



ADLERSHORST

// NATÜRLICH BESTÄNDIG

Geschäftsbericht 2019

Lust aufs Leben

// EINE GESUNDE ZUKUNFT

BRAUCHT STARKE WURZELN

Was duftet denn hier?
Sanft übers Papier streichen
und Waldluft schnuppern.

6,7 Mio. €

für Instandhaltung und Modernisierung
des Wohnungsbestandes

50 Mio. €

Investitionen in Immobilienbestand

192

neue Wohnungen fertiggestellt

59

Beschäftigte

8.988

Mitglieder

5.493

Wohnungen

63

Wohnungen modernisiert

17,4 %

Eigenkapitalquote

34 Mio. €

Investitionen in Neubauten

67,4 Mio. €

Eigenkapital

0,4 Mio. €

Bilanzgewinn

388,6 Mio. €

Bilanzsumme

5,6 Mio. €

Jahresüberschuss

Inhalt

- 6 Beständigkeit in bewegten Zeiten –
Vorwort des Vorstandes
- 8 Unsere Angebotsvielfalt
- 10 Meilensteine 2019
- 12 Sicherheit in turbulenten Zeiten
- 14 Beständig kompetent – Nachwuchsförderung
- 16 Dauerhafte Services
- 18 Mieterporträt mit Familie Brammer
- 20 Klimapakt Wohnen
- 22 Objekte und Wohnungen
- 24 Wohnen in der Ochsenzoller Straße
- 25 Wohnen im Quartier Lütjenmoor in Norderstedt
- 26 Wohnen im CCE Elmshorn
- 27 Wohnen im Erleneck in Quickborn
- 28 Wohnen im Quartier Lebenslust in Norderstedt
- 30 Wohnen im Uhlenhorst in Elmshorn
- 31 Wohnen am Grevenberg in Tornesch
- 32 Aus für Projekt HafenCity
- 34 Wohnen am Buckhörner Moor in Norderstedt
- 35 Wohnen am Galgenberg in Wedel
- 36 Gemeinsam gegen Einsamkeit
- 38 Beständige Mieterschaft – große Jubiläen
- 40 Unsere Quartiersbetreuer
- 42 Bericht des Aufsichtsrates
- 46 Geschäftszahlen 2019
- 48 Lagebericht 2019
- 56 Jahresabschluss 2019
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang des Jahresabschlusses 2019
- 68 Wohnungsbestand
- 72 Vertreterversammlung
- 74 Kontakt



Beständigkeit in bewegten Zeiten

Liebe Mitglieder, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sehr geehrte Damen und Herren!

Auch wenn die Corona-Pandemie viele Kapazitäten bindet, gilt es, Pflichten zu erfüllen. Der Jahresabschluss bietet dabei Gelegenheit, abseits der reinen Zahlen Bilanz zu ziehen, zurückzuschauen und in die Zukunft zu sehen.

Unser Blick zurück offenbart sieben Jahrzehnte Unternehmensgeschichte, die in einer bewegten Zeit, inmitten von Not und Zerstörung begann.

Der Genossenschaftsgedanke war damals der Schlüssel zum gemeinsamen Erfolg. Seitdem hat Adlershorst seine Wirtschaftskraft und seinen Wohnungsbestand entwickelt, sich erneuert, beständig gelernt. Wir sind aus den bisherigen Krisen stets gestärkt hervorgegangen. Dies gibt uns Kraft und Ruhe. Gerade in kritischen Zeiten sind Weitblick und Besonnenheit die Kompassnadeln, die den Weg in die Zukunft weisen.

Der Blick auf die Gegenwart fällt auf die Verantwortung, die wir als Genossenschaft tragen. Heute ist Adlershorst einer der größten Wohnraumanbieter in der Region und ein gewichtiger gesellschaftlicher Akteur. Unsere Verantwortung als solche hört nicht bei der Errichtung und Unterhaltung von Wohnraum auf. Wir tun mehr für die Menschen, die uns vertrauen, und helfen im Rahmen unserer Möglichkeiten. Als Arbeitgeber trägt Adlershorst die Verantwortung für viele Arbeitsplätze und die Sicherheit der Menschen, die sie ausgestalten. Diese Verantwortung nehmen wir an.

Dank unserer Digitalisierungsstrategie sind wir auch in kritischen Phasen in der Lage, jederzeit die Aufrechterhaltung des Betriebs zu gewährleisten. Ein Großteil unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeitet während der Corona-Pandemie im Homeoffice. Von dort können sie den direkten Kontakt zu unseren Mietern aufrechterhalten und sogar intensivieren. Wir sind für unsere Mieter und Mitglieder da und haben ein Sorgentelefon eingerichtet. In diesem Zusammenhang möchten wir die außerordentliche Nachbarschaftshilfe unserer Mieter untereinander hervorheben. Das zeichnet eine gute Gemeinschaft aus.

Der Blick in die Zukunft schließt nicht nur Herausforderungen, sondern ebenso Chancen in die Betrachtung ein. Das ohnehin drängende Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum wird nach

überstandener Corona-Pandemie weiter bestehen bleiben. Durch unsere Neubau- und Modernisierungsstrategie, die wir in den vergangenen Jahren vorangetrieben haben, ist unser Wohnungsbestand bereits jetzt zu großen Teilen energetisch modernisiert. So haben sich die CO₂-Emissionen im Gesamtbestand deutlich reduziert. Damit bieten wir bezahlbaren, hochwertigen und zeitgemäßen Wohnraum. Die dafür gewährten Förderprogramme werden wir auch weiterhin im Interesse unserer Mitglieder nutzen.

Allen Beschäftigten und Geschäftspartnern der Unternehmensgruppe Adlershorst gebührt unser herzlichster Dank für ihr Engagement in dieser für alle turbulenten Zeit. Umbrüche und deren Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft können wir nur gemeinsam bewältigen.

Durch die Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, durch unsere jahrzehntelange Erfahrung und durch den starken Zusammenhalt innerhalb unserer Genossenschaft werden wir diese Herausforderungen gemeinsam meistern.

Herzlichst



Uwe Wirries
Vorstandsvorsitzender



Hendrik Pieper
Mitglied des Vorstandes

// Kontinuität heißt, zu jeder Zeit das Richtige zu bieten

Seit der Gründung unserer Genossenschaft 1948 stellen wir uns den Bedürfnissen unserer Mitglieder. So auch heute. Doch mit der Entwicklung unserer Gesellschaft verändern sich auch die Wünsche und Anforderungen der Menschen. Wir wandeln uns mit und bleiben dadurch beständig an der Seite unserer Mitglieder über Generationen hinweg.

So sind unsere Wohnungen und unser gesamtes Angebot an Wohnraum auch heute auf die Bedürfnisse der Menschen ausgerichtet, die bei uns leben. Mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Lagen und Ausstattungen und mit einem sensiblen Blick auf gesellschaftliche Entwicklungen passen wir uns den Menschen und ihren Anforderungen an.

Dabei behalten wir Trends und demografische Veränderungen im Blick, um auch morgen das richtige Angebot präsentieren zu können. Durch die Gestaltung unserer Bestände werden langfristige und variable Nutzungen möglich. Unsere Wohnangebote sind in großer Zahl barrierearm gestaltet; einladend begrünte Außenanlagen und Spielplätze gehören vielerorts zu unseren Quartieren – damit sich auch künftige Generationen bei uns wohlfühlen.

Dass die Menschen lange und gern bei uns leben, zeigt die durchschnittliche Mitgliedschaftsdauer von 17 Jahren. Die längste Mitgliedschaft mit einem Mietverhältnis liegt aktuell bei 66 Jahren. Der schönste Beleg dafür, dass wir stets auf die individuellen Bedürfnisse eingehen und künftige antizipieren.

Unsere Quartiere bieten Wohnungen für Singles, Paare, Familien, junge Leute und Senioren. Verschiedene Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen treffen aufeinander und profitieren voneinander.

// Für jede Lebenslage die richtige Wohnung

Als Wohnraumanbieter, der seit Jahrzehnten am Markt besteht, kennen wir die verschiedenen Menschen und ihre Bedürfnisse gut. Alle durchleben unterschiedliche Lebensabschnitte. Für jeden von ihnen haben wir ein ausgewogenes Angebot: zentral gelegene und erschwingliche Wohnungen, begrünte und ruhig gelegene Familienwohnanlagen und komfortable und praktische Wohneinheiten für ältere Menschen. Die Durchmischung der unterschiedlichen Mietergruppen und Altersklassen hat sich dabei für die Wohngemeinschaften bewährt. Durch unser Quartiersmanagement sowie einen persönlichen Ansprechpartner für jedes Quartier arbeiten wir beständig daran, harmonische Nachbarschaften wachsen zu lassen und langfristig zu erhalten.



// Für mehr Beständigkeit, auch morgen

Die Idee der genossenschaftlichen Gemeinschaft ist unser Leitgedanke, an den wir fest glauben. Durch das Mitwirken vieler erreichen wir einfach mehr und sind effizienter. Als Gemeinschaft, die über Generationen besteht, bieten wir Stabilität in einer schnelllebigen Welt.

Umso wichtiger ist es, innerhalb dieser Gemeinschaft wirtschaftlich verantwortungsvoll zu handeln, damit sie auch morgen handlungsfähig ist. Mieten sowie Modernisierungs- und Bauvorhaben kalkulieren wir gründlich und halten so stets die Balance zwischen günstigen Konditionen für unsere Mieter und wirtschaftlicher Verantwortung gegenüber der Genossenschaft. Der Gewinn fließt zurück in die Gemeinschaft und ermöglicht uns Investitionen zu ihrem Wohl. Schließlich hat eine starke Gemeinschaft nicht allein durch Tradition Bestand, sondern durch Weitsicht.

// Wohnungen für alle Bedürfnisse

Unsere Wohnungen gestalten wir so, dass sie unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. So haben wir unseren Bestand an barrierearmen Wohnungen erweitert und kalkulieren die beständige Nutzung der Wohnungen bei Wohnungsbauvorhaben ein. So tragen wir unseren Teil dazu bei, dass die älter werdende Gesellschaft ihren Senioren komfortables und altersgerechtes Wohnen ermöglicht.

Mit unserem Wohnprojekt „Gemeinsam statt einsam“ im bunt gemischten Stadtquartier Levenslust gehen wir noch einen Schritt weiter. Die Wohn-

gruppe steht ausschließlich Senioren zur Verfügung und ermöglicht dennoch maximal selbstbestimmtes Wohnen bei bedarfsgerechter Unterstützung im Alltag durch Angebote des Deutschen Roten Kreuzes. Die Hälfte der Apartments in der Wohngruppe ist öffentlich gefördert.

// Digital und nachhaltig

Mit unserem Wohnungsangebot gehen wir mit der Zeit. Für unsere Bauvorhaben verwenden wir langlebige Materialien und setzen auf neue klimafreundliche Technologien bei der Energieversorgung. So sparen wir langfristig CO₂ und Kosten, bleiben wirtschaftlich und energieeffizient.

Alle unsere Wohnanlagen verfügen über Glasfaseranschlüsse und bieten so eine moderne digitale Infrastruktur. In einem Pilotprojekt im Quartier Lütjenmoor testen wir aktuell zudem digitale Pinnwände, um direkter, papiersparender und damit kosteneffizienter mit unseren Mietern zu kommunizieren.

// Bezahlbarer Wohnraum

Als Genossenschaft sehen wir uns in der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Mit einer Nettokaltmiete von 4,45 Euro bis 13,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2019 bietet unser Wohnungsbestand Lösungen für unterschiedliche Einkommenssituationen. Durch wirtschaftlichen Weitblick sowie sorgfältige Planung und Kalkulation machen wir bezahlbaren Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen möglich.

// Meilensteine 2019



100 Prozent Ökostrom

Zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie gehört, dass wir 2019 komplett auf Ökostrom umgestellt haben. Auch unser Erdgas stammt zu 100 Prozent aus CO₂-neutralen Quellen.



Vertreterversammlung

Am 22. Juni kamen Vertreter, Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter zusammen, um sich über die wichtigsten Ereignisse des Vorjahres auszutauschen. Die Versammlung fasste alle Beschlüsse einstimmig, z.B. die Wiederwahl der Aufsichtsräte Schmidt, Krischker und Nietner.

Mitarbeiter-App

Abteilungen besser vernetzen, modern arbeiten, Papierverbrauch reduzieren – die neue Mitarbeiter-App macht das Arbeiten bei Adlershorst effizienter und digitaler.

Mehr dazu auf Seite 16



Vertreterausfahrt

Am 27. April machten sich Vertreter, Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter ein Bild von einigen unserer aktuellen Projekte. Diesmal wurden das Quartier Am Grevenberg in Tornesch und die neuen Gebäude in der Heinestraße in Wedel besichtigt.



Ausbildung bei Adlershorst

Vier Auszubildende haben ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen, vier junge Leute sind parallel ins Berufsleben bei Adlershorst gestartet. Zum 31.12.2019 lernen neun junge Menschen bei uns.

Mehr dazu auf Seite 14



Fertigstellung des Quartiers Am Grevenberg, Tornesch

Am 13. September feierten wir mit rund 250 Gästen den Abschluss der Baumaßnahmen und die Fertigstellung des Quartiers in Tornesch, Am Grevenberg.

Mehr dazu auf Seite 31

Klimaziel erreicht

Adlershorst hat die Ziele aus dem freiwilligen Klimapakt SH erreicht und innerhalb von nur 12 Jahren seine CO₂-Emissionen um 38 Prozent reduziert. Möglich machte es unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die Modernisierung, Neubau, den Einsatz regenerativer Energien und andere Maßnahmen beinhaltet.

Mehr dazu auf Seite 20



Fertigstellung der Baumaßnahmen in Lütjenmoor

Die Modernisierung des Quartiers Lütjenmoor in Norderstedt ist abgeschlossen. Das haben wir bei einem Winterfest gemeinsam mit unseren Mietern gefeiert.

Mehr dazu auf Seite 25



Digitale Pinnwände

In einem Pilotprojekt testen wir einen neuen digitalen Service für unsere Mieter: Im Quartier Lütjenmoor in Norderstedt haben wir digitale Pinnwände installiert, die das Schwarze Brett ersetzen.

Mehr dazu auf Seite 16



Förderung bei Adlershorst

Wir fördern unsere Fachkräfte durch gezielte Fortbildungen oder ermöglichen ihnen sogar ein Studium. Im April und Oktober haben zwei unserer Mitarbeiter erfolgreich ihr nebenberufliches Studium abgeschlossen.

März

April

Juni

Juli

September

August

November

Oktober

Dezember

// Stabilität durch Veränderung

Adlershorst seit 70 Jahren eine Konstante

Wir sind eine feste Größe auf dem Wohnungsmarkt und ein verlässlicher Partner für die Menschen, die uns vertrauen. Das bleiben wir auch in Zukunft. Durch Veränderung.

Zwei Zimmer, eine kleine Küche, Flur und Bad – was heute eher eine Mindestanforderung ist, war in den Nachkriegsjahren ein kleines und oft langersehntes Paradies. Vieles hat sich seither verändert: Lebensstandard, Bedürfnisse, Werte. Doch zwei Dinge sind gleichgeblieben: Damals wie heute brauchen Menschen ein Zuhause. Damals wie heute ist es das Ziel unserer Baugenossenschaft, dieses Bedürfnis zu erfüllen.

In den Nachkriegsjahren hatten die Menschen insbesondere in Schleswig-Holstein die Zerstörung von Infrastruktur und Wohnraum zu verkraften. Zudem sahen sie sich einem starken Zustrom Geflüchteter gegenüber. Knapp 15 Millionen Menschen mussten auf die westlichen Besatzungsgebiete verteilt werden, allein in Schleswig-Holstein stieg die Bevölkerung um 73,1 Prozent. Eine Volkszählung vom 13. September 1950 dokumentiert, dass allein in Schleswig-Holstein 858.000 Flüchtlinge einen Gesamtanteil von 33 Prozent an der Gesamtbevölkerung ausmachten. Im Süden des Landes lag der Anteil der Flüchtlinge sogar bei annähernd 50 Prozent. Willkommen waren sie nicht. Ein langer und mühsamer Integrationsprozess unter ohnehin prekären Rahmenbedingungen hatte begonnen.*

Getreu dem Motto „Was wir allein nicht schaffen, schaffen wir zusammen“ wurde Adlershorst 1948 gegründet und hat mit noch geringen Mitteln und den ersten Neubauten für viele Menschen ein

dringend benötigtes Zuhause geschaffen. Schnell füllten sich die damals modernen Quartiere mit Leben und Adlershorst mit neuen Mitgliedern.

Mit den Jahren wuchsen Möglichkeiten und Verantwortung gleichermaßen. Schon früh in unserer Unternehmensgeschichte begann unsere Genossenschaft gemeinsam mit Partnern aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft die Wohnsituation aktiv zu gestalten. Und ebenso schnell begannen sich die Rahmenbedingungen zu verändern. Aus der Not der Nachkriegsjahre wurden die Anforderungen der Babyboomer, aus den Ruinen entstanden der Wirtschaftsaufschwung und der technologische Fortschritt.

Zu all diesen Zeiten war Adlershorst eine stabile Größe am Wohnungsmarkt und ist bis heute eine Konstante: als Partner von Städten, Gemeinden und Unternehmen sowie der Menschen, die uns seit Generationen vertrauen. Mit unseren Partnern arbeiten wir gemeinsam daran, die gesellschaftlichen Veränderungen im Wohnungsbestand abzubilden, um immer die passenden Wohnungen zu bieten.

Zwei Zimmer, eine kleine Küche, Flur und Bad – das gibt es auch heute bei uns. Neben vielen weiteren Größen, Ausstattungen, barrierearmen seniorengerechten Varianten und natürlich Dienstleistungen, die über das Grundbedürfnis an Wohnraum hinausgehen. Persönliche Ansprechpartner. Umzugsmanagement. Digitale Wohnungsabnahmen. Das und mehr werden wir auch morgen bieten. Die Zeiten ändern sich. Wir ändern uns beständig mit.



Reise in die Vergangenheit: So sah einst die Ochsenzoller Straße aus. Im Vergleich zu heute sieht man besonders deutlich, was sich alles verändert hat – und dennoch unseren Mietern eine Konstante ist.



Nicht nur unsere Wohnungen haben Veränderungen durchlaufen – auch unser erstes Mitgliedermagazin aus dem Jahr 1968 und unsere erste Website haben sich optisch unserer Zeit angepasst

*Quelle: Andreas Kossert, Kalte Heimat. Die Geschichte der deutschen Vertriebenen nach 1945 (Pantheon-Verlag, 2009)

Beständig kompetent

**Ausbildung und lebenslanges
Lernen bei Adlershorst**

Nur in Ausnahmefällen sprunghaft!
Für ein Fotoshooting stellten unsere
Auszubildenden ihre Sprungkraft
unter Beweis. Sicher ist: Eine Aus-
bildung bei Adlershorst ist auch ein
Sprungbrett ins Berufsleben.

Unser Erfolg geht maßgeblich auf das Engagement und die Fähigkeiten unserer Mitarbeiter zurück. Für sie schaffen wir Bedingungen, die ihnen lebenslanges Lernen und persönliche Entwicklung ermöglichen. Von Anfang an. Und oft ein ganzes Berufsleben lang.

Die Immobilienbranche bleibt vom Fachkräftemangel nicht verschont. Um dieser Herausforderung frühzeitig vorzubeugen, haben wir eine Personalstrategie entwickelt, die die Anforderungen qualifizierter Mitarbeiter erfüllt und auf deren langfristige Bindung an unser Unternehmen zielt.

Denn um beständig am Markt zu sein, mit der Zeit zu gehen und richtige Entscheidungen zu treffen, braucht es hervorragend ausgebildete Menschen, die mit Leidenschaft und Kompetenz unser gemeinsames Ziel verfolgen: bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum zu schaffen, zu erhalten und Lust aufs Leben zu machen.

Diesen Menschen bieten wir eine fundierte Ausbildung, hochwertige Weiterbildungen, Entwicklungsperspektiven und die Möglichkeit, berufsbegleitend zu studieren, sowie eine innovative Unternehmenskultur, die Wertschätzung und beständige Beziehungen in den Fokus rückt.

Etliche unserer langjährigen Mitarbeiter haben ihre berufliche Laufbahn mit einer Ausbildung bei Adlershorst begonnen. Und auch heute starten viele junge Menschen mit uns ins Berufsleben. Die Ausbildungsinhalte passen wir stetig an neue Entwicklungen der Branche an und geben unseren Auszubildenden das richtige Rüstzeug für ein erfolgreiches Berufsleben an die Hand. So wird ein solides Fundament gelegt – darauf aufbauend entwickeln sich unsere Auszubildenden schnell zu Immobilienexperten. Denn sie durchlaufen die Bereiche der Immobilienwirtschaft, lernen die

Baugenossenschaft mit ihren Tochterunternehmen kennen und sind von Anfang an Teil eines starken Teams.

Die Frage, wie es nach der Ausbildung weitergehen soll, stellt sich oft gar nicht. Während der Ausbildungszeit wachsen wir zusammen und setzen die Beziehung auch über die Ausbildung hinaus gern langfristig fort. Unsere Personalstrategie zielt auf Kontinuität und die Entwicklung stabiler, vertrauensvoller Arbeitsverhältnisse.

Das schafft Sicherheit für uns und unsere Mitarbeiter, sorgt für Bildung, Loyalität, Planungssicherheit und Stabilität. Von dieser Beständigkeit profitieren unsere Kunden, Partner, Mieter und Mitglieder gleichermaßen.

Auch über die Ausbildung hinaus fördern wir die persönliche und berufliche Entwicklung unserer Mitarbeiter. Bei entsprechender Leistung bieten wir ihnen individuelle Möglichkeiten, sich weiterzubilden. Wir übernehmen die Kosten für Schulungen oder, bei entsprechender Motivation und Erfolgsaussicht, für einen kompletten Studiengang. Berufsbegleitend können besonders engagierte Mitarbeiter aus einer Vielzahl betriebswirtschaftlicher Studiengänge wählen. Im Jahr 2019 haben wir gleich zwei erfolgreiche Studienabschlüsse feiern können. So bauen wir kontinuierlich Wissen und Kompetenz in unserem Unternehmen auf und sind für die Herausforderungen der Zukunft gerüstet.

Unsere Auszubildenden 2019

Erstes Ausbildungsjahr: Moritz Bernert, Jasmin Fock, Erik Nissen, Mailien Anna Spiegel

Zweites Ausbildungsjahr: Linda Emely Dzukowski, Bianca-Jane Löschner, Shayan Sanavandi

Drittes Ausbildungsjahr: Lukas Wagner

Unsere Absolventen 2019

Ausbildungsabsolventen: Philipp Otto Gayk, Tim-Bendix Hackbarth, Louisa Hilke, Leonie Schümann

Hochschulabsolventen: Neele Kaschube (B.A. Real Estate), Arne Schumacher (B.A. Business Administration)

// Stets zu Diensten

Adlershorst – auch in Krisenzeiten

ein verlässlicher Partner



Wie wichtig Zusammenhalt und eine Vielzahl von Kommunikationsmöglichkeiten innerhalb einer Gemeinschaft sind, wird unserer Gesellschaft inmitten der Corona-Krise vor Augen geführt. Unsere Erreichbarkeit und Flexibilität haben wir bereits in den vergangenen Jahren verbessert. Dies kommt unserer Genossenschaft heute zugute.

Unsere Mitarbeiter können überwiegend im Homeoffice arbeiten und so den Betrieb aufrechterhalten, ohne sich selbst oder andere zu gefährden. Für unsere Mieter bleiben wir so auf allen Kanälen erreichbar. Und auch in Krisenzeiten ein verlässlicher Partner.

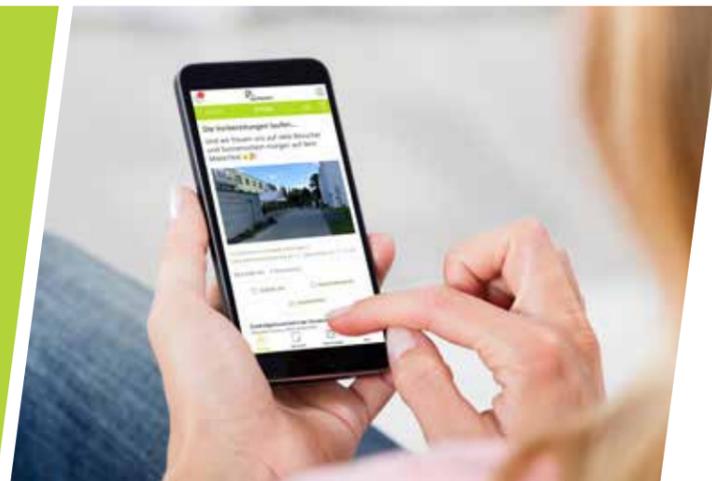
Neben der telefonischen Verbindung zu uns können unsere Mieter uns über das Mieterportal und unsere Mieter-App kontaktieren. Dort finden sie den zuständigen Quartiersbetreuer und andere Adlershorst-Ansprechpartner, den Schadensmelder und die Notdienste sowie alle wichtigen Unterlagen rund um das Thema Wohnen.

Der schnelle und unkomplizierte Kontakt ist die wichtigste Voraussetzung dafür, dass unsere Mieter die vielfältigen Services nutzen können, zu denen digitale Wohnungsendabnahmen und -übergaben, das Umzugsmanagement und individuell buchbare Pflege- und Hilfsangebote unserer Geschäftspartner gehören.

Die Gemeinschaftsbildung fördern wir unter anderem mit dem Mieterportal, der Mieter-App und dem digitalen Schwarzen Brett. Hier können sich die Menschen austauschen und sich gegenseitig helfen – das wird erfreulich gut genutzt. Natürlich unterstützen wir unsere Mieter ebenfalls. Die Telefone unserer Quartiersbetreuer, den persönlichen Ansprechpartnern unserer Mieter, dienen auch als „Sorgentelefon“.

Wir freuen uns schon heute, unseren Mietern nach der überstandenen Krise wieder das volle Spektrum unseres Angebotes präsentieren zu können. Dazu gehören drei Gästewohnungen, Grill- und Mieterfeste und verschiedene Informationsveranstaltungen. Und natürlich werden wir den persönlichen Kontakt, zum Beispiel in unseren fünf Kundencentern wieder aufnehmen, sobald dies möglich ist.

Unsere Mieter-App sorgt dafür, dass alle Anliegen auch während einer Kontaktsperre schnell und unkompliziert bearbeitet werden können



Wartet geduldig auf das nächste Mieterfest: unser Grillanhänger, den Sie nach der Krise gerne wieder mieten können



40 bewegte Jahre

**Familie Brammer im
Mieterporträt**

Ihre erste Adlershorst-Wohnung bezogen sie 1979. Jens und Bettina Brammer waren damals 19 Jahre alt und das erste Mal Mieter einer eigenen Wohnung. Heute, 40 Jahre und zwei Kinder später, leben sie immer noch bei Adlershorst in Elmshorn. Heute würden sie es nicht anders machen.

„Unsere erste eigene Wohnung, das war aufregend“, erinnert sich Bettina Brammer. Das junge Paar bezog damals eine Eineinhalbzimmerwohnung in Elmshorn, die jedoch schnell zu klein wurde. Als das erste Kind unterwegs war, musste eine größere Wohnung her. „Unsere Nachbarn haben uns damals geholfen und Bescheid gegeben, wenn jemand auszog“, erzählt Bettina Brammer, „und es ist ja auch schön, wenn die Mieter sich beim Einzug schon kennen.“ Auch die zweite Wohnung bot nicht mehr genug Platz, als das zweite Kind kam. „Ich war hochschwanger und wir hatten nicht viel Zeit für den Umzug“, erinnert sie sich an die bewegten Jahre. Das ist lange her.

Seit 30 Jahren leben die Brammers in ihrer dritten Adlershorst-Wohnung. Die beiden Kinder, eine Tochter und ein Sohn, sind längst erwachsen und es sind auch schon vier Enkelkinder da.

Am Quartier hat sich in den vergangenen 30 Jahren viel verändert. Vor wenigen Jahren ist das Gebäude umfassend modernisiert worden. „Die Dämmung ist neu gemacht worden und wir haben eine neue Heizung bekommen“, erzählt sie. „Adlershorst hat hier sehr viel gemacht. Und es ist wirklich schön geworden!“ Für die Zeit der Renovierung mussten die Mieter schon Nerven haben. Doch die Baumaßnahmen sind längst geschafft und alle sind froh, in einem schönen und modernen Quartier zu leben.

Das Ende der Baumaßnahmen haben die Mieter bei einem Grillfest gefeiert. Eine schöne Gelegenheit, mit den anderen Mietern ins Gespräch zu kommen,

findet Bettina Brammer. Gerade bei den jüngeren beobachtet sie viel Bewegung. Durch Jobwechsel oder Familienzuwachs ziehen jüngere Menschen häufig um. So wie sie damals.

Die Familie hat sich gegen ein Eigenheim entschieden, erzählt Bettina Brammer. Viel Zeit und gemeinsame Urlaube mit den Kindern standen bei den Brammers stets im Vordergrund. Das bereuen sie auch heute nicht. „Wenn was kaputt ist oder wir eine Frage haben, können wir unseren Quartiersbetreuer Herrn Pilsener anrufen, der sich dann kümmert. Wir sind froh, dass es so ist. Wir haben da einen sehr guten Draht.“ Früher, da hießen die Quartiersbetreuer noch Hausmeister. Aber auch das ist lange her.

Bettina Brammer arbeitet in Teilzeit in einem Elmshorner Kino, ihr Mann ist beim Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf angestellt. Jetzt, inmitten der Corona-Krise, haben sich nicht nur ihre Arbeitszeiten verändert, auch das Quartier hat an Vitalität verloren. „Ich liebe Ruhe, aber das ist mir zu ruhig“, sagt Bettina Brammer. „Auch wenn uns manchmal die lautstarke Nutzung des Spielplatzes unter unserem Balkon, der auch gern außerhalb der erlaubten Zeiten frequentiert wurde, geärgert hat“.

Das nächste Mieterfest und das nächste Mieterjubiläum kommen aber bestimmt. Bei den Brammers wären das 50 Jahre Wohnen bei Adlershorst. Bis dahin wird sich vieles wieder verändern.



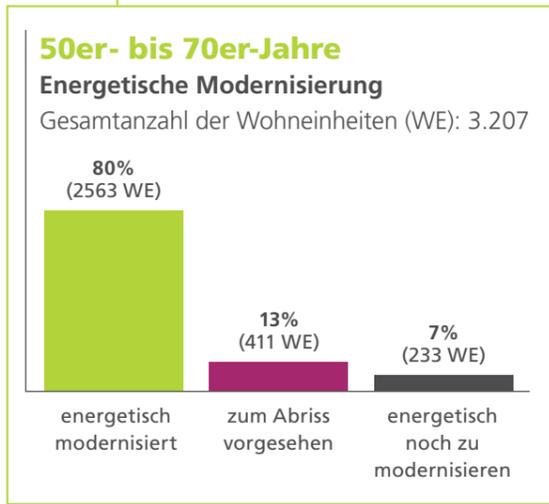
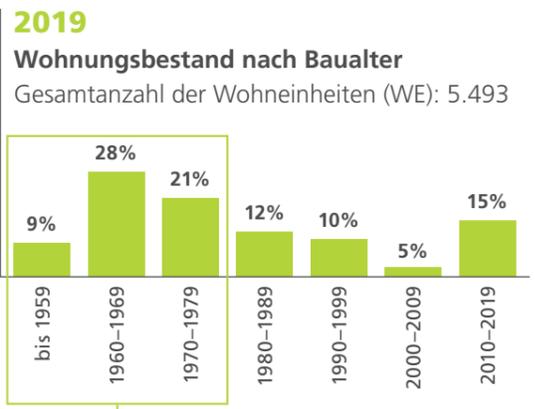
// Klimapakt Wohnen - erste Bilanz

Adlershorst hat das Klimaziel erreicht

Wer Erfolg haben will, braucht Mut und Visionen. Beides hat Adlershorst bereits in ihrer Gründungszeit entwickelt. Heute stehen wir vor großen Herausforderungen, die der Klimawandel darstellt – ohne Mut und Visionen sind auch diese nicht zu bewältigen. Gut, dass wir darin geübt sind.

Unsere Baugenossenschaft baut seit Jahrzehnten für die Zukunft, für unsere Mieter, unter Berücksichtigung unserer Umwelt. Im Rahmen unserer umfassenden Modernisierungsstrategie haben wir daher unser Klima im Blick.

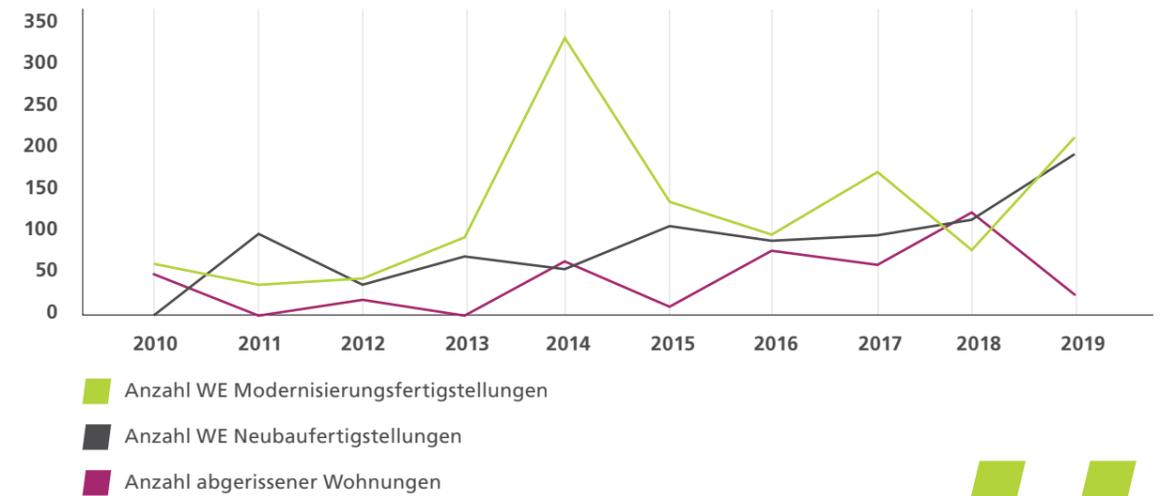
Unsere Zielsetzung orientiert sich dabei am Klimapakt, der aus dem Pariser Übereinkommen von 2015 hervorgegangen ist. Die Bundesregierung hat sich mit vielen Staaten auf eine Reduktion des Ausstoßes von Kohlendioxid (CO₂) bis zum Jahr 2030 um mindestens 40 Prozent gegenüber den Werten von 1990 verständigt. Bereits 2009 haben in Schleswig-Holstein das Innenministerium und die Wohnungswirtschaft den Klimapakt Wohnen 2009 initiiert – ein wichtiger Beitrag zum Aktionsplan Klimaschutz des Landes. Ziel ist es, den CO₂-Ausstoß von Heizung und Warmwasser bis 2020 um 40 Prozent gegenüber dem Ausgangswert von 1990 zu senken. Für den Zeitraum von 1990 bis 2008 wurden bereits Einsparungen von 11 Prozent ermittelt. Somit galt es, von 2009 bis 2020 weitere 29 Prozent einzusparen.



Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die wir seit 2008 umgesetzt haben, sorgen nicht nur dafür, dass unser Wohnungsangebot attraktiv, modern und bedürfnisorientiert ist. Die sukzessive Erneuerung aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht von nicht erhaltungsfähigen Beständen und unsere umfangreiche Modernisierungsstrategie führten zu einer CO₂-Ersparnis von 38 Prozent. Im absoluten Wert sind dies 4.098 Tonnen pro Jahr. Die 2020/21 für einen Abschluss vorgesehenen Projekte, die sich bereits in der Umsetzung befinden, werden die Einsparung auf insgesamt 40 Prozent pro Quadratmeter Wohnfläche im Gesamtbestand erhöhen.

Mit der Reduktion unseres CO₂-Ausstoßes in Höhe von ca. 40 Prozent innerhalb der letzten zwölf Jahre übertreffen wir das gesetzte Ziel aus dem Klimapakt Wohnen des Landes Schleswig-Holstein von 29 Prozent deutlich und erfüllen damit bereits heute die Maßgaben aus dem Klimapakt der Bundesregierung für das Jahr 2030.

Wir werden weiterhin daran arbeiten, unsere Quartiere, unseren Arbeitsalltag und sämtliche Prozesse zu optimieren und weiterhin das Ziel der Klimaneutralität anstreben. Der nächste Meilenstein des internationalen Klimapaktes sieht eine Reduktion der Treibhausgase um 80 Prozent bis 2050 vor. Mit Mut und Tatkraft wird auch das erreichbar sein.



// Gebaut für Generationen

Neubau und Modernisierung

bei Adlershorst

Das Geschäftsjahr 2019 war durch umfangreiche Neubauaktivitäten geprägt. Darüber hinaus haben wir erheblich in den Erhalt und die Modernisierung unserer Bestandsgebäude investiert.

Durch die Sicherung und Erweiterung unseres Bestandes gewährleisten wir, dass Adlershorst für die jetzige und für kommende Generationen attraktiv bleibt. Aber wir tun mehr als das.

Neben unserer Hauptaufgabe, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist es uns ein Anliegen, Voraussetzungen für das Zusammenwachsen der Wohngemeinschaften zu schaffen. Die Konzeption und architektonische Gestaltung von Quartieren können dazu einen wichtigen Bei-

trag leisten. Unser Stadtquartier Lebenslust bietet zum Beispiel den Menschen neben hochwertigen Wohnungen auch Gemeinschaftsbereiche.

Bei allen Bauvorhaben behalten wir stets die Umwelt im Blick, indem wir langlebige Materialien verwenden und moderne Energiekonzepte umsetzen. Um auch kommenden Generationen Lust aufs Leben zu machen.





Das Projekt im Überblick

- // 2 Wohngebäude modernisiert
- // Sanierung der Gebäudehülle
- // Sanierung der Balkone
- // Umbau der Eingänge



Das Projekt im Überblick

- // Erneuerung der Fassade
- // Austausch der Fenster
- // Erneuerung des Dachs
- // Neue Fahrstühle und Zugänge



// Lieber schöner wohnen

Zwei Gebäude in der Ochsenzoller Straße modernisiert

Unsere Bestandsgebäude, die wirtschaftlich sind, haben wir im Rahmen unserer Nachhaltigkeits- und Modernisierungsstrategie auf den neuesten Stand gebracht. So wie zwei Wohngebäude in der Ochsenzoller Straße in Norderstedt. Die beiden achtgeschossigen Wohnhäuser haben wir modernisiert: nicht nur im Sinne der Energieeffizienz, sondern auch im Sinne einer hellen und einladenden Optik.

Für beide Gebäude haben wir die Fernwärmeübergabestation erneuert und die Gebäudehüllen gedämmt.

Die neu eingebauten Fenster helfen zusätzlich, die Wärme optimal und sparsam zu nutzen. Die sanierten Balkone sind einladender geworden. Durch die umfangreiche Modernisierung entsprechen die beiden Gebäude mit insgesamt 64 Wohnungen aktuellen Energiestandards. Die 1965 erbauten Bestände können wir so für viele kommende Jahre erhalten und nachhaltig und energieeffizient nutzen.

// Lieber energieeffizient wohnen

Quartier Lütjenmoor in Norderstedt modernisiert

Die beiden Adlershorst-Gebäude im Lütjenmoor, in Norderstedt unmittelbar am Herold Center gelegen, wurden 1971 erstmals von unseren Mietern bezogen. Auch wenn die Grundrisse der Wohnungen heute noch attraktiv sind, so war der technische Standard überholt. Unsere Modernisierung zielte darauf ab, diesen Bestand langfristig zu erhalten und auf den aktuellen technischen Stand zu bringen. Durch die zwei Jahre dauernde umfassende Modernisierung haben wir das Quartier Lütjenmoor energieeffizient, komfortabel und ansprechend gestaltet.

Dabei haben wir insbesondere die Fassade, alle Fenster, das Dach und die Aufzüge erneuert sowie die Treppenhäuser und Zugänge modernisiert. Damit haben wir nicht nur die Wohnqualität gesteigert, sondern auch dem Quartier insgesamt ein modernes und einladendes Erscheinungsbild verliehen.

Und darüber hinaus haben wir durch diese Maßnahmen den Energiebedarf um 25 Prozent gesenkt.



Das Projekt im Überblick

- // 149 Wohnungen
- // Fassadenerneuerung
- // Dachdämmung
- // Sanierung der Laubengänge
- // Modernisierung im Innenbereich



Der erste Bauabschnitt im Überblick

- // 28 Wohnungen im 1. Bauabschnitt, davon 24 öffentlich gefördert
- // 50–87 m² Wohnfläche
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55



// Lieber mittendrin wohnen

Modernisierung von 149 Wohnungen im CCE Elmshorn

Im City Center Elmshorn hat Adlershorst 2018 weitere 35 Wohnungen erworben. Zuvor gehörten bereits 114 Wohnungen im City Center zu unserem Bestand. Um den in Elmshorn sehr zentral gelegenen Standort langfristig zu erhalten und attraktiv zu gestalten, haben wir 2019 mit den Vorbereitungen der Modernisierungsarbeiten an und in den insgesamt 149 Wohnungen begonnen.

Die Modernisierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich werden wir im bewohnten Zustand des Wohnkomplexes ausführen – eine Herausforderung für unsere Mieter und für uns. Im Innenbereich werden die Bäder und Küchen erneuert, was die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen, der

Fliesenbeläge und Armaturen einschließt. Im Außenbereich umfassen die Baumaßnahmen die Dachdämmung, die Erneuerung der Fenster und Balkone sowie die Sanierung der Laubengänge. Eine optische Neugestaltung der Fassade rundet die Modernisierung um eine weitere ästhetische Komponente ab.

Das City Center Elmshorn bietet eine attraktive und zentrale Wohnlage. Im City Center befinden sich eines unserer Kundencenter, Arztpraxen, Gastronomie sowie Einkaufsmöglichkeiten.

// Lieber bezahlbar wohnen

28 neue Wohnungen im Erleneck in Quickborn

Der erste von zwei Bauabschnitten ist fertiggestellt. Im Erleneck in Quickborn steht nun ein smart ideenhaus, das dem Energieeffizienzstandard KfW 55 entspricht. Beim smart ideenhaus handelt es sich um ein innovatives Gebäudekonzept, das Adlershorst entwickelt und bereits mehrfach erfolgreich umgesetzt hat.

Die neue Wohnanlage bietet 28 großzügig geschnittene Wohneinheiten, davon sind 24 öffentlich gefördert. Beheizt wird das neue Quartier durch eine Pelletheizungsanlage. Die Energie wird dabei aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnen. Das ist nicht nur umweltfreundlich, sondern attraktiv für künftige Mieter. Diesen bieten wir zusätzlich zum

energieeffizienten Konzept ein optisch ansprechendes Gebäude und eine hochwertige und stilvolle Innenraumausstattung. Dazu gehören Fußbodenheizung, Einbauküchen, komfortable Bäder und ein Glasfaseranschluss.

Das neue smart ideenhaus ersetzt ein altes Bestandsgebäude. Im zweiten Bauabschnitt werden weitere Adlershorst-Gebäude modernisiert und vor allem nachhaltigen Neubauten weichen. Die Arbeiten haben im Frühjahr 2020 begonnen.

// Lieber gemeinsam wohnen

Erster Bauabschnitt und 121 Wohnungen fertiggestellt

Mitten in Norderstedt entsteht in mehreren Bauabschnitten das Stadtquartier Levenslust. Nach zwei Jahren Bauzeit ist der erste Bauabschnitt mit zwei Gebäuden fertiggestellt.

Entstanden sind 96 neue Wohnungen, die für Menschen ab 60 Jahren vorgesehen sind. Eine Besonderheit innerhalb des Gebäudes sind zwölf Apartments, die wir als Wohngruppe konzipiert haben. Die Apartments sind speziell an den Bedürfnissen älterer Menschen ausgerichtet und verfügen jeweils über ein Zimmer mit eigenem Bad. Ein Gemeinschaftsraum und eine große Küche stehen allen Mietern der Wohngruppe zur Verfügung. Bei Bedarf kann sich die Gruppe Unterstützung zur Bewältigung des Alltags suchen, Platz genug ist hierfür vorhanden. Ein abgetrennter und an die Wohngruppe angegliederter Außenbereich lädt zur Erholung im Freien und zu Spaziergängen ein.

Ebenfalls im Hauptgebäude sind Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume, ein Kiosk und eine Gästewohnung, die von unseren Mietern gebucht werden kann, entstanden. Wer Besuch erwartet, ein Nach-

barschaftsfest oder eine kulturelle Veranstaltung plant oder einfach Zeit mit seinen Nachbarn und Freunden verbringen möchte, findet alles Nötige gleich im Quartier. Inklusive der Unterstützung von Adlershorst.

Das zeitgleich fertiggestellte smart ideenhaus am Alten Kirchenweg ist gleich neben dem Hauptgebäude gelegen. Mit 25 größtenteils öffentlich geförderten Wohneinheiten bietet es für kleine Familien, Singles und Paare ein zentral gelegenes neues Zuhause, das in eine größere Gemeinschaft eingebunden ist.

In den kommenden Jahren werden wir das Stadtquartier in weiteren Bauabschnitten weiterentwickeln. Das innovative Wohnkonzept sieht neben insgesamt gut 300 Wohneinheiten auch den Bau einer Kindertagesstätte vor. So entsteht ein bunt gemischtes Quartier, das nicht nur allen Generationen gerecht wird, sondern die besten Voraussetzungen für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen schafft.

Das Projekt im Überblick

- // 96 und 25 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // 44–79 m² Wohnfläche



Gästewohnungen, Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume warten nun nur noch darauf, mit Leben gefüllt zu werden



Das Projekt im Überblick

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



Das Projekt im Überblick

- // 3 Wohngebäude
- // 70 Wohnungen
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // 70 Pkw-Stellplätze



// Lieber ruhig wohnen

92 neue Wohnungen im Uhlenhorst in Elmshorn

Das Quartier im Uhlenhorst in Elmshorn hat eine umfassende Neugestaltung erfahren. Das groß angelegte Projekt ist beispielhaft für unsere Modernisierungsstrategie.

Zum einen haben wir drei erhaltenswerte Gebäude des Quartiers energetisch modernisiert.

Zum anderen haben wir andere Gebäude des Quartiers Uhlenhorst, die sowohl energetisch als auch in der Grundrissgestaltung und Ausstattung nicht mehr aktuellen Ansprüchen entsprachen, durch Überplanung und Neubebauung ersetzt und zusätzlichen Parkraum geschaffen.

Der letzte Arbeitsschritt dieses Großprojektes ist die Fertigstellung der fünf neuen Gebäude mit insgesamt 92 Wohnungen mit zwei und drei Zimmern. Die Bauarbeiten werden im Sommer 2020 abgeschlossen sein.

Das Quartier ist ruhig und zentral gelegen und bietet neben den Vorzügen eines Neubaus und energetisch modernisierten Gebäudes auch eine attraktive Lage. Mit Wohnflächen zwischen 46 und 99 Quadratmetern werden wir den verschiedenen Ansprüchen jetziger und kommender Generationen gerecht.

// Lieber grün wohnen

70 neue Wohnungen am Grevenberg in Tornesch

Nach zwei Jahren Bauzeit haben wir das neue Quartier Am Grevenberg in Tornesch fertiggestellt. 70 Wohnungen mit zwei und drei Zimmern in drei Wohngebäuden bieten nun etlichen Familien, Paaren und Singles ein neues hochwertiges Zuhause. Alle Wohnungen sind mit modernen Einbauküchen und Bädern, Balkonen oder Terrassen und langlebigen Bodenbelägen ausgestattet. Ein Parkdeck mit 70 Stellplätzen rundet das Angebot für unsere Mieter ab.

Das U-förmig angeordnete Wohnensemble ersetzt alten Adlershorst-Bestand aus den 50er-Jahren. Bei der Planung der neuen Anlage ist an die Anordnung der alten Gebäude angeknüpft und die große Rotbuche berücksichtigt worden. Diese ist erhalten geblieben und befindet sich im Zentrum der Anlage.

Die drei neuen Gebäude werden über eine zentrale Heizungsanlage aus dem nahe gelegenen smart ideenhaus versorgt. Sie erfüllen den Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 55.

Im September 2019 haben wir gemeinsam mit unseren Mietern das Ende der Baumaßnahmen gefeiert. Für rund 250 Mieter des Gesamtquartiers war das Fest eine der vielen Gelegenheiten, Gemeinschaft und Zusammenhalt zu stärken.



// Aus für Projekt HafenCity

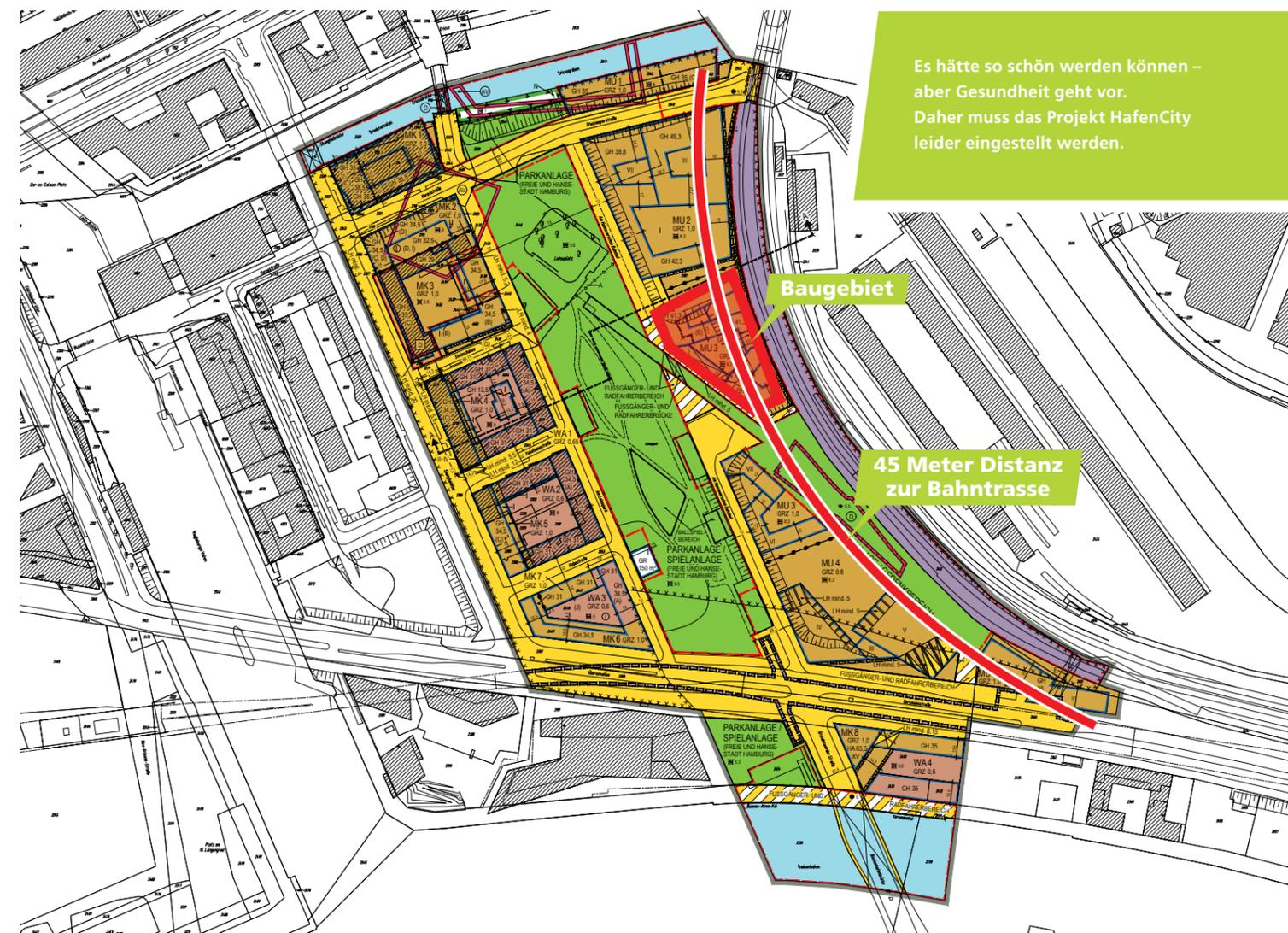
Die Stadt Hamburg hat entschieden, dass eine Wohnbebauung auf dem Grundstück am Lohsepark nicht mehr vorgesehen ist. Wesentliches Argument ist eine weitere Erkenntnis über die von der benachbarten Bahntrasse ausgehenden Emissionen. Es wurde daraufhin eine Wohnbebauung innerhalb einer Distanz von 45 Metern zur Bahntrasse ausgeschlossen.

Die architektonische Gestaltung des Gebäudekomplexes stand fest, der Rahmen der öffentlichen Förderung war besprochen, die Finanzierung der Mietwohnungen über den ersten und zweiten Förderweg eingeplant. Das Gemeinschaftsprojekt, das wir mit der Warburg HIH Invest Real Estate GmbH und der HIH Projektentwicklung geplant hatten,

sah neben dem für unsere Genossenschaft angeordneten geförderten Wohnungsbau Eigentumswohnungen sowie ein Bürogebäude für unsere Projektpartner vor. Der wohnungswirtschaftliche Teil des Projekts wurde nunmehr gestrichen.

Wir bedauern, dass die 114 Mietwohnungen aufgrund dieser Entscheidung nicht realisiert werden können.

Wir führen dennoch unsere Gespräche mit Projektentwicklern, Kommunen und Grundstückseigentümern fort, um an weiteren Standorten Flächen für die Entwicklung des Adlershorst-Wohnungsbestandes erschließen und sichern zu können.



Es hätte so schön werden können – aber Gesundheit geht vor. Daher muss das Projekt HafenCity leider eingestellt werden.



Das Projekt im Überblick

- // 5 Wohngebäude
- // 57 Wohnungen
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // Stadtnahe ruhige Lage in Norderstedt
- // 40 Pkw-Stellplätze



Das Projekt im Überblick

- // 22 Wohnungen
- // 52–63 m² Wohnfläche
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // Pkw-Stellplätze im Außenbereich



// Lieber attraktiv wohnen

57 neue Wohnungen in Norderstedt

Mitten in der Stadt und gleichzeitig im Grünen – das wird das neue Quartier am Buckhörner Moor in Norderstedt bieten. Zwischen Stadtnähe und Gemütlichkeit muss man sich hier nicht entscheiden.

Im Buckhörner Moor, angrenzend an den Moorbekpark in Norderstedt, entsteht ein neues Wohnensemble. Es wird aus drei Wohnhöfen bestehen, zu denen jeweils mehrere Gebäude gehören. Anders als bei den meisten unserer Quartiere baut Adlershorst das Wohnensemble nicht selbst. Wir haben einen der Wohnhöfe schlüsselfertig von unserem Partner Richard Ditting GmbH & Co. KG erworben. Wohnkonzept und Bauweise dieses Bauvorhabens entsprechen unseren hohen Anforderungen an zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen.

Auf unserem Wohnhof errichten wir fünf Gebäude mit insgesamt 57 Wohnungen. 40 Stellplätze in unserer Tiefgarage runden das Angebot ab.

Das gesamte Wohnhöfeensemble wird Stadthäuser, Punkthäuser und Geschosswohnungsbauten umfassen. Durch die abwechslungsreiche und harmonische Anordnung der Bauwerke wird das Quartier durch Freiräume, Grünflächen und Gemütlichkeit geprägt sein. Die Stadtnähe und der lockere parkähnliche Charakter machen das ruhig gelegene Quartier attraktiv für Familien und Menschen unterschiedlicher, auch älterer Generationen.

Unseren neuen Mietern werden wir ab Beginn 2021 attraktiven Wohnraum bieten. Alle 57 Wohnungen werden öffentlich gefördert.

// Lieber modern wohnen

22 neue Wohnungen am Galgenberg in Wedel

Am Galgenberg in Wedel sind 22 komfortable Zweizimmerwohnungen entstanden. Ab dem Frühjahr 2020 bieten sie mit 52 bis 63 Quadratmetern Fläche helle und moderne Räume. Wo vor Kurzem noch nicht mehr zeitgemäße Wohnungsbestände zu finden waren, prägt ein stilvolles und zugleich funktionales Gebäude das Stadtbild.

Hochwertige Einbauküchen, komfortable Bäder und stilvolle und robuste Bodenbeläge gehören zur Grundausstattung. Großzügige Grundrisse und lichtdurchflutete Räume erfüllen die Ansprüche

an modernes Wohnen in den 2020er-Jahren und weit darüber hinaus. Langlebige und nachhaltige Materialien sowie Heiz- und Dämmsysteme neuester Standards sorgen für effizientes Heizen und damit nachhaltiges Wohnen.

Im Außenbereich stehen Pkw-Stellplätze zur Miete bereit und runden das neue Wohnungsangebot ab.

// Zusammen ist man weniger allein

Einsamkeit ist ein gesellschaftliches Problem – wie es von der Gemeinschaft gelindert werden kann

Kann denn heute überhaupt jemand einsam sein in unserer vernetzten Welt? Einsam sind da doch vor allem die Alten, möchte man mit einem Seufzer einwerfen. Schlimm genug. Doch Einsamkeit ist real und ein gesellschaftliches Problem. Immer mehr Menschen, vor allem jüngere, sind betroffen.

17 Prozent der Deutschen aller Altersgruppen fühlen sich manchmal, ständig oder häufig einsam. Betroffen sind aber längst nicht nur die älteren Generationen. Auch bei jungen Menschen ist eine Zunahme von Einsamkeitsgefühlen zu verzeichnen. Zu den am häufigsten genannten Gründen gehören eigene Lebensumstände und eine immer unpersönlicher werdende Kommunikation. Und: Je niedriger das Einkommen, desto häufiger sind Menschen von Einsamkeitsgefühlen betroffen. Das ergab eine aktuelle Studie des Marktforschungsinstitutes Splendid Research (Juni 2019).

// Auf Gemeinschaft programmiert

Menschen sind hochsoziale Wesen, die die Gemeinschaft brauchen. Unsere Urahnen benötigten sie sogar zum Überleben. Forscher fanden heraus, dass bei starken Gefühlen von Einsamkeit dieselben Gehirnareale aktiviert werden wie bei physischem Schmerz. Genau wie der Schmerz ist das Gefühl der Einsamkeit ein Warnsignal, das den Menschen zurück in die Gemeinschaft treibt. Forscher nennen diesen Impuls „reaffiliation motive“.

// Einsamkeit macht krank

Gelingt das nicht, stellt sich eine chronische Einsamkeit ein, die es zunehmend schwerer macht, Anschluss zu finden. Ein Teufelskreis. Und: Sie macht Menschen krank. Laut einer Studie der Brigham Young University ist Einsamkeit bezogen auf die Gesamtsterblichkeit so schädlich wie Rauchen oder Adipositas. Sie macht früher und häufiger pflegebedürftig. Sie steigert das Risiko für chronische Erkrankungen und Depressionen. Die Liste negativer Auswirkungen ließe sich verlängern.

// Politik und Gesellschaft sind gefragt

Vereinsamung ist ernst zu nehmen. Es ist nicht länger verantwortbar, die soziale Einbindung unbeachtet zu lassen. Einsamkeit muss als gesamtgesellschaftliches Problem betrachtet und angegangen werden. Heute, mitten in der Corona-Krise mehr denn je. Im aktuellen Koalitionsvertrag des Landes Schleswig-Holsteins heißt es: „Angesichts einer zunehmend individualisierten, mobilen und digitalen Gesellschaft werden wir Strategien und Konzepte entwickeln, die Einsamkeit in allen Altersgruppen vorbeugen und Vereinsamung bekämpfen“. Klare Strategien und Maßnahmen sind mehr denn je gefordert, zu denen innovative Wohn- und Mobilitätskonzepte gehören.

// Gemeinsam statt einsam

Als Genossenschaft ist es unsere Aufgabe, Gemeinschaft zu fördern und lebendige Quartiere für unterschiedliche Menschen zu schaffen. Mit unseren Wohnprojekten und unserer täglichen Arbeit tragen wir unseren Teil dazu bei, dass unsere Gesellschaft den Einzelnen einbindet. Unser Quartiersmanagement unterstützt dies. Wir fördern den Austausch durch unser Mieterportal / die Mieter-App, den persönlichen Kontakt und regelmäßige Mieterfeste. Mit unserem Stadtquartier Levenslust gehen wir noch einen Schritt weiter.

Im jüngst fertiggestellten ersten Bauabschnitt haben wir neben seniorengerechten Wohnungen eine Gruppe für selbstbestimmtes Wohnen eingerichtet. „Gemeinsam statt einsam“ ist ihr Name und Programm. Mit Unterstützung einer von ihnen selbst organisierten Pflegekraft leben hier ältere Menschen mit Pflegestufe unmittelbar in einer Gemeinschaft. Eingebunden ist die Wohngruppe in ein bunt gemischtes lebendiges Quartier, das Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen, einem Kiosk und einem Büro des DRK Platz bietet.

// In der Gemeinschaft zu Hause

Das Stadtquartier Levenslust und damit unsere Vision von einem modernen und gemeinschaftsorientierten Wohnkonzept hat erst begonnen, Gestalt anzunehmen. In den kommenden Jahren werden weitere Wohngebäude, die für unterschiedliche Wohnbedürfnisse konzipiert sind, hinzukommen und sich mit Leben füllen. Eine angegliederte Kindertagesstätte wird ins Quartier integriert. Familien, Paare und Alleinlebende jeden Alters werden von dieser bunten Gemeinschaft profitieren.

Unser Quartiersmanagement fördert schon heute und in allen Quartieren den Zusammenhalt und die aktive Einbindung Einzelner in das Gemeinschaftsleben. Die Zukunft liegt in der Gemeinschaft, in der jeder auch mal allein sein darf. Aber nicht einsam.



Treue

Mieter

Große Jubiläen

60

JAHRE

H. E. Wulff, L. Rohde, G. Rüpke, O. Schuster,
H.-J. Dwenger, E. Kairies

50

JAHRE

M. Sprengler, I. Jeschke, E. Engelbrecht, U. Hein, C. Buchberger,
S. Mirelli, I. Vick, B. Müller, I. Soltau, H.-M. Reimer, M. Andrick,
M. Nedela, H. Klein, G. Waldmann, D. Carlsen, P. Strathmann,
K. Durdel, E. Fleischer, D. Rohlfing, H. Lohse, D. Behrendt

40

JAHRE

P. Grewe, M. Baum, G. Crome, R. Erdem, K. Holjevac,
I. Hoffmann, H. Korn, H. J. Siemund, L. v. Allwörden, W. Stahl,
K. Metje, H. Sainte-Cluque, I. Winter, H. Helmchen, G. Ness, V. Ott,
R. Praml, K. Wolf, J. Lamp, M. Lange, U. Pompezki, J. Brammer,
U. Jones, T. Brodesser, W. Rosmaity, O. Timm, D. Weitschies,
B. Harrmann, G. Lorenz

// Zuverlässig für unsere Mieter da

Auch und gerade in bewegten Zeiten

Hausmeister gibt es bei Adlershorst nicht. Zumindest nicht im klassischen Sinne. Ein Team von neun Quartiersbetreuern kümmert sich um die Anliegen unserer Mieter. Und das reicht von der defekten Glühlampe über Kummer und Sorgen bis zur benötigten Hilfe beim Einkaufen in diesen schwierigen Zeiten. Auch und gerade jetzt sind wir zuverlässig für die Menschen da.

Unsere Genossenschaft basiert auf dem Gemeinschaftsgedanken. In der Gemeinschaft erreichen wir mehr – wirtschaftlich und menschlich. Dies fördern wir aktiv in den einzelnen Quartieren und leben Gemeinschaft jeden Tag. Dass wir den Menschen, die bei uns leben, auch über das reine Mietverhältnis hinaus zur Verfügung stehen, ist Teil unseres Selbstverständnisses. Ein wesentlicher Pfeiler ist dabei das System der Quartiersbetreuung.

Dieses System ist zusammen mit unserer Genossenschaft gewachsen und geht längst über reine Hausmeistertätigkeiten hinaus. „Heute beauftragen wir Firmen für größere Aufgaben der Instandhaltung“, erklärt Torsten Gebke, Quartiersbetreuer in Wedel und seit 20 Jahren bei Adlershorst, „damit wir, die Quartiersbetreuer, uns auf die Menschen konzentrieren können.“

Jedes Adlershorst-Quartier hat einen Quartiersbetreuer als persönlichen Ansprechpartner, der nicht nur zur Stelle ist, wenn kleinere Reparaturen vorge-

nommen oder größere geplant werden müssen. Er führt Mietergespräche, führt Wohnungsabnahmen und -übergaben durch oder vermittelt gar bei Differenzen unter Nachbarn. Den aktuell neun Quartiersbetreuern kommt bei der Gemeinschaftsbildung damit eine wesentliche Rolle zu.

Der Informationsbedarf ist gerade in Corona-Zeiten besonders hoch. Das bestätigt Torsten Gebke: „Wir sprechen viel mit den Menschen, klären Fragen und nehmen alle Belange ernst. Unsere Dienstleistungen erhalten wir unter Wahrung der Sicherheitsmaßnahmen so gut wie möglich aufrecht.“

Wer in dieser besonderen Situation Unterstützung braucht, findet bei seinem Quartiersbetreuer auch und gerade jetzt ein offenes Ohr und eine helfende Hand. „Wenn unsere Mieter, vor allem die älteren, Unterstützung brauchen, telefonieren wir zum Beispiel mit Supermärkten und klären, ob Einkäufe geliefert werden können“, sagt Torsten Gebke. „Zur Not fahren wir selbst los und stellen den Mietern die Einkäufe vor die Tür.“

Auch der Zusammenhalt innerhalb der Hausgemeinschaften sei deutlich spürbar, berichtet der Quartiersbetreuer. Die Mieter kennen und helfen sich gegenseitig. „Es ist wichtig, die Menschen gerade jetzt nicht alleinzulassen“, fasst Gebke zusammen. „Wir sind für sie da!“



Austausch ist wichtig für die Quartiersbetreuer. Denn sie sind auch in bewegten Zeiten nicht nur für unsere Mieter, sondern auch füreinander stets die richtigen Ansprechpartner.



// Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2019

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Im Jahr 2019 spitzten sich die beunruhigenden Entwicklungen der Vorjahre zu: Neben den politischen Krisen, Handlungsdruck und Verunsicherung in Bezug auf den Klimawandel und steigender Wohnknappheit, Polarisierung und zunehmendem Egoismus ist nunmehr die Corona-Pandemie das beherrschende Thema. Stabilität und Solidarität sind heute wichtiger denn je.

Stabilität und Solidarität sind Werte, um die sowohl die Staatengemeinschaft als auch unsere Gesellschaft kämpfen müssen. Was noch vor wenigen Jahren nicht möglich schien, ist heute Realität. Der Brexit ist erfolgt, rechtsextremistische Terroranschläge treffen unsere Gesellschaft im Kern ihres Selbstverständnisses und die ehemals starken Volksparteien kämpfen um Vertrauen. Die Verunsicherung mit Blick auf die politische und wirtschaftliche Zukunft, den Klimawandel sowie die persönliche Situation und Gesundheit des Einzelnen ist groß. Vor allem angesichts der Herausforderungen der Corona-Krise. Stabilität, Zusammenhalt in der Gemeinschaft, Wertschätzung, Sicherheit und Verbindlichkeit sind daher umso wichtiger – auf den großen wie den kleinen Bühnen des öffentlichen wie privaten Lebens.

Unsere Baugenossenschaft arbeitet aktiv daran, Sicherheit in unsicheren Zeiten zu bieten und auch morgen als wirtschaftlich starker Akteur erfolgreich zu sein. Wir engagieren uns kontinuierlich für frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnraum.

Gegenseitige Hilfe, Akzeptanz und Verständnis zu fördern gehören zu unseren Kernaufgaben, denen wir uns als Baugenossenschaft verschrieben haben. Wir haben unsere Services und Dienstleistungen, die über das Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum hinausgehen, 2019 weiterentwickelt. Dadurch fördern wir die Nachbarschafts- und Gemeinschaftsbildung in unseren Quartieren und tragen zum Zusammenhalt in unserer Gesellschaft bei.

Unser Unternehmen setzt im Jahr 2019 den erfolgreichen Geschäftsverlauf fort: Wir können ein vorläufiges Jahresergebnis von 5,6 Millionen Euro verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir dabei etliche Bauvorhaben und Modernisierungsprojekte fertiggestellt und 43,5 Millionen Euro (Vorjahr 34,7 Millionen Euro) für neue Wohnungsbauprojekte und Modernisierungen investiert.

// Konstruktive Arbeit des Aufsichtsrates

Mit hoher Kontinuität, Erfahrung und Kompetenz arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat an der Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft und verfolgen konsequent unsere gemeinsamen Ziele.

Unsere Genossenschaft ist ein wichtiger Partner von Städten und Gemeinden, mit denen wir an der gemeinschaftsorientierten Stadtentwicklung arbeiten. Unser oberstes Ziel ist die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und die Stärkung der Gemeinschaft. Wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Wohnkonzepte, die Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen berücksichtigen, sind wichtiger denn je.

An der im Frühjahr 2019 stattgefundenen Vertreterausfahrt hat auch der Aufsichtsrat teilgenommen und die Veranstaltung zum Informationsaustausch und zur Kontaktpflege genutzt. Besichtigt wurde diesmal das Bauprojekt Am Grevenberg in Tornesch, welches die Teilnehmer aus der Nähe in Augenschein nehmen und begehen konnten. Das Bauprojekt Galgenberg in Wedel stand ebenfalls auf der Agenda der Ausfahrt. Alle laufenden Bauvorhaben wurden darüber hinaus im Anschluss an die Rundfahrt in einem Vortrag mit Bildern vorgestellt.

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich bewährt. Die Aufsichtsratsmitglieder Christian Kriskker, Jens Nietner und Niels Schmidt wurden in der 55. Vertreterversammlung am 22. Juni 2019 wiedergewählt. Alle Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die Kompetenzen, das Fachwissen und ein persönliches Engagement, welche für die Arbeit des Aufsichtsrates unerlässlich sind. Die vertrauensvolle und erfolgreiche

Zusammenarbeit ist die Basis auch für das kommende Geschäftsjahr und eine entscheidende Voraussetzung für die Effizienz und Handlungsfähigkeit des Aufsichtsrates.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im abgelaufenen Geschäftsjahr konstruktiv und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Der Vorstand stellte dabei stets umfassende und aussagekräftige Informationen für die Arbeit des Aufsichtsrats bereit.

Im jährlich stattfindenden gemeinsamen Workshop haben Vorstand und Aufsichtsrat wichtige Themen unserer Baugenossenschaft vorangebracht und sie dadurch weiterentwickelt. Gegenstand der Zusammenkunft am 14. und 15. November 2019 war ein Thema, das nicht nur uns seit Langem beschäftigt: Digitalisierung. Adlershorst hat bereits in mehreren Teilprojekten Umstellungen auf digitale Prozesse und Anwendungen auf verschiedenen Ebenen durchlaufen. Zu nennen sind hier beispielhaft die Einführung des neuen Intranets, der Mieter- und jüngst der Mitarbeiter-App sowie die Ausstattung der Mitarbeiter mit mobilen Geräten.

// Fortbildung und Kontaktpflege zu anderen Genossenschaften

Seit Jahren ist es gute Tradition, dass der Aufsichtsrat an der Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsbauunternehmen teilnimmt, die diesmal am 23. September 2019 in Rostock stattfand.

Die Tagung nutzten die Aufsichtsratsmitglieder Henning Beuck und Sabine Kählert, um neue Erkenntnisse zu aktuellen wohnungswirtschaftlich-politischen Vorhaben, Zielen und Absichten zu gewinnen. Im Vordergrund stand neben dem Informationsgewinn der Austausch mit Aufsichtsräten anderer Wohnungsbaugenossenschaften. Die Tagung sahen sie als bereichernde und inspirierende Zusammenkunft und als Chance, Kontakte zu knüpfen und vom Wissen und Erfahrungsschatz anderer Teilnehmer zu profitieren.



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

// Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

In sieben gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über die Lage der Baugenossenschaft informiert. Der Aufsichtsrat hat Sachverhalte abgewogen und mögliche Risiken bewertet. Inhalte der gemeinsamen Sitzungen waren u. a. folgende Themen:

- Wirtschafts- und Finanzplan 2019
- Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2023
- Beschlussfassungen zum Bauprogramm gemäß § 28a der Satzung
- Prüfung von Quartalsberichten einschließlich Risikoanalyse
- Beschluss zur Beauftragung des Prüfungsverbandes des VNW mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2019

// Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Aufnahme der aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen Moorreger Weg 28, Tornesch, Hohenloher Ring 44, 44a, 46, 46a, Bönningstedt und CCE Elmshorn
- Aufnahme der Bautätigkeit für den Neubau von 54 frei finanzierten Wohnungen, Erleneck, II. Bauabschnitt (BA), Quickborn
- Aufnahme der Bautätigkeit für den Neubau von 39 Wohnungen, 24 öffentlich gefördert, 15 frei finanziert, Am Friedhof / Kolberger Straße, Elmshorn

- Aufnahme der Bautätigkeit für eine Kindertagesstätte und 58 Wohnungen, 15 öffentlich gefördert, 43 frei finanziert, Alter Kirchenweg III. BA, Norderstedt

// Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beschlussfassung über die Vorlagen zur 55. ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Juni 2019
- Beschlussfassung über die Zuweisung von Rücklagen gemäß § 28j der Satzung
- Beschlussfassung über den Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2018 gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung

// Personalangelegenheiten

Beschlussfassung über Vorschläge zu Wiederwahlen bzw. Wahlen in den Aufsichtsrat

// Ortsbesichtigungen

Wie bereits im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat ausgewählte Adlershorst-Quartiere besichtigt. Im Geschäftsjahr 2019 waren dies die Quartiere Ochsenzoller Straße 146-148, Lütjenmoor und das Stadtquartier Lebenslust in Norderstedt.

// Aufsichtsratssitzungen

In Sitzungen ohne die Beteiligung des Vorstandes hat der Aufsichtsrat folgende Angelegenheiten besprochen oder die erforderlichen Beschlüsse gefasst:

- Konstituierung des Aufsichtsrates – Fortsetzung in bewährter Besetzung: Sabine Kählert, Aufsichtsratsvorsitzende, Jens Nietner, stellvertretender Vorsitzender, Ingrid Hebisch, Schriftführerin, Christian Krischker, stellvertretender Schriftführer, Hennig Beuck, Niels Schmidt und Ulrica Schwarz
- Vorstandsangelegenheiten

// Jahresabschluss 2019 und notwendige satzungsmäßige Beschlüsse

Aufgrund der Erkenntnisse des Aufsichtsrates im Rahmen seiner Prüfungs- und Beratungsleistungen erwartet der Aufsichtsrat erneut und in Fortsetzung der vergangenen Jahre ein positives Ergebnis aus der Jahresabschlussprüfung.

Der gesetzliche Teil dieses Jahresberichtes ist vom Vorstand unter Beachtung der aktuellen Gesetze und Vorschriften 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 2019 durch die Prüfer des vnw hat bereits im Dezember 2019 begonnen und wurde im April 2020 beendet. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2019, die Beratung und Beschlussfassung hierzu sowie die Feststellung des Jahresabschlusses sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 10.06.2020 durch den Aufsichtsrat erfolgt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

1. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 entgegenzunehmen,
2. dem Bilanzgewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die erfolgreiche Tätigkeit sowie allen Mitarbeitern für ihren Beitrag zum Erfolg des Geschäftsjahres 2019 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG.

Norderstedt, im Juni 2020

Sabine Kählert
Vorsitzende des Aufsichtsrates



GESCHÄFTSZAHLEN // 2019

// LAGEBERICHT

// 2019

1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Mit 5.493 (Vorjahr: 5.326) eigenen Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 344.542,96 Quadratmetern 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 29 gewerbliche Einheiten und Büros (Vorjahr: 26), 1.845 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 1.823), 1.809 Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 1.791) sowie 8 Einheiten mit Sondernutzung (Vorjahr: 7), davon 3 Gästewohnungen. Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 191 Einheiten, dem Abriss von 16 Einheiten und dem Verkauf von 9 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 nur an Mitglieder vermietet.

Die Genossenschaft hat 8.988 Mitglieder zum Ende des Geschäftsjahres 2019 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 14.689.502,83 Euro, die über die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt sind. Die Geschäftsanteile sind dividendenberechtigt, und einmal jährlich entscheidet die Vertreterversammlung über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende. Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder aus ihrem Kreis ihre Vertreter in die Vertreterversammlung. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe seiner eingezahlten Geschäftsanteile eine Stimme. Die Vertreterversammlung übernimmt entsprechend unserer Satzung wichtige Funktionen zur Interessenwahrung der Mitglieder.

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

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

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	29.117	29.337	28.205
Instandhaltungsaufwendungen	6.290	6.689	6.534
Zinsaufwendungen	4.825	4.689	4.638
Jahresüberschuss	4.775	5.632	4.116

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

Die höheren Umsatzerlöse aus Netto-Kaltmieten gegenüber unserer Prognose resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen. Der planmäßige Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich durch die Nutzungsgebühren für Neubauten bedingt. Hinzu kommen noch moderate marktbedingte Erhöhungen sowie geringfügige Erhöhungen wegen Einzelmodernisierung. Gegenläufig wirkte sich die Nichtvermietung von zum Abriss vorgesehenen Objekten aus. Im Geschäftsjahr 2019 betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren 6,91 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr mit 6,73 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Verlauf des Jahres 2019 waren 343 Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr mit 489 zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist mit 6,24 Prozent gegenüber 2018 mit 9,2 Prozent gesunken. Sie liegt nach wie vor unterhalb des Branchendurchschnitts im Land Schleswig-Holstein. Die Senkung resultiert im Wesentlichen daraus, dass es weniger von der Adlershorst ausgelöste Wohnungswechsel von Mietern aus Abrisswohnanlagen gibt, die in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gezogen sind. Die frei werdenden Wohnungen konnten grundsätzlich übergangslos neu vermietet werden.

Die unverändert hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die Neubauten spiegelt die geringe fluktuationsbedingte Leerstandquote im Berichtsjahr von 0,13 Prozent (Vorjahr 0,24 Prozent) wider.

Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungsannahmen 2019 resultieren aus der Aufstockung des Instandhaltungsbudgets im Laufe des Jahres 2019 und tragen weiterhin zur Verbesserung der Objektqualität durch eine zeitgemäße Ausstattung, klimafreundliche Energieversorgung sowie hochwertige Bauqualität bei und damit der Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 18,09 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr mit 18,91 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die geringeren Zinsaufwendungen gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen. Der in etwa gleichbleibende Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Zinsdegression sowie einem niedrigen Zinssatz bei Darlehensprolongationen und Umschuldungen. Gegenläufig wirkten sich die Neuaufnahmen von Darlehen für Neubauten und Großmodernisierungen aus.

Unser Jahresüberschuss 2019 lag über dem geplanten Jahresergebnis und über dem des Vorjahres und damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Veränderung gegenüber der Planung ergibt sich in der Hauptsache aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen sowie niedrigeren Abschreibungen des Anlagevermögens. Gegenläufig wirkten sich zusätzliche Instandhaltungsmittel, niedrigere Erträge aus Gewinnabführung sowie geringere aktivierte Eigenleistungen aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen in Neubautätigkeit, Großmodernisierung und Erneuerung von Außenanlagen rund 43,5 Mio. Euro investiert.

Auch das Geschäftsjahr 2019 war für die Adlershorst ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen und wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	373.967,4	96,2	338.983,8	95,9	34.983,6
Umlaufvermögen					
langfristig	723,6	0,2	661,4	0,2	62,2
kurzfristig	13.942,3	3,6	13.804,9	3,9	137,4
Gesamtvermögen	388.633,3	100,0	353.450,1	100,0	35.183,2

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	67.432,5	17,4	61.667,2	17,4	5.765,3
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	303.269,9	78,0	275.986,6	78,1	27.283,3
kurzfristig	17.930,9	4,6	15.796,3	4,5	2.134,6
Gesamtkapital	388.633,3	100,0	353.450,1	100,0	35.183,2

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen (43,5 Mio. Euro) erhöht. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen (7,7 Mio. Euro) aus.

Auf der Kapitaleseite ist der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 10,0 Prozent gestiegenen Bilanzsumme unverändert bei 17,4 Prozent (Vorjahr: 17,4 Prozent). Das Eigenkapital erhöhte sich betragsmäßig um 5,8 Mio. Euro. Davon entfallen 5,6 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,4 Mio. Euro sowie 0,6 Mio. Euro auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Zunahme der langfristigen Fremdmittel um 27,3 Mio. Euro ergibt sich hauptsächlich durch Darlehensvalutierungen für Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit sowie durch Darlehensgewährung für die Einräumung von Belegungsbindungsrechten. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln und Tilgungen aus.

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

Das Anlagevermögen beträgt 96,2 Prozent der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig (99,1 Prozent) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen 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, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

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 1,87 Prozent (Vorjahr: 2,10 Prozent).

Die Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr:

Kapitalflussrechnung

	2019 T€	2018 T€	Verände- rung T€
I Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	5.632,1	4.115,9	1.516,2
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.720,6	7.159,5	561,1
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	152,1	-15,2	167,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	60,2	62,5	-2,3
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	-512,0	0,3	-512,3
Cashflow nach DVFA/SG*)	13.053,0	11.323,0	1.730,0
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Aktiva	-1.191,0	1.175,8	-2.366,8
Veränderung Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0
Zunahme kurzfristiger Passiva	614,7	6,7	608,0
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	622,7	-540,8	1.163,5
Zinsaufwendungen	4.688,6	4.637,7	50,9
Zinserträge	0,0	-29,5	29,5
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-1.020,2	-1.388,2	368,0
Ertragssteueraufwand	-0,1	187,1	-187,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.767,7	15.371,8	1.395,9
II Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	530,2	61,8	468,46
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-45.510,7	-35.049,0	-10.461,7
Abnahme von Beteiligungen	0,7	2,5	-1,8
Erhaltene Zinsen	0,0	29,5	-29,5
Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	1.388,2	1.080,2	308,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-43.591,6	-33.875,0	-9.716,6
III Finanzierungsbereich			
Zunahme der Geschäftsguthaben	547,8	1.148,5	-600,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	44.751,4	36.645,7	8.105,7
Auszahlung für Geldbeschaffungskosten	-238,0	-278,9	40,9
Planmäßige Tilgungen	-7.553,1	-7.836,5	283,4
Rückzahlungen von Darlehen	-7.530,4	-17.444,1	9.913,7
Gezahlte Zinsen	-4.688,6	-4.637,7	-50,9
Auszahlungen für Dividenden	-414,7	-387,6	-27,1
Ertragssteuerzahlungen	0,0	-304,1	304,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	24.874,4	6.905,3	17.969,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.949,5	-11.597,9	9.648,4
IV Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.949,5	-11.597,9	9.648,4
Finanzmittelbestand am 31.12.2018/31.12.2017	3.134,9	14.732,8	-11.597,9
Finanzmittelbestand am 31.12.2019/31.12.2018	1.185,4	3.134,9	-1.949,5

*) 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 16,8 Mio. Euro reichte nicht nur aus, um den Kapitaldienst von 12,2 Mio. Euro zu decken und die Zahlung der Dividende von 3,3 Prozent zu gewährleisten, sondern stand darüber hinaus noch für Investitionsauszahlungen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 24,9 Mio. Euro und des Mittelabflusses im Investitionsbereich, im Wesentlichen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, von 43,6 Mio. Euro, hat sich der Finanzmittelbestand um 2,0 Mio. Euro unter Berücksichtigung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 16,8 Mio. Euro auf 1,2 Mio. Euro planmäßig reduziert.

Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien in Höhe von rund 5,6 Mio. Euro, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht in Anspruch genommen wurden.

Für 2020 erwarten wir ein erheblich gestiegenes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 49,0 Mio. Euro. Diese Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite sowie aus Eigengeld finanziert werden.

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

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€
Hausbewirtschaftung	6.511,7	5.732,0
Grundstücksverkehr	-71,2	-81,9
Bautätigkeit	-414,0	-178,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-689,9	-366,8
Neutrales Ergebnis	295,4	-801,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,1	-187,1
Jahresüberschuss	5.632,1	4.115,9

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage des Geschäftsjahres 2019. Die Erhöhung um 537,8 Tausend Euro resultiert fast ausschließlich aus höheren Sollmieten hauptsächlich für Neubauten. Denen stehen im Wesentlichen gestiegene Abschreibungen und Kapitalkosten gegenüber.

Das Ergebnis aus dem „Grundstücksverkehr“ ist im gleichbleibenden Niveau geblieben, da aus dem Umlaufvermögen weder 2018 noch 2019 etwas veräußert wurde.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist insbesondere geprägt durch das große Bau- und Großmodernisierungsvolumen des Geschäftsjahres 2019.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet im Wesentlichen 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 1.020,3 Tausend Euro (Vorjahr 1.388,2 Tausend Euro) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2019 zusammengefasst. Dies betrifft insbesondere Abrisskosten in Höhe von 257,0 Tausend Euro. Denen stehen im Wesentlichen Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von 100,7 Tausend Euro sowie Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 529,0 Tausend Euro gegenüber.

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das auf die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG zugeschnittene Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2024 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Weitere Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

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

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

In 2020 haben wir zum jetzigen Zeitpunkt bereits 28 Wohnungen im „Erleneck“ in Quickborn fertiggestellt. Zudem werden wir noch weitere 22 Wohnungen in Wedel, Am Galgenberg, sowie 92 Wohnungen im „Uhlenhorst“ in Elmshorn fertigstellen. Eine bedeutende Modernisierungsmaßnahme im City-Center Elmshorn wurde im Januar 2020 begonnen. Die bestehende Planung 2020 sieht weiterhin den Beginn des Neubaus von insgesamt weiteren 252 Wohnungen in Tornesch, Elmshorn, Quickborn und Norderstedt vor sowie den schlüsselfertigen Erwerb von 57 Wohnungen am Buckhörner Moor in Norderstedt.

Auf der Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung 2024 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit deutlichen Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

Als Jahresüberschuss rechnen wir 2020 mit einem Betrag von 3,2 Mio. Euro. Dabei gehen wir von höheren Mieten aus, denen steigende Kapitalkosten und Abschreibungen sowie Abrisskosten aufgrund unserer Neubautätigkeit gegenüberstehen. Die aktivierten Eigenleistungen, Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 6,3 Mio. Euro und die Gewinnabführung unseres Tochterunternehmens erwarten wir konstant.

Damit wird die finanzielle Grundlage unserer Genossenschaft für zukünftige Investitionen kontinuierlich verbessert.

Norderstedt, den 22. April 2020

ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG

Vorstand



Wirries



Pieper

//JAHRESABSCHLUSS

// 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		288.245,02	294.691,88
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	347.307.255,52		316.326.796,59
2 Grundstücke mit anderen Bauten	101.630,06		114.972,42
3 Grundstücke ohne Bauten	253.053,93		253.053,93
4 Technische Anlagen und Maschinen	129.779,92		132.071,44
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	887.577,73		1.060.212,29
6 Anlagen im Bau	18.407.329,01		15.796.847,62
7 Bauvorbereitungskosten	352.372,05		1.184.140,58
8 Geleistete Anzahlungen	798.711,22	368.237.709,44	56.635,43
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43		2.533.655,43
2 Beteiligungen	369.812,65		370.540,90
3 Andere Finanzanlagen	50,00	4.403.518,08	50,00
Anlagevermögen insgesamt		372.929.472,54	338.123.668,51
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		8.473,28
2 Unfertige Leistungen	9.110.711,01		8.605.024,91
3 Andere Vorräte	84.049,24		81.191,97
4 Andere Anzahlungen	0,00	9.203.233,53	5.063,18
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	164.214,94		138.329,69
2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.138.718,24		1.285.130,06
3 Sonstige Vermögensgegenstände	2.664.242,59	3.967.175,77	889.359,01
III Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.185.370,08	3.134.896,40
Umlaufvermögen insgesamt		14.355.779,38	14.147.468,50
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	1.037.951,58		860.139,92
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	310.145,16	1.348.096,74	318.839,48
Bilanzsumme		388.633.348,66	353.450.116,41

Passivseite	€	€	Vorjahr €
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	430.880,00		417.760,00
2 der verbleibenden Mitglieder	14.182.856,34		13.646.162,07
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.617,17 €; Vorjahr: 25.677,93 €)	75.766,49	14.689.502,83	77.760,00
II Ergebnisrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 565.000,00 €; Vorjahr: 415.000,00 €)	6.541.000,00		5.976.000,00
2 Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 4.617.000,00 €; Vorjahr: 3.287.000,00 €)	45.745.000,00	52.286.000,00	41.128.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag	6.856,75		7.687,88
2 Jahresüberschuss	5.632.130,24	5.638.986,99	4.115.867,72
3 Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-5.182.000,00	-3.702.000,00
Eigenkapital insgesamt		67.432.489,82	61.667.237,67
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.094.608,00		4.971.416,00
2 Steuerrückstellungen	363.000,00		363.118,56
3 Sonstige Rückstellungen	3.161.876,17	8.619.484,17	1.963.222,90
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	265.711.920,24		237.423.325,09
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.229.720,24		33.387.538,09
3 Erhaltene Anzahlungen	9.905.274,77		9.766.595,98
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.719,88		19.134,43
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.365.225,18		3.625.998,25
6 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	118,76		
7 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 44.761,90 €; Vorjahr: 4.386,15 €)	179.289,68	312.477.268,75	159.723,68
D Rechnungsabgrenzungsposten		104.105,92	102.805,76
Bilanzsumme		388.633.348,66	353.450.116,41

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	€	€	Vorjahr €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.746.258,13		36.300.180,42
b) aus Betreuungstätigkeit	87.615,26		349.531,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.414,66	37.972.288,05	134.165,09
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		505.686,10	215.019,10
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		2.314.152,25	1.843.487,94
4 Sonstige betriebliche Erträge		2.733.030,86	928.522,50
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.650.066,21		16.163.350,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	65,75		65,75
c) Aufwendungen für and. Lieferungen u. Leistungen	2.865,63	16.652.997,59	0,00
Rohergebnis		26.872.159,67	23.607.490,00
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.943.587,95		3.585.526,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 270.458,00 €; Vorjahr: 272.808,94 €)	931.398,54	4.874.986,49	882.798,56
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.720.569,11	7.159.456,28
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.486.887,02	3.965.135,61
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.020.245,61	1.388.224,53
10 Erträge aus Finanzanlagen		2,58	1,50
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; Vorjahr: 29.438,63 €)		2.258,57	30.150,79
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 406.267,00 €; Vorjahr: 397.790,00 €)		5.155.709,11	5.098.884,77
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-118,56	187.104,75
14 Ergebnis nach Steuern		5.656.633,26	4.146.960,75
15 Sonstige Steuern		24.503,02	31.093,03
16 Jahresüberschuss		5.632.130,24	4.115.867,72
17 Gewinnvortrag		6.856,75	7.687,88
18 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		5.182.000,00	3.702.000,00
Bilanzgewinn		<u>456.986,99</u>	<u>421.555,60</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände (soweit entgeltlich erworben) werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 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 erfolgte mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

Für die Berechnung der Abschreibungen (linear) lag bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, bei Garagen und Außenstellplätzen zwischen 17 und 50 Jahren und bei Gewerbeobjekten zwischen 25 und 60 Jahren zugrunde. Ein in 1994 zugegangener Bauabschnitt wurde gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Die Herstellungskosten für Außenanlagen wurden auf die Dauer von 17 Jahren abgeschrieben.

Bei den Technischen Anlagen und Maschinen erfolgte die lineare Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 8, 10, 11 bzw. 20 Jahren. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenpiegel 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 31.10.2019 in Höhe von 2,79 Prozent (im Vorjahr: 3,29 Prozent zum 31.10.2018) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (2,79 Prozent Stand 31.10.2019) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre (2,02 Prozent Stand 31.10.2019) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 401.165,00 Euro. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 2,02 Prozent (Vorjahr: 2,40 Prozent) abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C Erläuterungen zur Bilanz

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

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				31.12.2019	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert	Buchwert
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)			31.12.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr		Abschreibungen auf Abgänge	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	802.752,55	136.522,52	0,00	0,00	939.275,07	508.060,67	142.969,38	0,0	651.030,05	288.245,02	294.691,88
II Sachanlagen											
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	440.230.597,80	9.051.989,95	2.425.257,52	31.377.137,39	478.234.467,62	123.903.801,21	7.319.589,96	296.179,07	130.927.212,10	347.307.255,52	316.326.796,59
2 Grundstücke mit anderen Bauten	701.421,41	0,00	0,00	0,00	701.421,41	586.448,99	13.342,36	0,00	599.791,35	101.630,06	114.972,42
3 Grundstücke ohne Bauten	311.397,87	0,00	0,00	0,00	311.397,87	58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	253.053,93	253.053,93
4 Technische Anlagen und Maschinen	267.081,15	12.138,52	0,00	0,00	279.219,67	135.009,71	14.430,04	0,00	149.439,75	129.779,92	132.071,44
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.716.705,65	61.779,10	94.349,48	0,00	2.684.135,27	1.656.493,36	230.237,37	90.173,19	1.796.557,54	887.577,73	1.060.212,29
6 Anlagen im Bau	15.796.847,62	33.488.477,95	0,00	-30.877.996,56	18.407.329,01	0,00	0,00	0,00	0,00	18.407.329,01	15.796.847,62
7 Bauvorbereitungskosten	1.184.140,58	993.494,89	1.326.122,59	-499.140,83	352.372,05	0,00	0,00	0,00	0,00	352.372,05	1.184.140,58
8 Geleistete Anzahlungen	56.635,43	742.075,79	0,00	0,00	798.711,22	0,00	0,00	0,00	0,00	798.711,22	56.635,43
	461.264.827,51	44.349.956,20	3.845.729,59	0,00	501.769.054,12	126.340.097,21	7.577.599,73	386.352,26	133.531.344,68	368.237.709,44	334.924.730,30
III Finanzanlagen											
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43	1.500.000,00	0,00	0,00	4.033.655,43	0,00	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43	2.533.655,43
2 Beteiligungen	370.540,90	0,00	728,25	0,00	369.812,65	0,00	0,00	0,00	0,00	369.812,65	370.540,90
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
	2.904.246,33	1.500.000,00	728,25	0,00	4.403.518,08	0,00	0,00	0,00	0,00	4.403.518,08	2.904.246,33
Anlagevermögen insgesamt	464.971.826,39	45.986.478,72	3.846.457,84	0,00	507.111.847,27	126.848.157,88	7.720.569,11	386.352,26	134.182.374,73	372.929.472,54	338.123.668,51

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 (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	164.214,94 (138.329,69)	2.439,84 (2.430,07)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.138.718,24 (1.285.130,06)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.664.242,59 (889.359,01)	498.357,39 (411.046,80)
Gesamtbetrag	3.967.175,77 (2.312.818,76)	500.797,23 (413.476,87)

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 424.781,33 Euro, einen Erstattungsanspruch in Höhe von 187.600,00 Euro für eine Erschließungsmaßnahme, Regressansprüche in Höhe von 1.469.579,23 Euro aufgrund angefallener Bauvorbereitungskosten eines nicht realisierbaren Neubauprojektes sowie Guthaben bei Versorgern in Höhe von 381.007,78 Euro.

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

Die Steuerrückstellungen enthalten die auf die Ausschüttung der Dividenden entfallende Körperschaftsteuer für die Jahre 2017 und 2018.

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

- Verwaltungsaufwendungen 788.186,00 Euro
- Verpflichtungen aus Bau- und Instandhaltungsaufwendungen 1.878.966,47 Euro
- Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke 470.033,70 Euro

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	265.711.920,24 (237.423.325,09)	7.244.858,95 (11.084.572,80)	33.438.505,78 (28.921.834,81)	225.028.555,51 (197.416.917,48)	265.637.515,48 (237.423.325,09)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.229.720,24 (33.387.538,09)	1.019.521,66 (1.097.037,34)	4.129.800,81 (4.095.155,38)	27.080.397,77 (28.195.345,37)	32.217.686,45 (33.372.495,86)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.905.274,77 (9.766.595,98)	9.905.274,77 (9.766.595,98)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.719,88 (19.134,43)	85.719,88 (19.134,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.365.225,18 (3.625.998,25)	4.365.225,18 (3.625.998,25)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	118,76 (0,00)	118,76 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	179.289,68 (159.723,68)	179.289,68 (159.723,68)				
Gesamtbetrag	312.477.268,75 (284.382.315,52)	22.800.008,88 (25.753.062,48)	37.568.306,59 (33.016.990,19)	252.108.953,28 (225.612.262,85)	297.855.201,93 (270.795.820,95)	GPR

¹⁾GPR=Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehensbedingungen sind per Bilanzstichtag gegenüber Kreditinstituten für Darlehen von 19.812.508,57 Euro (Vorjahr: 20.348.239,27 Euro) die Mieten in fünf Verwaltungseinheiten mit 259 Wohnungen abgetreten. Für zwei Darlehen in Höhe von 8.704.448,53 Euro (Vorjahr: 8.947.029,17 Euro) einer Verwaltungseinheit mit 56 Wohnungen wurde die Abtretung auf 24 Monatskaltmieten je Mietverhältnis begrenzt. Für ein weiteres Darlehen in Höhe von 2.478.414,41 Euro (Vorjahr: 2.545.668,79 Euro) einer Verwaltungseinheit mit 31 Wohnungen wurde die Abtretung ebenfalls auf 24 Monatskaltmieten je Mietverhältnis begrenzt.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten insbesondere Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 528.979,37 Euro, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 118.807,42 Euro (Vorjahr: 311.557,97 Euro) sowie Versicherungsentschädigungen von 276.711,49 Euro (Vorjahr: 195.121,95 Euro). Des Weiteren wurden die in den sonstigen Vermögensgegenständen genannten Regressansprüche in Höhe von 1.469.579,23 Euro hier abgebildet, denen in selber Höhe sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüberstehen.

Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 911.586,28 Euro (Vorjahr: 850.774,24 Euro) werden in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten 256.976,70 Euro (Vorjahr: 1.011.596,18 Euro) für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens, 1.469.579,23 Euro aus dem nicht realisierbaren Neubauprojekt 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. Die Kapitalrücklage wurde im Geschäftsjahr um 1.500.000,00 Euro erhöht. Das Eigenkapital zum 31.12.2019 beträgt 4.034.473,32 Euro. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2019 in voller Höhe (1.020.245,61 Euro) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mit einem Drittel an der Bauträger-GbR C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 1.358.261,93 Euro und einen Jahresfehlbetrag von 2.184,75 Euro aus.

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

- Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankäufe, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen rd. 22,7 Mio. Euro

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28,00	12,25
Technische Mitarbeiter	5,25	0,00
Quartiersbetreuer etc.	10,50	3,00
	43,75	15,25

Mitgliederbewegung:

Anfang 2019	9.096
Zugang 2019	333
Abgang 2019	441
Ende 2019	8.988

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 536.694,27 Euro
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um 17.280,00 Euro
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.438.080,00 Euro

1 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

2 Mitglieder des Vorstandes:

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

3 Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

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 22.04.2020 wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 5.632.130,24 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“ ein Betrag in Höhe von 565.000,00 Euro und in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 4.617.000,00 Euro eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 456.986,99 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2019 wie folgt zu verwenden:

	€
3,3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	449.658,07
Vortrag auf neue Rechnung	7.328,92
Bilanzgewinn	456.986,99

Norderstedt, den 22. April 2020

ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG

Vorstand



Wirries



Pieper

// Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. 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 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind unter Berücksichtigung einer nicht ausgenutzten Kontokorrentkreditlinie von € 4,5 Mio geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 24.04.2020

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer

// Wohnungsbestand

STAND 31.12.2019



VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
161	Bönningstedt	Grellfeldtwiete 24–26	1965	15
176	Bönningstedt	Hohenloher Ring 12–18	1966	28
234	Bönningstedt	Hohenloher Ring 44, 44a, 46, 46a	1968	24
289	Bönningstedt	Hohenloher Ring 2–6	1972	18
				85
029	Elmshorn	Kolberger Straße 1–5	1953	23
041	Elmshorn	Am Friedhof 15, 16, 17	1954	24
064	Elmshorn	Am Friedhof 10–14, 11–13 / Kolberger Straße 2–6	1957	44
099	Elmshorn	Uhlenhorst 1–7 / Amselstraße 18–20	1960	42
125	Elmshorn	Diertgahren 9–23	1963	60
133	Elmshorn	Diertgahren 25–27 / Schilfweg 1–5	1964	36
143	Elmshorn	Diertgahren 32–36	1964	21
156	Elmshorn	Diertgahren 14–30	1965	63
173	Elmshorn	Raboisestraße 33–39	1966	30
198	Elmshorn	Raboisestraße 41	1967	12
199	Elmshorn	Raboisestraße 25–31	1967	33
231	Elmshorn	Am Dornbusch 1–7	1969	32
232	Elmshorn	Am Dornbusch 9–23	1968	64
246	Elmshorn	Am Dornbusch 10–26	1970	64
262	Elmshorn	Mommsenstraße 22–24 / Ludwig-Meyn-Straße 14+65	1954	33
263	Elmshorn	Hermann-Weyl-Straße 21–23 / Ludwig-Meyn-Straße 16+67	1959	33
264	Elmshorn	Ludwig-Meyn-Straße 18–20 / Hermann-Weyl-Straße 44 / Heidmühlenweg 61	1964	39
316	Elmshorn	Hainholzer Damm 38–50	1976	123
324	Elmshorn	Wedenkamp 2–12, 26, 30	1977	149
341	Elmshorn	Westerstraße 11–19 / Klostersande 22 / Reichenstraße 2	1979	74
369	Elmshorn	Flamweg 46–48 / Johannesstraße 23–25	1988	20
370	Elmshorn	Fröbelstraße 2–4	1982	44
377	Elmshorn	Hainholzer Damm 59–65	1983	36
382	Elmshorn	Flamweg 1, 1a–b	1985	89
394	Elmshorn	Hainholzer Damm 67–71	1991	28
399	Elmshorn	Am Erlengrund 1–7	1992	28
401	Elmshorn	Am Erlengrund 8–10	1993	18
406	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 5–7	1997	24
407	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 1–3	1997	24
409	Elmshorn	Fröbelstraße 4a	1999	25
414	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 8	2002	26
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
				1.532

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
031	Norderstedt	Alter Kirchenweg 28a+b / Uhlenkamp 1	1953	24
032	Norderstedt	Uhlenkamp 3	1954	8
042	Norderstedt	Bahnhofstraße 1–11, 6–14	1954	65
054	Norderstedt	Alter Kirchenweg 30a–c bis 34a–c	1957	63
055	Norderstedt	Bahnhofstraße 2–4, 16–20, 13–17	1957	42
075	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 2a–d, 4a–d	1959	54
106	Norderstedt	Am Exerzierplatz 7–11 / Greifswalder Kehre 22a–e	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3–5	1962	12
119	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 6a–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 8a–d, 10a–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
240	Norderstedt	Heimpfad 1–9, 2–8	1951	45
241	Norderstedt	Glojenbarg 33–35	1957	14
242	Norderstedt	Glojenbarg 37	1958	7
243	Norderstedt	Heimpfad 10+11 / Glojenbarg 39	1963	24
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 432a	1974	32
311	Norderstedt	Hainholz 6	1978	29
349	Norderstedt	Malenter Weg 2–6 / Heidbergstraße 25–35	1980	60
372	Norderstedt	Buckhörner Moor 88–92	1983	45
373	Norderstedt	Rathausallee 63–75	1982	64

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
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 36a+b	2019	25
				2.099
062	Quickborn	Bahnhofstraße 60+62	1959	14
235	Quickborn	Am Ahrensfeld 11-27	1968	54
418	Quickborn	Kampstraße 10-14	1958	14
420	Quickborn	Erleneck 5-8	1958	16
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 2-6a	1967	48
429	Quickborn	Erleneck 9	1971	9
431	Quickborn	Hermann-Löns-Straße 38-42	1993	18
432	Quickborn	Kampstraße 6a	1994	21
433	Quickborn	Am Freibad 24-32	1997	48
434	Quickborn	Am Freibad 16-22a	1998	42
457	Quickborn	Bahnhofstraße 23a-31a	2018	57
				445
445	Rellingen	Am Markt 9a-10d / Hohle Straße 44a, 44b	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 58a	1971	10
361	Tornesch	Pommernstraße 93-95	1981	48
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 12a + 12b	2013	24
453	Tornesch	An der Kirche 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a	2017	92
460	Tornesch	Am Grevenberg 2, 4, 6, 8, 10	2019	70
				425

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
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 19a	2011	11
449	Wedel	Kantstraße 3-7	2013	45
451	Wedel	Rudolf-Breitscheid-Straße 28, 28a, 30, 32	2014	56
458	Wedel	Heinestraße 26+28	2018	56
				879
			Gesamt	5.493

// Vertreterversammlung

STAND MÄRZ 2020

Wahlbezirk 1

1) Peter Busse	Weißdornweg 1	22846 Norderstedt
2) Anja Hirschmann	Weißdornweg 3	22846 Norderstedt
3) Claudia Hiepler	Helene-Weber-Straße 4	22846 Norderstedt
4) Inge Timm	Horst-Embacher-Allee 10	22850 Norderstedt
5) Marina Aulig	Rosenstraße 67	25365 Klein Offenseth-Sparrieshoop
6) Uwe-Martin Schulz	Weißdornweg 1	22846 Norderstedt
7) Günter Weber	Horst-Embacher-Allee 10	22850 Norderstedt

Wahlbezirk 2

1) Franz Lang	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
2) Horst Wasinger	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
3) Astrid Völker	Greifswalder Kehre 20	22844 Norderstedt
4) Wiebke Mademann	Greifswalder Kehre 8	22844 Norderstedt
5) Ingrid Windwehr	Danziger Straße 3	22848 Norderstedt
6) Christa Schröder	Am Exerzierplatz 4	22844 Norderstedt

Wahlbezirk 3

1) Thomas Hinrichs	Am Hange 33 c	22844 Norderstedt
2) Bodo Panknin	Waldschneise 14	22844 Norderstedt
3) Sabine Artz	Heidbergstraße 57	22846 Norderstedt
4) Christine Schreier	Albert-Schweitzer-Straße 27	22844 Norderstedt
5) Sandra Eichholz	Rosmarinweg 2	22850 Norderstedt
6) Sabine Saecker	Am Ochsenzoll 17	22850 Norderstedt

Wahlbezirk 4

1) Hans-Michael Reimer	Kantstraße 3 a	22880 Wedel
2) Gabriele Walter	Kantstraße 11	22880 Wedel
3) Silke Art	Am Riesenkamp 7	22880 Wedel
4) Jens-Uwe Stoß	Heinestraße 10	22880 Wedel
5) Traute Brodesser	Kantstraße 3	22880 Wedel
6) Enno Thiel	Gorch-Fock-Straße 30	22880 Wedel
7) Helmut Plüschau	Gorch-Fock-Straße 28	22880 Wedel
8) Detlev Grossmann	In De Krümm 13	22880 Wedel
9) Renate Schommer	Rudolf-Breitscheid-Straße 32	22880 Wedel
10) Herbert Schriever	Gorch-Fock-Straße 24	22880 Wedel
11) Norbert Dahm	Rudolf-Breitscheid-Straße 28	22880 Wedel

Wahlbezirk 5

1) Werner Stange	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
2) Heino Glashoff	An der Kirche 9	25436 Tornesch
3) Sabine Engel	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
4) Peter Gruhlke	An der Kirche 5a	25436 Tornesch
5) Hermann Ueckert	An der Kirche 5a	25436 Tornesch
6) Hartmut Suhr	Pommernstraße 93	25436 Tornesch
7) Hans-Jürgen Quast	An der Kirche 9	25436 Tornesch
8) Andrea Richter	Hinrichsenstraße 12	25436 Tornesch
9) Klaus-Dieter Beese	Kauersweg 3	21521 Dassendorf
10) Manfred Gehrman	Störtebekerweg 36	21149 Hamburg

Wahlbezirk 6

1) Monika Crone	Diertgahren 15	25337 Elmshorn
2) Gisela Huntenburg	Diertgahren 13	25337 Elmshorn
3) Helmut Paul Averbeck	Amselstraße 20	25335 Elmshorn
4) Walter Diedrichen	Diertgahren 36	25337 Elmshorn
5) Rudi Jastroch	Uhlenhorst 4	25335 Elmshorn

Wahlbezirk 7

1) Volker Cordes	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
2) Claus Buchberger	Am Dornbusch 21	25337 Elmshorn
3) Manfred Völz	Am Dornbusch 15	25337 Elmshorn
4) Andreas Kretschmann	Am Dornbusch 26	25337 Elmshorn
5) Anna Guttmann	Anker 7	25524 Itzehoe
6) Joachim Lapsien	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
7) Petra Günther	Schweriner Straße 12	22844 Norderstedt
8) Lothar Lauckner	Am Grevenberg 2	25436 Tornesch

Wahlbezirk 8

1) Margitta Watteler	Am Freibad 26	25451 Quickborn
2) Jürgen Köhnke	Am Freibad 22a	25451 Quickborn
3) Jutta Griebe	Bahnhofstraße 31a	25451 Quickborn
4) Monika Eich	Weeder Dorfstraße 31c	23795 Weede
5) Peter Schöning	Am Freibad 20	25451 Quickborn
6) Thomas Hillig	Kampstraße 6a	25451 Quickborn
7) Torsten Bartelt	Am Ahrensfeld 21	25451 Quickborn
8) Gerd Aust	Am Freibad 28	25451 Quickborn
9) Constanze Schuller	Bahnhofstraße 25	25451 Quickborn

// Kontakt

ADLERSHORST

Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Tel. 040 52803-0
Fax 040 52803-200

www.adlershorst.de
info@adlershorst.de

Kundencenter Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt
Tel. 040 52803-0

Kundencenter Quickborn

Bahnhofstraße 23b
25451 Quickborn
Tel. 040 52803-303

Kundencenter Elmshorn

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

Kundencenter Tornesch

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

Kundencenter Wedel

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

IMPRESSUM

Konzept, Gestaltung, redaktionelle Unterstützung, Lektorat, Projektmanagement:

New Communication GmbH & Co. KG
Jägersberg 23 · 24103 Kiel

Produktion:

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

Bildnachweise:

// Maik Carstensen: S. 5, S. 10, S. 11, S. 13, S. 16, S. 17, S. 22, S. 24, S. 25, S. 26, S. 27, S. 28, S. 29, S. 30, S. 31, S. 34, S. 35, S. 46, S. 74/75

// iStockphoto: Josef Mohyla S. 1, Adam Smigielski S. 2/3, alvarez S. 9, Cecilie_Arcurs S. 9/16/37, omada S. 10, Andrey Popov S. 10, AscentXmedia S. 11/20/21, RossHelen S. 32, Michael Fichtner S.38/39

// Dietmar Theis: S. 6, S. 11, S. 14

// Freie und Hansestadt Hamburg: S. 33

// scoopimages: S. 37

// Roland Michels: S. 41

// Frank Peter: S. 42/44/45

// Familie Brammer: S. 18

// Adlershorst: S. 13, S. 33

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