. Ich freue mich sehr, dass Vorstand und Aufsichtsrat in diesem Jahr wieder eine informationsreiche Ausfahrt zu ausgewählten Projekten durchführen konnten, bei der auch das persönliche Gespräch nicht zu kurz gekommen ist.

Dagegen erfreulich bleibt, dass dann zum Frühjahr 2021 die Inzidenzzahlen und die Hospitalisierungsquote stabil blieben und mit der Vertreterversammlung am 12.06.2021 das Geschäftsjahr 2020 satzungsgemäß zum Abschluss gebracht werden konnte, zum zweiten Mal wegen der Einhaltung der Abstandsregeln in der Tribüne in Norderstedt. Neue Mitglieder der Vertreterversammlung wurden begrüßt und mit großer Zustimmung und einem Lob für die hervorragende corona-konforme Vorbereitung wurden alle notwendigen Beschlüsse einstimmig gefasst.

Es war ein gelungener Vormittag mit erfolgreichen Geschäftsberichten, guten Ergebnissen und der einstimmigen Wiederwahl von Frau Ingrid Hebisch für eine weitere Wahlperiode in den Aufsichtsrat. Für das in sie gesetzte Vertrauen dankt Frau Hebisch sehr herzlich.

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.

Themen dieser Sitzungen waren:

Wirtschafts- und Finanzangelegenheiten

- Wirtschafts- und Finanzplan 2021
- Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2025
- Beratung des Berichtes über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 durch den VNW und des Berichts der Geschäftsführung
- Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Prüfung von Quartalsberichten einschließlich der Risikoanalyse
- Beschluss über die Beauftragung des Prüfungsverbandes VNW mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2021

Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahme Hohenloher Ring 2–6 in Bönningstedt
- Ankauf einer 2-Zimmer-Wohnung in der Pommernstraße in Tornesch
- Neubau von 18 öffentlich geförderten und 4 freifinanzierten Wohnungen im Alten Kirchenweg in Norderstedt
- Neubau von 55 öffentlich geförderten und 66 frei finanzierten sowie 12 Gästewohnungen Wohnungen in Hörnum auf Sylt
- Ankauf eines Grundstücks in Halstenbek

Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen zur 57. ordentlichen Vertreterversammlung am 12.06.2021 in der Tribüne im Rathaus Norderstedt (corona-bedingt)
- Beschluss über Zuweisung zu Rücklagen gem. § 28 j der Satzung
- Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2021 gem. § 38 Abs. 2 der Satzung

Personalangelegenheiten

- Abstimmung von Zielvereinbarungen
- Vorstandsangelegenheiten

Information und Beratung über besondere Geschäftsvorfälle

- Information über besondere Mitgliederangelegenheiten
- Fortlaufende Information über Maßnahmen in der Corona-Pandemie
- Fortlaufende Berichte zum IT-Ausfall im Juli 2021

Aufsichtsrat ohne Beteiligung des Vorstandes

- Konstituierung des Aufsichtsrates

Ortsbesichtigungen

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

Fachlicher Austausch bei der VNW Tagung

Die VNW-Tagung konnte vom 19.–21.09.2021 corona-konform in Rostock-Warnemünde durchgeführt werden. An den interessanten Vorträgen und dem kollegialen Austausch nahmen neben den Vorstandsmitgliedern Uwe Wirries und Hendrik Pieper vom Aufsichtsrat Henning Beuck und Sabine Kählert teil.

ADLERSHORST Baukontor GmbH

3 Aufsichtsratssitzungen teilweise per Videokonferenz im Jahr 2021

- Beraten wurde über Entwicklungsstände, Vermarktung und Baustände
- Wirtschaftspläne

ADLERSHORST Immobilien GmbH

5 Aufsichtsratssitzungen teilweise per Videokonferenz im Jahr 2021

- Prüfung Einhaltung Wirtschaftspläne
- Berichte der Geschäftsführung

In Kenntnis der Daten aus den Quartalsberichten erwartet der Aufsichtsrat wiederum 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 2021 durch die Prüfer des VNW hat bereits im Dezember 2021 begonnen und wird im April 2022 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 sowie Beratung und Beschlussfassung hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15. Juni 2022 und in der Vertreterversammlung am 18. Juni 2022 vorgesehen.

In Erwartung eines erneuten positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung:

1. Den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2021 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

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

Die Entwicklung des Unternehmens ist als sehr erfreulich zu bezeichnen und ich hoffe, dass allen Beteiligten zum Wohle unserer Genossenschaft auch in der Zukunft Erfolg beschieden sein wird.

Der Aufsichtsrat sieht eine weiterhin positive Entwicklung und ist davon überzeugt, dass der eingeschlagene Weg der richtige für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder ist.

Mein Dank an die Vorstandsmitglieder für die vertrauensvolle konstruktive Zusammenarbeit gilt gleichermaßen meinen sehr geschätzten Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen für ihr großes Engagement und das gute Miteinander, das für diese Aufgabe unerlässlich ist.

Norderstedt, im April 2022

Sabine Kählert
Aufsichtsratsvorsitzende



Sabine Kählert,
Aufsichtsratsvorsitzende
der ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG

// Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1 Grundlagen des Unternehmens

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

Mit 5.502 (Vorjahr: 5.367) eigenen Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 350.079,91 m² 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: 28), 2.024 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 1.914), 1.853 Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 1.843) sowie 8 Einheiten mit Sondernutzung (Vorjahr: 8), davon 3 Gästewohnungen. Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 150 Einheiten, des Ankaufes einer Wohnung sowie dem Abriss von 16 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 unsere Mitglieder vermietet.

Die Genossenschaft hat 9.075 Mitglieder zum Ende des Geschäftsjahres 2021 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 16.110.928,09 €, 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 frei-finanzierten 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.

2 Wirtschaftsbericht 2.1 Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft in weiten Teilen einbrechen lassen. Dies gilt auch für die deutsche Wirtschaft, die nach zehnjähriger Wachstumsphase im ersten Krisenjahr 2020 in eine Rezession geraten ist. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um rund 5 Prozent zurückgegangen ist, ist es lt. Statistischen Bundesamt in 2021 wieder um 2,9 Prozent gewachsen. Eine vollständige Normalisierung der wirtschaftlichen Lage war kurzfristig nicht zu erwarten, jedoch hatte man die Hoffnung, dass im Verlaufe des Jahres 2022 die deutsche Wirtschaft eine Normalauslastung erreichen würde. Doch dann kam der nächste gravierende Einschnitt:

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland einen völkerrechtswidrigen Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu negativen Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich

abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf

Insgesamt wurde der Geschäftsverlauf der Genossenschaft durch die Corona-Krise nicht wesentlich beeinflusst. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Großraum Hamburg ist weiterhin sehr hoch. Die Pandemie hat sich jedoch auf einige Materiallieferungen bei Neubauten oder Modernisierungen verzögernd ausgewirkt und es sind dort rund 460 T€ Mehraufwendungen aufgrund von Corona-Schutzmaßnahmen angefallen. Der Geschäftsbetrieb im Allgemeinen konnte zu jeder Zeit aufrechterhalten und hohe Infektionszahlen unter den Beschäftigten verhindert werden.

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden im Dezember 2020 die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2021 beschlossen.

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	31.788	32.402	30.864
Instandhaltungsaufwendungen	6.580	7.188	7.496
Zinsaufwendungen	4.963	4.462	4.455
Jahresüberschuss	5.550	8.292	4.654

Bei den Umsatzerlösen aus Nettokaltmieten konnten wir die Planzahlen übertreffen. Der planmäßige Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich durch die Nutzungsgebühren für Neubauten bedingt, unter anderem durch die Vollausswirkung der in 2020 fertiggestellten Objekte. Hinzu kommen noch moderate marktbedingte Erhöhungen sowie geringfügige Erhöhungen aufgrund von Einzelmodernisierungen.

Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungsannahmen 2021 resultieren im Wesentlichen aus der Aufstockung des Instandhaltungsbudgets im Laufe des Jahres 2021 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 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 erhöhte Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr resultiert aus deutlich niedrigeren Zinssätzen bei Darlehensprolongationen und Umschuldungen.

Unser Jahresüberschuss 2021 übertraf das geplante Jahresergebnis und ist somit auf einem hohen Niveau. Die Veränderung gegenüber der Planung ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen sowie geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsaufwendungen. Gegenläufig wirkten sich zusätzliche Instandhaltungsmittel aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen in den Neubau, in den Ankauf von unbebauten und bebauten Grundstücken und in die Modernisierung von Bestandsobjekten sowie die Erneuerung von Außenanlagen rund 46,5 Mio. € investiert.

Das Geschäftsjahr 2021 war für die ADLERSHORST – trotz Corona – ein wirtschaftlich sehr erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs übertraf die Unternehmensziele und Erwartungen und wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€
Hausbewirtschaftung	8.175,4	6.816,5
Grundstücksverkehr	-197,6	-165,7
Bautätigkeit	-76,1	-403,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	190,7	114,7
Neutrales Ergebnis	725,0	-1.708,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-525,9	0,3
Jahresüberschuss	<u>8.291,5</u>	<u>4.654,0</u>

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage. Die Erhöhung um 1.358,9 T€ im Geschäftsjahr 2021 resultiert fast ausschließlich aus höheren Sollmieten für Neubauten, denen schwerpunktmäßig gestiegene Abschreibungen und höhere Kapitalkosten gegenüberstehen.

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 2021.

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 1.455,7 T€ (Vorjahr: 1.715,5 T€) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2021 zusammengefasst. Dies betrifft insbesondere Abrisskosten in Höhe von 424,6 T€. Denen stehen in der Hauptsache Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 1.264,2 T€ gegenüber.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	427.770,7	95,7	389.988,1	95,8	37.782,6
Umlaufvermögen					
langfristig	733,8	0,2	752,5	0,2	-18,7
kurzfristig	18.205,3	4,1	16.483,2	4,0	1.722,1
Gesamtvermögen	<u>446.709,8</u>	<u>100,0</u>	<u>407.223,8</u>	<u>100,0</u>	<u>39.486,0</u>

	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	80.882,1	18,1	72.467,4	17,8	8.414,7
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen) langfristig	348.143,5	77,9	319.495,1	78,5	28.648,4
kurzfristig	17.684,2	4,0	15.261,3	3,7	2.422,9
Gesamtkapital	<u>446.709,8</u>	<u>100,0</u>	<u>407.223,8</u>	<u>100,0</u>	<u>39.486,0</u>

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten, Grundstücks- und Gebäudeankäufe und Modernisierungsmaßnahmen (46,5 Mio. €) erhöht. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen (8,9 Mio. €) und außerplanmäßigen (0,16 Mio. €) Abschreibungen aus.

Auf der Kapitaleseite liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 9,7 Prozent gestiegenen Bilanzsumme bei 18,1 Prozent (Vorjahr: 17,8 Prozent). Das Eigenkapital erhöhte sich betragsmäßig um 8,4 Mio. €. Davon entfallen 8,3 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,5 Mio. € sowie 0,6 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Zunahme der langfristigen Fremdmittel um 28,7 Mio. € ergibt sich hauptsächlich durch Darlehensvaluierungen für Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln und Tilgungen aus.

Das Anlagevermögen beträgt 95,7 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig (100,29 Prozent) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

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

2.3.3 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 1,49 Prozent (Vorjahr: 1,62 Prozent).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*):

Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*)

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
I Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	8.291,5	4.654,0	3.637,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.044,2	8.275,9	768,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	60,3	97,7	-37,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	102,8	66,0	36,8
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.253,1	-687,2	-565,9
Cashflow nach DVFA/SG*)	16.245,7	12.406,4	3.839,3
Veränderung sonstige Aktiva	-971,5	-1.348,2	376,7
Veränderung sonstige Passiva	2.348,1	-188,5	2.536,6
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	533,5	-550,1	1.083,6
Zinsaufwendungen	4.462,1	4.454,9	7,2
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-1.455,7	-1.715,5	259,8
Ertragssteueraufwand	0,0	-0,3	0,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.162,2	13.058,7	8.103,5
II Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	1.326,9	703,1	623,8
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-48.621,1	-25.944,4	-22.676,7
Veränderung von Beteiligungen	0,9	1,8	-0,9
Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	1.715,5	1.020,2	695,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-45.577,8	-24.219,3	-21.358,5
III Finanzierungsbereich			
Veränderung der Geschäftsguthaben	590,8	830,6	-239,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (davon aus Umschuldung: T€ 10.490,0)	52.921,4	32.032,0	20.889,4
Auszahlung für Geldbeschaffungskosten	-289,4	-3,9	-285,5
Planmäßige Tilgungen (einschl. Tilgungszuschüsse)	-10.326,7	-9.470,8	-855,9
Rückzahlungen von Darlehen (davon aus Umschuldung: T€ 10.490,00)	-14.005,5	-6.433,8	-7.571,7
Einzahlungen aus Tilgungszuschüssen	1.446,4	1.403,2	43,2
Gezahlte Zinsen	-4.462,1	-4.454,9	-7,2
Auszahlungen für Dividenden	-467,6	-449,7	-17,9
Ertragsteuerzahlungen	0,0	-362,7	362,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	25.407,3	13.090,0	12.317,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>991,7</u>	<u>1.929,4</u>	<u>-937,7</u>
IV Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	991,7	1.929,4	-937,7
Finanzmittelbestand am 31.12.2020/31.12.2019	3.114,8	1.185,4	1.929,4
Finanzmittelbestand am 31.12.2021/31.12.2020	<u>4.106,5</u>	<u>3.114,8</u>	<u>991,7</u>

*)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 21,2 Mio. € reichte nicht nur aus, um den Kapitaldienst von 14,8 Mio. € 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 1,0 Mio. € planmäßig erhöht. Der Mittelzufluss resultiert aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 25,4 Mio. €. Der Mittelabfluss ist bedingt durch den Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 45,6 Mio. €, welcher im Wesentlichen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit resultiert.

Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien in Höhe von rund 4,0 Mio. €, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht in Anspruch genommen wurden.

Für 2022 erwarten wir ein erheblich gestiegenes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 78,8 Mio. €. 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.

2.4. Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021	2020
Eigenkapitalquote	18,1 %	17,8 %
durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnfläche	7,76 €/m ²	7,44 €/m ²
Fluktuationsquote	7,87 %	7,97 %
Leerstandsquote	0,21 %	0,40 %
durchschnittliche Instandhaltungskosten	19,77 €/m ²	20,57 €/m ²

Im Verlauf des Jahres 2021 sind 433 (davon 91 im eigenen Bestand) Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr mit 428 (136) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt nach wie vor unterhalb des Branchendurchschnitts des Landes Schleswig-Holstein. Erneut gab es in 2021 von der Adlershorst ausgelöste Wohnungswechsel von Mietern aus Abrisswohnanlagen, 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 wider.

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Mitarbeiterfluktuation ist gering. Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 61,00 Mitarbeiter (im Vorjahr 63,50) beschäftigt. Für das folgende Geschäftsjahr rechnet die Gesellschaft mit einer in etwa gleichbleibenden Mitarbeiterzahl mit der Tendenz, in den nachfolgenden Jahren zu wachsen.

Die Qualifikation der Mitarbeiter ist ein wesentlicher Leistungsindikator. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungs- und Fortbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Viele ehemalige Auszubildende werden übernommen und studieren berufs- begleitend, um später im Unternehmen verantwortungsvolle Positionen einzunehmen. So konnten wir bereits mehrere vakante Stellen intern erfolgreich besetzen.

In 2021 gewann die Genossenschaft den begehrten „Kundenkristall“ des Unternehmens AktivBo in den Kategorien „Höchster Serviceindex“, „Bestes Image“ und „Bester Neubauprozess“. Damit zeigt sich, dass wir kundenorientiert aufgestellt sind und eine hohe Mieter-

zufriedenheit aufweisen. Dieses setzt ein hohes Engagement und zielgerichtetes Arbeiten bei den Mitarbeitenden voraus. Jeder Mitarbeitende kann sich mit Ideen und Vorschlägen einbringen, um diverse Dinge zu optimieren.

Bezüglich des Klimaschutzes ist über die Mitgliederzeitschrift „HORST“ veröffentlicht worden, dass die Genossenschaft immer mehr Ladesäulen für E-Fahrzeuge zur Verfügung stellt, die Fahrzeugflotte der Unternehmensgruppe sukzessive auf E-Mobilität umgestellt wird und auf Garagendächern Bienenkästen aufgestellt wurden, um eigenen Adlershorst-Honig zu produzieren.

Das in 2019 eingerichtete Mieter-Portal in Form einer Adlershorst-App wird gut angenommen und zeigt, dass es sich zunehmender Beliebtheit erfreut. Mit einer stetig steigenden Anmeldequote bekommen wir nebenbei noch die Chance, die Umwelt zu schonen (digitaler Dokumentenversand statt per Post).

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG zugeschnittene Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2026 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.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden, ist seit dem 01.01.2022 eine neue Stabsstelle „Interne Revision“ eingerichtet worden, welche im Wege der Geschäftsbesorgung

auch eine Zuständigkeit für die weitere Unternehmensgruppe beinhaltet. Unter anderem wird diese Stabsstelle im Auftrag des Vorstands/der Geschäftsführung zukünftig als interne Revisorin, sowie als Compliance-Beauftragte fungieren. Das Aufgabenprofil wird um weitere Projektthemen ergänzt.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Die Nachfragesituation, unter anderem wegen des demografischen Wandels, wird analysiert und Investitionen in den Neubau und Modernisierungen in den Bestand daran angepasst.

Die langfristige Zinsentwicklung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten Euroraum schwer vorhersehbar. Aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus gehen wir von einem mittelfristig geringen Zinsänderungsrisiko aus.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und bei den Neubautätigkeiten hinsichtlich der Baukosten, die zurzeit stetig steigen. Dem Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein laufendes Projektcontrolling Rechnung getragen.

Es wurde bereits vor vielen Jahren sehr vorausschauend mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der damaligen CO₂-Emissionen begonnen. Damals erarbeiteten wir sukzessive eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Mittlerweile sind wir kurz davor, unseren gesamten Bestand weitgehend energetisch modernisiert zu haben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken galt es dabei zu begegnen und es wurde ausreichend dafür Sorge getragen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Für die Maßgabe, den Ausstoß von Treibhausgasen deutlich zu reduzieren, wird für Auswertungen nach internationalem Standard in Ermangelung konkreter Daten aus dem Jahr 1990, das Ausgangsjahr 2008 gewählt. Entscheidend für den einzuschlagenden Klimapfad ist jedoch weniger der Ausgangspunkt als vielmehr die festgelegten Ziele für 2030, 2040 und 2045. Das erste Monitoring ergab, dass wir im Jahr 2020 mit 21,0 kg CO₂/m², bezogen auf genutzte Fläche pro m² Wohnfläche und Jahr, erheblich unter dem Branchendurchschnitt von Schleswig-Holstein der vnw Erhebung von 2019 mit 28,5 kg CO₂/m² lagen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Um nicht zu hohe Nachzahlungssalden entstehen zu lassen, wurde Anfang März 2022 ein Informationsschreiben an alle Mieter – bei denen wir Heizkosten abrechnen – versandt, mit der Empfehlung, die Heizkostenvorauszahlungen bereits frühzeitig anzupassen. Dieser umfangreiche Beratungsservice wurde sehr gut angenommen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft wichtiger denn je ist. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas reduzieren. Hierauf wird sich die Genossenschaft hinsichtlich ihrer Klimastrategie ausrichten.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

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

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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.

Neu angebotene, wohnbegleitende Dienstleistungen – wie im Quartier „Levenslust“ der Seniorentreff, die Möglichkeit des betreuten Wohnens und die im Bau befindliche KiTa – werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Da im eigenen Bestand das Potential der Wohnraumschaffung zur Neige geht, haben wir frühzeitig die Sparte „Grundstücksverkehr“ intensiviert. Einige Ankäufe konnten bereits erfolgreich abgeschlossen werden und es besteht die Chance, in den Folgejahren weitere Entwicklungsgrundstücke zu erwerben.

In 2022 haben wir zum jetzigen Zeitpunkt bereits 62 Wohnungen im Quartier „Tarpenbeker“ in der Gert-Marcus-Straße, erstmals ein Objekt in Hamburg, schlüsselfertig erworben. Die Großmodernisierung des Objektes Ochsenzoller Straße, in der unsere Hauptverwaltung ansässig ist, ist im Februar 2022 abgeschlossen worden. Zudem werden wir noch 9 Wohnungen in Bönningstedt und 160 Wohnungen in Norderstedt fertigstellen sowie eine Modernisierungsmaßnahme in Bönningstedt planmäßig beenden.

Die bestehende Planung sieht in 2022 den Beginn des Neubaus von insgesamt weiteren 102 Wohnungen in Tornesch und Norderstedt vor.

4 Prognosebericht

Auf der Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung 2022-2026 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit deutlichen Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Erfolgsgrößen zusammen:

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	32.402	34.817
Instandhaltungsaufwendungen	7.188	6.580
Zinsaufwendungen	4.462	4.738
Jahresüberschuss	8.292	9.204

Auch die Gewinnabführung unseres Tochterunternehmens erwarten wir konstant hoch. Damit wird die finanzielle Grundlage unserer Genossenschaft für zukünftige Investitionen gestärkt.

Als Beitrag zum Klimaschutz sind für das Geschäftsjahr 2022 weitere Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Heizungsoptimierung etc. in Höhe von 1.075 T€ (Vorjahr: 3.564 T€) zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen. Die Senkung des Betrages im Vergleich zum Vorjahr ist der Tatsache geschuldet, dass unser Modernisierungsprogramm in naher Zukunft abgeschlossen sein wird.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Die Genossenschaft beteiligt sich bereits ab März 2022 an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen. Bei den voraussichtlich über 40 Wohnungen, die für Ukraineflüchtlinge vorübergehend angeboten werden können, werden die Sollmieten bis zum Ende der Vertragslaufzeit von öffentlicher Hand getragen.

Weitere absehbare Sondereinflüsse auf die wirtschaftliche Lage nach dem Prognosezeitraum sind zurzeit nicht erkennbar.

Norderstedt, den 27. April 2022

ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG

Vorstand



Uwe Wirries



Hendrik Pieper

// Jahresabschluss 2021

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2021 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr 2020 €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		125.112,37	165.546,34
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	404.684.119,84		375.173.765,28
2 Grundstücke mit anderen Bauten	63.923,58		70.379,45
3 Grundstücke ohne Bauten	3.206.662,01		481.537,82
4 Technische Anlagen und Maschinen	325.872,04		123.380,41
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	840.243,49		995.907,51
6 Anlagen im Bau	11.199.865,87		5.163.106,56
7 Bauvorbereitungskosten	671.174,52		1.445.404,11
8 Geleistete Anzahlungen	1.090.448,29	422.082.309,64	991.444,09
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43		4.033.655,43
2 Beteiligungen	367.080,38		368.002,53
3 Andere Finanzanlagen	50,00	4.400.785,81	50,00
Anlagevermögen insgesamt / Übertrag		426.608.207,82	389.012.179,53

	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr 2020 €
Übertrag		426.608.207,82	389.012.179,53
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		8.473,28
2 Unfertige Leistungen	10.233.330,54		9.357.887,04
3 Andere Vorräte	96.088,88	10.337.892,70	54.656,89
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	192.750,72		168.429,99
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.984,00		888,97
3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.783.447,99		1.893.544,21
4 Sonstige Vermögensgegenstände	2.298.069,59	4.277.252,30	2.374.518,62
III Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.106.476,48	3.114.837,89
Umlaufvermögen insgesamt		18.721.621,48	16.973.236,89
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	1.162.493,62		975.917,42
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	217.509,62	1.380.003,24	262.456,31
Bilanzsumme		446.709.832,54	407.223.790,15

// Jahresabschluss 2021

Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2021 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr 2020 €
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	418.850,00		415.680,00
2 der verbleibenden Mitglieder	15.629.998,09		15.037.199,54
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.795,42 €; Vorjahr: 11.617,17 €)	62.080,00	16.110.928,09	67.200,00
II Ergebnismrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 830.000,00 €; Vorjahr: 470.000,00 €)	7.841.000,00		7.011.000,00
2 Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 6.965.000,00 €; Vorjahr: 3.718.000,00 €)	56.428.000,00	64.269.000,00	49.463.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag	5.648,91		7.328,92
2 Jahresüberschuss	8.291.517,57	8.297.166,48	4.654.005,77
3 Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-7.795.000,00	-4.188.000,00
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		80.882.094,57	72.467.414,23

	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr 2020 €
Übertrag		80.882.094,57	72.467.414,23
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.236.969,00		5.223.844,00
2 Steuerrückstellungen	525.923,73		0,00
3 Sonstige Rückstellungen	1.180.126,62	6.943.019,35	1.765.966,22
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	312.703.106,89		282.862.997,29
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.949.837,83		31.204.190,58
3 Erhaltene Anzahlungen	10.223.024,64		9.988.177,61
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.512,51		35.322,29
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.021.372,51		3.207.989,00
6 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.500.478,33		0,00
7 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 51.341,27 €; Vorjahr: 215.787,10 €)	293.911,07	358.779.243,78	374.061,46
D Rechnungsabgrenzungsposten		105.474,84	93.827,47
Bilanzsumme		<u>446.709.832,54</u>	<u>407.223.790,15</u>

// Jahresabschluss 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr 2020 €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.512.781,68		39.853.183,48
b) aus Betreuungstätigkeit	97.629,82		248.038,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	232.488,20	41.842.899,70	143.048,98
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		875.443,50	247.176,03
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		2.613.883,24	2.043.024,41
4 Sonstige betriebliche Erträge		2.037.380,69	1.602.396,88
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.151.408,41		17.925.585,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	18.151.408,41	766,35
Rohergebnis		29.218.198,72	26.210.516,24
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.893.261,18		3.908.652,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 169.840,71 €; Vorjahr: 287.413,04 €)	854.452,24	4.747.713,42	969.790,98
Übertrag		24.470.485,30	21.332.073,05

	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Vorjahr 2020 €
Übertrag		24.470.485,30	21.332.073,05
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.044.200,28	8.275.969,18
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.134.173,95	5.215.954,38
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.455.667,97	1.715.476,92
10 Erträge aus Finanzanlagen		5,00	0,92
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		455,07	938,52
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 478,33 €; Vorjahr: 0,00 €) (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 348.675,00 €; Vorjahr: 349.153,00 €)		4.929.246,12	4.873.140,63
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		525.923,73	-261,47
14 Ergebnis nach Steuern		8.293.069,26	4.683.686,69
15 Sonstige Steuern		1.551,69	29.680,92
16 Jahresüberschuss		8.291.517,57	4.654.005,77
17 Gewinnvortrag		5.648,91	7.328,92
18 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.795.000,00	4.188.000,00
Bilanzgewinn		<u>502.166,48</u>	<u>473.334,69</u>

// Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 31.12.2021 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 (FormblattVO) beachtet.

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

Die Genossenschaft erfüllt erstmalig die Größenkriterien einer großen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

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 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 zugegangener 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 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. 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 Erfüllungsbetrages 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 31.10.2021 in Höhe von 1,94 Prozent (im Vorjahr: 2,38 Prozent zum 31.10.2020) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (1,94 Prozent Stand 31.10.2021) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre (1,37 Prozent Stand 31.10.2021) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 306.452,00 €. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,37 Prozent (Vorjahr: 1,68 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 umseitig folgenden Anlagenspiegel.

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:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	192.750,72	2.828,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.984,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.783.447,99	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.298.069,59	533.592,73
Gesamtbetrag	<u>4.277.252,30</u>	<u>536.421,52</u>

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 466.676,22 € sowie Regressansprüche in Höhe von 1.500.725,85 € aufgrund angefallener Bauvorbereitungskosten eines nicht realisierbaren Neubauprojektes.

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

▪ Verwaltungsaufwendungen	832.184,00 €
▪ Verpflichtungen aus Bau- und Instandhaltungsaufwendungen	110.000,00 €
▪ Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke	222.351,62 €

**Anlagenpiegel für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021
der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG**

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				31.12.2021	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert	Buchwert
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)			31.12.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr		Abschreibungen auf Abgänge	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	812.866,38	28.696,85	0,00	0,00	841.563,23	647.320,04	69.130,82	0,00	716.450,86	125.112,37	165.546,34
II Sachanlagen											
1 Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	509.619.835,79	19.258.353,66	238.218,22	18.948.432,52	547.588.403,75	134.446.070,51	8.684.783,84	226.570,44	142.904.283,91	404.684.119,84	375.173.765,28
2 Grundstücke mit anderen Bauten	618.677,52	0,00	0,00	0,00	618.677,52	548.298,07	6.455,87	0,00	554.753,94	63.923,58	70.379,45
3 Grundstücke ohne Bauten	539.881,76	2.689.720,00	62.111,27	97.515,46	3.265.005,95	58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	3.206.662,01	481.537,82
4 Technische Anlagen und Maschinen	285.886,68	57.698,71	1.640,00	169.815,95	511.761,34	162.506,27	25.023,03	1.640,00	185.889,30	325.872,04	123.380,41
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.853.444,87	103.142,70	108.039,35	0,00	2.848.548,22	1.857.537,36	258.806,72	108.039,35	2.008.304,73	840.243,49	995.907,51
6 Anlagen im Bau	5.163.106,56	23.023.681,61	0,00	-16.986.922,30	11.199.865,87	0,00	0,00	0,00	0,00	11.199.865,87	5.163.106,56
7 Bauvorbereitungskosten	1.445.404,11	463.167,95	0,00	-1.237.397,54	671.174,52	0,00	0,00	0,00	0,00	671.174,52	1.445.404,11
8 Geleistete Anzahlungen	991.444,09	1.090.448,29	0,00	-991.444,09	1.090.448,29	0,00	0,00	0,00	0,00	1.090.448,29	991.444,09
	521.517.681,38	46.686.212,92	410.008,84	0,00	567.793.885,46	137.072.756,15	8.975.063,46	336.249,79	145.711.575,82	422.082.309,64	384.444.925,23
III Finanzanlagen											
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	368.002,53	0,00	922,15	0,00	367.080,38	0,00	0,00	0,00	0,00	367.080,38	368.002,53
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
	4.401.707,96	0,00	922,15	0,00	4.400.785,816	0,00	0,00	0,00	0,00	4.400.785,81	4.401.707,96
Anlagevermögen insgesamt	<u>526.732.255,72</u>	<u>46.714.909,77</u>	<u>410.930,99</u>	<u>0,00</u>	<u>573.036.234,50</u>	<u>137.720.076,19</u>	<u>9.044.200,28</u>	<u>336.249,79</u>	<u>146.428.026,68</u>	<u>426.608.207,82</u>	<u>389.012.179,53</u>

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 ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	312.703.106,89	11.833.097,60	38.424.346,39	262.445.662,90	312.633.019,44	GPR
im Vorjahr	282.862.997,29	7.577.507,11	35.661.031,65	239.624.458,53	282.790.464,78	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.949.837,83	1.046.178,81	4.336.160,69	24.567.498,33	29.943.820,92	GPR
im Vorjahr	31.204.190,58	1.039.142,41	4.116.569,48	26.048.478,69	31.195.165,23	
Erhaltene Anzahlungen	10.223.024,64	10.223.024,64				
im Vorjahr	9.988.177,61	9.988.177,61				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.512,51	87.512,51				
im Vorjahr	35.322,29	35.322,29				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.021.372,51	4.021.372,51				
im Vorjahr	3.207.989,00	3.207.989,00				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.500.478,33	1.500.478,33				
im Vorjahr	0,00	0,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	293.911,07	293.911,07				
im Vorjahr	374.061,46	374.061,46				
Gesamtbetrag	358.779.243,78	29.005.575,47	42.760.507,08	287.013.161,23	342.576.840,36	GPR
im Vorjahr	327.672.738,23	22.222.199,88	39.777.601,13	265.672.937,22	313.985.630,01	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehenskonditionen sind per Bilanzstichtag gegenüber Kreditinstituten zusätzlich zu den Grundpfandrechten für Darlehen in Höhe von 42.525.667,97 € (Vorjahr: 40.887.947,88 €) die Mieten abgetreten.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich auf in folgende Tätigkeitsbereiche:

- aus der Hausbewirtschaftung (41.512.781,68 €),
- aus Betreuungstätigkeit (97.629,82 €) und
- aus anderen Lieferungen und Leistungen (232.488,20 €).

Die beiden Letztgenannten werden im Wesentlichen mit der ADLERSHORST Immobilien GmbH und ADLERSHORST Baukontor GmbH erzielt.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten insbesondere Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 1.264.225,25 € (Vorjahr: 694.981,59 €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 73.661,48 € (Vorjahr: 178.680,72 €) sowie Versicherungsentschädigungen von 293.016,37 € (Vorjahr: 320.511,30 €).

Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 1.008.453,69 € (Vorjahr: 940.656,21 €) werden in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten 161.088,92 € außerplanmäßige Abschreibung wegen eines geplanten Abrisses eines Wohngebäudes im Jahr 2023.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten 424.603,66 € (Vorjahr: 2.403.725,68 €) für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens 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 31.12.2021 beträgt 4.034.473,32 €. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2021 in voller Höhe (1.455.667,97 €) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mit einem Drittel an der Bauträger-GbR C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 1.350.065,13 € und einen Jahresfehlbetrag von 2.766,45 € aus.

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

- Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankäufe, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen rd. 49,9 Mio. €

Zudem bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 130.258,69 €. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als sehr gering eingeschätzt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	29,75	14,00
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00
Quartiersbetreuer etc.	9,00	3,25
	43,75	17,25

Mitgliederbewegung:

Anfang 2021	9.035
Zugang 2021	394
Abgang 2021	354
Ende 2021	9.075

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 592.798,55 €
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 6.400,00 €
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.452.000,00 €

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

3 Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Der völkerrechtswidrige Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

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 27.04.2022 wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 8.291.517,57 € in die „Gesetzliche Rücklage“ ein Betrag in Höhe von 830.000,00 € und in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 6.965.000,00 € eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 502.166,48 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2021 wie folgt zu verwenden:

	€
3,3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	494.897,03
Vortrag auf neue Rechnung	7.269,45
Bilanzgewinn	<u>502.166,48</u>

Norderstedt, den 27.04.2022

ADLERSHORST

Baugenossenschaft eG

Vorstand



Uwe Wirries



Hendrik Pieper

// Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des unabhängigen Abschlussprüfers

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 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft. Der Lagebericht für 2021 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.

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für 2021 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, unter dem Datum vom 27.04.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

// Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie

dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 27.04.2022

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

Viemann	Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer“

// Wohnungsbestand zum 31.12.2021

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
				57
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	Raboisenstraße 33–39	1966	30
198	Elmshorn	Raboisenstraße 41	1967	12
199	Elmshorn	Raboisenstraße 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

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
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
469	Elmshorn	Kolberger Straße 1–5	2021	39
				1.617
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	Ochsenzoller Straße 146–148	1967	64
174	Norderstedt	Ochsenzoller 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

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
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
466	Norderstedt	Buckhörner Moor 62–72	2021	57
				1.971
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
467	Quickborn	Erleneck 3+6	2021	54
				502

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
445	Rellingen	Am Markt 9 a–10 d / Hohle Straße 44 a, 44 b	2011	28
				28
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	49
392	Tornesch	Pommernstraße 83	1992	20
402	Tornesch	Pommernstraße 81	1994	32
444	Tornesch	Jürgen-Siemsen-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
				426
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
				901
			Gesamt	5.502

// Vertreterversammlung Stand März 2022

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	Greifswalder Kehre 10	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 Gehrman	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 Art	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	Raboisestraße 35	25336 Elmshorn
Holger Rose	Schauenburgerstraße 112 c	24118 Kiel

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	Nibelungenring 5	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

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: Buchblock 1 (li.): S. 8–9, S. 15, S. 16, S. 18, S. 20–21, S. 22–23; **Buchblock 2 (re.):** S. 13–14, S. 16–17, S. 18–19, S. 20–21, S. 22–23, S. 24, S. 30, S. 71 // **Dietmar Theis: Buchblock 1 (li.):** S. 12; **Buchblock 2 (re.):** S. 28, S. 33, S. 35 // **iStockphoto.com:** asbe (Titel Gesamtumschlag); **Buchblock 1 (li.):** FGorgun (S. 1), SolStock (S. 4), romrodinka (S. 10), Elenakirey (S. 11), Eloï Ormella (S. 19); **Buchblock 2 (re.):** Thomas Vogel (S. 1), Drazen (S. 3 u. 7), shapecharge (S. 6), stockfour (S. 8), Amax Photo (S. 10), taniche (S. 11), Schmitz Olaf (S. 12), Antagain (S. 13), Lepro (S. 25, S. 26–27, S. 45, S. 59)

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 // info@adlershorst.de