



// LICHTBLICKE

Geschäftsbericht 2022

Lust aufs Leben



**„Mit Verlässlichkeit für Lichtblicke sorgen,
für den Einzelnen, für die Gemeinschaft,
für die Gesellschaft.“**

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





// Hoffnung ist gut,
Verlässlichkeit
ist besser

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

der Angriffskrieg auf die Ukraine dauert nun mehr als ein Jahr an und hat seinen ersten – und hoffentlich letzten – traurigen Jahrestag markiert. Folgen des schrecklichen Krieges: große Zuströme Zuflucht suchender Menschen, beeinträchtigte Lieferketten, Inflation und Energiepreise auf hohem Niveau. All das wirkt sich weiter negativ auf die ohnehin seit Langem angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt aus.

Wir hoffen auf ein baldiges Ende des Krieges und des damit verbundenen menschlichen Leids. Ebenso hoffen wir auf eine Stabilisierung der Preise, insbesondere der Lebenshaltungskosten. Das und mehr hoffen die Menschen in unserer Gesellschaft und in unserer Genossenschaft ebenfalls. Und obwohl Hoffnung als Triebkraft für uns Menschen wichtig ist, so reicht sie für das Meistern von Herausforderungen nicht allein.

Als Genossenschaft, die für ihre Mitglieder seit ihrer Gründung vor 75 Jahren präsent und aktiv ist, sind wir eine verlässliche Konstante. Darüber hinaus für unsere Geschäftspartner und für die Kommunen, in denen wir mit unseren Liegenschaften vertreten sind. Auch unter sich weiter verschärfenden wirtschaftlichen Bedingungen halten wir an unseren Bauprojekten fest. Und gehen dabei den Weg des Klimaschutzes konsequent weiter. Nach Abschluss unserer energetischen Modernisierungsoffensive folgen die Optimierungen der Heizungsanlagen, um die CO₂-Emissionen und die Energiekosten für unsere Mieter noch weiter zu senken. Darauf, dass wir uns im Rahmen unserer Möglichkeiten für die weitere Absenkung der CO₂-Emissionen innerhalb unserer Gemeinschaft engagieren und dabei vorausschauend und wirtschaftlich handeln, können sich unsere Mieter verlassen.

Hoffnung leitet uns in schwierigen Phasen. Verlässlichkeit und Verantwortung führen uns ans Ziel. Damit stellen wir uns mit allen Mitarbeitenden und Geschäftspartnern den aktuellen und künftigen Herausforderungen und sorgen gemäß der langjährigen Tradition unserer Genossenschaft für Lichtblicke, die innerhalb unserer Gemeinschaft und darüber hinaus leuchten. Wir gehen gemeinsam voran.

Herzlichst,



Uwe Wirries

Vorstandsvorsitzender



Hendrik Pieper

Mitglied des Vorstandes





Inhalt

- 5 *Hoffnung ist gut, Verlässlichkeit ist besser***
Vorwort des Vorstandes
- 8 *Kennzahlen***
- 10 *Ein Lichtermeer an Vielfalt***
Unser Angebot
- 12 *Leuchtende Beispiele für nachhaltig guten Service***
Unser Service
- 14 *Im Licht der Verbundenheit***
Unsere Mieter
- 16 *Ein Lichtblick für Fachkräfte***
Unsere Mitarbeiter
- 18 *Energieeffizient leuchten***
Klimafreundliches Wohnen
- 20 *Leuchtturm auf dem Wohnungsmarkt***
Unsere Bauprojekte
- 22 // Tarpenbeker Ufer, Hamburg
- 24 // Hohenloher Ring, Bönningstedt
- 26 // Heimpfad/Glojenbarg, Norderstedt
- 28 // Levenslust, Norderstedt
- 30 *Wohnkomfort im Licht des Zeitgeistes***
Wohnqualität zum Wohlfühlen
- 32 *Genossenschaftlich vorangehen***
Gefördertes Wohnen
- 34 *Erleuchtend einfach***
Digitaler Geschäftsbericht
- 36 *Vorweg leuchten***
Ausblick und Strategie
- 38 *Bericht des Aufsichtsrates***
- 42 *Geschäftszahlen 2022***
- 44 // Lagebericht 2022
- 54 // Jahresabschluss 2022
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang des Jahresabschlusses 2022
- 70 *Wohnungsbestand***
- 74 *Vertreterversammlung***
- 78 *Kontakt***

5.629

Wohnungen

114

Wohnungen modernisiert

6,6 Mio. €

für Instandhaltung und Modernisierung
des Wohnungsbestandes

64,1 Mio. €

Investitionen in Immobilienbestand

55,7 Mio. €

Investitionen in Neubauten

17,8 %

Eigenkapitalquote

8,0 Mio. €

Jahresüberschuss

499,7 Mio. €

Bilanzsumme

89,0 Mio. €

Eigenkapital

0,6 Mio. €

Bilanzgewinn

141

neue Wohnungen fertiggestellt

9.245

Mitglieder

62

Beschäftigte



// Ein Lichtermeer an Vielfalt

**Unsere Wohnungen: zeitlos designt,
langfristig genutzt**

Unsere Gesellschaft ist vielfältig und bunt. Unterschiedliche Lebensentwürfe, individuelle Vorstellungen vom Lebensglück und die verschiedenen Bedürfnisse in den einzelnen Lebensphasen prägen die Ansprüche an Wohnraum.



*Fit für die Zukunft dank
zeitlosem Design und
langlebigen Materialien.*

*Ob in unseren Wohnungen
oder mit dem Lastenrad:
Adlershorst bietet Raum
zur Entfaltung.*



Vielfalt trifft Nachhaltigkeit

Unsere Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, erweitern wir seit Langem um eine weitere wesentliche Aufgabe: unseren Wohnraum nachhaltig zu gestalten. Wir bringen diese mit vielfältigen, individuellen Bedürfnissen in Einklang, wie zum Beispiel der barrierearmen Bewegungsfreiheit in der eigenen Wohnung. Diese Erleichterung im Wohnalltag ist insbesondere für ältere Mieter besonders wertvoll und wird angesichts des demografischen Wandels immer wichtiger. Doch nicht nur im Alter hebt eine möglichst barrierearme Wohnungsgestaltung die Wohnqualität. Mobilitätseingeschränkte Menschen und Familien mit Kindern profitieren ebenso. So kommt ein Gestaltungsmerkmal vielfältigen Bedürfnissen entgegen. Und wird zu einem Qualitätsmerkmal.

Eine barrierearme kleine Wohnung ist für Jüngere und junge Familien ebenso ideal wie für ältere Mieter, die keine große Wohnung oder eigenes Haus mehr bewirtschaften möchten. Die größeren Wohnungen in unserem Bestand kommen den Bedürfnissen der größeren Familien entgegen. Durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, zeitlose Designs und werthaltigen Materialien bleiben unsere Wohnungen lange zeitgemäß und aktuell und können generationsübergreifend genutzt werden.

Angebotsvielfalt mit Service

Unser Wohnungsangebot zeichnet sich durch eine Vielfalt an Wohnungsgrößen und Lagen aus. Doch zu einem vielfältigen Angebot gehört für uns auch ein Plus an Service. Angebote, die über das reine Wohnen hinausgehen, finden unsere Mieter an verschiedenen Adlershorst-Standorten. Diese reichen von Kooperationen mit dem Deutschen Roten Kreuz, Unterstützung für ein selbstbestimmtes Leben im Alter und einer Kindertagesstätte direkt im Quartier. Bis zu gemeinsam gefeierten Mieterfesten, der kostengünstigen Grillbox für selbstorganisierte Veranstaltungen und dem kostenfreien Verleih von Lastenfahrrädern.

Mit dem Wandel unserer Gesellschaft und ihrer Werte verschmilzt unser Angebot zunehmend mit aktiver Gemeinschaftsbildung und -förderung sowie mit Nachhaltigkeitsaspekten, die gemeinsam gedacht werden müssen. Im Sinne einer Zukunft, in der jeder Einzelne seinen Platz hat.

// Leuchtende Beispiele für nachhaltig guten Service

Wir sind über das Wohnen hinaus für unsere Mieter da

Als Genossenschaft tragen wir eine besondere Verantwortung. Das kommt gerade in schwierigen Zeiten zum Tragen: Genossenschaften schaffen Zusammengehörigkeit und Sicherheit und bieten ein Plus an Service. Dank eines gemeinschafts- statt profitorientierten Leitbildes. Unser Serviceangebot orientiert sich dabei an den Bedarfen der Menschen und ist deshalb sehr gefragt.

Gut vernetzt

Schnelles Internet und digitale Teilhabe gehören mittlerweile zu den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. In vielen unserer Quartiere haben wir daher den Glasfaserausbau zusammen mit regionalen Partnern wie z. B. wilhelm.tel unterstützt.

Gut vernetzt sind unsere Mieter auch mit uns. Digitale Kommunikationswege bieten unseren Mietern, Kunden und Partnern einen schnellen und direkten Draht zu Adlershorst. Durch den weiteren Ausbau der digitalen Kommunikation und Arbeitsweise nutzen wir unsere Kapazitäten effizienter im Sinne unserer Mieter und Mitglieder und bieten ihnen dabei eine hohe Servicequalität und schnellere Bearbeitung ihrer Anliegen. Und nicht zuletzt reduzieren wir so gemeinsam den CO₂-Ausstoß.

*Nicht nur wohnen –
sondern gemeinsam
leben. Unsere Wohn-
konzepte gehen auf.*

Alles an einem Ort

Mit unserer Mieter-App haben unsere Mieter all ihre Dokumente digital an einem Ort und verwalten ihre Daten und Unterlagen selbstständig. Einen praktischen Schadensmelder, ein digitales Schwarzes Brett und direkte Kontaktmöglichkeiten zu uns sowie in die Nachbarschaft gibt es außerdem.

Energiesparpotenziale ausschöpfen

Ein weiteres Angebot, das unsere Mieter beim Reduzieren des Energieverbrauchs unterstützt, ist der EnergieSparCheck. Diesen bieten wir unseren Norderstedter Mietern seit Herbst 2022 in Kooperation mit den Stadtwerken Norderstedt an. Beim EnergieSparCheck gehen erfahrene Energiesparberater zusammen mit unseren Mietern den gesamten Energieverbrauch im Haushalt durch, identifizieren stromintensive Geräte und Angewohnheiten und geben konkrete Tipps.

Unterstützung nach Maß

Einen besonderen Stellenwert haben die Bedürfnisse der älteren Mieter. Für sie steht nicht nur ein Angebot an seniorengerechten Wohnungen bereit, sondern je nach Liegenschaft auch individuelle Unterstützung im Alltag durch erfahrene Fachkräfte des DRK oder anderen Pflegediensten. Unabhängig vom Quartier erhalten unsere älteren Mieter bei Bedarf umfassende Unterstützung bei einem Wechsel der Adlershorst-Wohnung.



Unsere Verantwortung nehmen wir ernst. Das wissen auch unsere Mieter – und vergaben in einer unabhängigen Mieterbefragung gute Noten.

Immer für unsere Mieter da

In jedem unserer Quartiere steht den Mietern ein Quartiersbetreuer als persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung. Die Quartiersbetreuer sind für unsere Mieter da, wenn es um Fragen rund ums Wohnen, um Wohnungsübergaben, die Koordination von Reparaturen und ähnliche wohnungsbezogene Anliegen geht. Durch das System der Quartiersbetreuer profitieren die Mieter von kurzfristiger Verfügbarkeit kompetenter Ansprechpartner direkt vor Ort, die sie persönlich kennen.

Unsere Services gehen damit über das reine Wohnen hinaus: Sie helfen im Alltag, bei alltäglichen Herausforderungen wie dem Energiesparen oder beim Knüpfen von nachbarschaftlichen Kontakten bei einem unserer Mieterfeste. Bei Adlershorst steht der Mensch im Mittelpunkt.





ADLERSHORST

Lust aufs Leben



// Im Licht der Verbundenheit

Unsere Gemeinschaft ist auf Langfristigkeit, Vertrauen und Verbundenheit angelegt. Das zeigen die vielen Mieterjubiläen, die wir regelmäßig feiern dürfen. Viele unserer Mieter haben vor 40, 50 oder sogar 60 Jahren ihr Zuhause bei Adlershorst gefunden.

60 JAHRE

E. Gottschling, H. Lohrke, M. Knothe

50 JAHRE

50 Jahre: G. Ewald, E. Peiner, H. Kohrs, I. Russ, R. Wyss, R. Gamm, **53 Jahre:** H. Bettker, **57 Jahre:** B. Schramm

40 JAHRE

R. Armoneit, N. Nallar, F. Kökten, S. Köcke, D. H. Warnke, F. Hey, K.-H. Stünitz, H. Priebe, G. Kraayvanger, E. Schieminowski, K. Fischer, S. Frauen, R. Hahn, W. Pelikan, U. Eichhorst, K. Frentzen, P. Gadewohl, D. Rogalski, J. Hartmann, P. Hamann, B. Hobjan, M. Buck

Wir gratulieren allen Jubilaren und sagen Danke für das langjährige Vertrauen.

// Ein Lichtblick für Fachkräfte

**Lernen, arbeiten und beruflich ankommen
bei Adlershorst**

Unsere Gemeinschaft ist auf Langfristigkeit, Verbundenheit und Vertrauen ausgelegt. Das gilt im Bereich der Mitglieder und Mieter, aber auch für unser Team. Zu unserer Unternehmenskultur gehören Förderung, Herausforderung und familiäres Miteinander gleichermaßen.

Für eine langfristige Unternehmensplanung braucht es engagierte Fachkräfte, die mit Leidenschaft und Engagement die aktuellen und künftigen Aufgaben meistern. Mit unserer vorausschauenden Personalplanung sorgen wir dafür, dass diese Fachkräfte zu Adlershorst und damit langfristig eine berufliche Heimat finden. Für die persönliche und fachliche Weiterentwicklung sorgen individuelle Fort- und Weiterbildungen. So entdecken unsere Mitarbeiter in ihrem Beruf immer neue, spannende Facetten und erlernen dabei Fachkompetenzen, die ein modernes Immobilienunternehmen wie Adlershorst benötigt. In einigen Fällen ist auch ein nebenberufliches Studium möglich. Im Jahr 2022 befanden sich zwei Mitarbeiterinnen der Baugenossenschaft und eine Mitarbeiterin der Immobilien GmbH in einer Weiterbildung zur IHK-geprüften Immobilienfachwirtin und ein Mitarbeiter im dualen Studium des Bauingenieurwesens.

Doch es muss nicht immer gleich ein Studium sein. Durch Seminare und Lehrgänge erhalten unsere Beschäftigten wertvolle Impulse, die sogleich in ihren Arbeitsalltag einfließen.

*Ruddy Palacios Garaicoa aus der
Abteilung Finanz- und Rechnungswesen
hat unsere Zahlen im Blick.*

Fachkräfte von morgen

Viele unserer Fachkräfte bilden wir selbst aus. Adlershorst bietet eine umfassende und hochwertige kaufmännische Ausbildung im Immobilienbereich sowie mehrere weitere Ausbildungsgänge im Handwerk und Büromanagement. Ob angehende Immobilienprofi oder versierter Handwerker – die jungen Menschen, die bei Adlershorst in ihre berufliche Zukunft starten, lernen vielfältige und zukunftssichere Berufe. 2022 haben fünf Auszubildende ausgelernt – alle bleiben weiterhin bei Adlershorst und werden in verschiedenen Unternehmensbereichen eingesetzt. Nicht nur die Zukunftsperspektiven und die Sicherheit überzeugen sie. Spannende Aufgaben mit dem richtigen Maß an Eigenverantwortung und Raum für eigene Ideen sowie unser familiäres Arbeitsklima machen Adlershorst als berufliche Heimat attraktiv. Per 31.12.2022 waren insgesamt 13 Auszubildende bei Adlershorst tätig.

Mit im Unternehmen ausgebildeten Fachkräften, attraktiven Arbeitsplätzen und vielfältigen Weiterbildungsangeboten schaffen wir langfristig stabile Teams und sichern die hohe Qualität unserer Arbeit für die Zukunft.

Fachkräfte finden sich bei Adlershorst überall. Auch auf unseren Grünflächen. Ramona Rauch – Teamleitung Garten- und Landschaftspflege – ganz in ihrem Element.



// Energieeffizient leuchten

**Mit einem klimafreundlichen Bestand
in eine nachhaltige Zukunft**

Etwa dreizehn Jahre hat unsere Modernisierungsoffensive beansprucht. Nun ist die energetische Modernisierung unserer modernisierungsfähigen Bestände nahezu abgeschlossen.



*Fenster, Türen und
Dächer wurden im Zuge
der Modernisierungs-
offensive durch energie-
effiziente Modelle
ersetzt.*



Die neue Wärmedämmung der Gebäudehüllen reduziert die Energieverbräuche und CO₂-Emissionen.

Gebäudehüllen mit effizienter Wärmedämmung, energieeffiziente Dächer, Fenster und Türen, die für einen guten Wärmerückhalt und weniger Energieverbrauch sorgen. Die Energieverbräuche und CO₂-Emissionen konnten wir damit deutlich reduzieren und die Energieeffizienz unserer Bestände verbessern. Nach einer Untersuchung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. liegt unser CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche nun rund 25 Prozent unter dem Durchschnittswert vergleichbarer Unternehmen.

Nicht mehr zeitgemäße und energetisch überholte Bestände ersetzen wir auch weiterhin durch effiziente Neubauten. So schaffen wir nicht nur ein modernes, zukunftsfähiges Wohnungsangebot, sondern verbessern unsere Klimabilanz weiter.

Nachhaltigkeit als Prozess

Unsere Mieter genießen den Komfort moderner Wohnungen mit niedrigerem Energiebedarf, sparen Geld und nutzen an vielen Standorten bereits erneuerbare Energien. Natürlich markiert der Abschluss der Modernisierungsoffensive einen wichtigen Erfolg. Doch für uns ist Nachhaltigkeit ein Prozess, eine Entwicklung, die sorgfältig und vorausschauend gesteuert werden muss. Durch stetiges kritisches Hinterfragen des eigenen Handelns, durch Offenheit für neue Technologien und Lösungen und durch laufende Verbesserung der Maßnahmen bleiben wir in Sachen Klimaschutz nicht stehen. Auch nach Abschluss unserer Modernisierungsoffensive untersuchen wir weiterhin Potenziale zum Einsparen von CO₂ und passen unsere Gebäude an, wo dies sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Doch wir tun mehr als energieeffiziente Gebäude bereitstellen. Seite an Seite mit unseren rund 5.600 Mietern haben wir weitere Energiesparpotenziale gehoben. Wir informieren proaktiv über Einsparmöglichkeiten und nutzen unsere vielfältigen Kanäle, um ein Bewusstsein für die Bedeutung des eigenen Wohnverhaltens zu schaffen. Und für die großen Potenziale für den Klimaschutz, die hier schlummern.

Neue Potenziale heben

Nach der im Wesentlichen abgeschlossenen Außenmodernisierung richten wir unseren Fokus strategisch auf unsere Heizsysteme: Diese optimieren wir im Sinne eines niedrigen Verbrauchs und umweltverträglicher Energiequellen und haben für diesen Bereich Investitionen von jährlich mehreren Millionen Euro vorgesehen. So rüsten wir beispielsweise bestehende Heizanlagen zu sparsamen Hybridanlagen nach. Zudem forcieren wir die Entwicklung neuer Fern- und Nahwärmenetze in enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Stadtwerken.

Durch den modernisierten, zeitgemäßen Bestand sowie fortlaufende Maßnahmen steht unser Unternehmen auf einer soliden Basis. Gut gerüstet blicken wir optimistisch in die Zukunft. In diese zu investieren, ist bei Adlershorst seit Langem Tradition.



*Vorsorge ist besser
als Nachsorge. Unser
Konzept geht auf –
trotz Energiekrise und
Lieferengpässen.*

// Leuchtturm auf dem Wohnungsmarkt

**Adlershorst baut nachhaltig, wirtschaftlich
und verlässlich**



Die Baubranche erlebt unruhige Zeiten. Steigende Baukosten und die massive Verschlechterung der KfW-Förderung bremsen die Schaffung von Wohnraum und tragen dazu bei, dass vielerorts Bauvorhaben zurückgestellt werden. Immer höhere gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden setzen die Immobilienbranche und Mieter unter Druck. Gut, dass Adlershorst vorgesorgt hat.

Laut Bundesregierung sollen jährlich mindestens 400.000 neue Wohnungen in Deutschland entstehen. Durch Zinserhöhungen, Fachkräftemangel, fehlende Förderung und Baupreissteigerungen bzw. strapazierte Lieferketten wird dieses Ziel in diesem Jahr voraussichtlich weit unterschritten. Denn die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben ist meist nicht gegeben. Die Zahlen der Baugenehmigungen sind stark zurückgegangen. Konzerne wie die Vonovia haben all ihre Neubau-Projekte gestoppt, die sich noch nicht im Bau befinden.

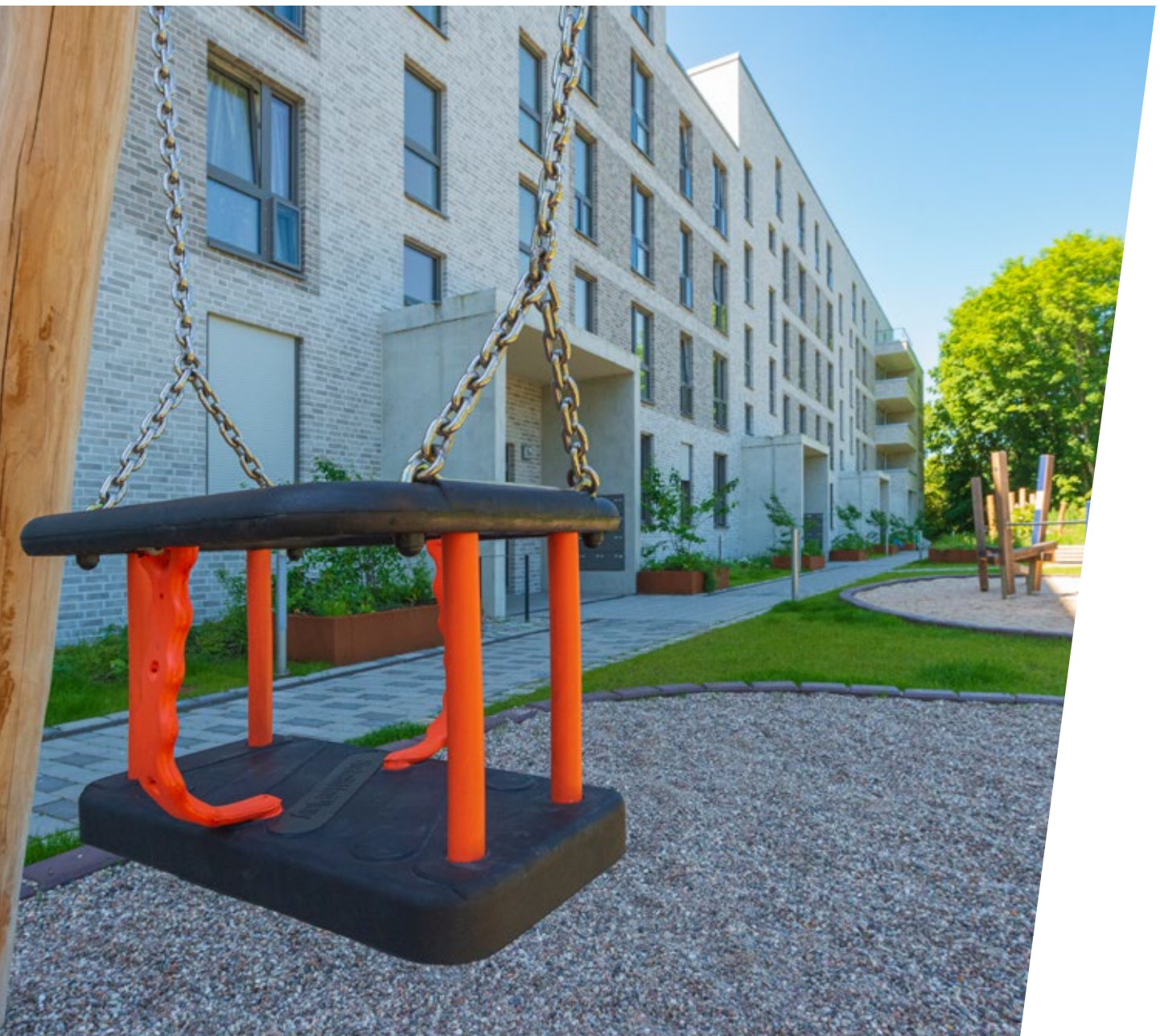
Unsere Genossenschaft agiert aus Tradition vorausschauend, statt zu reagieren. So hat sich die frühzeitig begonnene und jüngst abgeschlossene Modernisierungsoffensive in jeder Hinsicht zugunsten unserer Gemeinschaft entwickelt. Mit einem bereits modernisierten, energieeffizienten Bestand erhält Adlershorst in unruhigen Zeiten wie diesen einen sicheren Stand und bleibt handlungsfähig.

Wir konnten auch 2022 den Bau von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum vorantreiben. Dank langfristiger Planungen, der frühzeitigen Bestellung von Baustoffen und größtmöglichen Synergien haben wir unsere Bauvorhaben planmäßig umgesetzt. So sind im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine Reihe aktueller Neubauprojekte abgeschlossen oder begonnen worden. Natürlich bringen auch unsere aktuellen Bauprojekte modernes Wohnen mit einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise in Einklang. Für ein nachhaltig gutes Gefühl, auch in bewegten Zeiten.

// Mitten in Hamburg, mitten im Grünen

Highlight am Tarpenbeker Ufer

Über Schleswig-Holstein hinaus bieten wir unseren Mitgliedern nun auch bezahlbaren Wohnraum direkt in Hamburg an. Gleich 62 Wohnungen konnten am Tarpenbeker Ufer im Hamburger Stadtteil Groß-Borstel bezogen werden.





Das Projekt im Überblick

- // 62 Wohnungen
- // 49 – 85 m² Wohnfläche
- // 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- // 22 Mio. Euro Investitionskosten
- // Tiefgarage mit 37 anmietbaren Parkplätzen
- // 116 Fahrradstellplätze

Wo einst noch der Lokstedter Güterbahnhof für reges Treiben sorgte, befindet sich heute ein modernes Wohnquartier mit insgesamt 940 Wohnungen. Mit dem Projekt am Tarpenbeker Ufer bieten wir unseren Mitgliedern ein Adlershorst-Quartier direkt in der Hansestadt an. Ungewöhnlich ist für uns, dass wir das Bauwerk mit dem KfW-Standard 55 nicht selbst gebaut, sondern schlüsselfertig von der das Gesamtareal entwickelnden Firma Otto Wulff erworben haben.

Auf fünf Stockwerke verteilen sich 62 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Das Quartier eignet sich für Singles, Paare und Familien, die gerne mittendrin leben und dennoch nicht auf Ruhe und einen Blick ins Grüne verzichten möchten. Ein öffentlicher Park, die Nähe zur Tarpenbek und großzügige Außenanlagen lassen den Großstadttrubel etwas in die Ferne rücken. Genießen können unsere Mieter diese Aussicht direkt von ihren Wohnungen aus, die über eine Loggia oder eine Dachterrasse verfügen.

Ende 2021 wurde das Gebäude fertiggestellt und die Mieter konnten Anfang Februar 2022 ihr neues Zuhause beziehen. Am Tarpekbeker Ufer zählt auch der Gemeinschaftsgedanke im Gesamtquartier. Neben einer Kindertagesstätte und mehreren Spielplätzen, sorgt der „Quartiersraum“ in einem benachbarten Objekt für Austausch und gemeinsame Veranstaltungen der Mieter, Institutionen, Projekte und Initiativen des Stadtteils. Dementsprechend gebührend wurde die Eröffnung des Quartiersraums am 22.03.2022 gefeiert. Adlershorst-Mieter und weitere Quartiersbewohner erkundeten die Räumlichkeiten, lernten sich kennen und konnten abends einem besonderen Schauspiel beiwohnen: Das Künstlerduo „Flashlines“ ließ die Fassade des Gebäudes in einem ganz neuen Licht erstrahlen. Ein echtes Highlight eben.

// Attraktiv und modern

Neun neue Wohnungen in Bönningstedt

Unser Bestand im Hohenloher Ring wächst. Wir bauen neun neue und öffentlich geförderte Wohnungen in Bönningstedt.





Das Projekt im Überblick

- // 9 öffentlich geförderte Wohnungen
- // 50 – 59 m² Wohnfläche
- // 2-Zimmer-Wohnungen
- // 2,3 Mio. Euro Investitionskosten
- // Pelletheizanlage
- // barrierearm

Nah an der Metropole Hamburg und doch im Grünen. Das bieten nicht viele Wohnungen. Das ändert sich mit unserem Projekt im Hohenloher Ring in Bönningstedt. Dort entsteht ein Gebäude mit neun Wohneinheiten und ersetzt ein in die Jahre gekommenes Wohnhaus.

Das passt zu der beschaulichen Umgebung des Quartiers, das in einem von Feldern und Einfamilienhäusern geprägtem Umfeld liegt. Die Balkone und Terrassen der Einheiten überblicken weiträumige Felder und bieten Raum zum Durchatmen.

Die Wohnungen sind öffentlich gefördert und sind an den Bedürfnissen älterer Mieter ausgerichtet. Alle Wohnungen sind barrierearm konzipiert, komfortabel geschnitten und umfassen 50 – 59 Quadratmeter. Die Einheiten verfügen über 2 Zimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich als auch moderne Bäder.

Und sollte es die Mieter dennoch mal in die Stadt ziehen, sind Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel nicht fern.

Natürlich haben wir auch bei diesem Neubauprojekt an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gedacht. Für die Wärmerückhaltung sorgt eine umweltverträgliche Mineralwolldämmung, beheizt wird das Gebäude durch eine moderne Pelletheizanlage, ganz ohne zusätzliche Gasheizung.

// Familienfreundlich und grün

**Abschnitt für Abschnitt wächst das Quartier
Heimpfad/Glojenbarg in Norderstedt**

Im Heimpfad/Glojenbarg in Norderstedt tut sich einiges. Nach und nach entstand hier nachhaltiger und familienfreundlicher Wohnraum.





Das Projekt im Überblick

- // 105 Wohnungen
davon 24 öffentlich gefördert
- // 50 – 108 m² Wohnfläche
- // 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- // 29 Mio. Euro Investitionskosten
- // Tiefgarage mit 96 anmietbaren Parkplätzen
- // autofreie Spielstraße

Jahresbilanz des Quartiers Heimpfad/Glojenbarg. Damit ist der Weg für den Einzug der neuen Mieter 2023 geebnet. Lieferengpässen zum Trotz und frühzeitig bestellter Baumaterialien sei Dank.

In Zukunft werden hier gleich fünf neue Gebäude stehen, die die 50er- bzw. 60er-Jahre-Bauten des alten Quartiers ablösen. Von insgesamt 105 Wohnungen entstehen 24 Einheiten öffentlich gefördert. Ob zwei oder vier Zimmer: Hier ist für Single bis Familie, und für Jung und Alt ausreichend Platz. Gemeinsam haben alle Wohnungen die wertige Ausstattung mit modernen Einbauküchen, Bädern und Balkonen oder Terrassen.

Doch nicht nur die Bauten, auch das Umfeld des Quartiers verändert sich. Die Straße Heimpfad wird von der Stadt Norderstedt zu einer autofreien Spielstraße umgewidmet. Das bedeutet nicht nur weniger Lärm und Abgase für die Mieter, sondern auch mehr Sicherheit. Nachhaltigkeit wurde bei der Planung

ebenfalls einbezogen: energiesparende Bauweisen, langlebige Materialien als auch begrünte Dächer, die in einer Doppelfunktion sowohl dem Schallschutz als auch der Regenwasserrückhaltung dienen, machen das Quartier fit für eine grüne Zukunft. Ein Unterflursystem im ersten und zweiten Bauabschnitt verbannt den gewöhnlichen Müllplatz und sorgt so für Platz, Hygiene und ist zudem noch visuell ansprechender.



// Auf Gemeinschaft ausgerichtet

**Endspurt beim Bau des neuen Stadtquartiers
Levenslust in Norderstedt**

2017 initiierte Adlershorst die Planung eines zukunftsweisenden Wohnprojektes. Aus Plänen wurden Gebäude, aus Mietern eine Gemeinschaft. Der Bau der noch ausstehenden vier Gebäude hat bereits begonnen.





Das Projekt im Überblick

- // 291 Wohnungen
davon 97 öffentlich gefördert
- // 44 – 100 m² Wohnfläche
- // 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- // ca. 90 Mio. Euro Investitionskosten
- // Kindertagesstätte
- // Seniorenwohngruppe

Mit dem Stadtquartier Levenslust wächst in Norderstedt seit Baubeginn 2018 ein neues Viertel. Vom Exerzierplatz bis zum Uhlenkamp erstreckt sich das neue Quartier und umfasst fünf Gebäude, die allesamt Altbestände ersetzen. Levenslust ist als Mehrgenerationen-Quartier konzipiert und umfasst daher mehr als Wohnungen: Seniorengerechte Wohnungen und die Gruppe für selbstbestimmtes Wohnen im Alter „Gemeinsam statt einsam“, ein DRK-Büro, Kiosk und Gemeinschaftsräume, vielfältige Wohnungen verschiedener Größen und eine Kita mitten im Quartier machen Levenslust zu einem bedarfsorientierten, modernen Wohnquartier. Abgerundet wird dieses durch ein sorgfältiges Quartiersmanagement und die Förderung des Gemeinschaftslebens.

Im Geschäftsjahr 2022 stand der Bau des dritten Abschnitts im Mittelpunkt. Das neue Gebäude bietet nicht nur reichlich Platz für Familien. Im Gebäude ist eine Kindertagesstätte integriert. Mit 80 Betreuungsplätzen, einem großzügigen Außenbereich mit Obstgarten und viel Raum zum Spielen und Toben stehen die Kitaplätze bevorzugt den Kindern unserer Mitglieder zur Verfügung. Selbstverständlich können auch andere Kinder diese Kita besuchen.

Betrieben wird die Kita „Flügge Adlers“ mit 80 Plätzen von Der Kinder wegen gGmbH, die sechs weitere Kindertageseinrichtungen in Norderstedt betreibt. Die neue Kita haben wir am 14. September 2022 gemeinsam mit Schleswig-Holsteins Innenministerin Dr. Sabine Sütterlin-Waack und Norderstedts Oberbürgermeisterin Elke Christina Roeder eingeweiht. „Ein beispielhaftes Projekt“ und „ein Quartier, wie wir es uns wünschen“, fasste die Innenministerin bei der Einweihungsfeier zusammen.

Der vierte Abschnitt, ein smart ideenhaus mit 18 öffentlich geförderten und vier frei finanzierten Wohnungen, ist 2022 ebenfalls fertiggestellt worden. Die Arbeiten am letzten Bauabschnitt am Alten Kirchenweg haben im September 2022 bereits begonnen. Das letzte der insgesamt fünf Gebäude des Stadtquartiers Levenslust am Alten Kirchenweg wird 50 Wohnungen bieten. Zum Gebäude gehören großzügige Außenanlagen mit Spielplätzen und eine Tiefgarage. Letztere teilt sich das Gebäude mit zwei angrenzenden Wohnhäusern. 2024 werden wir das Großprojekt Levenslust abschließen. Die Gesamtinvestition beträgt ca. 90 Millionen Euro.

// Wohnkomfort im Licht des Zeitgeistes

Nach Außen kommt Innen:

Modernisierungen im Innenbereich



Für die umfassenden energetischen Modernisierungen gibt es vielerlei Gründe: die Energieeffizienz und der geringere CO₂-Ausstoß, die Einsparungen bei den Energiekosten und die moderne Optik. Für die Innenmodernisierungen gibt es hauptsächlich einen Grund: Wohnqualität zum Wohlfühlen.



*Zeitlos und hell:
unsere neuen Küchen
laden zum Kochen und
Leben ein. Sie sind nicht
nur robust sondern auch
optisch ansprechend,
pflegeleicht und zeit-
gemäß.*

Zu einem modernen Wohnungsangebot gehören energieeffiziente Bauweisen, nachhaltige Heizsysteme, gepflegte Außenbereiche und einiges mehr. Vor allem aber sollten die Wohnungen selbst ansprechend und komfortabel gestaltet sein – mit Küchen, die zum Kochen und Verweilen einladen und Bädern zum Wohlfühlen.

Nach dem Abschluss unserer energetischen Modernisierungen wenden wir uns daher verstärkt dem Innenbereich unserer Adlershorst-Wohnungen zu. Anders als bei den Modernisierungen der Gebäudehüllen gibt es hier einige besondere Herausforderungen zu meistern. Die Erneuerung von Küche und Bad reicht weit in den privaten Bereich der Mieter hinein. Daher erfordern diese Maßnahmen besondere und individuelle Planungen.

Bei der Innenmodernisierungsoffensive nehmen wir die Wohnungen der Baualtersklasse 1950 bis 1980 ins Visier. Dabei nutzen wir in der Regel Mieterwechsel, um die Modernisierung durchzuführen. Aber auch die Mieter, die langfristig in ihren Wohnungen leben und bleiben wollen, können eine Innenmodernisierung beantragen. Diese wird dann gemeinsam geplant und auf Wunsch auch im bewohnten Zustand durchgeführt.

Zwei bis vier Wochen dauert eine Modernisierung von Küche, Bad oder beidem. Sie umfasst neue Fliesen, Sanitäranlagen, Fall- und Steigestränge sowie Elektrik im Bad und Erneuerung von Küchenschild oder -rückwand, eine neue Einbauküche inklusive energiesparender Geräte sowie auch hier die Erneuerung der Fall- und Steigestränge und der Elektrik. Nach Abschluss der Arbeiten passen wir die Miete entsprechend an. Alle Maßnahmen besprechen und planen wir gemeinsam mit unseren Mietern. Fliesen, Küchenfronten und Arbeitsplatte suchen unsere Mieter in der Regel selbst aus und bestimmen mit, wie ihre frisch modernisierten Räume aussehen sollen. Die mit der Innenmodernisierung verbundenen Einschränkungen nehmen unsere Mieter angesichts des Komfortgewinns und des neuen Wohlfühlfaktors gern in Kauf. Und auch für uns lohnt sich der Aufwand: für die Zufriedenheit unserer Mieter und ein rundum modernes Wohnungsangebot.

Neue Sanitärobjekte, moderne Fliesen und neue Elektrik sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Ebenso wie unsere Küchen, sind die Bäder zeitlos, freundlich und hell gehalten.



// Genossenschaftlich vorangehen

Bezahlbarer und geförderter Wohnraum wird immer wichtiger

Genossenschaften sind zeitlos, schaffen Mehrwerte und werden immer beliebter. Der Bedarf an bezahlbarem und auch gefördertem Wohnraum steigt kontinuierlich. Adlershorst setzt sich für beides ein.

Kitagluck
Im Stadtquartier Lebenslust

Hier entsteht, gefördert durch die Bundesrepublik Deutschland und finanziert aus dem Bundesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend:

Neubau einer Kindertageseinrichtung zur Schaffung von 80 Betreuungsplätzen (in zwei Krippengruppen und drei Regelkindergartengruppen)

Architekt: Paloh Architekten, Osterbekstraße 90 b, 22083 Hamburg, 040/460 96 80 - 0

Partner:

Rolf Sievers Tiefbau GmbH & Co. KG	040/513295-0	Elektroinstallationen	Elektroinstallationen	03842240000	Heizung/Sanitär/Lüftung
Hans-Jürgen Rath GmbH	04892/899490	Aufzug	Schindler Aufzüge GmbH	040/539010	Einbauelemente
Fahland GmbH	040/255468	Dachdecken/Klempner	WIBAU Dachtechnik GmbH	0385/8481190	Küchenmöbel
MANU Bauunternehmen GmbH	04193/8803030	Schlosser	Verlo Geländer GmbH	04101/52580	Tafelgrabenbeschichtung
Raßmann Bau GmbH & Co. KG	0152/01808563	Fliesen	Meister Brutt Fliesen GmbH	04851/2290	Kalenderherstellung
Steintech Ottens GmbH	04106/798390	Estrich/Bodenbelag	Wohlmeier GmbH	04121/89828-0	Außenanlagen
Metallbau Breutigam GmbH	04122/90360	Innenlüren	Prisma Bauelemente GmbH	040/30857373	

Adlershorst
Adlershorst Energiegenossenschaft eG
Gartenstraße 104
22888 Adlershorst

KREIS
TENERBERG

Lust aufs Leben

Mehr als nur Wohnraum. Auch das Umfeld sorgt maßgeblich für das Wohlbefinden unserer Mieter.



Die Lage auf dem ohnehin seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. Seit Beginn der Corona-Krise und seit Beginn des Angriffskrieges auf die Ukraine erleben wir eine außerordentliche Steigerung der Baukosten und eine verschlechterte Kapitalmarktsituation. Die Folge: Bauvorhaben werden zurückgestellt, es entsteht weniger Wohnraum. Die Mieten im frei finanzierten Bereich steigen, immer mehr Menschen sind finanziell überfordert.

Waren Genossenschaften bereits in ihrer Entstehungszeit ein wirksamer Schutzschild der Bürger gegen Teuerungen und Ausbeutung, so sind sie heute eine moderne, gemeinwohlorientierte Form des Wirtschaftens. Das Genossenschaftsprinzip schützt die Mitglieder einer Genossenschaft auch heute vor allzu drastischen Auswirkung schwieriger Konjunkturphasen. Obwohl auch Genossenschaften nicht vor Teuerungen beispielsweise im Bausektor verschont bleiben, so genießen sie doch eine höhere Unabhängigkeit von Marktschwankungen. Zudem genießen die Mitglieder lebenslanges Wohnrecht und sind vor Eigenbedarfskündigungen geschützt.

Heute gibt es viele Gründe, warum Genossenschaften immer beliebter werden. Die Nachfrage nach sicherem und bezahlbarem Wohnraum ist hoch. Entsprechend ist das Interesse, Mitglied in der Genossenschaft zu werden und eine genossenschaftliche Wohnung zu beziehen sehr groß, Tendenz weiter steigend. Denn

anders als kapitalmarktorientierte Vermieter und Immobilienunternehmen fokussieren sich Genossenschaften auf die Förderung ihrer Mitglieder. Ein Konzept, das für viele Menschen zunehmend attraktiver wird.

Die Nutzungsentgelte genossenschaftlicher Wohnungen liegen regelmäßig unter dem regionalen Mietspiegel. Darüber hinaus engagieren wir uns als Adlershorst seit Langem für öffentlich geförderten Wohnraum. Dieser ist für immer mehr Menschen unerlässlich, um sich bedarfsgerechten Wohnraum gerade im urbanen Raum leisten zu können. In den vergangenen Jahren ist der Bedarf kontinuierlich gestiegen.

Der geförderte Wohnungsbau ist seit Langem ein wichtiger Teil unserer Portfoliostrategie. Zum Jahresende 2022 waren annähernd ein Viertel unserer Wohnungen öffentlich gefördert. Durch Prolongation auslaufender Belegungsbindungen erhalten wir vielerorts den geförderten Wohnraum in Kombination mit einer umfangreichen Modernisierung. Durch unsere Neubauprojekte erweitern wir zudem unser Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum – und haben im engen Austausch mit Förderbanken, Städten und Kommunen die Schaffung weiterer geförderter Wohnungen stets im Blick.



Digital ausgeleuchtet:
**adlershorst.de/
geschaeftsbericht-
2022**



*Informativ, übersichtlich
und online verfügbar: Unser
digitaler Geschäftsbericht
wirft Licht auf die wichtigsten
Fakten, Zahlen und Ent-
wicklungen – wann immer
Sie wollen, wo immer Sie
möchten, ohne dekoratives
Beiwerk.*

// Erleuchtend einfach

Digitaler Geschäftsbericht

Transparenz ist uns wichtig. In unserem Geschäftsbericht informieren wir Sie daher nach jedem abgeschlossenen Geschäftsjahr ausführlich über unsere Wirtschaftsaktivitäten. Für alle, die es kurz und knapp mögen, gibt es den digitalen Geschäftsbericht. Aber nicht nur deshalb.

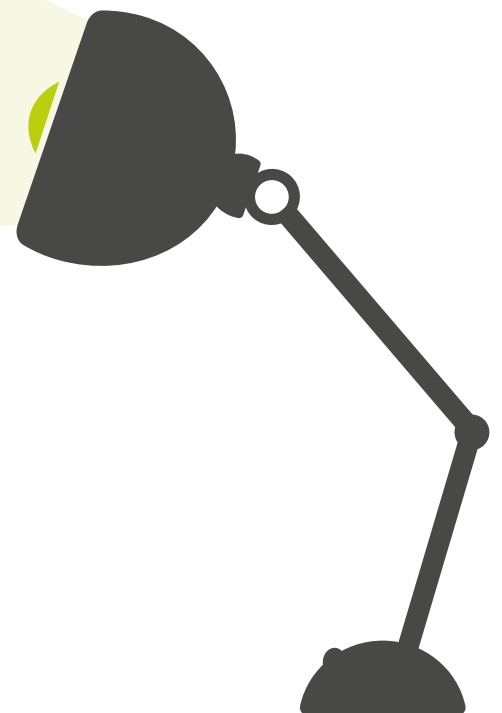
Unseren Geschäftsbericht gibt es in einer kleinen Druckauflage. Darüber hinaus ist er als PDF-Version zum Download für alle Interessierten auf der Homepage abrufbar. Eine dritte und besondere Version unseres Geschäftsberichtes ist unser interaktiver Geschäftsbericht: eine Kurzversion des Geschäftsberichtes im Online-Format, die alle wesentlichen Inhalte anschaulich, benutzerfreundlich und auf einen Blick verständlich präsentiert.

Mehr noch: In unserem digitalen Geschäftsbericht sehen Sie, wie sich unsere wesentlichen Kennzahlen in den vergangenen zehn Jahren entwickelt haben. Auf einen Blick sehen Sie, wie sich unsere Mitgliederzahlen entwickelt haben und wie unser Wohnungsbestand durch Neubau gewachsen ist. Und wie hoch der Jahresüberschuss oder die Eigenkapitalquote sind.

Mit unserem digitalen Geschäftsbericht machen wir unser wirtschaftliches Handeln transparenter zugänglich und nachvollziehbar. Und schonen dabei die Umwelt.

Alle unsere wichtigen Kennzahlen auf einen Blick. Alle wesentlichen Entwicklungen kurz und prägnant erläutert. Wir laden Sie ein, unseren Geschäftsbericht in aufbereiteter, digitaler Form kennenzulernen.

Unseren digitalen Geschäftsbericht finden Sie unter adlershorst.de/geschaeftsbericht-2022



// Vorweg leuchten

**Vieles ist geschafft,
viele liegen noch vor uns**

In aktuell anspruchsvollen Zeiten gehen wir unsere Aufgabe mit unverminderter Motivation an: bezahlbaren und dabei nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Ein wesentliches Merkmal unserer Genossenschaft, die sich seit ihrer Gründung als Lichtblick für ihre Mitglieder versteht.





Unsere Aufgaben erfordern es, den Blick zu weiten und Entwicklungen zu antizipieren. Mit Weitblick zu handeln, Chancen zu nutzen. Mit diesen Prinzipien gelingt es unserer Genossenschaft seit 75 Jahren, ein Leuchtturm in einer wachsenden Gemeinschaft zu sein. Wie zur Gründungszeit, so auch zu Beginn des 21. Jahrhunderts hat unsere Genossenschaft auf langfristige Entwicklungen geschaut und sich strategisch für die Zukunft gut aufgestellt.

In den vergangenen Jahren stand unser Handeln vor allem im Zeichen unserer Modernisierungsoffensive – ein Meilenstein auf dem Weg zu einem nachhaltigen, energieeffizienten Bestand. Nach etwa 13 Jahren ist dieser weitestgehend erreicht. Und neue Aufgaben und Herausforderungen liegen vor uns.

Nach der Kraftanstrengung im Zuge der Modernisierungen sehen wir zuversichtlich nach vorn. Seit 2010 haben wir neben der Modernisierung etlicher Gebäudehüllen ca. 1.300 Wohnungen erstellt, davon 45 Prozent Sozialwohnungen. Die entscheidenden, zukunftsweisenden Investitionen in einen energieeffizienten, modernen Bestand haben wir bereits größtenteils getätigt und blicken auf einen anspruchsvollen, erfolgreich verlaufenen, Umstrukturierungsprozess zurück. Auch aus ökologischer Sicht: Unser CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche ist etwa um ein Viertel niedriger als der Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Mit einem derart gestärkten Fundament können wir den neuen wirtschaftlichen Herausforderungen trotz hoher Inflationsrate gut begegnen. Diese sind mit Blick auf den Klimawandel und der erforderlichen weiteren Maßnahmen der Dekarbonisierung enorm: für die Baubranche und praktisch alle anderen Wirtschaftszweige, für die Gesellschaft und für Adlershorst.

Die Finanzierung von dringend erforderlichem Wohnungsneubau ist immer schwerer zu sichern, Förderungen laufen aus. Rückläufige Bauaufträge könnten die Bauwirtschaft schrumpfen. Damit droht der Schaffung neuen Wohnraums ein starker, kaum aufzuholender Rückgang, obwohl der Bedarf weiter steigt. Politik und Wirtschaft müssen hierfür zeitnah praktikable Lösungen finden. Dafür setzen wir uns als eines der größeren Immobilienunternehmen in Schleswig-Holstein auch weiterhin ein.

Nach der weitestgehend abgeschlossenen Modernisierungsoffensive richten wir unsere Investitionskraft auf die weitere Verbesserung der CO₂-Bilanz unserer Quartiere durch Modifikation und Optimierung der Heizungssysteme. Die Qualität der Wohnungen verbessern wir ebenfalls mit vier Millionen Euro pro Jahr, die in Innenmodernisierungen bei Fluktuation freier werdender Wohnungen fließen. Dabei stehen unsere Mitglieder stets im Mittelpunkt. Sie profitieren von einem modernen und nachhaltigen Wohnungsbestand mit geringerem Energiebedarf. Von einer starken, stabilen Gemeinschaft, auf die sie sich verlassen können.

Mit siebeneinhalb Jahrzehnten Erfahrung im Gepäck machen wir uns auf den Weg, um auch den vor uns liegenden Herausforderungen mit Weitblick zu begegnen. Und mit Zuversicht, die aus dem bewährten Genossenschaftsprinzip erwächst, vorweg zu leuchten.

// Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Was hätte 2022 für ein Jahr werden können. Endlich schien Corona seinen Schrecken verloren zu haben. Trotz der neuen Corona-Virusvariante Omikron schien der Weg zurück zur Normalität weit offen zu sein. Eine neue Regierung unter Olaf Scholz wollte sich nach 16 Jahren Merkel aufmachen, das Land zu modernisieren. Doch es kam alles anders:

Mit Russlands Aggression kehrt der Krieg am 24.02.2022 nach Europa zurück, Zeitenwende war das Wort des Jahres, Gasmangellage, Klimaschutz, Doppel-Wumms, das Horrorszenario Black-out, Flüchtlingskrise und Wohnraummangel, Digitalisierung und Fachkräftemangel – herausfordernde Themen, die uns sicherlich auch weiterhin sehr beschäftigen werden. Die Inflation erreicht nach Jahren moderater Werte lange nicht gekannte Höhen. Zinserhöhungen und Baukostensteigerungen führen zu einer Vollbremsung der Bauwirtschaft, obwohl Wohnraum dringend benötigt wird.

All diese Veränderungen haben auch Vorstand und Aufsichtsrat veranlasst, die Planungen zu prüfen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzupassen. Erfreulich ist, dass in den letzten Jahren bereits vorausschauend Maßnahmen getroffen wurden, den Wohnungsbestand zu modernisieren und uns die niedrigen Zinsen langfristig zu sichern. Für künftige Baumaßnahmen wird die Senkung der erheblich gestiegenen Baukosten stets im Fokus liegen.

Satzungsgemäß wollen wir aber weiterhin Wohnraum für unsere Mitglieder zu angemessenen Preisen schaffen. Und unsere Mitglieder müssen sich die Beheizung ihrer Wohnungen auch weiterhin leisten können. Dieser Wohnraum ist an die Klimaveränderungen anzupassen und, was die Beheizung angeht, weg von fossilen Brennstoffen hin zu regenerativen Energien zu entwickeln. Die Quartiere sollen ähnlich wie das Quartier Levenslust in Norderstedt so gestaltet sein, dass alle Bedarfe des täglichen Lebens in einem Umkreis von 15 Minuten erledigt werden können. Es muss gelingen, neben den Veränderungen an den Gebäuden auch die Mobilitätswende zu gestalten und weiterhin ein lebenslanges Wohnen in den Quartieren zu ermöglichen.

Erste Schritte sind erfreulicherweise durch die bessere Wärmedämmung des Altbestandes mittels Wärmedämmverbundfassaden und auch veränderter Grundrisse eingeleitet worden. Auf diesem Weg werden weiterhin Anstrengungen unternommen werden müssen.

Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass der eingeschlagene Weg einer vorausschauenden Planung der richtige war und ist. Auch in der Zukunft wird es erforderlich sein, fortschrittliche und wirtschaftliche Systeme zu implementieren. Daneben ist bereits seit Jahren der Fokus auf eine gute Personalentwicklung und Ausbildungsförderung gelegt worden. Nur so wird es auch

*Sabine Kählert, Vorsitzende
des Aufsichtsrates der
ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG*



in der Zukunft des Fachkräftemangels möglich sein, alle Aufgaben mit einer guten Personalausstattung erfüllen zu können.

Diesen eingeschlagenen Weg haben wir im Aufsichtsrat eng begleitet und werden das auch weiterhin tun. Über die Fortschritte wird regelmäßig in den Sitzungen des Aufsichtsrates berichtet und beraten.

Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

In sechs gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Lage der Genossenschaft berichten lassen, mögliche Risiken bewertet und zahlreiche Sachverhalte abgewogen.

Themen dieser Sitzungen waren u. a.:

Wirtschafts- und Finanzangelegenheiten

- Wirtschafts- und Finanzplan 2022
- Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2026
- Beratung des Berichtes über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 durch den VNW und des Berichtes der Geschäftsführung
- Feststellung des Jahresabschlusses 2021
- Regelmäßige Prüfung und Beratung über die wirtschaftliche Entwicklung anhand von Quartalsberichten einschließlich der Risikoanalyse

- Beschluss über die Beauftragung des Prüfungsverbandes VNW mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2022

Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Beschlussfassung zur Aufnahme in das Bauprogramm gem. § 28 a der Satzung; Neubau von Wohnungen im Quartier Alter Kirchweg/ Uhlenkamp, Norderstedt

Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen zur 58. ordentlichen Vertreterversammlung am 12.06.2022
- Beschluss über Zuweisung zu Rücklagen gem. § 28 j der Satzung
- Abstimmung des Berichtes des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2022 gem. § 38 Abs. 2 der Satzung

Beratung/Beschlussfassung über besondere Geschäftsvorfälle

- Zustimmung zum Abschluss eines Verwaltervertrags für Wohnungseigentum zwischen einem Mitglied des Aufsichtsrates und der ADLERSHORST Immobilien GmbH
- Beschlussfassung zur Vermietung einer Wohnung in der Pommernstraße an die Stadt Tornesch
- Stetiger Austausch in besonderen Mitgliederangelegenheiten

Aufsichtsrat ohne Beteiligung des Vorstandes

- Drei Sitzungen im Jahr 2022
- Konstituierung des Aufsichtsrates
- Beratung und Beschlussfassung über Vorstandsangelegenheiten

Ortsbesichtigungen

- Ausgesuchte Objekte in Elmshorn
- Weitere Besichtigungen erfolgten eigeninitiativ durch Aufsichtsratsmitglieder

Vertreterausfahrt

Besichtigung der Quartiere Levenslust und Tarpenbekstraße (ehemals Heimpfad/Glojenbarg im Bau befindlich)

Workshop von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17.11. bis 18.11.2022

Thema: Ertüchtigung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Energiewende; Nah- und Fernwärmenetze, Geothermie etc. unter fachkundiger Begleitung von Herrn Theo Weirich, Geschäftsführer a. D. wilhelm.tel GmbH, Norderstedt

Fachlicher Austausch bei der VNW-Tagung

Die VNW-Tagung konnte vom 19.09. bis 21.09.2022 in Lübeck durchgeführt werden. An den interessanten Vorträgen und dem kollegialen Austausch am 19.09.2022 nahmen neben den Vorstandsmitgliedern Uwe Wirries und Hendrik Pieper vom Aufsichtsrat Henning Beuck und Sabine Kählert teil.

ADLERSHORST Baukontor GmbH

- Drei Aufsichtsratssitzungen
- Beraten wurde über Entwicklungsstände der Baumaßnahmen und Vermarktung der Objekte
- Wirtschaftspläne

ADLERSHORST Immobilien GmbH

- Fünf Aufsichtsratssitzungen

In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig aktuelle Sachstandsberichte von der Geschäftsführung entgegengenommen und die Einhaltung der Wirtschaftspläne überprüft einschließlich Risikoanalyse.

In Kenntnis der Daten aus den Quartalsberichten erwartet der Aufsichtsrat trotz der ungünstigen gesamt-

wirtschaftlichen Entwicklung erneut ein positives Ergebnis aus der Jahresabschlussprüfung.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 durch die Prüfer des VNW hat bereits im Dezember 2022 begonnen und wird im Mai 2023 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 sowie Beratung und Beschlussfassung hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21. Juni 2023 und in der Vertreterversammlung am 24. Juni 2023 vorgesehen.

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

1. Den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2022 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

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

Die Entwicklung des Unternehmens ist im Angesicht des wirtschaftlichen Umfeldes weiterhin als erfreulich zu bezeichnen und ich hoffe, dass allen Beteiligten zum Wohle unserer Genossenschaft auch in der Zukunft Erfolg beschert sein wird.

Der Aufsichtsrat wird die weitere Entwicklung kritisch konstruktiv begleiten, ist aber davon überzeugt, dass der eingeschlagene Weg der richtige für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder ist.



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

Mein Dank an die Vorstandsmitglieder für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit gilt gleichermaßen meinen sehr geschätzten Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen und allen Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe Adlershorst.

Norderstedt, im April 2023

Sabine Kählert
Aufsichtsratsvorsitzende



GESCHÄFTSZAHLEN // 2022

LAGEBERICHT

// 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

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

Mit 5.629 (Vorjahr: 5.502) eigenen Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 359.159,24 m² ist sie im Nordwesten der Metropolregion Hamburg mit fünf Kundencentern vertreten. Diese sind 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: 28), 2.153 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 2.024), 1.819 Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 1.853) sowie 8 Einheiten mit Sondernutzung (Vorjahr: 8), davon 3 Gästewohnungen. Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 79 Einheiten sowie dem schlüsselfertigen Ankauf von 62 Wohnungen.

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

Die Genossenschaft hat 9.245 Mitglieder zum Ende des Geschäftsjahres 2022 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 16.755.071,80 €, die über die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt sind. Die Geschäftsanteile sind dividendenberechtigt und einmal jährlich entscheidet die Vertreterversammlung über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende. Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder aus ihrem Kreis ihre Vertreter in die Vertreterversammlung, zuletzt im Dezember 2020. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe seiner eingezahlten Geschäftsanteile eine Stimme.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten

dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2. Geschäftsverlauf

Insgesamt wurde der Geschäftsverlauf der Genossenschaft durch den Ukraine-Krieg nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Großraum Hamburg ist weiterhin sehr hoch. Der Angriffskrieg hat sich jedoch auf einige Materiallieferungen bei Neubauten oder Modernisierungen verzögernd ausgewirkt. Ebenso waren die gestiegenen Energiekosten deutlich zu spüren.

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden im Dezember 2021 die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2022 beschlossen.

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Nettokalmieten	34.817	35.149	32.402
Instandhaltungsaufwendungen	6.580	6.384	7.188
Zinsaufwendungen	4.738	4.585	4.462
Jahresüberschuss	9.204	7.988	8.292

Die Umsatzerlöse aus Nettokalmieten liegen leicht über dem Planansatz 2022. Der planmäßige Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den Nutzungsgebühren der Neubauten und schlüsselfertigen Ankäufe in 2022 und aus der Vollauswirkung der Nutzungsgebühren der in 2021 fertiggestellten Objekte.

Die geringeren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungsannahmen 2022 sind hauptsächlich aus der Verschiebung von Maßnahmen ins Folgejahr bedingt. Sie tragen weiterhin zur Verbesserung der Objektqualität durch eine zeitgemäße Ausstattung, klimafreundliche Energieversorgung sowie hochwertige Bauqualität bei und damit der Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit.

Die geringeren Zinsaufwendungen gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen. Der trotz der erheblichen Investitionen in das Anlagevermögen nur geringfügig erhöhte

Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr resultiert erstmalig aus höheren Zinssätzen bei Darlehensprolongationen und Umschuldungen.

Unser Jahresüberschuss 2022 liegt unter dem geplanten Jahresergebnis, jedoch nach wie vor auf einem hohen Niveau. Die Veränderung gegenüber der Planung ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen aufgrund eines nicht realisierten Verkaufs eines Grundstücks (verschoben ins Folgejahr) sowie geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen für Abrisskosten (verschoben ins Folgejahr). Daneben wirken sich höhere Betriebskosten sowie Steueraufwendungen aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen in den Neubau, in den Ankauf eines bebauten und unbebauten Grundstücks und in die Erneuerung von Außenanlagen rund 55,6 Mio. € investiert. Weiterhin konnte in 2022 die energetische Modernisierungsoffensive der Gebäudehüllen weitestgehend abgeschlossen werden. Für das „Neue Programm“ „nach Außen kommt Innen“ wurden insgesamt 3,4 Mio. € in die Einzelmodernisierung von Wohnungen investiert. Dieses werden wir in den nächsten Jahren fortsetzen.

Insgesamt beurteilen wir das Geschäftsjahr 2022 sowie die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da diese umfangreichen Investitionen in unseren Wohnungsbestand sowie in die Erweiterung trotz des herausfordernden Umfeldes erfolgreich fortgeführt werden konnten.

2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€
Hausbewirtschaftung	10.764,7	8.175,4
Grundstücksverkehr	- 188,5	-197,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-962,1	-76,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-46,7	190,7
Neutrales Ergebnis	-415,4	725,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.164,4	-525,9
Jahresüberschuss	<u>7.987,6</u>	<u>8.291,5</u>

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage. Die Erhöhung um 2.589,3 T€ im Geschäftsjahr 2022 resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten für Neubauten, denen schwerpunktmäßig gestiegene Betriebskosten, höhere Abschreibungen und Kapitalkosten bei geringeren Instandhaltungskosten gegenüberstehen.

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

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das große Bau- und Modernisierungsvolumen des Geschäftsjahres 2022 bestimmt.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet insbesondere die Kosten aus den Bereichen Projektarbeit und Organisationsentwicklung, der Mitgliederbetreuung, die Aufzinsung für Pensionen sowie die Geschäftsbesorgung

für Tochterunternehmen. Positiv wirkte sich das Ergebnis der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit 1.535,8 T€ (Vorjahr: 1.455,7 T€) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2022 zusammengefasst. Dieses betrifft insbesondere eine Abschreibung von Projektkosten eines nicht realisierten Bauvorhabens in Höhe von 303,7 T€ sowie Abrisskosten in Höhe von 168,0 T€. Denen stehen in der Hauptsache Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 166,8 T€ gegenüber.

2.3.2. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	477.134,3	95,5	427.770,7	95,7	49.363,6
Umlaufvermögen					
langfristig	831,8	0,2	733,8	0,2	98,0
kurzfristig	21.699,8	4,3	18.205,3	4,1	3.494,5
Gesamtvermögen	499.665,9	100,0	446.709,8	100,0	52.956,1

	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	89.018,9	17,8	80.882,1	18,1	8.136,8
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	388.912,6	77,8	348.143,5	77,9	40.769,1
kurzfristig	21.734,4	4,4	17.684,2	4,0	4.050,2
Gesamtkapital	499.665,9	100,0	446.709,8	100,0	52.956,1

Das Anlagevermögen beträgt 95,5 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig (100,17 Prozent) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

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

Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten, Grundstücks- und Gebäudeankäufe und Modernisierungsmaßnahmen (58,3 Mio. €) erhöht. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen (9,5 Mio. €) und außerplanmäßigen (0,3 Mio. €) Abschreibungen aus.

Die Zunahme um 98,0 T€ im langfristigen Umlaufvermögen ist überwiegend bedingt durch den Anstieg von WEG-Rücklagen. Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt 3,5 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der unfertigen Leistungen um 1,1 Mio. € sowie der Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände um 3,9 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich die Abnahme der flüssigen Mittel in Höhe von 1,7 Mio. € aus.

Auf der Kapitalseite liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 11,9 Prozent gestiegenen Bilanzsumme bei 17,8 Prozent (Vorjahr: 18,1 Prozent). Das Eigenkapital erhöhte sich betragsmäßig

um 8,1 Mio. €. Davon entfallen 8,0 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,5 Mio. € sowie 0,6 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Zunahme der langfristigen Fremdmittel um 40,8 Mio. € ergibt sich hauptsächlich durch die Auszahlung von Darlehen für die Neubau-, Ankaufs- und Modernisierungstätigkeit. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln und Tilgungen aus.

Die Zunahme der kurzfristigen Fremdmittel um 4,1 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Steuerrückstellungen und Sonstiger Rückstellungen in Höhe von 1,8 Mio. €, Erhöhungen der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von 1,1 Mio. € sowie der Abgrenzung von Zuschüssen in Höhe von 1,0 Mio. €.

2.3.3. Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung. Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Der durchschnittliche Zinssatz für unsere Kapitalmarktdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,49 Prozent (Vorjahr: 1,49 Prozent).

Die nachfolgende, kurzgefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung	2022 T€	2021 T€
Cashflow nach DVFA/SG*	17.867,9	16.245,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.444,8	21.162,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-62.856,5	-45.577,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	39.714,8	25.407,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.106,5	3.114,8
Zahlungswirksame Veränderung	-1.696,9	991,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.409,6	4.106,5

*) 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 17,9 Mio. € reichte vollständig aus, um den Kapitaldienst von 16,5 Mio. € zu decken und die Zahlung der Dividende zu gewährleisten. Der Finanzmittelbestand hat sich um 1,7 Mio. € reduziert. Der Mittelzufluss resultiert aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 39,7 Mio. €. Der Mittelabfluss ist bedingt durch den Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 62,9 Mio. €, welcher im Wesentlichen aus der Neubau-, Ankaufs- und Modernisierungstätigkeit resultiert.

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

Für 2023 erwarten wir weiterhin ein hohes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 35,4 Mio. €. Diese Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite sowie aus Eigengeld finanziert werden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Investitionsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben. Die mittelfristige Finanzplanung zeigt ausreichend Liquiditätsreserven bis einschließlich 2025. Anschließend wird das Bau- und Finanzierungsprogramm an die verfügbaren liquiden Mittel und die Kapitalmarktsituation angepasst, um sicherzustellen, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

2.4. Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

2.4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	17,8	18,1
durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnfläche	€/m ²	7,76	7,76
Fluktuationsquote	%	6,64	7,87
Leerstandsquote	%	0,33	0,21
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	15,80	19,77

Im Verlauf des Jahres 2022 sind 374 (davon 68 im eigenen Bestand) Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr mit 433 (91) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt nach wie vor unterhalb des für 2021 ermittelten Branchendurchschnitts des Landes Schleswig-Holstein. Erneut gab es in 2022 von der Adlershorst ausgelöste Wohnungswechsel von Mietern aus Abrisswohnanlagen, die in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gezogen sind. Freiwerdende Wohnungen konnten weitestgehend übergangslos neu vermietet werden. Die unverändert niedrige Leerstandsquote spiegelt die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die Neubauten wider. Der leichte Anstieg im Gegensatz zum Vorjahr resultiert insbesondere aus dem Programm „nach Außen kommt Innen“.

2.4.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Mitarbeiterfluktuation ist gering. Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 62,00 Mitarbeiter (im Vorjahr 61,00) beschäftigt.

Die Qualifikation unserer Mitarbeiter ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für Adlershorst. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungs- und Fortbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Flexible Arbeitszeitmodelle, ein faires Vergütungssystem und ein modern eingerichteter Arbeitsplatz führen zur Mitarbeiterbindung. Das zielgerichtete, erfolgreiche und gemeinsame Arbeiten und die Freude an der Arbeit gehören zu unseren Leitlinien. Sie sind die Basis dafür, dass die Genossenschaft auch in Zukunft ihren Kundenansprüchen gerecht werden kann. Hierbei stellen wir unsere Unternehmensziele „Kundenorientierung – Kollegialität – Kostenbewusstsein“ in den Fokus.

Auch 2022 gewann die Genossenschaft den begehrten „Kundenkristall“ des Unternehmens AktivBo in der Kategorie „Bester Neuvermietungsprozess“. In diesem Jahr hatten wir lediglich eine Befragung der Neumieter durchgeführt. Bei unseren Mietern möchten wir uns herzlich für die Teilnahme an dieser Befragung bedanken und nehmen es als Ansporn, uns weiterhin zu verbessern.

Die Adlershorst-App erfreut sich nach wie vor zunehmender Beliebtheit und wird gerne von unseren Mietern genutzt. Mit der stetig ansteigenden Anmeldequote haben wir die Möglichkeit, ressourcensparender zu sein, da Dokumente und Informationen unseren Mietern digital zur Verfügung gestellt werden.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesamtrisikosituation hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der daraus resultierenden Folgen für die Wirtschaft verschlechtert. Unsere wesentlichen Herausforderungen sind insbesondere die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie die konjunkturellen Unsicherheiten.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind keine wesentlichen Risiken oder Entwicklungen absehbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Wir sind davon überzeugt, dass wir auch in Zukunft Herausforderungen meistern und Chancen nutzen, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken für unsere Genossenschaft oder für Ökologie und Gesellschaft eingehen zu müssen.

Unser Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, durch gezielte Abwägung von Risiken und Chancen mögliche Veränderungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten, um durch geeignete Maßnahmen wesentliche negativen Einflüsse auf die Genossenschaft abwenden zu können. Vorrangig basiert dies auf unserer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2027 sowie einer regelmäßigen Berichterstattung durch monatliche und quartalsweise Controllingberichte. Hierbei werden sämtliche entscheidungsrelevanten Kennzahlen und Indikatoren sowie Budgets regelmäßig analysiert, Soll-Ist-Vergleiche erstellt und diese in die operativen Geschäftsbereiche eingesteuert. Weiterhin werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie die Baupreisentwicklung, in die Betrachtung einbezogen.

Ein weiterer integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das interne Kontrollsystem (IKS) mit Regelungen zur Compliance sowie die seit 01.01.2022 geschaffene Stelle der „Internen Revision“. Zielsetzung ist es, die Einhaltung rechtlicher Vorschriften und der Geschäftspolitik des Vorstandes sowie die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung zu gewährleisten, die betrieblichen Prozesse zu optimieren und zu sichern und damit das Vermögen der Genossenschaft zu schützen.

Mieteinnahmen und gestiegene Energiekosten

Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert und sich daraus ergebene Risiken aufgrund von regelmäßigen Miteinzahlungen nicht erkennbar.

Die Energiepreise sind 2022 deutlich gestiegen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Wohnungsmieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Unser aktives Forderungsmanagement ist in diesem Bereich für unsere Mieter beratend tätig, um Lösungen zu finden, sei es über Ratenzahlungen oder Anregungen für Zuschüsse zur Miete durch die Gemeinden und Kommunen.

Anfang März 2022 erhielten alle Mieter, bei denen die Genossenschaft Heizkosten abrechnet, ein Informationsschreiben mit der Empfehlung, die Heizkostenvorauszahlungen bereits frühzeitig anzupassen, um hohe Nachzahlungen bei der Abrechnung der Kosten zu vermeiden. Dieser umfangreiche Beratungsservice wurde sehr gut angenommen. Mit der Übersendung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Herbst 2022 wurde erneut die Vorauszahlung überprüft und angepasst.

Steigende Baukosten und Lieferkettenunterbrechung

Die gestiegenen Baukosten können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, derzeit unrentabel sind. Dem Kostensteigerungsrisiko wird durch ein laufendes Projektcontrolling Rechnung getragen. Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren, wird somit schwieriger.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und dem Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

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

Bauliche Anforderungen und politische Auflagen

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor und die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Adlershorst auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Bereits vor vielen Jahren haben wir mit der Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen begonnen. Damals erarbeiteten wir sukzessive eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Mittlerweile haben wir unseren überwiegenden Bestand energetisch modernisiert, wobei in einzelnen Bereichen noch weitere Maßnahmen notwendig sind, um energetische Verbesserungen herbeizuführen, wie z. B. Fenstertausch, Dacherneuerung oder Kellerdeckendämmung. Darüber hinaus beschäftigen wir uns intensiv u. a. mit der Heizungsoffensive mit der Maßgabe „65 Prozent regenerativ“.

Weiterhin stehen aktuell Maßnahmen der EnSimiMaV wie z. B. Heizungscheck, hydraulischer Abgleich und die dazugehörige Planung auf der Agenda. Für die Maßgabe, den Ausstoß von Treibhausgasen deutlich zu reduzieren, wird für Auswertungen nach internationalem Standard in Ermangelung konkreter Daten aus dem Jahr 1990, das Ausgangsjahr 2008 gewählt. Entscheidend für den einzuschlagenden Klimapfad ist jedoch weniger der Ausgangspunkt als vielmehr die festgelegten Ziele für 2030, 2040 und 2045.

Unser Monitoring ergibt, dass wir im Jahr 2021 mit 20,8 kg CO₂/m² (Vorjahr: 21,0 kg CO₂/m²), bezogen auf die genutzte Fläche pro m² Wohnfläche und Jahr, erheblich unter dem Branchendurchschnitt von Schleswig-Holstein der VNW-Erhebung von 2019 mit 28,5 kg CO₂/m² liegen.

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

Steigende Zinsen

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen und die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein Zinsänderungsrisiko. Die Zinsentwicklung wird ihm Rahmen unseres Risikomanagementsystems beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko mittelfristig leicht steigt. Zur Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden berücksichtigt. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der kurzfristige Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich zum Jahreswechsel 2022 / 2023 etwas aufgehellt. Führende Forschungsinstitute sehen die Konjunktur in Deutschland im Aufwind mit einem kleinen Wachstum in 2023.

Die Genossenschaft profitiert von der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Hamburger Umland. Wir rechnen in den nächsten Jahren mit niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten. Mit der Ausweitung unseres Neubauprogramms nehmen wir die Möglichkeit 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.

Neu angebotene, wohnbegleitende Dienstleistungen – wie im Quartier „Levenslust“ der Seniorentreff, die Möglichkeit des betreuten Wohnens und die in 2022 fertiggestellte KiTa – werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Im eigenen Bestand war das Potenzial zur Wohnraumschaffung nahezu erschöpft. Wir hatten die Möglichkeit aufgrund der wieder günstigeren Marktsituation im letzten Jahr unseren Bereich „Grundstücksverkehr“ auszuweiten und ein weiteres Entwicklungsgrundstück zu kaufen. Wir gehen davon aus, dass wir in den folgenden Jahren weitere Potenzialgrundstücke erwerben werden.

In 2023 haben wir bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bereits 105 Neubauwohnungen in Norderstedt, Querpfad/Glojenbarg, an unsere Mieter übergeben können. Zudem werden wir noch weitere 9 Wohnungen in Bönningstedt, Hohenloher Ring, planmäßig in 2023 fertig stellen.

4. Prognosebericht

Auf der Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung 2023–2027 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit deutlichen Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Erfolgsgrößen zusammen:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	35.149	37.149
Instandhaltungsaufwendungen	6.384	6.820
Zinsaufwendungen	4.585	5.735
Jahresüberschuss	7.988	9.583

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

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar sind die weitere Entwicklung der Inflation und der hohen Preise, der Material- und Fachkräftemangel sowie das Zinsniveau. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Langfristig erwarten wir keine hohe Fluktuation bei den Mitarbeitern und eine moderate Steigerung der Mitarbeiterzahl. Um auf dem Arbeitsmarkt attraktiv zu bleiben, setzen wir auch zukünftig auf faire Vergütungen und ansprechende Arbeitsbedingungen. Zudem befinden sich seit Anfang 2023 auf unseren Verwaltungsparkplätzen E-Ladesäulen eines Drittanbieters, an denen private PKWs geladen werden können.

Wir werden in 2023 wieder an einer Befragung des gesamten Mieterbestandes durch die Firma AktivBo teilnehmen, damit wir unsere Kundenzufriedenheit weiterhin analysieren und uns verbessern können.

Des Weiteren rechnen wir – insbesondere durch die Neubauten bedingt – mit steigenden Nutzerzahlen bei der Adlershorst-App.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität, Kontinuität und Innovationskraft der letzten Jahrzehnte widerspiegelt. Auch in Zukunft möchten wir uns in schwierigen Zeiten als Anker der Stabilität erweisen. Diese Geschäftspolitik wird auch zukünftig fortgesetzt.

Norderstedt, den 26. April 2023

ADLERSHORST

Baugenossenschaft eG

Vorstand



Uwe Wirries



Hendrik Pieper

JAHRESABSCHLUSS

// 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		63.781,81	125.112,37
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	437.772.432,05		404.684.119,84
2 Grundstücke mit anderen Bauten	57.467,68		63.923,58
3 Grundstücke ohne Bauten	7.199.598,95		3.206.662,01
4 Technische Anlagen und Maschinen	397.906,72		325.872,04
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	751.004,33		840.243,49
6 Anlagen im Bau	24.917.892,07		11.199.865,87
7 Bauvorbereitungskosten	416.876,46		671.174,52
8 Geleistete Anzahlungen	0,00	471.513.178,26	1.090.448,29
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43		4.033.655,43
2 Beteiligungen	363.966,99		367.080,38
3 Andere Finanzanlagen	50,00	4.397.672,42	50,00
Anlagevermögen insgesamt		475.974.632,49	426.608.207,82
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		8.473,28
2 Unfertige Leistungen	11.292.096,99		10.233.330,54
3 Andere Vorräte	193.150,92	11.493.721,19	96.088,88
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	277.109,40		192.750,72
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	542,72		2.984,00
3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.867.807,12		1.783.447,99
4 Sonstige Vermögensgegenstände	6.268.749,99	8.414.209,23	2.298.069,59
III Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.409.612,46	4.106.476,48
Umlaufvermögen insgesamt		22.317.542,88	18.721.621,48
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	1.159.667,02		1.162.493,62
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	214.078,57	1.373.745,59	217.509,62
Bilanzsumme		<u>499.665.920,96</u>	<u>446.709.832,54</u>

Passivseite	€	€	Vorjahr €
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	352.480,00		418.850,00
2 der verbleibenden Mitglieder	16.294.591,80		15.629.998,09
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 18.553,79 €; Vorjahr: 11.617,17 €)	108.000,00	16.755.071,80	62.080,00
II Ergebnismrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 470.000,00 €; Vorjahr: 565.000,00 €)	8.641.000,00		7.841.000,00
2 Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 3.718.000,00 €; Vorjahr: 4.617.000,00 €)	62.993.000,00	71.634.000,00	56.428.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag	7.269,45		5.648,91
2 Jahresüberschuss	7.987.570,97	7.994.840,42	8.291.517,57
3 Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-7.365.000,00	-7.795.000,00
Eigenkapital insgesamt		89.018.912,22	80.882.094,57
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.232.347,00		5.236.969,00
2 Steuerrückstellungen	1.478.634,00		525.923,73
3 Sonstige Rückstellungen	1.979.695,73	8.690.676,73	1.180.126,62
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	361.026.694,43		312.703.106,89
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.382.663,74		29.949.837,83
3 Erhaltene Anzahlungen	11.363.621,61		10.223.024,64
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.080,25		87.512,51
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.219.801,01		4.021.372,51
6 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.500.443,10		1.500.478,33
7 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 215.787,10 €; Vorjahr: 44.761,90 €)	244.650,72	400.874.954,86	293.911,07
D Rechnungsabgrenzungsposten		1.081.377,15	105.474,84
Bilanzsumme		499.665.920,96	446.709.832,54

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	€	€	Vorjahr €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.180.548,45		41.512.781,68
b) aus Betreuungstätigkeit	41.888,33		97.629,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	244.518,29	45.466.955,07	232.488,20
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.058.766,45	875.443,50
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		1.727.383,12	2.613.883,24
4 Sonstige betriebliche Erträge		989.018,08	2.037.380,69
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.638.565,15		18.151.408,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	690,73	18.639.255,88	0,00
Rohergebnis		30.602.866,84	29.218.198,72
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.047.187,28		3.893.261,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 287.413,04 €; Vorjahr: 270.458,00 €)	1.055.339,68	5.102.526,96	854.452,24
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.785.400,12	9.044.200,28
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.217.875,45	3.134.173,95
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.535.829,38	1.455.667,97
10 Erträge aus Finanzanlagen		2,50	5,00
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		578,21	455,07
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 349.153,00 €; Vorjahr: 406.267,00 €)		4.871.853,78	4.929.246,12
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.164.440,26	525.923,73
14 Ergebnis nach Steuern		7.997.180,36	8.293.069,26
15 Sonstige Steuern		9.609,39	1.551,69
16 Jahresüberschuss		7.987.570,97	8.291.517,57
17 Gewinnvortrag		7.269,45	5.648,91
18 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		7.365.000,00	7.795.000,00
Bilanzgewinn		<u>629.840,42</u>	<u>502.166,48</u>

// Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

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

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Bei den Technischen Anlagen und Maschinen erfolgt die lineare Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 8, 10, 11, bzw. 20 Jahren. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800,00 € netto

werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Zugänge von Einbauküchen im Jahr 2017 werden unter der Position „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben, Zugänge ab 01.01.2018 werden wieder als Gebäudebestandteil erfasst.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert.

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 Erfüllungs-

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	31.12.2022
	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	841.563,23	9.877,00	0,00	0,00	851.440,23
II Sachanlagen					
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	547.588.403,75	20.299.027,83	188.722,37	21.918.720,38	589.617.429,59
2 Grundstücke mit anderen Bauten	618.677,52 3	0,00	0,00	0,00	618.677,52
3 Grundstücke ohne Bauten	265.005,95	3.993.174,25	0,00	-237,31	7.257.942,89
4 Technische Anlagen und Maschinen	511.761,34	30.943,36	3.662,81	72.643,36	611.685,25
5 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.848.548,22	114.403,10	32.109,82	40.121,55	2.970.963,05
6 Anlagen im Bau	11.199.865,87	34.030.481,00	0,00	-20.312.454,80	24.917.892,07
7 Bauvorbereitungskosten	671.174,52	677.725,21	303.678,38	-628.344,89	416.876,46
8 Geleistete Anzahlungen	1.090.448,29	0,00	0,00	-1.090.448,29	0,00
	567.793.885,46	59.145.754,75	528.173,38	0,00	626.411.466,83
III Finanzanlagen					
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43
2 Beteiligungen	367.080,38	0,00	3.113,39	0,00	363.966,99
3 Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
	4.400.785,81	0,00	3.113,39	0,00	4.397.672,42
Anlagevermögen insgesamt	573.036.234,50	59.155.631,75	531.286,77	0,00	631.660.579,48

betrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,1 Prozent, eine Rentensteigerung von 1,9 Prozent sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren zum 30.11.2022 in Höhe von 1,78 Prozent (im Vorjahr: 1,94 Prozent zum 31.10.2021) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (1,78 Prozent Stand 30.11.2022) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre (1,43 Prozent Stand 30.11.2022) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 188.807,00 €. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,43 Prozent (Vorjahr: 1,37 Prozent) abgezinst.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C Erläuterungen zur Bilanz

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

Abschreibungen			Buchwert		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€
716.450,86	71.207,56	0,00	787.658,42	63.781,81	125.112,37
142.904.283,91	9.129.435,00	188.721,37	151.844.997,54	43 7. 772.432,05	404.684.119,84
554.753,94	6.455,90	0,00	561.209,84	57.467,68	63.923,58
58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	7.199.598,95	3.206.662,01
185.889,30	30.859,47	2.970,24	213.778,53	397.906,72	325.872,04
2.008.304,73	243.763,81	32.109,82	2.219.958,72	751.004,33	840.243,49
0,00	0,00	0,00	0,00	24.917.892,07	11.199.865,87
0,00	303.678,38	303.678,38	0,00	416.876,46	671.174,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.090.448,29
145.711.575,82	9.714.192,56	527.479,81	154.898.288,57	471.513.178,26	422.082.309,64
0,00	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43	4.033.655,43
0,00	0,00	0,00	0,00	363.966,99	367.080,38
0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.397.672,42	4.400. 785,81
146.428.026,68	9.785.400,12	527.479,81	155.685.946,99	475.974.632,49	426.608.207,82

Die Beteiligungen enthalten Anteile an einer BGB-Gesellschaft.

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

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	277.109,40	1.149,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	542,72	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.867.807,12	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	6.268.749,99	623.670,58
Gesamtbetrag	<u>8.414.209,23</u>	<u>624.820,48</u>

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Erhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 560.008,67 € sowie mittlerweile beglichenen Regressansprüchen in Höhe von 1.500.270,92 € aufgrund angefallener Bauvorbereitungskosten eines nicht realisierbaren Neubauprojektes. Des Weiteren bestanden 3.442.000,00 € Forderungen aus Tilgungs- und Aufwendungszuschüssen, wovon bei Bilanzaufstellung 2.632.000,00 € bereits ausgeglichen sind.

Aufgrund von temporären Differenzen von handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben sich im Saldo aktive latente Steuern, die in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 (1) S.2 HGB nicht aktiviert werden.

Die Steuerrückstellungen beinhalten Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Vorjahr in Höhe von 612.150,00 € sowie für das Geschäftsjahr in Höhe von 866.484,00 €.

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

■ Verwaltungsaufwendungen	868.955,00 €
■ Verpflichtungen aus Bau	372.050,00 €
■ Verpflichtungen aus Instandhaltungsaufwendungen	500.860,00 €
■ Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke	220.610,73 €

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	361.026.694,43	16.479.948,73	42.881.191,80	301.665.553,90	360.959.360,38	GPR
im Vorjahr	312.703.106,89	11.833.097,60	38.424.346,39	262.445.662,90	312.633.019,44	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.382.663,74	779.469,38	2.944.429,75	18.658.764,61	22.379.655,27	GPR
im Vorjahr	29.949.837,83	1.046.178,81	4.336.160,69	24.567.498,33	29.943.820,92	
Erhaltene Anzahlungen	11.363.621,61	11.363.621,61				
im Vorjahr	10.223.024,64	10.223.024,64				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.080,25	137.080,25				
im Vorjahr	87.512,51	87.512,51				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.219.801,01	4.219.801,01				
im Vorjahr	4.021.372,51	4.021.372,51				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.500.443,10	1.500.443,10				
im Vorjahr	1.500.478,33	1.500.478,33				
Sonstige Verbindlichkeiten	244.650,72	244.650,72				
im Vorjahr	293.911,07	293.911,07				
Gesamtbetrag	400.874.954,86	34.725.014,80	45.825.621,55	320.324.318,51	383.339.015,65	GPR
im Vorjahr	358.779.243,78	29.005.575,47	42.760.507,08	287.013.161,23	342.576.840,36	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehenskonditionen sind per Bilanzstichtag gegenüber Kreditinstituten zusätzlich zu den Grundpfandrechten für Darlehen in Höhe von 41.643.736,36 € (Vorjahr: 42.525.667,97 €) die Mieten abgetreten.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich auf in folgende Tätigkeitsbereiche:

- aus der Hausbewirtschaftung (45.180.548,45 €),
- aus Betreuungstätigkeit (41.888,33 €) und
- aus anderen Lieferungen und Leistungen (244.518,29 €).

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

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 166.829,00 € (Vorjahr: 73.661,48 €) sowie Versicherungsentschädigungen von 352.800,02 € (Vorjahr: 293.016,37 €).

Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 1.084.489,28 € (Vorjahr: 1.008.453,69 €) werden in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten 303.678,38 € außerplanmäßige Abschreibungen (Vorjahr: 161.088,92 €). Im Geschäftsjahr betreffen diese ein nicht realisierbares Neubauprojekt.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten 167.958,62 € (Vorjahr: 424.603,66 €) für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens sowie 64.216,92 € periodenfremde Aufwendungen für Straßenausbaubeiträge und ansonsten hauptsächlich Sachkosten der Verwaltung.

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

E Sonstige Angaben

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird die 100%-Beteiligung an der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit Sitz in Norderstedt ausgewiesen. Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 4.034.473,32 €. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2022 in voller Höhe (1.535.829,38 €) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mit einem Drittel an der Bauträger-GbR C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 1.340.724,96 € und einen Jahresfehlbetrag von 9.340,17 € aus.

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

- Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankäufe, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen rd. 24,8 Mio. €

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	32,75	13,00
Technische Mitarbeiter	4,25	0,00
Quartiersbetreuer etc.	9,00	3,00
	46,00	16,00

Mitgliederbewegung:

Anfang 2022	9.075
Zugang 2022	462
Abgang 2022	292
Ende 2022	9.245

■ Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	664.593,71 €
■ Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	27.200,00 €
■ Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.479.200,00 €

1 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

2 Mitglieder des Vorstandes:

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

3 Mitglieder des Aufsichtsrates:

■ Sabine Kählert	seit 8. Mai 1999
(Bürgermeisterin)	
Vorsitzende	seit 5. November 2008
■ Jens Nietner	seit 19. Juni 2010
(Rechtsanwalt und Geschäftsführer)	
Stellvertretender Vorsitzender	seit 19. Juni 2010
■ Ingrid Hebisch	seit 27. Juni 2009
(Bilanzbuchhalterin)	
Schriftführerin	seit 19. Juni 2010
■ Christian Krischker	seit 19. Juni 2010
(Sparkassendirektor i. R.)	
■ Henning Beuck	seit 18. Juni 2016
(Volkswirt)	
■ Niels Schmidt	seit 19. Juni 2010
(Bürgermeister bis 30.04.2022)	
■ Ulrica Schwarz	seit 17. Juni 2017
(Bauingenieurin und techn. Betriebswirtin)	

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 26.04.2023 wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 7.987.570,97 € in die „Gesetzliche Rücklage“ ein Betrag in Höhe von 800.000,00 € und in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 6.565.000,00 € eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 629.840,42 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verwenden:

■ 4,0 Prozent Dividende auf Geschäftsguthaben	622.947,12 €
■ Vortrag auf neue Rechnung	6.893,30 €
■ Bilanzgewinn	629.840,42 €

Norderstedt, den 26. April 2023

ADLERSHORST

Baugenossenschaft eG

Vorstand



Uwe Wirries



Hendrik Pieper

// Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand 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 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

// Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für 2022 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, unter dem Datum vom 12.05.2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den

deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

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

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

Hamburg, den 12.05.2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Viemann	Lutz
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, den 12.05.2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Viemann	Lutz
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

// Wohnungsbestand

STAND 31.12.2022

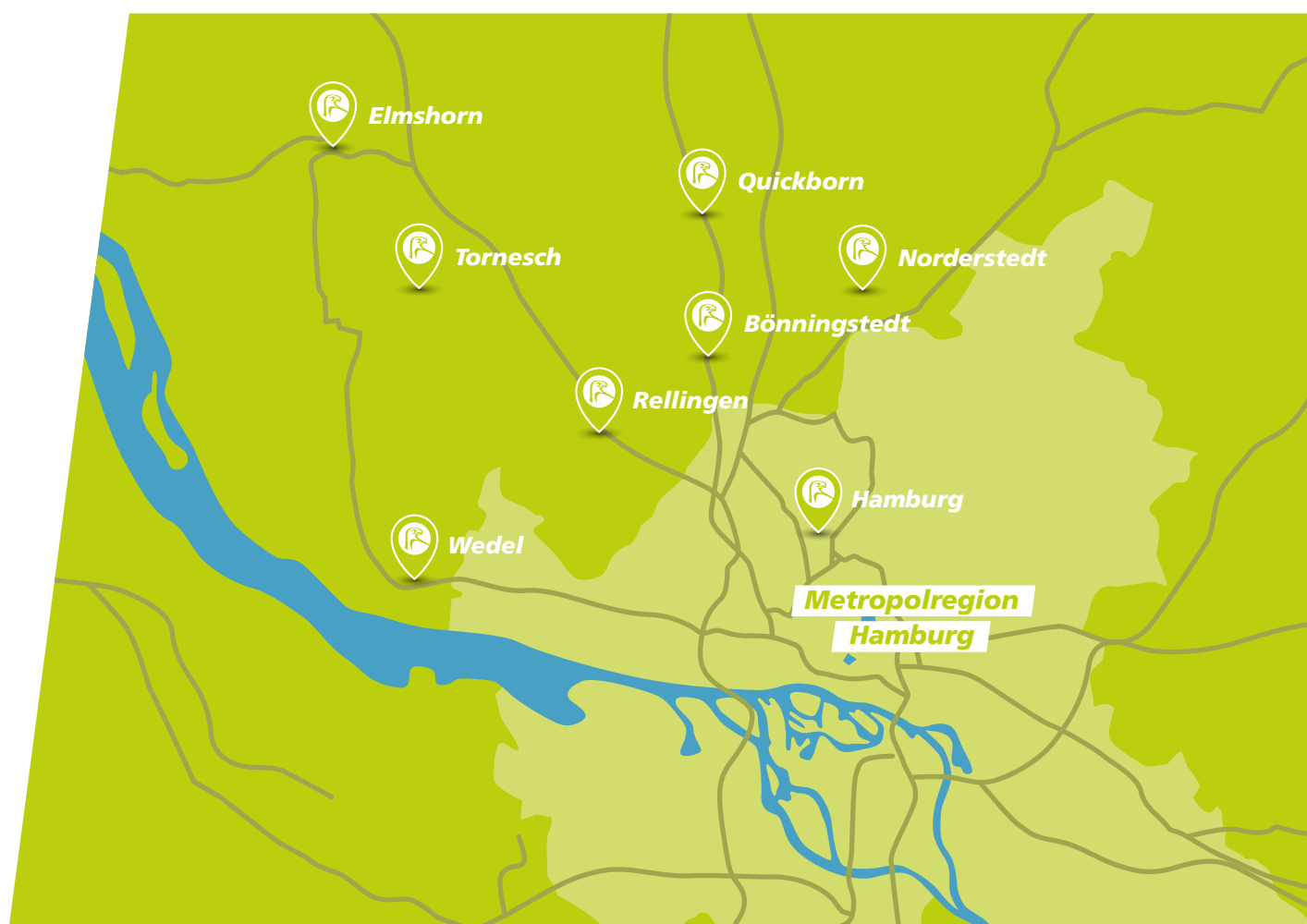
VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
161	Bönningstedt	Grellfeldtwiete 24–26	1965	15
234	Bönningstedt	Hohenloher Ring 44, 44a, 46, 46 a	1968	24
255	Bönningstedt	Hohenloher Ring	1969	
289	Bönningstedt	Hohenloher Ring 2–6	1972	18
366	Bönningstedt	Hohenloher Ring	1979	
391	Bönningstedt	Hohenloher Ring	1989	
440	Bönningstedt	Hohenloher Ring	2007	
				57
064	Elmshorn	Am Friedhof 10–14, 11–13 / Kolberger Straße 2–6	1957	44
099	Elmshorn	Uhlenhorst 1–7 / Amselstraße 18–20	1960	42
125	Elmshorn	Diertgahren 9–23	1963	60
133	Elmshorn	Diertgahren 25–27 / Schilfweg 1–5	1964	36
143	Elmshorn	Diertgahren 32–36	1964	21
153	Elmshorn	Diertgahren	1963	
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
280	Elmshorn	Raboisestraße	1971	
300	Elmshorn	Am Dornbusch	2012	
316	Elmshorn	Hainholzer Damm 38–50	1976	123
324	Elmshorn	Wedenkamp 2–12, 26, 30	1977	149
324	Elmshorn	Alter Markt	2001	
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
379	Elmshorn	Diertgahren	1982	
382	Elmshorn	Flamweg 1, 1 a–b	1985	89
394	Elmshorn	Hainholzer Damm 67–71	1991	28
399	Elmshorn	Am Erlengrund 1–7	1992	28
401	Elmshorn	Am Erlengrund 8–10	1993	18
406	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 5–7	1997	24
407	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 1–3	1997	24
409	Elmshorn	Fröbelstraße 4 a	1999	25
411	Elmshorn	Hermann-Weyl-Straße	2000	
414	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 8	2002	27
415	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 9	2003	24
435	Elmshorn	Uhlenhorst	2002	
443	Elmshorn	Gerberstraße 23–25	2009	29
446	Elmshorn	Reeperbahn 11+13	2012	34
455	Elmshorn	Uhlenhorst 2–12	2017	84
462	Elmshorn	Uhlenhorst 14–24	2020	92
469	Elmshorn	Kolberger Straße 1–5	2021	39
				1.617

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
474	Hamburg	Gert-Marcus-Straße 2 a–e	2022	62
				62
042	Norderstedt	Bahnhofstraße 1–11, 6–14	1954	65
055	Norderstedt	Bahnhofstraße 2–4, 16–20, 13–17	1957	42
075	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 2 a–d, 4 a–d	1959	54
106	Norderstedt	Am Exerzierplatz 7–11 / Greifswalder Kehre 22 a–e	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3–5	1962	12
119	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 6 a–d / Greifswalder Kehre 2–8	1962	54
121	Norderstedt	Danziger Straße 7–9	1962	12
127	Norderstedt	Greifswalder Kehre 3–5	1964	12
130	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 8 a–d, 10 a–d	1963	54
131	Norderstedt	Rathauswiete	1962	
138	Norderstedt	Greifswalder Kehre 10–12	1965	48
144	Norderstedt	Greifswalder Kehre 14–16	1965	48
148	Norderstedt	Heidestieg	1963	
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
185	Norderstedt	Wismarer Straße	1965	
195	Norderstedt	Bahnhofstraße	1966	
219	Norderstedt	Distelweg 23	1968	12
237	Norderstedt	Schweriner Straße 2–12	1969	36
251	Norderstedt	Schweriner Straße	1970	
253	Norderstedt	Lütjenmoor 39–41, 47–49	1971	112
278	Norderstedt	Am Exerzierplatz	1971	
286	Norderstedt	Waldstraße 63–71 / Norderstraße 41–47	1974	96
293	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 424–432 / Waldstraße 73– 81	1974	151
294	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 421–423 / Hainholz 1–3	1974	60
295	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 432 a	1974	32
311	Norderstedt	Hainholz 6	1978	29
327	Norderstedt	Hainholz	1976	
349	Norderstedt	Malenter Weg 2–6 / Heidbergstraße 25–35	1980	60
372	Norderstedt	Buckhörner Moor 88–92	1983	45
373	Norderstedt	Rathausallee 63–75	1982	64
381	Norderstedt	Rathausallee 100–104 / In der Großen Heide 2–6 / Fehmarnstraße 1–3	1984	64
384	Norderstedt	In der Großen Heide 8–22	1985	79
388	Norderstedt	Helene-Weber-Straße 2–8	1991	32
390	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 279 / Helene-Weber-Straße 1–3	1990	21
393	Norderstedt	Distelweg	1989	
400	Norderstedt	Helgolandstraße 18 / Rathausallee 103–111	1995	64
403	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 267–277	1996	50
404	Norderstedt	Greifswalder Kehre	1994	
408	Norderstedt	Buckhörner Moor 1–3	1998	30
410	Norderstedt	Schweriner Straße	1999	
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

Graue Markierungen = Wirtschaftseinheiten ohne Wohnungen

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
456	Norderstedt	Alter Kirchenweg 38 / Am Exerzierplatz 2 + 4	2019	96
463	Norderstedt	Alter Kirchenweg 36 a+b	2019	25
466	Norderstedt	Buckhörner Moor 62–72	2021	57
468	Norderstedt	Alter Kirchenweg 30 a–34 b	2022	57
472	Norderstedt	Alter Kirchenweg 28 c+d	2022	22
				2.050
235	Quickborn	Am Ahrensfeld 11–27	1968	54
247	Quickborn	Am Ahrensfeld	1968	
418	Quickborn	Kampstraße 10–14	1958	14
422	Quickborn	Kampstraße 16–22	1960	18
423	Quickborn	Kurzer Kamp 9–15	1961	8
424	Quickborn	Kurzer Kamp 1	1964	6
425	Quickborn	Kurzer Kamp 3–7	1963	12
426	Quickborn	Marienhöhe 12–14	1964	30
427	Quickborn	Marienhöhe 8–10	1965	30
428	Quickborn	Marienhöhe 2–6 a	1967	48
428	Quickborn	Marienhöhe	2007	
431	Quickborn	Hermann-Löns-Straße 38–42	1993	18
432	Quickborn	Kampstraße 6 a	1994	21
433	Quickborn	Am Freibad 24–32	1997	48
434	Quickborn	Am Freibad 16–22 a	1998	42
441	Quickborn	Marienhöhe	2007	
457	Quickborn	Bahnhofstraße 23 a–31 a	2018	57
459	Quickborn	Erleneck 1+2	2020	28
459	Quickborn	Erleneck 3+6	2021	54
				488
445	Rellingen	Am Markt 9 a–10 d / Hohle Straße 44 a, 44 b	2011	28
				28
150	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 7–13, 10–12	1964	36
163	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 26	1967	40
184	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 14–24	1967	36
261	Tornesch	Moorreger Weg 58 a	1971	10
335	Tornesch	Willy-Meyer-Straße	1977	
361	Tornesch	Pommernstraße 93–95	1981	49
392	Tornesch	Pommernstraße 83	1992	20
402	Tornesch	Pommernstraße 81	1994	32
444	Tornesch	Jürgen-Siemsen-Straße 8–10	2009	17
450	Tornesch	Am Grevenberg 12 a + 12 b	2013	24
453	Tornesch	An der Kirche 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 9 a	2017	92
460	Tornesch	Am Grevenberg 2, 4, 6, 8, 10	2019	70
				426
086	Wedel	Am Riesenkamp 1–13, 16–20	1960	51
094	Wedel	Möllers Park 5–9, 13–27	1960	91
122	Wedel	Kronskamp 78–80	1963	18
132	Wedel	Kronskamp 82+84 / Heinrich-Schacht-Straße 41–45	1964	42
157	Wedel	In De Krümm 9–17	1965	20
171	Wedel	Am Riesenkamp	1964	
284	Wedel	Heinestraße 8–24	1973	152
301	Wedel	Heinestraße 30	1975	56
351	Wedel	Adalbert-Stifter-Straße	1954	
356	Wedel	Kronskamp	1978	
371	Wedel	An der Windmühle 1–3	1984	47
374	Wedel	An der Windmühle 2–18	1987	41
376	Wedel	Heinestraße	1981	
398	Wedel	Am Riesenkamp 15–17	1992	14

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
413	Wedel	Möllers Park	2001	
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 8–22	2004	31
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 24–30	2006	60
439	Wedel	Kantstraße 9–13	2009	31
447	Wedel	Gorch-Fock-Straße 13–19	2011	57
448	Wedel	Adalbert-Stifter-Straße 19 a	2011	11
449	Wedel	Kantstraße 3–7	2013	45
451	Wedel	Rudolf-Breitscheid-Straße 28, 28 a, 30, 32	2014	56
458	Wedel	Heinestraße 26+28	2018	56
465	Wedel	Galgenberg 82, 82 a	2020	22
			Gesamt	901
				5.629



Für jeden ein passendes Zuhause: Alle unsere Wohnquartiere befinden sich am Rande der Metropolregion Hamburg. Oft haben unsere Quartiere parkähnlichen Charakter und sind durch Grünanlagen miteinander verbunden. Oder liegen an verkehrsberuhigten Straßen. Zur Elbe und zur Verkehrsader A7 ist es trotzdem nicht weit.

// Vertreterversammlung

STAND MÄRZ 2023

Wahlbezirk I

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

Wahlbezirk II

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

Wahlbezirk III

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

Wahlbezirk IV

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



Unsere engagierten Mitglieder nahmen auch in der 58. ordentlichen Vertreterversammlung am 18. Juni 2022 wieder ihre Verantwortung als Interessenvertreter der Gemeinschaft gewissenhaft wahr.

Wahlbezirk V

Helmut Paul Averbeck	Amselstraße 20	25335 Elmshorn
Volker Cordes	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
Sandra Eckmann	Uhlenhorst 5	25335 Elmshorn
Manuela Gottschalk	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 9	25335 Elmshorn
Rudi Jastroch	Uhlenhorst 4	25335 Elmshorn
Petra Kruse	Mommsenstraße 22	25336 Elmshorn
Joachim Lapsien	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
Nina Münster	Raboisstraße 35	25336 Elmshorn
Holger Rose	Schauenburgerstraße 112 c	24118 Kiel

Wahlbezirk VI

Monika Crone	Diertgahren 15	25337 Elmshorn
Peter Hopp	Gorch-Fock-Straße 30	22880 Wedel
Wolfgang Köster	Am Dornbusch 12	25337 Elmshorn
Andreas Kretschmann	Am Dornbusch 26	25337 Elmshorn
Sabine Obermayer	Nibelungenring 5	25337 Elmshorn
Helmut Plüschau	Gorch-Fock-Straße 28	22880 Wedel
Hans-Michael Reimer	Kantstraße 3 a	22880 Wedel
Gabriele Walter	Kantstraße 11	22880 Wedel

Wahlbezirk VII

Sabine Engel	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
Jutta Griebel	Bahnhofstraße 31 a	25451 Quickborn
Peter Gruhlke	An der Kirche 5 a	25436 Tornesch
Thomas Hillig	Kampstraße 6 a	25451 Quickborn
Ilse Mettjes	An der Kirche 9 a	25436 Tornesch
Peter Schöning	Am Freibad 20	25451 Quickborn
Constanze Schuller	Bahnhofstraße 25	25451 Quickborn
Werner Stange	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
Margitta Watteler	Dammstücken 47	24558 Henstedt-Ulzburg





// 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: Seite 4, Seite 6, Seite 8–9, Seite 10–11, Seite 14, Seite 17, Seite 18–19, Seite 20–21, Seite 22, 23 (Bild 1 und 2), Seite 26, Seite 27 (Bild 1, 2 und 3), Seite 28–29, Seite 32–33, Seite 36–37, Seite 42, Seite 75, Seite 76–77
// Dietmar Theis: Seite 2–3, Seite 13 (Bild 1), Seite 38, Seite 31
// Tim Maschlanka: Seite 13 (Bild 2 und 3) **// Jutta Schwollow:** Seite 23 (Bild 3) **// HANNEMANN & KRÜTZFELDT Architekten + Ingenieure GmbH:** Seite 24–25 **// Adlershorst:** Seite 30 (Bild 2), Seite 31 **// iStockphoto.com:** Seite 1: Anastasiia Boriagina; Seite 27 (Bild 4): Stefanie Keller; Seite 30 (Bild 1): xiaoke ma; Seite 34: shapecharge; Seite 35: bagira22

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