



Ideen entfalten.

// GESCHÄFTSBERICHT 2025

Lust aufs Leben

5.786

Wohnungen

86

Wohnungen modernisiert

27,0 Mio. €

Investitionen in Immobilienbestand

8,1 Mio. €

für Instandhaltung und Modernisierung
des Wohnungsbestandes

21,0 %

Eigenkapitalquote

11,3 Mio. €

Investitionen in Neubauten

114,6 Mio. €

Eigenkapital

11,3 Mio. €

Jahresüberschuss

8.989

Mitglieder

68

Beschäftigte

0,7 Mio. €

Bilanzgewinn

546,5 Mio. €

Bilanzsumme

31

neue Wohnungen fertiggestellt

Inhalt

**Ideen entfalten**

- 4 Vorwort des Vorstandes
- 6 Rückblick

**Lebensräume gestalten**

Bauprojekte

- 10 Kurzer Kamp, Quickborn
- 11 Reeperbahn, Elmshorn
- 12 Kampstraße, Quickborn
- 13 Liesel-Hünichen-Weg, Norderstedt

**Strategien formen**

- 14 Bericht des Aufsichtsrates

**Zahlen analysieren**

- 17 Lagebericht 2025
- 28 Jahresabschluss 2025
- 28 Bilanz
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Anhang Jahresabschluss

**Möglichkeiten realisieren**

- 43 Vertreterversammlung
- 44 Wohnungsbestand
- 45 Kontakt
- 46 Impressum

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

das vergangene Geschäftsjahr stand für unsere Baugenossenschaft ganz im Zeichen unseres Leitmotivs: Ideen entfalten – Gemeinschaft leben!

Auch in 2025 wurden die Herausforderungen nicht geringer – sei es durch steigende Baukosten, energetische Anforderungen oder sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen.

Die Stärke einer Gemeinschaft ist, darauf gemeinsam besser reagieren beziehungsweise agieren zu können. Gemeinsam ist einfach mehr möglich: Mehr Ideen, mehr Perspektiven, mehr Ansätze führen dann zu einem Mehr an guten und interessensgerechten Lösungen. So entfalten sich die gemeinsamen Ideen und wir danken hierfür insbesondere unseren Mitarbeitenden, den Kommunen und Geschäftspartnern, dass wir gemeinsam wichtige Impulse setzen und Lösungen finden konnten, um den so dringend benötigten weiteren Wohnraum zu schaffen.

Für Sie, für unsere Mitglieder! Für unsere genossenschaftliche Gemeinschaft.

Wir engagieren uns im freifinanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsbau und legen großen Wert darauf, ökologische und wirtschaftliche Verantwortung in Einklang zu bringen.

*Martin Henne, Vorstandsmitglied (li.) und
Hendrik Pieper, Vorstandsvorsitzender*



*Ideen entfalten –
Gemeinschaft leben*



Im Fokus stehen die Bedürfnisse unserer Mitglieder. Wir berücksichtigen für unsere Neubaugebote unterschiedliche Einkommens- und Altersgruppen, unterschiedliche Lebensabschnitte und -umstände. Dafür kooperieren wir mit Dienstleistern für attraktive Angebote in unseren Quartieren, von der KITA bis zum betreuten Wohnen.

Der größte Erfolgsfaktor sind dabei vor allem die Menschen: unsere Mitarbeitenden, unsere Ansprechpartner in den Kommunen und unsere Geschäftspartner und vor allem Sie, unsere Mitglieder. Ihr Engagement, Ihr Vertrauen und Ihre Ideen machen unsere Genossenschaft lebendig und zukunftsfähig.

Unser Dank gilt daher Ihnen allen, die mit ihrem Einsatz, ihrem Vertrauen und ihrer Kreativität dazu beigetragen haben, Ideen zu entfalten, so dass wir unsere Genossenschaft auch in 2025 weiterentwickelt haben.

Lassen Sie uns auch in Zukunft Ideen entfalten und Gemeinschaft leben – für ein Zuhause, das mehr ist als nur ein Ort zum Wohnen.

Herzlichst,

Hendrik Pieper
Vorstandsvorsitzender

Martin Henne
Mitglied des Vorstandes



Unsere Aktivitäten auf einen Blick

Das Geschäftsjahr 2025

Vertreterausfahrt – Informationen zum aktuellen Bauprogramm

Am 26. April 2025 fand unsere jährliche Vertreterausfahrt statt – diesmal mit den Zielen Quickborn und Norderstedt. 35 Vertreter nahmen teil. In Quickborn standen zunächst die fertiggestellten Objekte in der Bahnhofstraße im Fokus. Regionalbereichsleiter Niels Schmidt und Vorstandsvorsitzender Hendrik Pieper gaben spannende Einblicke in die Entwicklungen seit 2018 und informierten über die kommenden Neubaupläne. Danach folgten die im Bau befindlichen Häuser in der Straße Kurzer Kamp, begleitet von detaillierten Erläuterungen des Bauleiters Bodo Klippert. Den Abschluss in Quickborn bildete das Grundstück in der Kampstraße, für welches im Jahr 2025 ein neues Bauplanungsrecht geschaffen wurde, mit dem Ziel, ab Sommer 2026 mit dem Bau von 62 modernen Neubauwohnungen zu beginnen. Anschließend ging es nach Norderstedt, wo die Vertreter die Neubauten im Stonsdorfer Weg besichtigten. Weitere Projekte und Neuerungen wurden während des traditionellen Mittagessens vorgestellt.



Danke, Herr Herden

Nach 19 Jahren bei Adlershorst verabschiedeten wir im Mai 2025 Reinhard Herden in den Ruhestand. Als Prokurist und Abteilungsleiter Technik hat er die Abteilung mit großem Engagement, fachlicher Expertise und verbindlicher Art geprägt. Die Leitung der Abteilung Technik hat Morten Koch am 1. Juni 2025 übernommen. Seit Dezember 2013 bei Adlershorst, war er bisher stellvertretender Abteilungsleiter und bringt als Dipl.-Ing. (TU) umfassende Erfahrung in der Projektplanung und -umsetzung mit. Unter seiner Führung wird die Abteilung weiter erfolgreich entwickelt werden.

Für seinen langjährigen Einsatz, seine Loyalität und die wertvollen Impulse danken wir Herrn Herden herzlich und wünschen ihm einen erfüllten Ruhestand.



Reinhard Herden (li.), Prokurist und Abteilungsleiter Technik a. D. und Morten Koch, seit 1. Juni 2025 Abteilungsleiter Technik



Vertreterwahl durchgeführt

Mit der Vertreterwahl im Mai 2025 wurden insgesamt 64 Vertreter für die kommenden fünf Jahre gewählt. Die gewählten Vertreter kommen aus sieben Wahlbezirken und repräsentieren unsere Mitglieder. Wir danken allen Mitgliedern und Kandidaten für ihre Beteiligung und freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit!

Gemeinsam stark

Am 21. Juni 2025 trafen sich die Vertreter von Adlershorst zur ordentlichen Vertreterversammlung in der Hauptgeschäftsstelle in der Ochsenzoller Straße, um sich über das vergangene Geschäftsjahr und aktuelle Themen berichten zu lassen sowie Beschlüsse zu fassen und einen Ausblick auf die kommenden Projekte zu erhalten.

Die Aufsichtsratsvorsitzende Sabine Kählert eröffnete und führte durch die Versammlung, Vorstandsvorsitzender Hendrik Pieper und Vorstandsmitglied Martin Henne präsentierten im Anschluss den Bericht zum Geschäftsjahr 2024. Fazit: Unsere Genossenschaft steht wirtschaftlich auf solidem Fundament. Die Neubau- und Modernisierungsprojekte entwickeln sich planmäßig und erfolgreich.



Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern. Einstimmig wiedergewählt wurden Jens Nietner und Niels Schmidt. Neu im Gremium ist Matthias Voss, Bankkaufmann und diplomierter Betriebswirt, der umfangreiche Erfahrung aus der Immobilienbranche mitbringt. Nach 15 Jahren im Aufsichtsrat schied Christian Krischker satzungsgemäß aus – für sein langjähriges Engagement danken wir ihm herzlich.



Liebgewonnene Tradition:
Am 2. Juli 2025 gab es wieder Kaffee und Kuchen im Schulauer Fährhaus für unsere langjährigen und treuen Mieter.



Gemeinschaft entfalten: Wir feiern unsere langjährigen Mieter

40 Jahre: A. Andresen, G. Dankowski, C. Eyfferth-Brakelmann, A. Fengler, C. Freygang, E. Goroll, J. Gräler, D. Grunwald, A. Harwardt, H. Jauernig, J. Kalweit, C. Khan, H. Kluge, W. Landau, M. Maitre, H. Mewald, M. Odefey, E. Pollum, A. Rose-Brederlow, J. Schmidt, H. Schuldt, G. Sprengler-Kumpe, K. Valkenaar
50 Jahre: R. Albrecht, H. J. Dietz, M. Faust, E. Krämer, H. Sebo, H. Severin
60 Jahre: M. Denkmann, E. Glowatzki, H. Graß, E. Herrmann, H. Jonkanski, S. Köhnke, E. Krause, F. Lang, L. Löwe, C. Meyer, H. Popken, I. Raschke, R. Schulz, T. Wagner, H. Wasinger, T. Weber, W. Weglewski

Ein Quartier zum Wohlfühlen

Das Neubauvorhaben Kurzer Kamp in Quickborn wurde zum 1. November 2025 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Auf 31 moderne Wohnungen verteilt, bietet das Quartier ein breites Wohnangebot: 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 66 und 107 m² Fläche schaffen Raum für Singles, Paare und Familien.



Die Wohnungen sind hell, großzügig geschnitten, barrierearm und über einen Aufzug erreichbar. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse – für das Extra an Freifläche. Innen sorgen Fußböden in Holzoptik, moderne Einbauküchen und eine Fußbodenheizung für Komfort und Wohlfühl-atmosphäre.

Ein Fest für alle Nachbarn

Am 20. November 2025 feierten die Bewohner des Quartiers Levenslust das Winterfest. Für das leibliche Wohl sorgten ein Grillstand, Getränkebars mit Glühwein, Apfelpunsch und Kakao, Süßigkeiten und Crêpes. Alle Stände wurden von Adlershorst-Mitarbeitenden betreut.



Nach der Begrüßung durch die Vorstände Hendrik Pieper und Martin Henne stimmte Jasmin Schumacher, DRK-Mitarbeiterin und erfahrene Musical-Sängerin, mit winterlichen Liedern auf den Abend ein. Anschließend nutzten die Gäste die Gelegenheit, sich mit Nachbarn und unseren Mitarbeitenden auszutauschen.

Neues Quartier in Halstenbek

In Halstenbek soll ein bedeutendes Wohnprojekt entstehen: Das „Quartier an der Grünen Mitte“ wird von der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG als neues Quartier entwickelt.

Der Start des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 24. November 2025 eingeleitet. In den kommenden acht bis zehn Jahren sollen hier rund 450 Wohnungen entstehen, davon die Hälfte öffentlich gefördert. Das neue Quartier bietet Wohnraum für alle: von bezahlbaren Apartments für Auszubildende und junge Paare über familiengerechte Wohnungen bis zu barrierearmen Angeboten für Senioren und Empty Nester.

Mit dem „Quartier an der Grünen Mitte“ entsteht in Halstenbek ein modernes, nachhaltiges und soziales Quartier, das dringend benötigten Wohnraum schafft, neue grüne Freiräume öffnet und infrastrukturell sehr gut angebunden ist.



Rund 450 Wohnungen sollen in den nächsten zehn Jahren im „Quartier an der Grünen Mitte“ nahe der S-Bahn-Station Krupunder in Halstenbek nordwestlich von Hamburg entstehen.



Kurzer Kamp 1–5

Quickborn: zentral und modern wohnen

Das Projekt auf einen Blick

- // 31 moderne Wohnungen
- // 66–107 m² Wohnfläche
- // 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- // barrierearm
- // ca. 11,3 Mio. € Neubaukosten
- // Tiefgarage mit 36 Pkw-Stellplätzen sowie 6 Außenstellplätze



Erstbezug
01.11.2025



Reeperbahn 4, 4a, 4b

Elmshorn: zentral und modern wohnen

Das Projekt auf einen Blick

- // 38 öffentlich geförderte Wohnungen
- // 60–105 m² Wohnfläche
- // 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- // barrierearm
- // ca. 10,8 Mio. € Neubaukosten
- // 46 Pkw-Stellplätze



Baubeginn
07.04.2026



Kampstraße

Quickborn: zentrumsnahe Lage im Grünen

Das Projekt auf einen Blick

- // 62 teilweise öffentlich geförderte Wohnungen
- // 57–100 m² Wohnfläche
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // barrierearm
- // ca. 15,8 Mio. € Neubaukosten
- // 67 Pkw-Stellplätze



Baubeginn
Sommer 2026



Liesel-Hünichen-Weg

Norderstedt: verkehrsgünstige Lage im Grünen

Das Projekt auf einen Blick

- // 69 öffentlich geförderte Wohnungen
- // 58–91 m² Wohnfläche
- // 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- // barrierearm
- // ca. 17,4 Mio. € Neubaukosten
- // Tiefgarage mit 65 Pkw-Stellplätzen



Baubeginn
Sommer 2026



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Die Baugenossenschaft Adlershorst – stark aufgestellt in der Wohnungsversorgung für ihre Mitglieder

Liebe Vertreterinnen und Vertreter, sehr geehrte Damen und Herren,

der Wunsch, dass der Krieg in der Ukraine im Jahr 2025 ein Ende finden würde, hat sich leider nicht erfüllt und ein Ende ist weiterhin nicht in Sicht.

Die deutsche Wirtschaft zeigt nach mehrjähriger Rezession erste Anzeichen einer schwachen Erholung bei einem sehr geringen Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent. Die neue Bundesregierung hat ein großes Investitionsprogramm für Infrastruktur und Transformation aufgelegt in der Hoffnung, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. Durch den Irakkrieg steigen die Energiekosten, was alle Autofahrer an der Tankstelle deutlich spüren, und die Prognosen für ein Wirtschaftswachstum werden schon wieder nach unten korrigiert.

Im Jahr 2025 kämpften Industrie und Unternehmen wie auch Privatverbraucher bereits mit hohen Energiepreisen, die Unternehmen mit einer schwachen Nachfrage aus China und den Auswirkungen geopolitischer Konflikte und Handelsrisiken durch die Zollpolitik der USA.

Der Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen, die sinkende Investitionsbereitschaft privater Investoren, komplexe Genehmigungsverfahren und strengere energetische Bestimmungen bei gleichzeitig steigenden Baukosten führten zu einem Rückgang des dringend erforderlichen Wohnungsneubaus.

Die Bundesregierung versuchte 2025 mit Förderprogrammen für energieeffizientes Bauen, Programmen für den sozialen Wohnungsbau und steuerlichen Anreizen für Investoren die Bautätigkeit in Schwung zu bringen.

Trotz dieser Maßnahmen blieb die Neubautätigkeit deutlich unter dem Bedarf. In vielen Städten verschärfte sich daher die Wohnungsknappheit mit der Folge steigender Mieten, erfolgloser Wohnungssuchen sowie zunehmender Mietbelastung für Haushalte. Nicht so bei unserer Adlershorst Baugenossenschaft, deren Leitsatz auch weiterhin die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder bleibt.

Diesem Leitsatz getreu wurden im Geschäftsjahr Ideen entwickelt, um Baukosten zu reduzieren, die energieeffizienten Standards weiter anzuheben und gleichzeitig neue Quartiere zu erschließen. Dazu gehört auch die stetige Untersuchung des eigenen Wohnungsbestandes auf Verbesserung des energetischen Wohnungsstandards und mögliche Verdichtungsmaßnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum.

Erfreulich, aber auch unabdingbar ist eine gute Zusammenarbeit mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern sowie politischen Gremien der Städte und Gemeinden, um gemeinsam neue Quartiere zu erschließen.

Im Jahr 2026 wird Adlershorst in Elmshorn, Norderstedt und Quickborn mit dem Bau von 169 Wohnungen beginnen, wovon 131 Wohnungen aus dem Programm der öffentlichen Wohnbauförderung mitfinanziert werden.

Leider wird aber auch in den nächsten Jahren für zahlreiche Wohnungen die öffentliche Förderung auslaufen. Weil nicht in gleichem Maße Neubau und schon gar nicht zu wirtschaftlichen Kosten erstellt werden kann, müssen entsprechende Programme entwickelt und finanziert werden, um auch für den



Der Aufsichtsrat der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG (v. l.):
Jens Nietner, Ulrica Schwarz, Sabine Kählert (Aufsichtsratsvorsitzende),
Henning Beuck, Ingrid Hebisch, Niels Schmidt und Matthias Voss.

Wohnungsbestand die Belegungsbindung und damit preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Dies wird eine wesentliche Aufgabe für die vor uns liegende Zeit sein.

Ein besonderes Leuchtturmprojekt von breitem Interesse innerhalb und außerhalb der Wohnungswirtschaft in dieser Zeit ist der Plan für ein Wohnquartier in Halstenbek, in dem in den nächsten 10 Jahren bedarfsgerecht insgesamt 450 neue Wohnungen erstellt werden können. Für 50 Prozent dieses Wohnungsbestandes sollen Mittel aus der öffentlichen Wohnbauförderung in Anspruch genommen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren ist die Gemeinde Halstenbek den ersten wichtigen Schritt für die Umsetzung der Entwürfe gegangen.

Um den ständig steigenden Anforderungen an eine moderne digitale Infrastruktur gerecht zu werden, wurde im vergangenen Jahr die Umstellung auf ein effizienteres IT-Programm vorbereitet und kommt 2026 in die Umsetzung. Dadurch können Verwaltungsprozesse verschlankt und den Mitarbeitenden Freiräume für die Betreuung der Mitglieder geschaffen werden.

IT-Programme allein verhelfen jedoch nicht zu einem erfolgreichen Unternehmen. Engagierte Mitarbeitende, Weitsicht und eine gute Zusammenarbeit sind ein Erfolgsgarant für die ambitionierten Projekte. Deshalb wird nach wie vor in Aus- und Weiterbildung investiert und eine hohe Mitarbeiterbindung durch attraktive Arbeitszeitmodelle, angemessene Sozialleistungen und ein gutes Betriebsklima gefördert.

Der Aufsichtsrat unterstützt diesen eingeschlagenen Weg ausdrücklich und hat sich in sechs Sitzungen anhand der sehr ausführlichen Quartalsberichte und Vorlagen laufend über die Lage der Gesellschaft berichten lassen.

Themen dieser Sitzungen waren u. a. der Wirtschafts- und Finanzplan, Berichte über laufende Baumaßnahmen, die Projektentwicklungen, verbundene Unternehmen, Digitalisierung sowie Vorstandsangelegenheiten.

Fortgesetzt wird ebenfalls ein Workshop von Vorstand und Aufsichtsrat, in dem die Entwicklung unserer Baugenossenschaft, Stand der Dekarbonisierungsmaßnahmen, der Ausbau der digitalen Angebote als auch die Personalentwicklung zu den Themen der Zukunft gehören.

Darüber hinaus steht der Aufsichtsrat im fachlichen Austausch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften und hat auch 2025 mit einer Abordnung an der Jahrestagung des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen teilgenommen.

Bei den schon traditionellen Vertreterausfahrten und darüber hinaus steht der Aufsichtsrat gerne auch in einem regen Austausch mit unseren Mitgliedern.

Das Geschäftsjahr 2025 verlief trotz der nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen erneut sehr erfolgreich und zeugt von der wirtschaftlichen Stärke unserer Genossenschaft.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 durch die Prüfer des VNW wird im April 2026 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 sowie Beratung und Beschlussfassungen hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17. Juni 2026 und in der Vertreterversammlung am 20. Juni 2026 vorgesehen.

Der Aufsichtsrat geht weiterhin von einem positiven Prüfungsergebnis aus und empfiehlt der Vertreterversammlung:

1. Den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2025 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2025 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates danken den Vorstandsmitgliedern Hendrik Pieper und Martin Henne sowie allen Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe Adlershorst für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2025 und wünschen für die Umsetzung der geplanten Wohnungsbauprojekte sowie für das laufende Geschäftsjahr viel Erfolg.

Norderstedt, im April 2026

Sabine Kählert
Aufsichtsratsvorsitzende



Sabine Kählert, Aufsichtsratsvorsitzende
der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG



Lagebericht 2025

1 Grundlagen des Unternehmens

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

Mit 5.786 (Vorjahr: 5.769) eigenen Mietwohnungen und einer Wohnfläche von 373.084,49 m² ist die Genossenschaft im Nordwesten der Metropolregion Hamburg vertreten. Darüber hinaus umfasst der Bestand 35 gewerbliche Einheiten und Büros (Vorjahr: 31). Die Veränderung des Wohnungsbestandes im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus dem Neubau von 31 Wohneinheiten, dem Abriss eines im Vorjahr erworbenen Einfamilienhauses sowie der Nutzungsänderung von 13 Wohneinheiten.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Vermietung attraktiver Wohnungen, um Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten. Die Nachfrage nach günstigen und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin hoch. Die Vermietung erfolgt grundsätzlich vorrangig an Genossenschaftsmitglieder.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 zählt die Genossenschaft 8.989 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 18.530.080,00 Euro, die durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt sind.

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt auf der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes sowie dem Neubau von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Geschäftsstrategie der Genossenschaft zielt nicht auf die Maximierung von Mieten oder Gewinnen ab. Vielmehr steht die Bereitstellung bezahlbarer Nutzungsentgelte, die angemessen kalkuliert sind, im Vordergrund. Die aus der Vermietung erzielten Einnahmen fließen in den Wohnungsbestand zurück und werden für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau verwendet.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen und die weiterhin bestehenden Risiken für internationale Handelsverbindungen belasteten auch im Jahr 2025 die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Eine deutliche und nachhaltige Erholung der Wirtschaft ist bis heute nicht erkennbar. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken weiterhin dämpfend auf die Wohnungswirtschaft.

Aufgrund der weiterhin hohen Anforderungen an den Wohnungsneubau mit entsprechend höheren (Bau-) Kosten, einem zusätzlich höheren Zinsniveau und mangels ausreichender Mittel für die Wohnungsbauförderung bleiben die Wohnungsbauunternehmen erheblichen Anforderungen ausgesetzt, die sie für das benötigte Neuvolumen nicht allesamt allein lösen können.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben im Berichtsjahr insbesondere die Realisierungsmöglichkeiten von Neubauprojekten eingeschränkt. Es wurden Überarbeitungen der Neubauplanungen erforderlich. Trotz dieser Herausforderungen wurde der Geschäftsverlauf der Genossenschaft insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Großraum Hamburg blieb weiterhin unverändert hoch.

Im Berichtsjahr konnten ein Neubauvorhaben sowie mehrere Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen werden. Dadurch wurde die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestands der Genossenschaft weiter vorangetrieben.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen der Genossenschaft sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	41.163	42.301	39.802
Instandhaltungsaufwendungen	7.951	7.844	7.249
Zinsaufwendungen	7.065	7.114	6.547
Jahresüberschuss	7.941	11.334	6.675

Die Umsatzerlöse haben sich planmäßig durch zusätzliche Mieteinnahmen aus der Erstvermietung von Neubauten sowie laufende Mieterhöhungen erhöht. Der Planansatz wurde aufgrund von verzögertem Leerzug wegen verschobener Abrissmaßnahmen überschritten.

Die Instandhaltungsaufwendungen lagen leicht unter den Planwerten. Dies war vor allem auf begrenzte Handwerkerkapazitäten sowie auf Verschiebungen von Maßnahmen in Folgejahre zurückzuführen.

Die Zinsaufwendungen entsprachen im Wesentlichen der Planung. Geplante Finanzierungsvorhaben, Darlehensprolongationen und Umschuldungen konnten wie vorgesehen abgeschlossen werden.

Der Jahresüberschuss lag insgesamt signifikant über dem Planansatz. Neben den zuvor erläuterten Abweichungen bei den Umsatzerlösen ergab sich die Überschreitung insbesondere aus einer deutlichen Verminderung der Steuerlast sowie Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre infolge aktueller steuerlicher Entwicklungen. Daneben lagen die Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter den geplanten Werten.

Die Gesamtinvestitionen der Genossenschaft beliefen sich im Geschäftsjahr auf 20,6 Mio. €. Hiervon wurden 20,3 Mio. € in die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Rahmen von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Grundstücksankäufen investiert.

Insgesamt wird der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 sowie die Entwicklung der Genossenschaft als positiv bewertet.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	11.436	11.629
Grundstücksbevorratung/-verkehr	-613	-425
Bautätigkeit/Modernisierung	-968	-1.506
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.450	-1.158
Neutrales Ergebnis	2.482	-1.410
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	447	-455
Jahresüberschuss	<u>11.334</u>	<u>6.675</u>

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, prägte weiterhin maßgeblich die Ertragslage. Der Ergebnisbeitrag aus der Bewirtschaftungstätigkeit war trotz gestiegener Mieteinnahmen nach Erstbezug und Mieterhöhungen rückläufig. Ursächlich waren zum einen erhöhte Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen sowie Kapitalkosten. Zudem stiegen neubau- und modernisierungsbedingt die planmäßigen Abschreibungen. Daneben sanken im Ergebnisbeitrag enthaltene Guthabenzinsen bei Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr.

Das Ergebnis aus der Grundstücksbevorratung und dem Grundstücksverkehr war durch die gestiegenen Akquise- und Vorplanungskosten für identifizierte Entwicklungsgrundstücke geprägt.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit wurde durch die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Neubau- und Modernisierungsvorhaben bestimmt. Das Ergebnis verbesserte sich insbesondere gegenüber dem Vorjahr durch geringere verrechnete Personal- und Sachkosten sowie niedrigere Kapitalkosten.

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasste insbesondere gestiegene Kosten für Projektarbeit und Organisationsentwicklung sowie Mitgliederbetreuung. Zudem lag das Ergebnis der ADLERSHORST Immobilien GmbH in Höhe von 1.013 T€ (Vorjahr: 1.170 T€) leicht unter dem Vorjahresniveau.

Im neutralen Ergebnis waren die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2025 enthalten. Dieses war insbesondere durch einen Ertrag aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks des Anlagevermögens geprägt.

Der positive Ergebnisbeitrag aus Ertragsteuern resultierte insbesondere aus der Auflösung der Rückstellung für den vorangegangenen Veranlagungszeitraum

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	517.601	94,7	511.500	95,4	6.100
Umlaufvermögen					
langfristig	2.365	0,4	959	0,2	1.406
kurzfristig	26.515	4,9	23.629	4,49	2.887
Gesamtvermögen	546.481	100,0	536.088	100,0	10.393

	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	114.594	21,0	103.638	19,3	10.956
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	412.288	75,4	410.116	76,5	2.172
kurzfristig	19.599	3,6	22.334	4,2	-2.735
Gesamtkapital	546.481	100,0	536.088	100,0	10.393

Das Anlagevermögen beträgt 94,7 Prozent der Bilanzsumme und prägt weiterhin maßgeblich die Vermögensstruktur der Genossenschaft. Es ist vollständig durch Eigenkapital sowie langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Berichtsjahr um 6,1 Mio. €. Ursächlich hierfür waren insbesondere Investitionen in Höhe von 20,6 Mio. €, denen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 11,4 Mio. € gegenüberstanden.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt 2,9 Mio. € ergab sich im Wesentlichen aus der Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände um 1,5 Mio. € und der Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um 1,4 Mio. €.

Auf der Kapitalseite stieg das Eigenkapital um 11,0 Mio. € auf 114,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich bei gleichzeitig gestiegener Bilanzsumme von 19,3 Prozent im Vorjahr auf 21,0 Prozent. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss nach Abzug der Dividende für das Vorjahr (per Saldo 10,7 Mio. €) sowie aus zusätzlichen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von 0,3 Mio. €.

Die langfristigen Fremdmittel erhöhten sich moderat um 2,2 Mio. € auf 412,3 Mio. €. Dies war im Wesentlichen auf die Auszahlung von Darlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen gegenüberstanden.

Insgesamt sind die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft geordnet, die Finanzierungsstruktur ist weiterhin als stabil und ausgewogen zu beurteilen.

2.3.3 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wurde sichergestellt, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber Kreditinstituten jederzeit termingerecht erfüllt werden konnten. Ziel war es zudem, die Zahlungsströme so zu steuern, dass neben der Ausschüttung einer angemessenen Dividende ausreichend liquide Mittel für Neubauinvestitionen sowie die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung standen.

Die Verbindlichkeiten wurden ausschließlich in Euro geführt, sodass Währungsrisiken nicht bestanden. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente (z. B. Swaps oder Caps) erfolgte nicht.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelte es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Der durchschnittliche Zinssatz für die Kapitalmarktdarlehen der Genossenschaft lag im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 bei 2,14 Prozent (Vorjahr: 2,06 Prozent).

Die nachfolgende, kurzgefasste Kapitalflussrechnung stellt die Veränderung des Finanzmittelbestandes dar:

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
Cashflow nach DVFA/SG*	20.196	19.115
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.790	24.164
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.324	-35.108
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.986	15.102
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>7.482</u>	<u>3.324</u>
Zahlungswirksame Veränderung	480	4.158
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>7.962</u>	<u>7.482</u>

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

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 0,5 Mio. €. Der Mittelzufluss aus dem laufenden Geschäft in Höhe von 20,8 Mio. € deckte somit den Mittelabfluss aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit in Höhe von 15,3 Mio. € und 5,0 Mio. €, welche im Wesentlichen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit und dem dazugehörigen Kapitaldienst resultierten.

Zur Sicherstellung der kurzfristigen Liquidität verfügt die Genossenschaft über nicht in Anspruch genommene Kontokorrentkreditlinien in Höhe von rund 2 Mio. €. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum sowie bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts jederzeit gegeben.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	21,0	19,3
durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnfläche	€/m ²	8,88	8,54
Fluktuationsquote	%	6,83	6,83
Leerstandsquote	%	0,52	0,44
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	18,34	17,57

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 21,0 Prozent (Vorjahr: 19,3 Prozent) und unterstreicht die weiterhin stabile Kapitalstruktur der Genossenschaft.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² stieg auf 8,88 €/m² (Vorjahr: 8,54 €/m²). Dies war insbesondere auf Erstvermietungen im Neubausegment aus 2024 sowie deren Vollausswirkung zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote lag mit 6,83 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 395 Wohnungswechsel registriert (Vorjahr: 394), davon 69 (Vorjahr: 58) im eigenen Wohnungsbestand. Freiwerdende Wohnungen konnten weitestgehend übergangslos neu vermietet werden.

Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht auf 0,52 Prozent (Vorjahr: 0,44 Prozent), verblieb jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies spiegelte die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Bestand als auch im Neubausegment der Genossenschaft wider.

2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 67,50 Mitarbeitende (Vorjahr 67,75) bei der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG beschäftigt. Die Mitarbeiterfluktuation konnte auf 4,4 Prozent (Vorjahr 8,7 Prozent) reduziert werden und lag damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Auch im Jahr 2025 wurden vielfältige Maßnahmen und Veranstaltungen umgesetzt, die das gemeinschaftliche Miteinander sowie die Identifikation der Mitglieder und Mitarbeitenden mit der Genossenschaft stärkten. Hierzu zählten unter anderem Mieterfeste, nachbarschaftsfördernde Aktivitäten sowie gemeinschaftsbildende Initiativen unter Einbindung der Mitarbeitenden.

Die ergänzend angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftsangebote leisteten weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Förderung stabiler sozialer Strukturen in den Quartieren sowie zur nachhaltigen Sicherung der Wohnzufriedenheit der Mitglieder.

Im Bereich Klimaschutz verfolgt die Genossenschaft seit mehreren Jahren eine systematische Strategie zur Reduktion der CO₂-Emissionen ihres Wohnungsbestandes. Grundlage hierfür ist eine kontinuierliche Bestandsanalyse sowie die darauf aufbauende Ableitung technischer und wirtschaftlich tragfähiger Maßnahmen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes wurde in den vergangenen Jahren bereits energetisch modernisiert.

Die Ergebnisse des aktuellen Monitorings zeigten für das Jahr 2024 einen CO₂-Ausstoß von 17,8 kg CO₂/m²/p.a. (Vorjahr: 18,5 kg CO₂/m²/p.a.).

Die Reduktion war insbesondere auf in den letzten Jahren umgesetzte energetische Maßnahmen zurückzuführen. Hierzu zählten unter anderem Fensteraustausch, energetische Dachsanierungen sowie die Umstellung vormals konventionell beheizter Quartiere auf Fernwärme. Ergänzende Maßnahmen wie Heizungsoptimierungen, hydraulischer Abgleich sowie Temperaturbegrenzungen trugen zusätzlich zur Senkung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Emissionen bei.

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, wesentliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Grundlage bilden insbesondere die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2030, regelmäßige monatliche und quartalsweise Controllingberichte sowie eine laufende Liquiditätsplanung und Disposition.

Hierbei werden sämtliche entscheidungsrelevanten Kennzahlen und Indikatoren sowie Budgets regelmäßig analysiert, Soll-Ist-Vergleiche erstellt und diese in die operativen Geschäftsbereiche eingesteuert. Externe Einflussfaktoren der Wohnungs- und Kapitalmärkte sowie Baukostenentwicklungen werden kontinuierlich beobachtet und in die Unternehmenssteuerung einbezogen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Risiken absehbar, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Das Interne Kontrollsystem (IKS) sowie die Interne Revision unterstützen die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsprozesse und der Rechnungslegung.

Fachkräftemangel

Die Genossenschaft ist kontinuierlich in der Personalgewinnung aktiv. Zudem wird durch finanzielle und nicht finanzielle Benefits die Bindung des vorhandenen Personalstamms an das Unternehmen gefördert. Diese Maßnahmen zeigen bislang die gewünschte Wirkung.

Der anhaltende Fachkräftemangel kann insbesondere dazu führen, dass nicht alle Maßnahmen im Bau- und Instandhaltungsbereich plangerecht durchgeführt werden können. Das Risiko wird derzeit als moderat eingestuft.

Hohe Energiekosten

Das Risiko akuter Versorgungsengpässe hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr verringert. Die Energiepreise verbleiben trotz zwischenzeitlicher Entspannung auf einem hohen Niveau. Staatliche Entlastungsmaßnahmen – wie der Wegfall der Gasspeicherumlage und der Bundeszuschuss zu den Netzentgelten ab 2026 – dämpfen die Kosten teilweise, ändern jedoch nichts an der langfristigen Herausforderung durch steigende CO₂-Preise und Netzausbaukosten

Dem begegnet die Genossenschaft mit der weiteren energetischen Sanierung des Bestandes sowie neuen Konzepten in der Energieversorgung. Von zentraler Bedeutung ist dabei die künftige Versorgung mit Heizwärme. Diese Maßnahmen sind in die Bestandsanalyse mit dem Zielkorridor 2025–2040 eingeflossen. Die daraus resultierenden Quartiersmaßnahmen werden fortlaufend u. a. mit den zuständigen Stadtwerken kommuniziert, um die interne Wärmeplanung mit der kommunalen Wärmeplanung abgestimmt zu halten.

Steigende Baukosten

Anhaltend hohe Bau- und Lohnkosten können die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigen und zu Projektverschiebungen führen. Eine Preisreduzierung im Materialsektor ist

trotz stark rückläufiger Bautätigkeit nicht zu erkennen, steigende Tarifaufschläge treiben unabhängig davon den Lohnkostenanteil in die Höhe. Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren wird schwieriger. Die Genossenschaft stuft es als mittleres Risiko ein. Durch frühzeitige Planung, Ausschreibung und Projektcontrolling wird diesem Risiko begegnet.

Bauliche Anforderungen und politische Auflagen

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen für den Gebäudesektor stellen weiterhin ganz erhebliche Herausforderungen für die Gesellschaft und für die Genossenschaft dar. Die gesetzliche Lage befindet sich dabei im Wandel: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll im Rahmen eines neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) technologieoffener und flexibler ausgestaltet werden. Gleichzeitig hat der Gebäudesektor seine Klimaziele zuletzt nicht erreicht, was den politischen Druck auf die Wohnungswirtschaft weiter erhöht. Hinzu kommt eine wachsende Planungsunsicherheit: Noch nicht abschließend geklärte gesetzliche Anforderungen – etwa zur künftigen Nutzung klimafreundlicher Brennstoffe ab 2029 – erschweren verlässliche Investitionsentscheidungen.

Dem begegnet die Genossenschaft durch eine stetige Anpassung der unternehmensindividuellen Klimastrategie an die sich verändernden gesetzlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Ressourcen sowie der Überwachung der Umsetzung. Die Genossenschaft verfolgt dabei das Ziel, Klimaschutz, Finanzierbarkeit und Investitionssicherheit in ein nachhaltiges Gleichgewicht zu bringen.

Steigende Zinsen

Für die Finanzierung des Investitionsprogramms sowie bei Anschlussfinanzierungen besteht ein Zinsänderungsrisiko. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagementsystems beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko mittelfristig leicht steigt. Zur Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden berücksichtigt, unterliegen jedoch zunehmend Budgetbegrenzungen. Die Genossenschaft begegnet diesem Risiko durch ein aktives Darlehensportfoliomanagement sowie durch die Nutzung von Fördermitteln.

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

Die Genossenschaft sieht auch künftig gute Chancen für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet weiterhin gute Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Vermietungssituation. Mit der Ausweitung des Bauprogramms wird die Möglichkeit wahrgenommen, den Wohnungsbestand weiter qualitativ zu verbessern, energetisch zu modernisieren und weiteren Wohnraum für Mitglieder zu schaffen.

Die Weiterentwicklung wohnbegleitender Dienstleistungen sowie quartiersbezogener Angebote von Kooperationspartnern, wie betreutes Wohnen oder das Angebot von Betreuungsleistungen, stärkt die Attraktivität des Wohnungsbestandes und kann zu einer nachhaltigen Reduzierung von Fluktuation und Leerstand beitragen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Die Qualifikation der Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für Adlershorst. Die Mitarbeitenden nehmen regelmäßig an Schulungs- und Fortbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Flexible Arbeitszeitmodelle, ein faires Vergütungssystem und ein modern eingerichteter Arbeitsplatz stärken die Mitarbeiterbindung. In Verbindung mit weiteren Benefits kann dies einen Wettbewerbsvorteil bei der Gewinnung von Fachkräften darstellen.

Die im Jahr 2024 durchgeführten Maßnahmen zur Stärkung des IT-Bereichs wurden auch 2025 konsequent weitergeführt. Die Abteilung Digitale Dienste, die zum 01.01.2025 eingerichtet wurde, bündelt nun alle Aktivitäten rund um die Digitalisierung. Durch zahlreiche Schritte – wie die Einführung der digitalen Signatur, die Nutzung der E-Rechnung und den Ausbau von App-Funktionen – konnten nach und nach spürbare Effizienzgewinne erzielt werden. Darüber hinaus tragen diese Maßnahmen zur Produktivitätssteigerung bei. Weitere Digitalisierungsinitiativen sind geplant und werden in den kommenden Jahren umgesetzt, um die IT-Infrastruktur kontinuierlich zu optimieren. Weitere Optimierungspotenziale werden durch Umstellung der IT-Infrastruktur in 2026 in den kommenden Jahren erwartet.

In 2026 werden Neubauvorhaben mit insgesamt 169 Wohneinheiten in Elmshorn, Quickborn und Norderstedt begonnen, welche planmäßig in 2027 fertiggestellt werden.

4 Prognosebericht

Auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung für den Zeitraum 2026 bis 2030 erwartet die Genossenschaft eine weiterhin stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit nachhaltig positiven Jahresüberschüssen.

Die Planung erfolgt im Rahmen einer integrierten Wirtschafts- und Finanzplanung und basiert auf einer Fortschreibung der Werte aus dem aktuellen Jahr. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie deren Finanzierungen, erwartete Mietentwicklungen, angemessene Kostensteigerungen und absehbare Sondereffekte berücksichtigt.

Den wesentlichen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung erkennbaren Risiken wurde im Rahmen der Planung Rechnung getragen.

Die Genossenschaft wird ausreichend finanzielle Mittel haben, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen und geopolitischen Lage sind die Prognosen mit Unsicherheiten verbunden.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 sowie die Planung für das Jahr 2026 setzt sich aus folgenden wesentlichen Erfolgsgrößen zusammen:

	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	42.301	42.958
Instandhaltungsaufwendungen	7.844	8.065
Personalaufwand	5.896	6.231
Zinsaufwendungen	7.114	7.280
Jahresüberschuss	11.334	6.852

Der Rückgang des geplanten Jahresüberschusses im Jahr 2026 gegenüber dem Geschäftsjahr 2025 resultiert insbesondere aus dem Wegfall von Erträgen aus Sondereffekten des Jahres 2025.

Auch künftig werden Erträge aus der Ergebnisabführung der ADLERSHORST Immobilien GmbH erwartet.

Die anhaltenden Kriegsgeschehen – insbesondere der seit 2023 bestehende Konflikt in der Ukraine und die seit 2025 verschärfte militärische Auseinandersetzung im Nahen Osten – erhöhen die Unsicherheiten im wirtschaftlichen Umfeld erheblich und erschweren belastbare Prognosen. Die erneute Eskalation im Nahen Osten wirkt sich über steigende Rohstoffpreise, volatile Energiemärkte und potenzielle Störungen internationaler Lieferwege auf die globale Wirtschaft aus und führt zu zusätzlicher Komplexität für die wirtschaftliche Entwicklung. Infolgedessen sind quantitative Aussagen auf Basis der beobachteten Kennzahlen derzeit nur eingeschränkt verlässlich möglich.

Die langfristige Unternehmensplanung berücksichtigt die zu erwartenden wirtschaftlichen Herausforderungen bestmöglich. Gleichwohl können sich aus den bestehenden Unsicherheiten künftig negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen ergeben.

Die Genossenschaft wird weiterhin gezielt in die Zufriedenheit und Bindung ihrer Mitarbeitenden investieren, um die Attraktivität als verlässlicher Arbeitgeber nachhaltig zu stärken. Es wird erwartet, dass die Fluktuation auch künftig auf dem niedrigen Niveau verbleibt.

Die Umsetzung der Klimastrategie wird voraussichtlich zu einer kontinuierlichen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes führen.

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

Norderstedt, den 23. April 2026

ADLERSHORST

Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Hendrik Pieper


Martin Henne

Unser Kundencenter Norderstedt an neuer Adresse

Wir freuen uns auf Sie



Seit Frühjahr 2026 finden Sie unser Kundencenter in der Ochsenzoller Straße 147 – direkt gegenüber von unserer Hauptgeschäftsstelle.



Jahresabschluss 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Aktivseite	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		12.215,96	20.585,80
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	496.566.948,83		489.219.727,84
2 Grundstücke mit anderen Bauten	2.477.151,17		2.479.258,22
3 Grundstücke ohne Bauten	10.188.589,33		8.290.707,61
4 Technische Anlagen und Maschinen	795.810,67		711.766,30
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	783.895,93		835.055,76
6 Anlagen im Bau	0,00		4.075.516,37
7 Bauvorbereitungskosten	1.230.720,22		218.729,60
8 Geleistete Anzahlungen	33.350,56	512.076.466,71	101.654,65
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43		4.033.655,43
2 Beteiligungen	360.479,26		360.834,64
3 Andere Finanzanlagen	50,00	4.394.184,69	50,00
Anlagevermögen insgesamt		516.482.867,36	510.347.542,22
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		8.473,28
2 Unfertige Leistungen	13.609.834,75		12.678.772,65
3 Andere Vorräte	60.466,65	13.678.774,68	63.896,04
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	259.499,29		241.718,54
2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.352.341,33		2.443.358,94
3 Sonstige Vermögensgegenstände	3.002.429,38	5.614.270,00	1.465.589,77
III Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.962.154,69	7.482.523,67
Umlaufvermögen insgesamt		27.255.199,37	24.384.332,89
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	1.118.198,91		1.152.628,50
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.624.458,48	2.742.657,39	203.372,71
Bilanzsumme		<u>546.480.724,12</u>	<u>536.087.876,32</u>

Passivseite	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	622.080,00		540.800,00
2 der verbleibenden Mitglieder	17.794.400,00		17.610.227,46
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 320,00 €; Vorjahr: 12,54 €)	113.600,00	18.530.080,00	82.400,00
II Ergebnisrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 1.140.000,00 €; Vorjahr: 670.000,00 €)	11.226.000,00		10.086.000,00
2 Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 9.490.000,00 €; Vorjahr: 5.330.000,00 €)	84.128.000,00	95.354.000,00	74.638.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag	5.473,75		5.649,19
2 Jahresüberschuss	11.334.137,57	11.339.611,32	6.675.389,27
3 Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-10.630.000,00	-6.000.000,00
Eigenkapital insgesamt		114.593.691,32	103.638.465,92
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.855.444,00		5.065.593,00
2 Steuerrückstellungen	0,00		2.008.243,00
3 Sonstige Rückstellungen	2.034.032,52	6.889.476,52	1.173.435,52
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		395.825.741,60	392.964.988,31
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		11.215.622,30	11.735.863,50
3 Erhaltene Anzahlungen		13.791.701,06	13.483.127,49
4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.767,41		58.597,80
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.481.534,29	2.511.301,70	4.531.521,16
5 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		68.472,51	463,91
6 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 220.785,34 €; Vorjahr: 67.022,10 €)		482.286,16	290.813,97
Verbindlichkeiten insgesamt		423.895.125,33	423.065.376,14
D Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.102.430,95	1.136.762,74
Bilanzsumme		<u>546.480.724,12</u>	<u>536.087.876,32</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
1 Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	54.826.715,37		52.402.130,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		906.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	90.327,60		57.124,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	300.178,50	55.217.221,47	298.968,89
2 Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		931.062,10	-34.506,80
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		531.439,81	1.076.610,98
4 Sonstige betriebliche Erträge		3.454.125,47	1.569.371,45
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	22.485.604,16		20.926.305,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		973.666,11
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.652,00	22.490.256,16	5.432,60
Rohergebnis		37.643.592,69	34.370.295,65
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.792.711,57		4.835.555,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 222.338,00 €; Vorjahr: 389.485,31 €)	1.102.786,13	5.895.497,70	1.192.885,00
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.352.940,15	12.718.661,75
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.609.851,91	3.529.342,13
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.013.469,80	1.169.576,95
10 Erträge aus Finanzanlagen		2,00	4,00
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 58.916,25 €; Vorjahr: 7.414,97 €)		226.180,38	433.354,66
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 103.843,00 €; Vorjahr: 59.351,00 €)		7.113.705,67	6.547.070,52
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-447.110,61	455.209,04
14 Ergebnis nach Steuern		11.358.360,05	6.694.507,62
15 Sonstige Steuern		24.222,48	19.118,35
16 Jahresüberschuss		11.334.137,57	6.675.389,27
17 Gewinnvortrag		5.473,75	5.649,19
18 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		10.630.000,00	6.000.000,00
Bilanzgewinn		<u>709.611,32</u>	<u>681.038,46</u>

**Anhang Jahresabschluss 2025****A Allgemeine Angaben**

Die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG mit Sitz in Norderstedt, Ochsenzoller Straße 144, 22848 Norderstedt, ist im Genossenschaftsregister des Amtsgericht Kiel unter der Nummer GnR 102 NO eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wird nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften aufgestellt. Darüber hinaus werden die Regelungen der Satzung sowie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Genossenschaft erfüllt die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit entgeltlich erworben, zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauern betragen 3, 5 und 10 Jahre.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt. Eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen werden, soweit sie Bauvorhaben zuzurechnen sind, anteilig in die Herstellungskosten der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie der Anlagen im Bau einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die Bewertung erfolgt nach dem gemilderten Niederstwertprinzip. Zu- und Abgänge werden mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums erfasst.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear auf Basis folgender betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern:

- Wohngebäude: 50 bzw. 80 Jahre
- Außenanlagen: 17 Jahre
- Gewerbeobjekte: 33,33 bis 60 Jahre
- Garagen und Außenstellplätze: 17 bis 50 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen: 6 bis 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 23 Jahre

Im Geschäftsjahr wurde bei einem bislang degressiv abgeschriebenem Gebäude (Baujahr 1994) auf die lineare Abschreibungsmethode umgestellt, da diese den tatsächlichen Werteverzehr zutreffender abbildet. Die Abschreibung erfolgt seitdem über die verbleibende Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind von untergeordneter Bedeutung; die Abschreibungsdifferenz im Geschäftsjahr beträgt rund 26.000,00 €. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer verteilt.

Nach Abschluss umfassender Modernisierungsmaßnahmen oder bei Abbruchabsicht erfolgt eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Restnutzungsdauer.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800,00 € netto werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel ausgewiesen. Einbauküchen, die im Jahr 2017 zugegangen sind, werden unter der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben. Zugänge ab dem 01.01.2018 werden wieder als Bestandteil des Gebäudes bilanziert.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden unter Berücksichtigung angemessener Abschläge, insbesondere für Leerstände, bewertet.

Bei Forderungen wird allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden saldiert, soweit sie gegenüber der ADLERSHORST Immobilien GmbH bestehen und die Voraussetzung der Aufrechnung (Gleichartigkeit, Fälligkeit und rechtliche Durchsetzbarkeit) vorliegt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthalten auch Geldbeschaffungskosten; das Aktivierungswahlrecht wird in Anspruch genommen. Die Abschreibung erfolgt planmäßig über die Laufzeit der zugrundeliegenden Darlehen bzw. der Zinsbindungsfrist.

Die Rückstellungen für Pensionen werden auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck unter Anwendung des modifizierten Teilwertverfahrens ermittelt. Dabei werden zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung von 2,40 Prozent, eine Rentensteigerung von 2,00 Prozent sowie ein von der Deutschen Bundesbank veröffentlichter durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 Prozent (Vorjahr: 1,90 Prozent) zugrunde gelegt.

Der negative Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen der Bewertung mit dem 10-Jahres- (2,06 Prozent) und dem 7-Jahres- (2,21 Prozent) Durchschnittszins beträgt 71.095,00 € und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen werden ebenfalls auf Basis der Richttafeln 2018 G von Heubeck unter Anwendung des modifizierten Teilwertverfahrens berechnet. Dabei wird der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren von 2,21 Prozent (Vorjahr: 1,96 Prozent) und ein Gehaltstrend von 2,40 Prozent berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel:

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				31.12.2025	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert	Buchwert
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)			31.12.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr		Abschreibungen auf Abgänge	31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	851.440,23	1.785,00	0,00	0,00	853.225,23	830.854,43	10.154,84	0,00	841.009,27	12.215,96	20.585,80
II Sachanlagen											
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	659.479.473,49	9.459.177,58	136.679,33	8.878.944,56	677.680.916,30	170.259.745,65	10.959.501,69	105.279,87	181.113.967,47	496.566.948,83	489.219.727,84
2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.790.067,14	6.560,00	0,00	0,00	4.796.627,14	2.310.808,92	8.667,05	0,00	2.319.475,97	2.477.151,17	2.479.258,22
3 Grundstücke ohne Bauten	8.349.051,55	3.967.637,50	3.032.887,84	963.132,06	10.246.933,27	58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	10.188.589,33	8.290.707,61
4 Technische Anlagen und Maschinen	1.083.851,94	70.866,45	6.611,16	131.440,75	1.279.547,98	372.085,64	111.651,67	0,00	483.737,31	795.810,67	711.766,30
5 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.344.094,45	218.315,39	96.080,58	0,00	3.466.329,26	2.509.038,69	262.964,90	89.570,26	2.682.433,33	783.895,93	835.055,76
6 Anlagen im Bau	4.075.516,37	5.796.346,35	0,00	-9.871.862,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.075.516,37
7 Bauvorbereitungskosten	218.729,60	1.011.990,62	0,00	0,00	1.230.720,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.230.720,22	218.729,60
8 Geleistete Anzahlungen	101.654,65	33.350,56	0,00	-101.654,65	33.350,56	0,00	0,00	0,00	0,00	33.350,56	101.654,65
	681.442.439,19	20.564.244,45	3.272.258,91	0,00	698.734.424,73	175.510.022,84	11.342.785,31	194.850,13	186.657.958,02	512.076.466,71	505.932.416,35
III Finanzanlagen											
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43	0,00	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43	4.033.655,43
2 Beteiligungen	360.834,64	0,00	355,38	0,00	360.479,26	0,00	0,00	0,00	0,00	360.479,26	360.834,64
3 Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
	4.394.540,07	0,00	355,38	0,00	4.394.184,69	0,00	0,00	0,00	0,00	4.394.184,69	4.394.540,07
Anlagevermögen insgesamt	686.688.419,49	20.566.029,45	3.272.614,29	0,00	703.981.834,65	176.340.877,27	11.352.940,15	194.850,13	187.498.967,29	516.482.867,36	510.347.542,22

Beteiligungen betreffen Anteile an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit Sitz in Norderstedt.

Der Posten Unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen entsprechende erhaltene Anzahlungen gegenüberstehen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	259.499,29	106,43
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.352.341,33	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.002.429,38	831.466,97
Gesamtbetrag	5.614.270,00	831.573,40

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen die Anteile an Erhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 777.002,36 € sowie Sonderumlagen für eine Sanierungsmaßnahme in Höhe von 654.623,48 €. Daneben bestehen Steuererstattungsansprüche in Höhe von 1.000.265,11 €, welche hauptsächlich aus Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuererstattungen aus geleisteten Vorauszahlungen, anrechenbarer Kapitalertragsteuer sowie steuerlichen Verlustrückträgen resultieren.

Aus unterschiedlichen Wertansätzen in Steuer- und Handelsbilanz sowie den bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen für Körperschaft- und Gewerbesteuer ergibt sich bei Bewertung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im erwarteten Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen nach Saldierung der aktiven latenten Steuern (6.601.241,00 €) mit den passiven latenten Steuern (2.140.132,00 €) insgesamt ein Aktivüberhang. Diese aktiven latenten Steuern werden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 (1) Satz 2 HGB nicht aktiviert.

In den sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Rückstellungen für Jahresabschluss- und Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.089.990,00 € sowie für unterlassene Instandhaltungen des Geschäftsjahres in Höhe von 639.600,00 € enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	395.825.741,60	12.561.306,53	49.630.977,89	333.633.457,18	395.766.494,85	GPR
im Vorjahr	392.964.988,31	12.056.670,29	50.609.049,29	330.299.268,74	392.903.655,15	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.215.622,30	520.760,55	2.159.725,47	8.535.136,28	11.215.622,30	GPR
im Vorjahr	11.735.863,50	520.241,20	2.137.402,65	9.078.219,65	11.735.863,50	
Erhaltene Anzahlungen	13.791.701,06	13.791.701,06				
im Vorjahr	13.483.127,49	13.483.127,49				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.767,41	29.767,41				
im Vorjahr	58.597,80	58.597,80				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.481.534,29	2.481.534,29				
im Vorjahr	4.531.521,16	4.531.521,16				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.472,51	68.472,51				
im Vorjahr	463,91	463,91				
Sonstige Verbindlichkeiten	482.286,16	482.286,16				
im Vorjahr	290.813,97	290.813,97				
Gesamtbetrag	423.895.125,33	29.935.828,51	51.790.703,36	342.168.593,46	406.982.117,15	GPR
im Vorjahr	423.065.376,14	30.941.435,82	52.746.451,94	339.377.488,39	404.639.518,65	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

- aus Bewirtschaftungstätigkeit: 54.826.715,37 €
- aus Betreuungstätigkeit: 90.327,60 €
- aus anderen Lieferungen und Leistungen: 300.178,50 €

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen werden im Wesentlichen mit verbundenen Unternehmen erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Erträge aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks in Höhe von 2.382.232,16 € sowie Versicherungsentschädigungen in Höhe von 318.339,42 €.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

- Betriebskosten: 14.462.092,85 €, davon Grundsteuern in Höhe von 1.096.329,64 €
- Instandhaltungskosten: 7.608.162,16 €
- andere Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit: 415.349,15 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 2.803.143,02 €.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind im Wesentlichen Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 157.616,21 € sowie aus Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 58.916,25 €.

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag ergeben sich aus früheren Veranlagungszeiträumen – nach Berücksichtigung anrechenbarer Kapitalertragsteuern sowie der Auswirkung steuerlicher Verlustrückträge – noch Aufwendungen für Ertragsteuern in Höhe von 117.083,39 €. Daneben wird ein Ertrag in Höhe von 564.194,00 € aus der Auflösung der Rückstellungen für den vorangegangenen Veranlagungszeitraum ausgewiesen. Für den laufenden Veranlagungszeitraum ergibt sich keine Ertragsteuerbelastung.

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

E Sonstige Angaben

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird die 100%ige Beteiligung an der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit Sitz in Norderstedt ausgewiesen. Deren Eigenkapital zum 31.12.2025 beträgt 4.034.473,32 €. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis 2025 in Höhe von 1.013.469,80 € vollständig an die Genossenschaft abgeführt.

Die Genossenschaft ist zu einem Drittel an der Bauträger-GbR C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss dieser Gesellschaft zum 31.12.2024 weist ein Eigenkapital in Höhe von 1.330.261,76 € sowie einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.066,15 € aus.

Aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie einem Grundstückserwerb bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 3,4 Mio. €, die durch die Aufnahme von Fremdmitteln gedeckt sind.

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	33,25	17,00
Technische Mitarbeitende	4,25	0,00
Quartiersbetreuer u. Ä.	10,00	3,00
	47,50	20,00

Die Mitgliederentwicklung ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Mitgliederentwicklung

Anfang 2025	9.102
Zugang	341
Abgang	454
Ende 2025	8.989

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 184.172,54 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 18.080,00 € vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.438.240,00 €.

1 Zuständiger Prüfungsverband:

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

2 Mitglieder des Vorstandes:

- Hendrik Pieper (Rechtsanwalt) seit 1. Juli 2017
- Vorstandsvorsitzender seit 1. Juli 2024
- Martin Henne (Immobilienökonom) seit 1. April 2024

3 Mitglieder des des Aufsichtsrates:

- Sabine Kählert (Bürgermeisterin a. D.) seit 8. Mai 1999
- Vorsitzende seit 5. November 2008
- Jens Nietner (Rechtsanwalt) seit 19. Juni 2010
- Stellvertretender Vorsitzender seit 19. Juni 2010
- Ingrid Hebisch (Bilanzbuchhalterin) seit 27. Juni 2009
- Schriftführerin seit 19. Juni 2010
- Christian Krischker (Sparkassendirektor i. R.) seit 19. Juni 2010
- bis 21. Juni 2025
- Henning Beuck (Volkswirt) seit 18. Juni 2016
- Niels Schmidt (Bürgermeister a. D.) seit 19. Juni 2010
- Ulrica Schwarz (Bauingenieurin und techn. Betriebswirtin) seit 17. Juni 2017
- Matthias Voss (Diplom-Betriebswirt) seit 21. Juni 2025

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

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 22.04.2026 werden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 11.334.137,57 € Beträge in Höhe von 1.140.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 9.490.000,00 € in andere Ergebnismittel eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 709.611,32 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2025 wie folgt zu verwenden:

- 4,0 Prozent Dividende auf Geschäftsguthaben 701.599,50 €
- Vortrag auf neue Rechnung 8.011,82 €
- Bilanzgewinn 709.611,32 €

Norderstedt, den 23.04.2026

ADLERSHORST

Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Hendrik Pieper



Martin Henne

F 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 Satz 1 und 2, § 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 31.12.2025 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 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht für 2025 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 Bewirtschaftung sowie positiven Ergebnisbeiträgen aus Sondereffekten im Geschäftsjahr, die sich insbesondere aus dem Verkauf eines Grundstücks aus dem Anlagevermögen sowie den Auflösungserträgen aus Steuerrückstellungen ergaben.

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 31.12.2025 und dem Lagebericht für 2025 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, unter dem Datum vom 07.05.2026 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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung durchführen.

stimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 07.05.2026

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

Günther	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. (10.2021)).

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 07.05.2026

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Günther Lutz
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin



Vertreterversammlung Stand 31.12.2025

Wahlbezirk I

Sabine Artz	Norderstedt
Thomas Hinrichs	Norderstedt
Franz Lang	Norderstedt
Stefanie Müller	Norderstedt
Bodo Panknin	Norderstedt
Monika Rave	Norderstedt
Christa Schröder	Norderstedt
Astrid Völker	Norderstedt
Selina Wiegand	Norderstedt

Wahlbezirk II

Martina Freyer	Norderstedt
Romy Goß	Hamburg
Claudia Hiepler	Norderstedt
Anja Hirschmann	Norderstedt
Cornelia Jäckel	Norderstedt
Bea Ursula Hildegard Jürgensen	Norderstedt
Tobias Plewka	Norderstedt
Harald Riebe	Norderstedt
Uwe-Martin Schulz	Norderstedt
Elisabeth Simon	Norderstedt

Wahlbezirk III

Sandra Eichholz	Norderstedt
Manfred Gehrmann	Hamburg
Sonja Kruse	Norderstedt
Michael Remmers	Norderstedt
Andrea Richter	Hamburg
Anette Schneider	Norderstedt
Friedrich Weber	Norderstedt
Margret Wiesenberg	Norderstedt

Wahlbezirk IV

Nina Claus	Wedel
Hans Ehrich	Wedel
Sabine Emerich	Wedel
Tiemo-Colin Grashoff	Wedel
Stefanie Herold	Wedel
Elisabeth Musfeldt	Wedel
Jörg Schriever	Wedel
Thomas Schulz	Wedel
Jens-Uwe Stoß	Wedel

Wahlbezirk V

Simon Ahrens	Elmshorn
Alexander Böllert	Elmshorn
Volker Cordes	Elmshorn
Sandra Eckmann	Elmshorn
Rudi Jastroch	Elmshorn
Petra Kruse	Elmshorn
Nina Münster	Elmshorn
Andreas Pahl	Elmshorn
Ellen Poppe	Elmshorn
Björn Sietz	Elmshorn

Wahlbezirk VI

Monika Crone	Elmshorn
Katrin Ebeling	Elmshorn
Hartmut Kabisch	Wedel
Andreas Kehr	Wedel
Wolfgang Köster	Elmshorn
Gerd Mönch	Wedel
Hans-Michael Reimer	Wedel
Kristine Seeburg	Wedel

Wahlbezirk VII

Sabine Engel	Tornesch
Marina Fessel	Tornesch
Jutta Griebe	Quickborn
Peter Gruhlke	Tornesch
Thomas Hillig	Quickborn
Ilse Mettjes	Tornesch
Peter Schöning	Quickborn
Constanze Schuller	Quickborn
Werner Stange	Tornesch
Margitta Watteler	Quickborn



Wohnungsbestand zum 31.12.2025

Unsere Wohnungen liegen größtenteils nahe der Metropolregion Hamburg. Oft mitten im Grünen oder in ruhiger Lage. Wir bieten Wohnraum für Menschen in allen Lebensabschnitten, von der 1- bis zur 4-Zimmer-Wohnung. Für Singles oder Paare, Familien oder Senioren. Vom Einfamilienhaus bis zum generationsübergreifenden, barrierearmen Wohnen.

Standort	Anzahl Wohnungen
Bönningstedt	65
Elmshorn	1.617
Hamburg	62
Norderstedt	2.198
Quickborn	461
Rellingen	28
Tornesch	454
Wedel	901
Gesamt	5.786

Im vergangenen Jahr haben wir mit 5.786 Wohnungen an acht Standorten unseren Mitgliedern ein Zuhause in der Metropolregion Hamburg gegeben.



Ihr Kontakt zu uns

ADLERSHORST

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

Kundencenter Norderstedt

Ochsenzoller Straße 147
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

Gestaltung

New Communication GmbH & Co. KG
Jägersberg 23 · 24103 Kiel
www.new-communication.de

Produktion

BRÄNDMA GmbH
Wittland 8a · 24109 Kiel
www.brandma.de

Bildnachweise

- // Adlershorst: S. 6 (2), S. 27 (1, 2, 3)
- // Maik Carstensen: S. 7 (1, 2), S. 8 (1, 2), S. 10 (2, 3, 4, 5), S. 45 (1)
- // Tim Maschlanka: S. 7 (3, 4), S. 9 (1, 2)
- // Dietmar Theis: S. 4, S. 6 (4, 5), S. 15 (1), S. 16 (2)
- // Urbainity Development GmbH: S. 9 (3, 4)
- // GRS Reimer Architekten GmbH: S. 11 (2, 3),
- // Plan²|A Architekten: S. 12 (2, 3, 4, 5), S. 13 (2, 3, 4, 5)
- // iStockphoto.com: S. 6 (3, phant)
- // Generiert mit Gemini (Google AI):
S. 1–2 sowie Inhaltsverzeichnis, S. 5, S. 6 (1),
S. 10 (1), S. 11 (1), S. 12 (1), S. 13 (1), S. 14 (1), S. 16 (1), S. 17 (1),
S. 28 (1), S. 31 (1), S. 43 (1), S. 44 (1), S. 45 (2), S. 46 (1)



ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

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

www.adlershorst.de // info@adlershorst.de