ADLERSHORST

GESCHÄFTS BERICHT 2014

SCHLESWIG-HOLSTEIN
A23
A7
QUICKBORN
NORDERSTEDT
ELMSHORN
TORNESCH
WEDEL
HAMBURG

Lieblingsplätze

Lieblingsplätze sind so unterschiedlich, wie Menschen verschieden sind. Aber eines haben alle Lieblingsplätze gemeinsam: Sie fühlen sich gut an!

ADLERSHORST ist mit 5.173 genossenschaftlichen Mietwohnungen im Hamburger Umland und fünf Kundencentern in Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Tornesch und Quickborn vertreten. Jeder Ort hat seinen eigenen Charakter, genauso wie die Naturlandschaften, die oft unmittelbar an der Stadtgrenze beginnen. Von Elbstränden über Marschwiesen, Moore und Wälder – unsere Mitglieder haben unberührte und ruhige Flecken für sich entdeckt und zu ihren Lieblingsplätzen erklärt.

34,0 Mio. €
UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

10,3 Mio. €
GESCHÄFTSGUTHABEN

273,1 Mio. €
BILANZSUMME

6,4 Mio. €
INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN

8.772
MITGLIEDER

56
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

5.175
WOHNUNGEN INKL. 2 GÄSTEWOHNUNGEN

33,5 Mio. €
RÜCKLAGEN

0,3 Mio. €
BILANZGEWINN

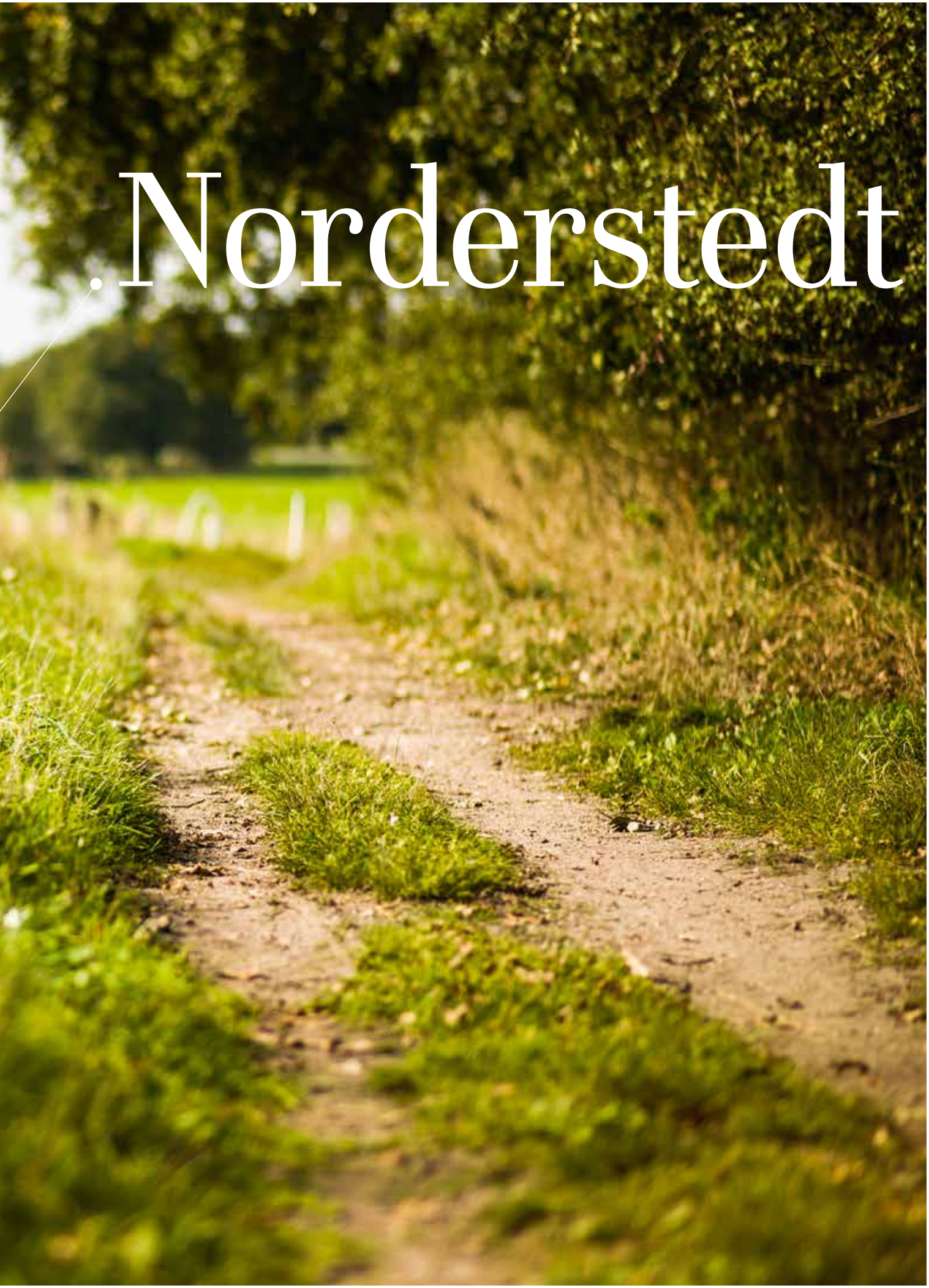
GESCHÄFTS
BERICHT *2014*

INHALT

8 - 9	**VORWORT DES VORSTANDES**
12 - 13	**MEILENSTEINE 2014**
16 - 31	**QUARTIERSENTWICKLUNG: WOHN- UND LEBENSQUALITÄT FÜR UNSERE MITGLIEDER**
16 - 19	Quartiere im demografischen Wandel
19	Neue Quartiere entwickeln
20	Das Wohnumfeld gestalten
20 - 22	Die Quartierspflege
22 - 24	Öffentlich geförderte Wohnungen erhalten
24 - 25	Das smart ideenhaus
26	Bezahlbares Wohnen
27 - 29	Hand in Hand mit unseren Mitgliedern
29 - 30	Das ADLERSHORST-Team
30 - 31	Quartiersprogramm bis 2020
34 - 37	**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**
40 - 59	**GESCHÄFTSZAHLEN 2014**
40 - 47	Lagebericht 2014
50 - 58	Jahresabschluss 2014
50 - 51	· Bilanz
52	· Gewinn- und Verlustrechnung
53 - 58	· Anhang des Jahresabschlusses 2014
59	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
62 - 65	**WOHNUNGSBESTAND**
68 - 69	**VERTRETERVERSAMMLUNG**
71	**KONTAKT**

„Endlich Ruhe und Zeit für uns zwei – wir genießen unsere Spaziergänge entlang der Tarpenbek und durch die Wiesen der Tarpenbek-Niederung.“

Claudia und Stefan Hiepler


Norderstedt

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER!

Lieblingsplätze sind Orte, die man immer wieder aufsucht. Dort fühlt man sich wohl, kommt zur Ruhe, atmet durch, genießt den stillen Moment, lässt den Gedanken freien Lauf, holt sich Inspiration, lässt die Seele baumeln – jeder verbindet mit dem Lieblingsplatz ein eigenes Gefühl, vielleicht sogar das von Heimat, von „nach Hause" kommen. In dem vorliegenden Geschäftsbericht erzählen unsere Mitglieder von ihren Lieblingsplätzen in der Natur. Sie liegen in wunderbaren Landschaften, die unsere Mitglieder zu Fuß oder mit dem Fahrrad von ihrer ADLERSHORST-Wohnung aus erreichen können.

Hamburg und sein Umland zählen nicht nur zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Europa, sondern auch zu denen mit der höchsten Lebensqualität. Wer auf Großstadtflair nicht verzichten, aber lieber ruhig und im Grünen wohnen möchte, wird direkt vor den Toren der Hansestadt fündig. Die Städte und Gemeinden, die neben einem hohen Erholungs- und Freizeitwert auch eine gute Versorgungs-, Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur bieten, verzeichnen einen stetigen Zuzug an Neubürgern.

Zu diesen beliebten Wohnorten im Hamburger Umland zählen auch unsere ADLERSHORST-Standorte Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Tornesch und Quickborn. Galt hier, im Vergleich zu Hamburg, Wohnraum noch als bezahlbar, ist jetzt ein deutlicher Anstieg der Miet- und Grundstückspreise zu beobachten. Seit Mitte letzten Jahres laufen zudem in großem Maße die öffentlichen Wohnungsbindungen in den an Hamburg grenzenden Kreisen Pinneberg, Segeberg und Stormarn aus. Hinzu kommt ein steigender Bedarf der alternden Gesellschaft an barrierearmen Wohnungen. Wird auf diese Entwicklungen nicht reagiert, wird sich das Angebot an günstigen und bezahlbaren Wohnungen zusätzlich verknappen. Unser Mitgliederkreis besteht aus Menschen in unterschiedlichsten Lebens- und Einkommenssituationen. Als Baugenossenschaft sehen wir uns in der Pflicht, unseren Mitgliedern auch zukünftig Wohnungen zu bieten, die zu ihren Bedürfnissen passen und in denen sie sich wohlfühlen. 2014 ist ADLERSHORST diesem Anspruch mit Investitionen in den Wohnungsbestand von über 22,0 Mio. € nachgekommen – dem größten Investitionsvolumen pro Jahr der vergangenen drei Jahrzehnte.

Diplom-Kaufmann Uwe Wirries und Diplom-Ingenieur Holger Reißweck

Das Geschäftsjahr 2014 war für ADLERSHORST wiederum sehr erfolgreich. Das zeigen die Zahlen des Jahresabschlusses. Wir haben 2014 aber auch eine Reihe von Konzepten und Ideen angestoßen und zum Teil auch schon umgesetzt, mit denen wir in den kommenden Jahren unser Wohnungsangebot, unsere Serviceleistungen und unser Team weiterentwickeln werden. Dabei haben wir immer ein Ziel vor Augen: Die Wohnung, das Quartier und auch ADLERSHORST selbst sollen für unsere Mitglieder ein Lieblingsplatz sein.

Der Erfolg von ADLERSHORST beruht auf der konstruktiven, engagierten und vertrauensvollen Zusammenarbeit vieler Mitwirkender. Daher bedanken wir uns herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Vertreterinnen und Vertretern, unseren Geschäftspartnern und vor allem bei unseren Mitgliedern!

Herzliche Grüße, Ihr Vorstand der
ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Dipl.-Kfm. Uwe Wirries (Vorstandssprecher)

Dipl.-Ing. Holger Reißweck

Investitionsvolumen 2014 in den Wohnungsbestand:

22,0 Mio. €

„Das Himmelmoor bietet zu jeder Jahreszeit bei einem Spaziergang einzigartige Einblicke in unsere heimische Tier- und Pflanzenwelt. Ein „Muss“ für Naturliebhaber!“

Ronald und Katrin Giering

Quickborn

Meilensteine 2014

Der ADLERSHORST-Bus

Der plakativ gestaltete Bus nimmt seinen Einsatz im öffentlichen Nahverkehr in den Kreisen Pinneberg und Segeberg auf.

Baustart im Quartier Waldstraße

Das Norderstedter Quartier zählt mit 368 Wohnungen zu dem bislang größten, zusammenhängenden Modernisierungsprojekt bei ADLERSHORST.

Betriebliches Gesundheitsmanagement

ADLERSHORST baut das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) systematisch aus. Zum Angebot an die Mitarbeiter/-innen gehören u.a. Sportkurse und Workshops für eine gesunde Lebensweise.

Letzte Runde für das Quartier Am Dornbusch

Das fünfte und damit letzte Wohngebäude in dem Elmshorner Quartier wird energetisch modernisiert. Zum Abschluss werden die Außenbereiche neu angelegt und ein Gemeinschaftsbereich mit Spielplatz eingerichtet.

Modernisierung Distelweg 25-31

In Norderstedt wird ein Wohngebäude mit 24 Wohnungen energetisch optimiert.

Richtfest „wohnpark schulau“

Bürgermeister Niels Schmidt lobt in seiner Festrede das große Engagement von ADLERSHORST in Wedel.

50. ordentliche Vertreterversammlung

Die Vertreterinnen und Vertreter fassen die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2013. Außerdem stehen wichtige Neuerungen auf der Tagesordnung, wie die Änderung der Satzung und der Wahlordnung.

Februar · März · April · Mai bis September · 21. Juni · 16. Juli

Abbruch in Elmshorn und Quickborn

Wohngebäude aus den 50er Jahren werden abgebrochen, um Platz für zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

100. Ausgabe der „Hauszeitschrift“

Die HORST erscheint als Jubiläumsausgabe. Im März 1968 brachte ADLERSHORST die erste „Hauszeitschrift“ heraus.

Jubiläumsfest im Schulauer Fährhaus

Der ADLERSHORST-Vorstand bedankt sich bei den Mitgliedern, die der Genossenschaft seit 40, 50 und 60 Jahren als Mieter treu geblieben sind.

Quartiersfest Am Dornbusch

Das ADLERSHORST-Team feiert mit 58 Kindern und den erwachsenen Bewohnern des Quartiers den Abschluss der umfangreichen Modernisierungsarbeiten und die Einweihung des neuen Spielplatzes.

Mitgliederbefragung

Die bei ADLERSHORST wohnenden Mitglieder können die Baugenossenschaft in einem umfangreichen Fragebogen beurteilen.

Abbrucharbeiten in Tornesch

Im Quartier An der Kirche startet die Bauvorbereitung für drei smart ideenhäuser.

Baustart „Quartier 452“

ADLERSHORST beginnt mit dem 1. Bauabschnitt im „Garstedter Dreieck“ in Norderstedt.

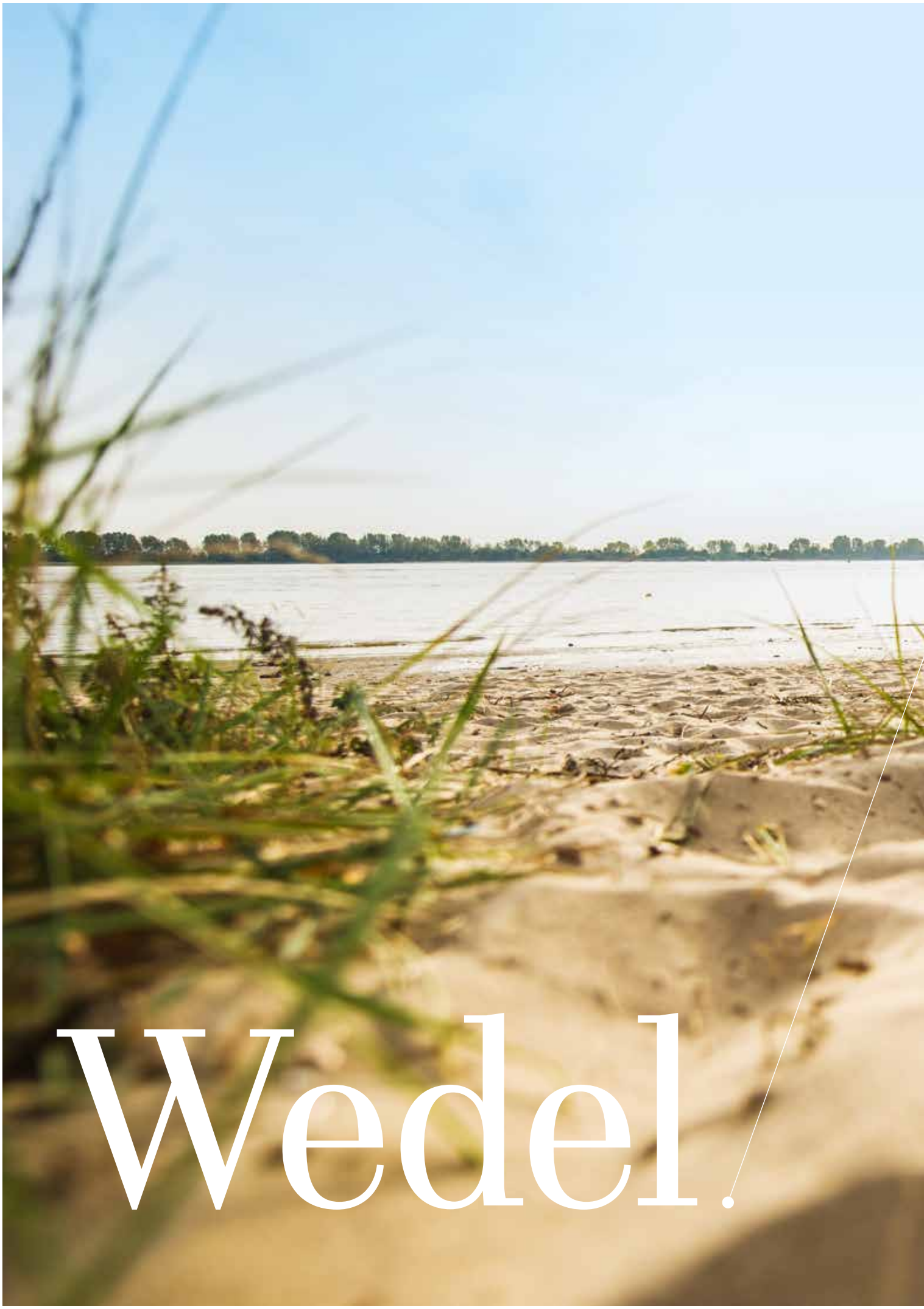
Die Satzung

wird in ihrer neuen Fassung in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Spendenaufruf für die Kinder in den Flüchtlingsunterkünften

Viele Mitglieder folgen dem Spendenaufruf in der Dezemberausgabe des Journals HORST und übergeben bis Ende Januar ihre Sachspenden an die Quartiersbetreuer. Anfang März 2015 werden die Spielzeuge, Kuscheltiere und Schulmaterialien den ehrenamtlichen Helfern der Städte und Gemeinden übergeben, die die Spenden an die Kinder weiterleiten.

August
13. August
12. September
September bis November
Oktober bis November
17. November
27. November
Dezember


Wedel!

„Unser Lieblingsplatz für die ganze Familie liegt fast direkt vor unserer Haustür. Mit Kindern ist der Wedeler Elbstrand einfach perfekt."

Björn-Olov Feeken und Jennifer Katzschmann

Nachhaltig und generationenübergreifend

QUARTIERSENTWICKLUNG LEBENSQUALITÄT FÜR UNSERE MITGLIEDER

ADLERSHORST befasst sich seit über 65 Jahren mit der Idealvorstellung vom Wohnen. Attraktiver, bezahlbarer Wohnraum ist nicht nur eine zeitlose Wunschvorstellung, sondern auch der satzungsgemäße Auftrag unserer Mitglieder an ADLERSHORST. Die Attraktivität eines Wohnquartiers misst sich heute an Anforderungen wie barrierearmer und energieeffizienter Ausstattung, fußläufig erreichbaren Versorgungsangeboten und Naherholungsgebieten, guter Verkehrsinfrastruktur, aber auch freundlicher Nachbarschaft, Verbundenheit mit dem Wohnstandort und einem guten Service rund ums Wohnen. Attraktivität ist meist mit einem entsprechenden Preis verbunden, gerade in einem Wohnungsmarkt mit hoher Nachfrage, wie wir ihn derzeit an unseren Standorten im Hamburger Umland beobachten. Mit unserem genossenschaftlichen Unternehmensmodell, mit Innovationen und neuen Konzepten sichert ADLERSHORST nach wie vor unserem heterogenen Mitgliederkreis eine nachhaltige Wohnraumversorgung für alle Lebens- und Einkommenssituationen. 2014 haben wir unter diesen Gesichtspunkten unsere vorhandenen Quartiere weiterentwickelt und den Bau von neuen Quartieren auf den Weg gebracht. Eine nachhaltige Quartiersentwicklung kann nur gemeinsam mit unseren Mitgliedern und unseren Mitarbeiter/-innen gelingen. Daher galten auch wieder zahlreiche Aktivitäten dem Austausch mit unseren Mitgliedern und Vertreter/-innen, dem Ausbau unserer Serviceleistungen und der Erweiterung und Fortbildung unseres ADLERSHORST-Teams.

QUARTIERE IM DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Die Idealvorstellung eines generationenübergreifenden, stadtnahen und nachhaltigen Quartiers begleitete uns von 2004 bis 2013 bei der Umgestaltung des „Stadtquartiers Wedeler Au“. Um energieeffizienten und barrierearmen Wohnraum zu realisieren, musste zum ersten Mal in der Geschichte von ADLERSHORST über eine Bestandserneuerung nachgedacht werden. Schrittweise wurden die alten Wohnhäuser aus den 50er Jahren abgebrochen. Entstanden sind 235 Wohnungen in einem der beliebtesten Wohnorte an der Elbe, zentral und gleichzeitig ruhig und im Grünen gelegen. Neben dem Kundencenter Wedel ist im Quartier auch die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. angesiedelt, deren Hilfs- und Pflegeleistungen unsere Mitglieder in Anspruch nehmen können.

Die Umgestaltung des „Stadtquartiers Wedeler Au“ erregte große Aufmerksamkeit sowohl bei unseren Mitgliedern als auch bei den Wedeler Bürgerinnen und Bürgern, die sich aus Altersgründen einen Umzug in eine barrierearme Wohnung wünschten. Gleichzeitig war für viele die Idee sehr reizvoll, an diesem urbanen Standort ein lebendiges und abwechslungsreiches Umfeld vor der Haustüre vorzufinden. Daher entschlossen wir uns, unser Engagement in Wedel fortzusetzen. Im Juli 2014 wurde der Richtkranz über unserem Neubauvorhaben „wohnpark schulau“ aufgezogen. Auf einem ruhigen Grundstück in der Rudolf-Breitscheid-Straße und nur rund fünf Minuten Fußweg von der belebten Bahnhofstraße entfernt haben wir ein Quartier mit 56 genossenschaftlichen Mietwohnungen und 14 Eigentumswoh-

wohnpark schulau

wohnpark schulau

Rudolf-Breitscheid-Straße in Wedel

- 56 Mietwohnungen, freifinanziert
- 14 Eigentumswohnungen (Bauherr ADLERSHORST Baukontor GmbH, Verkauf und Verwaltung durch ADLERSHORST Immobilien GmbH)
- Fertigstellung Dezember 2014
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 57 bis 104 m²
- hochwertige und barrierearme Ausstattung
- Tiefgarage
- KfW-Effizienzhaus 55
- ruhige Wohngegend, zentrale Lage, fußläufige Erreichbarkeit der Bahnhofstraße und des Einkaufszentrums WELAU Arkaden
- Investition: 14,5 Mio. €

QUARTIER
№ 452

QUARTIER 452

Garstedter Dreieck in Norderstedt

- 1. Bauabschnitt: Horst-Embacher-Allee
  36 Wohnungen, freifinanziert
  42 Wohnungen, öffentlich gefördert
- 2. Bauabschnitt: Bärlauchstraße/Rosmarinweg
  30 Wohnungen, freifinanziert
- Rosmarinweg
  30 Eigentumswohnungen
  (Bauherr ADLERSHORST Baukontor GmbH,
  Verkauf und Verwaltung durch
  ADLERSHORST Immobilien GmbH)
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 59 bis 92 m²
- hochwertige und barrierearme Ausstattung
- Tiefgarage
- KfW-Effizienzhaus 55/70
- naturnahes Wohnen, verkehrsgünstige
  Lage, fußläufige Erreichbarkeit von
  Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen,
  Kindergärten, Bushaltestelle und
  U-Bahnhof Richtweg
- Norderstedt-Mitte und Einkaufszentrum
  Herold-Center in Garstedt in wenigen
  Minuten mit U-Bahn oder Fahrrad erreichbar
- Investition: 30,6 Mio. €

nungen realisiert. Die Eigentumswohnungen wurden von der ADLERSHORST Baukontor GmbH erstellt und über die ADLERSHORST Immobilien GmbH vermarktet. Mit dem Bau von Eigentumswohnungen stellte sich ADLERSHORST der großen Nachfrage von Mitgliedern und Interessenten, die aus Altersgründen ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung veräußern wollten, um in einem modernen und barrierearmen Quartier zu leben. Die Eigentumswohnungen im „wohnpark schulau“ stießen auf so große Resonanz, dass sie innerhalb weniger Wochen verkauft waren.

Demografische Aspekte führten auch in Norderstedt zwischen 2002 und 2005 zu einer Umgestaltung unseres Quartiers Falkenberg. Mit zunehmendem Alter standen viele Mitglieder, die dort bereits seit den 50er und 60er Jahren lebten, vor der Entscheidung, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen. Im Zuge der energetischen Modernisierung hat ADLERSHORST dort, wo es möglich war, Aufzüge nachgerüstet und die Hauseingänge barrierearm umgebaut. Mit Einkaufsmöglichkeiten in Fußreichweite und dem Norderstedter Zentrum, der TriBühne und dem Stadtpark in unmittelbarer Nähe ist dieser urbane Standort auch weiterhin ein Schwerpunkt unserer Quartiersentwicklung. Um dem hohen Altersdurchschnitt im Quartier Falkenberg Rechnung zu tragen, wird Am Exerzierplatz ein Wohn- und Geschäftshaus aus den 60er Jahren einem Neubau weichen: Geplant ist ein Wohnhaus mit barrierefreien, genossenschaftlichen Mietwohnungen für Senioren. Mit diesem neuen Wohnungsangebot steht unseren Mitgliedern im Quartier Falkenberg Wohnraum für jedes Alter und jeden Lebensabschnitt zur Verfügung.

NEUE QUARTIERE ENTWICKELN

In Norderstedt beteiligt sich ADLERSHORST an einem neuen Wohngebiet. Im Bereich des „Garstedter Dreiecks“ zwischen Buchenweg, der U-Bahn-Linie 1 und der Kohfurth werden in den kommenden Jahren rund 1.000 Wohnungen und Reihenhäuser gebaut. Mehr als 2.000 Norderstedter Bürger finden hier ein neues Zuhause. Mit unserem Neubauprojekt „Quartier 452“ bieten wir den zukünftigen Bewohnern eine naturnahe und gleichzeitig urbane Wohnqualität. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kindergärten, Bushaltestellen und der U-Bahnhof Richtweg fußläufig erreichbar. Mit dem Pkw, der U-Bahn oder dem Fahrrad erreicht man das Geschäftszentrum in Norderstedt-Mitte oder das Einkaufszentrum Herold-Center in Garstedt in nur wenigen Minuten. Im Bereich Horst-Embacher-Allee, Bärlauchstraße und Rosmarinweg errichten wir in zwei Bauabschnitten 108 genossenschaftliche Mietwohnungen, davon 42 im 2. Förderweg. Der Baustart des ersten Bauabschnittes war im November 2014. In einem weiteren Projekt baut die ADLERSHORST Baukontor GmbH zwei Stadthäuser mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen im Rosmarinweg. Die Eigentumswohnungen werden über die ADLERSHORST Immobilien GmbH verkauft und später auch verwaltet. Bei Erwerb einer ADLERSHORST-Eigentumswohnung zahlen die Käufer keine Courtage.

Den Bau eines Wohnquartiers für Familien mit Kindern konnten wir Ende 2013 anstoßen. Immer mehr junge Familien zieht es aus Hamburg raus ins Grüne und in eine kinderfreundliche Umgebung. Viele verwirklichen sich im Umland den Traum vom eigenen Haus. In Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung erschlossen wir in Heidgraben, einer kleinen Gemeinde zwischen Elmshorn und Tornesch, ein Vorratsgrundstück ohne Baubindung als Neubaugebiet. Das 26.400 Quadratmeter große Gebiet veräußerten wir aufgeteilt in 40 Grundstücke, die für die Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern ausgewiesen wurden. Direkt angrenzend entstand ein MarktTreff mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Nach Verkaufsstart waren die Grundstücke innerhalb von sechs Wochen verkauft.

Der mobile ADLERSHORST-Container mit Bemusterungsraum: Nur wenige Meter von ihrem neuen Zuhause entfernt können die zukünftigen Bewohner Fliesen, Badkeramiken und Küchenfronten auswählen.

DAS WOHNUMFELD GESTALTEN

Bei Modernisierung und Neubau legen wir ein besonderes Augenmerk auf die Neugestaltung des Wohnumfeldes. Farb- und Materialauswahl bei Fassaden, Hauseingängen und Treppenhäusern, Beleuchtungskonzepte, Gehwegführung, Bepflanzung aber auch Gemeinschaftseinrichtungen sollen die Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Quartier unterstützen.
2014 haben wir die Quartiersmodernisierung Am Dornbusch in Elmshorn mit dem letzten Bauabschnitt und mit der Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen. Da im Quartier viele Familien mit Kindern wohnen, haben wir in den parkähnlich angelegten Grünanlagen einen Aufenthaltsbereich mit Spielplatz geschaffen. Im September 2014 weihten wir bei einem großen Quartiersfest zusammen mit den Kindern und Bewohnern die neue Spiel- und Kletterlandschaft ein. Das Fest war gleichzeitig ein Dankeschön an die Bewohner für ihre Unterstützung während der Bauphase und ein schöner Rahmen, damit Nachbarn und das ADLERSHORST-Team ins Gespräch kommen konnten.

Frisch und freundlich präsentierte sich Ende 2014 die Fassade im Quartier Waldstraße. Die kompakte Anordnung und die Gebäudehöhen des ersten Bauabschnitts mit 272 Wohnungen erhielten durch das Farbspiel eine Auflockerung. Nach der Aufbringung des Wärmedämmverbundsystems wurden die Gebäude großflächig in unterschiedlichen Beigetönen und in den Fensterbereichen mit bunten Farben gestrichen. 2015 werden in einem weiteren Bauabschnitt 96 Wohnungen energetisch modernisiert und abschließend die Außenbereiche, Grünanlagen und Spielflächen überarbeitet. Im September ist ein Quartiersfest mit allen Bewohnern geplant.

DIE QUARTIERSPFLEGE

Unser Servicekonzept der Quartiersbetreuer, das wir 2013 eingeführt haben, hat sich 2014 bewährt und ist von den Bewohnern unserer Quartiere sehr gut angenommen worden. Die Quartiersbetreuer sind persönliche Ansprechpartner, die nicht nur Reparaturmeldungen entgegennehmen, sondern zu allen Fragen rund um das Wohnen bei ADLERSHORST Auskunft geben. Sie sind

Die Kinder des Quartiers Am Dornbusch auf ihrem neuen Spiel- und Kletterschiff, zusammen mit ADLERSHORST-Bauleiter Christoph Schwarz (li.) und Nils Kaland, Kudencenterleiter Elmshorn

AM DORNBUSCH/ELMSHORN

Abschluss der Quartiersmodernisierung

- insgesamt 5 Wohnhäuser mit 160 Mietwohnungen abschnittsweise energetisch modernisiert
- 2014 Modernisierung Gebäude Am Dornbusch 1-7
- Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem
- Balkonsanierung
- Dachdämmung und neues, flachgeneigtes Satteldach
- Verlegung der Dachentwässerung vom Gebäudeinneren an die Außenfassade
- Kellerabdichtung und Sockeldämmung
- Erneuerung der Abwasserleitungen im Grundstücksbereich
- Neugestaltung der Gehwege und Grünanlagen Am Dornbusch 1-23
- Einrichtung eines Gemeinschaftsbereiches mit Sitzbänken und Spielplatz
- Investition 2014: 1,3 Mio. €
- 12. September 2014: Quartiersfest und Einweihung des neuen Spielplatzes mit 188 Bewohnern, davon 58 Kinder

regelmäßig in den Quartieren unterwegs und überprüfen den Bau- und Pflegezustand der Gebäude, technischen Anlagen und Gartenbereiche. Zusätzliche Ansprechpartner stehen unseren Mitgliedern in den Kundencentern an fünf zentralen Standorten zur Verfügung.
Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten werden direkt an die ADLERSHORST Immobilien GmbH weitergeleitet. 2014 haben wir mit der ADLERSHORST Immobilien GmbH ein standardisiertes Programm entwickelt, um Einzelmodernisierungen in unserem Wohnungsbestand zeit- und kosteneffizienter ausführen zu können. Unser Tochterunternehmen ist außerdem mit der Gartenpflege und dem Winterdienst in unseren Quartieren beauftragt. Auch viele andere Hausbesitzer und Wohnungseigentümergemeinschaften schätzen die hohe handwerkliche Qualität und die schnelle, zuverlässige Abwicklung. Daher haben wir im zurückliegenden Jahr die Gewerke Sanitär- und Heizungstechnik, Elektrotechnik, Maler und Lackierer sowie Garten- und Landschaftspflege weiter ausgebaut und alle Teamleiterpositionen mit Handwerksmeistern besetzt. Zum Team der ADLERSHORST Immobilien GmbH zählten Ende 2014 42 Mitarbeiter/-innen. Da die ADLERSHORST Immobilien GmbH mittlerweile über 1.200 Objekte Dritter betreut, wurde das Team auch im Bereich der Haus- und WEG-Verwaltung verstärkt.

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN ERHALTEN

Durch die Umsetzung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG 2009) liefen allein 2014 in den an die Hansestadt Hamburg angrenzenden Kreisen Pinneberg, Stormarn und Segeberg die Belegungsbindungen für rund 3.200 Wohnungen aus. Übereinstimmend mit der Anpassung der zinsgünstigen öffentlichen Darlehen an das Kapitalmarktniveau dürfen seit 1. Juli 2014 die Mieten für diese Wohnungen schrittweise an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden. Bis 2018 werden weitere 1.200 Wohnungen aus der Bindung fallen. Für den Rückkauf der Belegungsbindungen fehlen den Städten und Gemeinden einerseits die Mittel. Andererseits ist der Rückkauf nur möglich, wenn die Wohnungen einen vorgegebenen, energetischen Standard erfüllen. Damit sich die Situation für Haushalte mit geringem Einkommen im Süden Schleswig-Holsteins nicht noch weiter verschärft, sind innovative Konzepte für den Erhalt von öffentlich geförderten Wohnungen gefragt.
In 2013 entwickelten wir mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein und der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) ein Förderinstrument, das einen Anreiz schafft, öffentlich geförderte Wohnungen zu modernisieren und gleichzeitig die Belegungsbindung zu verlängern. Dabei wird nach barwertiger Berechnung mit den Fördergeldern der IB.SH die Differenz zwischen öffentlich geförderter Miete und freifinanzierter Miete nach Modernisierung aufgekauft. Damit entspricht die Miete der öffentlichen Wohnungen rechnerisch der von freifinanzierten Wohnungen. Nach diesem Modell haben wir 2014 unser Quartier Waldstraße in Norderstedt energetisch modernisiert. Für 175 Wohnungen konnte die Belegungsbindung über den 1. Juli 2014 hinaus um 15 Jahre verlängert werden. Das „Modell Waldstraße“ wird inzwischen auch von einer weiteren Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein angewandt und findet bundesweit Beachtung.
Wir sind entschlossen, dem Teil unserer Mitglieder, die auf öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen sind,

Die Handwerksmeister der ADLERSHORST Immobilien GmbH (v.li.): Lars Hinz (Elektrotechnik), Ramona Rauch (Garten- und Landschaftspflege), Thomas Bertrand (Sanitär- und Heizungstechnik) und Björn Tretow (Maler und Lackierer)

WALDSTRASSE/NORDERSTEDT

Energetische Modernisierung

- 368 Mietwohnungen
- 1. Bauabschnitt 2014:
  272 Wohnungen, davon 263 Wohnungen öffentlich gefördert
- 2. Bauabschnitt 2015:
  96 Wohnungen, freifinanziert
- Objekte aus den 70er Jahren
- Durch neues Förderinstrument der IB.SH Prolongation des öffentlich geförderten Wohnraums um 15 Jahre
- Europarekord 2014:
  Recycling von über 2.500 Kunststofffenstern
- Asbestsanierung der Fassade
- Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem
- Balkonsanierung
- Dachdämmung
- Kellerabdichtung und Sockeldämmung
- Senkung der Jahresprimärenergie von 300 auf 75 kWh/m²
- Umstellung auf klimaneutrale Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke Norderstedt, Senkung der CO_2-Emission um 97 Prozent von 57 kg/m² auf 1,5 kg/m²
- Investition 2014/2015: 12,7 Mio. €

Bis 2020 planen wir einen Anteil von **33,8 %** an öffentlich geförderten Wohnungen.

Das smart ideenhaus Am Grevenberg in Tornesch

auch in Zukunft ein entsprechendes Angebot bereitzustellen. Wir werden das „Modell Waldstraße“ daher auch in anderen Quartieren umsetzen. So planen wir beispielsweise noch 2015 die Prolongation von bis zu 93 öffentlich geförderten Wohnungen am Hainholzer Damm in Elmshorn vorzunehmen, deren Belegungsbindung zum 1. Juli 2014 ausgelaufen ist.
Im Wohnungsbestand von ADLERSHORST waren Anfang 2014 noch 30,4 Prozent bzw. 1.573 Wohnungen öffentlich gefördert. Ohne unser Engagement in diesem Marktsegment wären es Anfang 2018 nur noch 17,5 Prozent oder 994 Wohnungen. Durch unsere Modernisierungsprojekte in Verbindung mit der Prolongation der Belegungsbindung und durch unsere Neubauvorhaben im 1. und jetzt auch 2. Förderweg streben wir bis 2020 einen Anteil von 33,8 Prozent an öffentlich geförderten Wohnungen an.

DAS SMART IDEENHAUS

Das smart ideenhaus ist ein von ADLERSHORST entwickeltes Planungskonzept, das die Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und hohen Energiestandards in Einklang bringt. 2012 war das erste smart ideenhaus in Elmshorn an der Reeperbahn bezugsfertig. Ein Jahr später errichtete ADLERSHORST eine Weiterentwicklung unseres intelligenten Modulhauses in Tornesch, Am Grevenberg. Die neueste Konzeption entsteht zurzeit nur wenige Straßen weiter An der Kirche.
Im Zuge der Quartierserneuerung werden An der Kirche abschnittsweise die Wohnhäuser aus den 50er und 60er Jahren abgebrochen und durch smart ideenhäuser ersetzt. Die Grundrisse der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind ideal geschnitten für Paare, Kleinfamilien und Senioren. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und das ADLERSHORST-Kundencenter sind in fünf Minuten zu Fuß zu erreichen.
Am Uhlenhorst in Elmshorn planen wir ebenfalls eine Quartiersneugestaltung. Dort haben wir 2012 drei Bestandsgebäude einer grundlegenden Instandhaltung und energetischen Modernisierung unterzogen. Für einen Teil der vorhandenen Bebauung ist eine Modernisierung jedoch nicht wirtschaftlich umsetzbar. Daher haben wir im Sommer 2014 mit dem Abbruch von Wohnhäusern aus den 50er Jahren Platz für smart ideenhäuser geschaffen. In zwei Bauabschnitten sollen voraussichtlich 72 öffentlich geförderte und 12 freifinanzierte Wohnungen entstehen.
Mit den stetig steigenden Anforderungen und Baukosten im Neubaubereich stößt unser smart ideenhaus bei anderen Wohnungsbauunternehmen und Investoren auf großes Interesse. Durch die geschickte Modulbauweise lässt sich das smart ideenhaus an nahezu jedem Standort errichten. Das Konzept ist wirtschaftlich und bietet trotzdem höchste Energieeffizienz und eine hochwertige Ausstattung. Mit einer variablen Farbgestaltung der Fassade und der Fenster kann es entweder auffallende Akzente setzen oder in die vorhandene Bebauung integriert werden. Zurzeit entwickeln wir unser Modulkonzept auch für den freifinanzierten Wohnungsbau weiter und erstellen einen Katalog, aus dem bei einem vorhandenen Baubudget das smart ideenhaus individuell zusammengestellt werden kann.

smart ideenhaus

TORNESCH

An der Kirche

- 1. Bauabschnitt:
  4 Mietwohnungen, freifinanziert,
  24 Mietwohnungen, öffentlich gefördert
- 2. Bauabschnitt:
  4 Wohnungen, freifinanziert
  24 Wohnungen, öffentlich gefördert
- 3. Bauabschnitt:
  20 Wohnungen, freifinanziert
  16 Wohnungen, öffentlich gefördert
- Baubeginn Herbst 2014
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 50 bis 84 m²
- hochwertige und barrierearme Ausstattung
- Stellplätze auf der Parkpalette
- KfW-Effizienzhaus 55
- naturnahes, ruhiges Wohnen
- ausgesprochen verkehrsgünstige
  Lage und sehr gute Infrastruktur
- Investition: ca. 13,8 Mio. €

ELMSHORN

Uhlenhorst

- 1. Bauabschnitt:
  8 Mietwohnungen, freifinanziert
  48 Mietwohnungen, öffentlich gefördert
- 2. Bauabschnitt:
  4 Mietwohnungen, freifinanziert
  24 Mietwohnungen, öffentlich gefördert
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 50 bis 84 m²
- hochwertige und barrierearme
  Ausstattung
- Stellplätze auf der Parkpalette
- KfW-Effizienzhaus 55
- naturnahes, ruhiges Wohnen
- Investition: ca. 11,0 Mio. €

BEZAHLBARES WOHNEN

Unsere Mitglieder zahlten 2014 für ihre Wohnung ein durchschnittliches monatliches Nutzungsentgelt (Netto-Kaltmiete) von 6,27 € je Quadratmeter Wohnfläche. Unsere Nutzungsentgelte sind – entsprechend unseres Satzungsauftrages – angemessen kalkuliert. Über die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau fließt ein Großteil der Einnahmen zurück in unseren Wohnungsbestand.

2014 haben wir die Kalkulation unserer Nutzungsentgelte überarbeitet. Die neue Berechnung orientiert sich stärker an den regionalen Wohnungsmärkten und soll für unsere Mitglieder eine transparente und auch gerechtere Kalkulationsgrundlage für die Netto-Kaltmiete darstellen. Bei Neuvermietung sind seit Anfang 2015 die Mietpreise nach qualitativen und wohnungsspezifischen Eigenschaften differenziert. Dabei werden neben dem genossenschaftlichen Grundgedanken beispielsweise das Ausstattungsniveau, das Geschoss oder die Lage innerhalb des Quartiers berücksichtigt.

Nach wie vor tragen die Wohnnebenkosten einen hohen Anteil an der Gesamtmiete. Im Durchschnitt betrugen 2014 die Betriebs- und Heizkosten monatlich 2,17 € je Quadratmeter Wohnfläche. Über regelmäßige Ausschreibungen versuchen wir mit Wartungsfirmen, Dienstleistungsunternehmen und Energie- und Multimediaversorgern günstige Preise bei gleichzeitig hochwertigem Service zu verhandeln. Das macht sich für unsere Mitglieder nicht immer in den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bemerkbar, da Preiserhöhungen, auf die wir keinen Einfluss haben – wie beispielsweise eine Anhebung der Grundsteuer – unseren Bemühungen entgegenwirken. Aber auch neue gesetzliche Anforderungen, wie die umstrittene Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen oder Gebührenerhöhungen bei Müllabfuhr, Be- und Entwässerung oder Straßenreinigung schmälern die in anderen Bereichen erzielten Preiserfolge.

Eine erfreuliche Entwicklung zeichnet sich bei den Heizkosten ab. Aufgrund der milden Witterung und der sinkenden Öl- und Gaspreise lagen die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten 2014 unter dem Niveau der Vorjahre. 2014 haben wir die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes bei 426 Wohnungen fortgeführt. Modernisierungen unter energieeffizienten Gesichtspunkten verbinden wir mit umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Erneuerung von Fenstern, Balkonen, Eingangsbereichen und Treppenhäusern und mit einer Neugestaltung des Wohnumfeldes. Bei der Anpassung der Nutzungsentgelte haben wir auch 2014 im Regelfall auf die Ausschöpfung des gesetzlich zulässigen Modernisierungszuschlags verzichtet und maximal 1,00 € pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche erhoben. Neben der Wärmedämmung führt auch das empfohlene Verhalten beim Heizen und Lüften zu einer Verbesserung des Raumklimas und zu einem geringeren Heizenergieverbrauch. Die Einsparungen wiegen nicht immer – und insbesondere bei den aktuellen Energiepreisen – den von uns zurückhaltend gestalteten Modernisierungszuschlag auf. Daher legen wir großen Wert auf die begleitenden Maßnahmen, so dass unsere Mitglieder ebenfalls von einer verbesserten Ausstattungsqualität und einem modern und ansprechend gestalteten Wohnumfeld profitieren.

Im Neubaubereich stellt sich mit zunehmend schärferen, gesetzlichen Vorgaben bei der Energieeffizienz die Frage, ob die zusätzlich erzielten Effekte noch im Verhältnis zu den Baukosten stehen. Neben den hohen Dämmeigenschaften, die das Baumaterial erfüllen muss, wird ein immer höherer Grad an Gebäudetechnik erforderlich. Die hohen Erstellungskosten schlagen sich nicht nur in den Nutzungsentgelten (Netto-Kaltmiete) nieder, sondern auch in den Wartungs- und damit Betriebskosten. Es ist damit zu rechnen, dass die Auswirkungen des hohen Technisierungsgrades zu Kostensteigerungen bei den Instandhaltungskosten führen werden. Mit unseren Konzepten wie dem smart ideenhaus minimieren wir durch standardisierte Lösungen die Baukosten und halten die zukünftigen Betriebs- und Instandhaltungskosten kalkulierbar. Dabei fließen auch regelmäßig technische Innovationen in unsere Konzepte ein. So werden wir im „Quartier 452“ in Norderstedt im Rahmen eines Pilotprojektes Solaraufzüge einbauen. Die Aufzüge werden voraussichtlich nahezu vollständig mit dem Strom versorgt, den die auf dem Dach installierten Solarmodule liefern.

2014 betrug das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt (Netto-Kaltmiete)

6,27 €

je Quadratmeter Wohnfläche.

QUARTIERSENTWICKLUNG HAND IN HAND MIT UNSEREN MITGLIEDERN

Ein größeres Kompliment für ein Wohnungsunternehmen kann es kaum geben: 2014 konnten wir 45 Mitgliedern, die 40, 50 und sogar 60 Jahre bei ADLERSHORST wohnten, zu ihrem außergewöhnlichen Wohnjubiläum gratulieren. Die große Verbundenheit der Mitglieder mit ADLERSHORST spiegelt sich seit Jahren in der großen Anzahl der Wohnjubilare wider. ADLERSHORST wurde 1948 als Selbsthilfeorganisation gegründet. Ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmenskultur ist daher nach wie vor, dass unsere Mitglieder über das Geschehen bei ADLERSHORST auf dem Laufenden gehalten werden. Unser ADLERSHORST-Journal, das zweimal jährlich mit Reportagen und Hintergrundberichten erscheint, feierte im August 2014 seine 100. Ausgabe. Auf unserem Internetportal können unsere Mitglieder beispielsweise die aktuellen Bauvorhaben anhand von Berichten, Fotogalerien, Filmen und Live-Webcams mitverfolgen.

Aber nicht nur Information, sondern auch Mitbestimmung machen das genossenschaftliche Wohnmodell aus. Alle fünf Jahre, so auch wieder 2015, sind unsere Mitglieder aufgerufen, ihre Vertreter/-innen für die Vertreterversammlung zu wählen. Die Vertreter/-innen sind in die Unternehmensentwicklung eingebunden und werden in Vorbereitung auf die jährliche Vertreterversammlung ausführlich informiert, um die nach der ADLERSHORST-Satzung erforderlichen Beschlüsse treffen zu können.

DISTELWEG 25-31 IN NORDERSTEDT

Energetische Modernisierung

- 24 Mietwohnungen
- Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem
- Eingangsbereiche: Abbruch Betondächer und Ersatz durch Glasvordächer
- Neugestaltung der Treppenhäuser
- Investition 2014: 600 T€

Auch 2014 waren die Vertreter/-innen wieder eingeladen, sich bei einer Rundfahrt durch die Quartiere persönlich ein Bild von den Planungen und dem aktuellen Baugeschehen zu machen.
Der regelmäßige Austausch mit den Vertreter/-innen und der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern durch die Quartiersbetreuer und die Kundencenter-Teams liefern uns wertvolle Rückmeldungen und Anregungen für die Quartiersentwicklung. Um uns jedoch einen vollständigen Überblick über die Wünsche, Ideen und Kritikpunkte unserer Mitglieder zu verschaffen, haben wir von September bis November 2014 durch das Beratungsunternehmen AktivBo eine Mitgliederbefragung durchführen lassen. Das Interesse an der Befragung war ausgesprochen groß – an dieser Stelle bedanken wir uns noch einmal herzlich bei allen Teilnehmern: 52,9 % der bei ADLERSHORST wohnenden Mitglieder haben sich die Zeit genommen, den umfangreichen Fragebogen auszufüllen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Teilnehmer mit ADLERSHORST insgesamt zufrieden sind (95,2 %) und ADLERSHORST (95,4 %) und ihr Quartier (92,3 %) weiterempfehlen würden. Die Befragung lieferte aufgeschlüsselt nach Quartieren wichtige Hinweise in Bezug auf das Sicherheitsempfinden, die Sauberkeit und das Serviceniveau. Beispielsweise bewerteten insgesamt 79 % der Teilnehmer die Beleuchtung ihres Hauseinganges als positiv – ein Wert, der durch gezielte Maßnahmen in einigen Quartieren noch weiter verbessert werden kann. Anfang 2015 haben wir die Ergebnisse in einem Maßnahmenpaket zusammengefasst, das individuell auf jedes

2014 wohnten 45 Mitglieder 40, 50 und 60 Jahre bei ADLERSHORST:
Die Wohnjubilare mit ihrer Begleitung und dem ADLERSHORST-Vorstand im Schulauer Fährhaus an der Elbe

Das Ergebnis der Mitgliederbefragung im November 2014 ergab:

95,2 %

der Teilnehmer sind mit ADLERSHORT insgesamt zufrieden.

50. ordentliche Vertreterversammlung der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG: 44 von insgesamt 62 Vertreterinnen und Vertretern nahmen teil.

Quartier und die Wünsche seiner Bewohner eingeht. Eine weitere Mitgliederbefragung in zwei bis drei Jahren soll zeigen, ob die ergriffenen Maßnahmen zum Erfolg geführt haben.
Beim genossenschaftlichen Wohnmodell sind die Mitglieder zugleich Eigentümer und Kunden ihrer Genossenschaft. Wer also eine ADLERSHORST-Wohnung anmietet, wird Mitglied der Genossenschaft und zeichnet Geschäftsguthaben, auf die jährlich eine Dividende ausgeschüttet wird. Wie bei der 2014 überarbeiteten Kalkulationsgrundlage für die Nutzungsentgelte (Netto-Kaltmiete) spielten Marktorientierung und Gleichbehandlung auch bei der neuen Regelung der Geschäftsguthaben, die für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung erforderlich sind, eine zentrale Rolle.

DAS ADLERSHORST-TEAM

Wie unsere Quartiere entwickeln wir auch unser Team, unsere Arbeitsprozesse und unsere Unternehmenskultur laufend weiter. Bei ADLERSHORST arbeiteten 2014 über 100 qualifizierte und motivierte Mitarbeiter/-innen. Zuwachs verzeichnete vor allem die ADLERSHORST Immobilien GmbH, die aufgrund der stetig steigenden Auftragslage das Team in allen Angebotsbereichen verstärkt hat. Fachkräfte in den Bereichen Immobilienmanagement, Handwerk und Baugewerbe zu gewinnen und langfristig an das Unternehmen zu binden, setzt eine hohe Attraktivität als Arbeitgeber voraus. 2014 haben wir uns daher vor allem mit den Themen Personalentwicklung, Motivation, Gesundheit und Informationsaustausch befasst.
Wir stimmen regelmäßig die Potenziale unserer Mitarbeiter/-innen mit dem zukünftigen Fachkräftebedarf im Unternehmen ab und entwickeln daraufhin mit den Mitarbeiter/-innen ein Weiterbildungsprogramm. Das Programm reicht von themenbezogenen Schulungen bis hin zu berufsbegleitenden Studiengängen. Damit von Anfang an Fachkräfte aus unseren eigenen Reihen heranwachsen, bieten wir Schulabgängern die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten an. 2014 absolvierten fünf Auszubildende im Verbund der ADLERSHORST Immobilien GmbH und der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG ihre Ausbildung. Ab Sommer 2015 werden es voraussichtlich sieben Auszubildende sein. Bei guten Leistungen übernehmen wir die jungen Absolventen in einen Anstellungsvertrag.

Anspruchsvoller Ausbildungsberuf mit guter Zukunftsperspektive: 2014 befanden sich fünf junge Frauen und Männer in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten (li. Ausbildungsleiter Christopher Schwanck, Abteilungsleiter Immobilienbetreuung und -verwaltung der ADLERSHORST Immobilien GmbH).

Anreize für eine gesunde Lebensweise und für mehr Austausch unter den Mitarbeiter/-innen liefert die Erweiterung unseres Gesundheitsmanagements. Aus der Teilnahme an regionalen Sportevents, bei denen das ADLERSHORST-Team mit zahlreichen Akteuren und Fans vertreten war, entstand die Idee gemeinsam und regelmäßig Sport zu treiben. Seit Mitte 2014 finden im Norderstedter Bürohaus während der Mittagspause und nach Feierabend Sport- und Ernährungskurse statt. Die Teilnahme ist kostenlos. Die Resonanz auf das Angebot ist sehr groß. Über 50 Mitarbeiter/-innen nehmen regelmäßig an den Kursen teil.

Unser ADLERSHORST-Team ist über fünf Standorte verteilt. Die meisten Mitarbeiter/-innen sind regelmäßig in unseren Quartieren und auf den Baustellen unterwegs. Damit das gesamte Team über einen einheitlichen und immer aktuellen Informationsstand verfügt, haben wir im vergangenen Jahr ein webbasiertes Mitarbeiterportal aufgebaut. Das „Organisationsportal ADLERSHORST“, kurz OPA genannt, ist seit Anfang 2015 im Einsatz und beinhaltet alle Informationen, die unsere Mitarbeiter/-innen bei ihrer täglichen Arbeit benötigen. Hierzu gehören beispielsweise auch Briefvorlagen, Vertragsmuster, Kontaktdaten und Handlungsabläufe. OPA wurde im so genannten „Responsive Webdesign“ umgesetzt und kann dadurch auf mobilen Geräten benutzerfreundlich angewendet werden. Zusätzlich ist OPA mit unserem öffentlichen Internetportal www.adlershorst.de verknüpft, so dass freigegebene Informationen nur noch an einer Stelle eingepflegt werden müssen.

Kommunikation besteht nicht nur aus einem beständigen Informationsaustausch, sondern auch aus einem vertrauensvollen Miteinander. Ein wichtiges Bindeglied zwischen den Mitarbeiter/-innen und der Unternehmensleitung ist der Betriebsrat der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, der 2014 neu gewählt wurde. Die fünf Mitglieder widmen sich den Aufgaben des Betriebsrates zusätzlich zu ihrer beruflichen Tätigkeit. Sie arbeiten in unterschiedlichen Unternehmensbereichen und Berufen, so dass die Interessen der Mitarbeiter/-innen kompetent vertreten sind.

QUARTIERSPROGRAMM BIS 2020

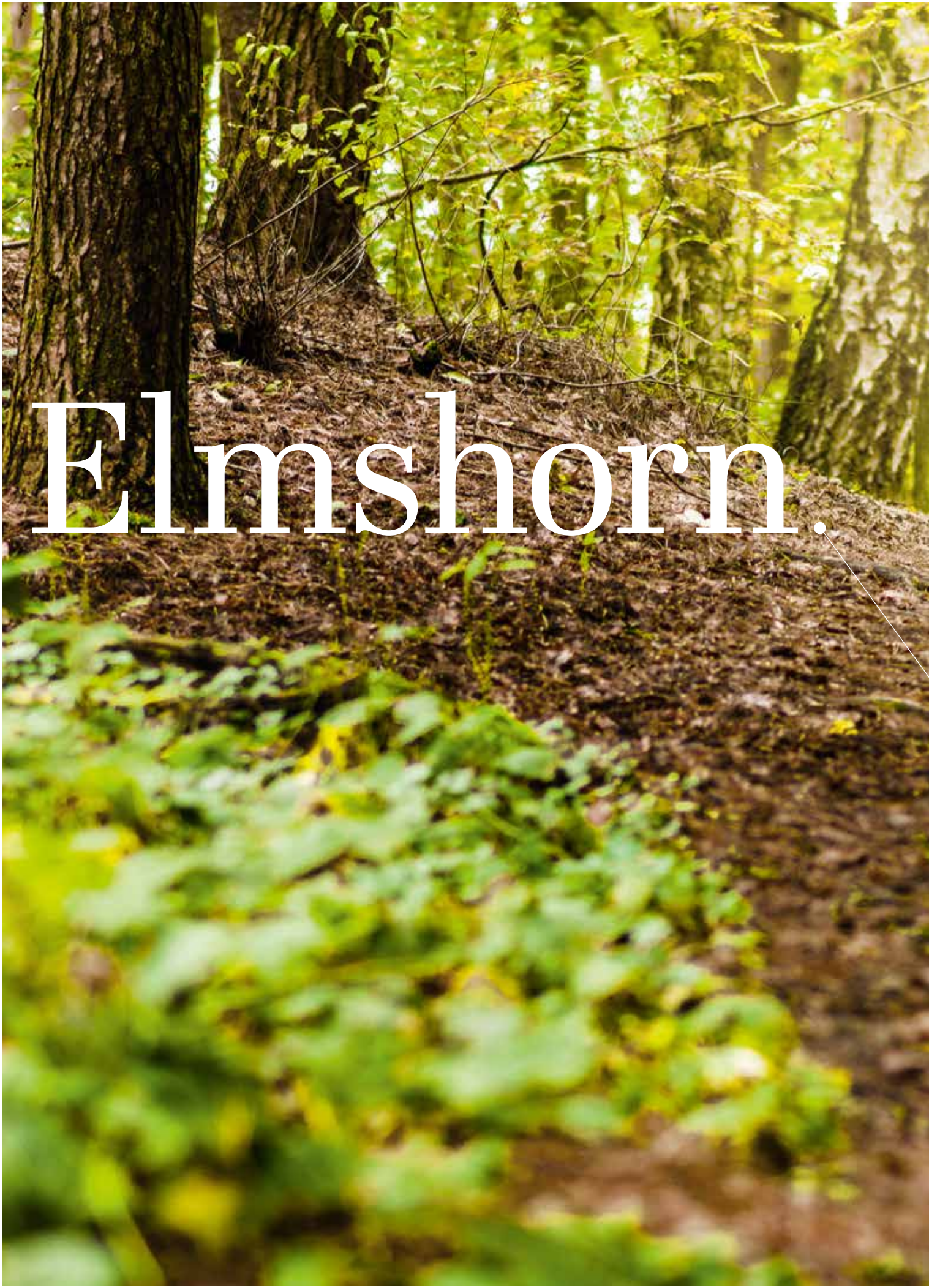
2014 hat ADLERSHORST über 22,0 Mio. € in den Wohnungsbestand investiert – und damit das größte Investitionsbudget pro Jahr der vergangenen drei Jahrzehnte. Das ist der Auftakt zu unseren Vorhaben in den nächsten Jahren. Denn zwischen 2014 und 2020 planen wir

Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von über 260,0 Mio. €. Unser Engagement im Neubau wollen wir dabei deutlich ausweiten und mehr als die Hälfte der geplanten Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen anbieten. Bis 2020 soll zudem unser Gebäudebestand aus den 50er und 60er Jahren nahezu vollständig energetisch modernisiert sein. Damit sind unsere Quartiere nachhaltig für die Zukunft gerüstet. Diese großen Investitionen sind unter anderem auch durch den Ausbau der Aktivitäten der ADLERSHORST Immobilien GmbH und der ADLERSHORST Baukontor GmbH möglich. Nach dem großen Erfolg der von ADLERSHORST angebotenen Eigentumswohnungen planen wir den Bau von weiteren Eigentumswohnungen. Die Wohnungen werden nach dem bewährten Konzept von der ADLERSHORST Baukontor GmbH als Bauträger errichtet und von der ADLERSHORST Immobilien GmbH verkauft und verwaltet.

Der Betriebsrat der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG (v.li.): Dirk Kroll, Claudia Dähn, Christoph Schwarz (stellv. Vorsitzender), Andrea Jansen (Vorsitzende) und Susanne Erben

Geplantes Investitionsvolumen bis 2020 in Neubau und Modernisierung:

260,0 Mio. €


Elmshorn.

„Nach einem langen Arbeitstag ist eine Radtour durch den Liether Wald ideal, um den Kopf frei zu bekommen.“

Pia Baudisch

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Aufsichtsratsvorsitzende
Sabine Kählert

MEINE SEHR VEREHRTEN DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,

wieder ist ein Jahr herum. Ein Jahr mit hohen Anforderungen an die innere Entwicklung der Gesellschaft. Das Grundbedürfnis „Wohnen“ bleibt weiterhin im Fokus, denn bezahlbarer angemessener Wohnraum ist weiterhin knapp und dies unter wachsendem Druck durch den ungebrochenen Zustrom von Menschen aus Kriegsgebieten.

Zudem schreitet der demografische Wandel unaufhörlich voran und wir müssen uns mit den Wohnungen darauf einstellen, ein Wohnen auch im hohen Alter mit entsprechenden Hilfsmitteln im eigenen Zuhause zu ermöglichen. Ein erster Schritt ist getan. Die öffentliche Wohnraumförderung ist erheblich verbessert worden und so attraktiver auch für

Investoren. Zudem ist auch für die sogenannte „Mittelschicht“ ein zweiter Förderweg etabliert worden, der die künftige Wohnungsmiete bei Neubauten auf einen Quadratmeterpreis von anfänglich 7,00 € begrenzt.
Um aber überhaupt Projekte realisieren zu können, werden Grundstücke zu angemessenen Preisen benötigt. In den Medien wird über die rasant ansteigenden Grundstückspreise – gerade im Hamburger Umland – berichtet. Deshalb ist es neben der notwendigen Akquisition unerlässlich, auf eigene Ressourcen zurückzugreifen. So muss unser eigener Grundstücksbestand auch weiterhin auf maßvolle Verdichtungsmöglichkeiten und im Zusammenhang mit der Bewertung von nicht mehr zeitgemäßem und durch Neubau zu ersetzendem Wohnraum auf die mögliche Erhöhung der Wohneinheiten untersucht werden.
Voraussetzung aller Handlungsoffensiven ist jedoch wie bisher die wirtschaftliche Stärke unserer Baugenossenschaft. Auf deren Erhalt zu achten ist vordringliche Aufgabe von Vorstand und Aufsichtsrat.
Der Aufsichtsrat berät, fördert und fordert, hat jedoch nur begrenzt Einfluss – nämlich lediglich in den zustimmungsbedürftigen Bereichen – auf das operative Geschäft. Umso wichtiger ist es, die bereits implementierten Kontrollsysteme stetig zu verfeinern, damit durch sie frühzeitig Risiken identifiziert werden können. Wertvolle Hilfe liefern hierfür die zwischen Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Kennzahlen, die in Quartalsberichten fortgeschrieben werden.

Quartalsberichte und Risikoanalyse

Regelmäßige Quartalsberichte über

- die Vermietungssituation,
- die Liquidität,
- das technische Bestandsmanagement,
- die Projektentwicklung,
- den Verwaltungsaufwand,
- die Kapitalkosten,
- den Grundstücksverkehr,
- die Einhaltung der geplanten Kosten für im Bau befindliche Objekte sowie
- die Einhaltung der Planzahlen des Wirtschaftsplans

liefern umfangreiche Daten zur Identifizierung möglicher Risiken.
Aus den vorliegenden Quartalsberichten ergaben sich erfreulicherweise keine Erkenntnisse, die Maßnahmen des Aufsichtsrates erforderten, jedoch wertvolle Entscheidungshilfen für anstehende Projekte liefern.

ADLERSHORST Immobilien GmbH und ADLERSHORST Baukontor GmbH – Tochter und Enkelin verbessern erneut ihr Ergebnis in 2014

Diese beiden Beteiligungsgesellschaften der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG unterstützen diese weiterhin mit sehr guten Ergebnissen.
Das geprüfte Jahresergebnis für 2014 liegt bei Erstellung dieses Berichtes bereits vor. Der Geschäftsführung der GmbH ist es gelungen, das Ergebnis nochmals erheblich zu steigern. Dem Aufsichtsrat wurde von unserem Wirtschaftsprüfer bestätigt, dass der Jahresabschluss, der mit einem Überschuss in Höhe von 641.844,27 € (Vj. 366.527,59 €) endet, den gesetzlichen Bestimmungen und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Der Aufsichtsrat freut sich über die erneute Verbesserung des Jahresergebnisses, das unter anderem der guten Arbeit im Bereich Hausverwaltung und der weiteren Produktivitätssteigerung der gewerblichen Bereiche, aber im Besonderen der sehr erfolgreichen Bauträgermaßnahme in Wedel im wohnpark schulau zu verdanken ist. Die Käufer wohnen zwischenzeitlich in ihrem neuen Zuhause, nachdem Kauf- und Übergabeverhandlungen nach professioneller Vorbereitung problemlos abgewickelt wurden. Diese positiven Erfahrungen haben Vorstand und Aufsichtsrat ermutigt, eine weitere Bauträgermaßnahme mit 30 Wohnungen im Rosmarinweg im Garstedter Dreieck in Angriff zu nehmen.

Ortsbesichtigungen

In guter Tradition hat der Aufsichtsrat wie in jedem Jahr ausgewählte Wohnquartiere besichtigt. Unter Berücksichtigung der neuen Fördermöglichkeiten und der Herausforderungen aufgrund der Sanierung von insgesamt 263 Wohnungen im bewohnten Zustand legte der Aufsichtsrat ein besonderes Augenmerk auf das Quartier Waldstraße. Mit großer Umsicht wurde diese Maßnahme geplant und durchgeführt. Vielen Dank an dieser Stelle nochmals an die Bereitschaft eines unserer Mitglieder seine Wohnung zur Besichtigung zur Verfügung zu stellen.
Bei dem Ortstermin im Garstedter Dreieck waren zwar noch keine Baukörper zu besichtigen, jedoch war mit den Grundstücksvorbereitungen bereits begonnen worden und der Aufsichtsrat konnte sich einen guten Eindruck von der Größe und Anordnung der Gebäude verschaffen. In zentraler Lage errichtet ADLERSHORST hier 108 Mietwohnungen für unsere Mitglieder und mit der ADLERSHORST Baukontor GmbH 30 Eigentumswohnungen.

Der Aufsichtsrat (v. li.): Hans Krohn, Christian Krischker, Jens Nietner, Sabine Kählert (Vorsitzende), Jürgen Schiller (Ehrenmitglied), Hendrik Pieper, Ingrid Hebisch, Niels Schmidt

Kontaktpflege

Immer wieder gerne nimmt der Aufsichtsrat an der jährlichen Vertreterausfahrt, im letzten Jahr am 10. Mai 2014, teil, um eine Gelegenheit zum Austausch mit unseren Vertreterinnen und Vertretern zu erhalten, aber auch um für Fragen zur Verfügung zu stehen. Die bei dieser Gelegenheit geführten Gespräche geben dem Aufsichtsrat wertvolle Anregungen aus dem Mitgliederkreis und ermöglichen es, diese in die Arbeit einfließen zu lassen.

Fortbildung, Erfahrungsaustausch und Workshop mit dem Vorstand

In der letzten Septemberwoche eines Jahres findet die jährliche Tagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (vnw) in der MUK in Lübeck statt, die für den Aufsichtsrat zur Fortbildung, zum Erfahrungsaustausch und zur Kontaktpflege zu anderen Wohnungsbauunternehmen auch im Jahr 2014 Pflichtprogramm war.
Auch der jährliche Workshop von Vorstand und Aufsichtsrat fand in 2014 seine Fortsetzung. Diesmal lag der Fokus auf der Entwicklung der Ertragslage der Unternehmensgruppe ADLERSHORST von 2008 bis 2014 und eines Produktkatalogs für das smart ideenhaus. Anhand von vorliegenden Baukostenaufstellungen wurde über Fallbeispiele für mögliche Projektentwicklungen beraten.

Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

In 7 gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Lage der Genossenschaft berichten lassen, mögliche Risiken bewertet und zahlreiche Sachverhalte abgewogen. Insbesondere wurden alle Fragen, für die nach der Satzung die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich ist, erörtert und erforderliche Beschlüsse satzungskonform gefasst. In diesen Sitzungen wurden u.a. folgende Themen besprochen:

Wirtschafts- und Finanzangelegenheiten

- Wirtschaftsplan 2014
- Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2018
- Beratung des Berichtes über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 durch den vnw und des Berichts der Geschäftsführung

- Prüfung von Quartalsberichten einschließlich Risikoanalyse
- Beschluss über die Beauftragung des Prüfungsverbandes vnw mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2014

Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm
- Aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahme im Quartier Waldstraße in Norderstedt
- Bau von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen in der Horst-Embacher-Allee, Norderstedt – Garstedter Dreieck
- Bau von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen – smart ideenhaus sowie eine Parkpalette für ca. 60 Stellplätze in Tornesch, An der Kirche

Die Vorbereitung der Vertreterversammlung
- Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen zur 50. Vertreterversammlung am 21.06.2014
- Beschluss über Zuweisungen an Rücklagen gemäß § 28 k der Satzung
- Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2014 gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung

Personalangelegenheiten
- Vorstandsangelegenheiten
- Zustimmung zur Durchführung eines Rechtsgeschäftes mit einem Mitglied des Aufsichtsrates gemäß § 30 (1) der Satzung

Information und Beratung über besondere Geschäftsfälle
- Umstellung auf ein neues EDV-System
- Umnutzung von Verkehrsflächen und sonstigen Räumen zu notwendigen Büroräumen in der Geschäftsstelle in Norderstedt

Aufsichtsrat ohne Beteiligung des Vorstandes
- Beschlüsse zur inneren Organisation des Aufsichtsrates (Nachbesetzungen)
- Konstituierung des Aufsichtsrates
- Beratung und Beschlussfassungen über Vorstandsangelegenheiten

In Kenntnis der Daten aus den Quartalsberichten sieht der Aufsichtsrat dem geprüften Ergebnis des Jahresabschlusses mit Interesse entgegen. Die vorliegenden Quartalsberichte bestätigen die erfolgreiche Strategie und lassen erfreulicherweise wie auch in den Vorjahren erneut ein gutes Ergebnis erwarten. Der gesetzliche Teil dieses Jahresberichtes 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 -bewertung sowie der organisatorischen Maßnahmen beachtet.
Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 durch die Prüfer des vnw hat bereits im Dezember 2014 begonnen und wird im April 2015 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichts über die Prüfung des Geschäftsjahres 2014 sowie Beratung und Beschlussfassung hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 10.06.2015 und in der Vertreterversammlung am 20.06.2015 vorgesehen.
Vorbehaltlich eines positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung

1. den Jahresabschluss 2014 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2014 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen,
4. die Entgegennahme des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014,
5. dem Vorstand für das Jahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die erfolgreiche Tätigkeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag am Erfolg des Geschäftsjahres 2014 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG.

Norderstedt, im April 2015

Sabine Kählert
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

„Eigentlich ist ganz Tornesch unser Lieblingsplatz. Die Stadt selbst, unsere ADLERSHORST-Wohnung und das viele Grün drumherum bedeuten für uns eine hohe Wohn- und Lebensqualität.“

Helmut und Christa Quast

Tornesch

LAGEBERICHT 2014

1. Grundlage der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG mit Sitz in Norderstedt verfügt über folgenden Objektbestand im nördlichen Umland der Freien und Hansestadt Hamburg mit Schwerpunkten in Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Tornesch und Quickborn:

5.173	Wohnungen mit 322.497,05 m² Wohnfläche
30	gewerbliche Objekte und Büros
1.669	Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
1.767	Pkw-Stellplätze im Freien
6	Objekte mit Sondernutzung, davon 2 Gästewohnungen

Der Objektbestand hat sich durch den Neubau von 56 Wohnungen, 70 Garagen-Stellplätzen, 5 Pkw-Stellplätzen sowie den Abriss von 72 Wohnungen und 25 Pkw-Stellplätzen verändert.

Unsere Wohnungen werden fast ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaft pflegen.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir als günstig. Die Mieten wurden im Bestandsbereich im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht. Insgesamt erhöhten sich die Mieten 2014 hauptsächlich durch die Neubautätigkeit auf durchschnittlich 6,27 €/m² nach 6,23 €/m² im Vorjahr. Im Verlauf des Jahres 2014 waren 486 Wohnungswechsel (Vorjahr: 466) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist mit 9,4 % gegenüber 2013 (9,0 %) bei geringerem Wohnungsbestand unwesentlich gestiegen und liegt unterhalb des Branchendurchschnitts im Land Schleswig-Holstein.

Die wie auch im Vorjahr 2013 (0,30 %) nach wie vor niedrige fluktuationsbedingte Leerstandsquote von 0,35 % spiegelt u.a. die gute Nachfragesituation nach unseren Wohnungen wider.

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

	Plan 2014 T€	Ist 2014 T€	Ist 2013 T€
Umsatzerlöse aus Netto-Kaltmieten	25.657	25.488	25.372
Instandhaltungsaufwendungen	6.055	6.362	6.748
Zinsaufwendungen	6.759	6.537	7.058
Jahresüberschuss	3.638	3.970	5.603

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse aus den Netto-Kaltmieten leicht aufgrund von Neuvermietungen und moderaten marktbedingten Erhöhungen. Gegenläufig wirkte sich die Nichtvermietung von zum Abriss vorgesehenen Objekten aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen 2014 sind planmäßig gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und tragen weiterhin zur Verbesserung der Objektqualität bei. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 18,29 €/m² (Vorjahr 19,62 €/m²) und lagen leicht über den geplanten Aufwendungen.

Die Zinsaufwendungen waren insbesondere durch die Rückzahlung von Darlehen, die Zinsdegression sowie den Abschluss von günstigeren Zinskonditionen bei Prolongationen rückläufig. Bei der Prolongation von Darlehen konnten wir marktbedingt erheblich bessere Konditionen vereinbaren als geplant.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2014 fiel hauptsächlich aufgrund von Buchgewinnen aus Verkäufen des Vorjahres geringer aus. Gegenläufig wirkte sich ein Überschuss aus einer Erschließungsmaßnahme aus. Langjährig im Bestand gehaltene Grundstücke wurden erschlossen und komplett im Jahr 2014 mit einem deutlichen Überschuss verkauft.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2014 insgesamt für Neubautätigkeit, Großmodernisierung, Erneuerung von Außenanlagen sowie Erschließung rd. 23,1 Mio. € investiert.

Insgesamt beurteilen wir den Verlauf des Geschäftsjahres für unsere Genossenschaft als sehr positiv. Alle Maßnahmen führen letztendlich dazu, dass sich die Jahresergebnisse der folgenden Jahre verbessern werden und sich eine positive Entwicklung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergibt.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2014 T€	%	31.12.2013 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	260.999,2	94,9	244.805,7	94,0	16.193,5
Umlaufvermögen					
langfristig	1.287,6	0,5	1.750,5	0,7	-462,9
kurzfristig	12.514,1	4,6	13.742,9	5,3	-1.228,8
Gesamtvermögen	**274.800,9**	**100,0**	**260.299,1**	**100,0**	**14.501,8**

	31.12.2014 T€	%	31.12.2013 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	44.232,7	16,1	40.152,5	15,4	4.080,2
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	215.952,2	78,6	207.608,7	79,8	8.343,5
kurzfristig	14.616,0	5,3	12.537,9	4,8	2.078,1
Gesamtkapital	**274.800,9**	**100,0**	**260.299,1**	**100,0**	**14.501,8**

Das Anlagevermögen beträgt 94,9 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es hat sich hauptsächlich durch Neubau- und Modernisierungsinvestitionen erhöht, denen teilweise gegenläufig Abschreibungen gegenüberstehen. Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Reduzierung der flüssigen Mittel verändert, gegenläufig wirkten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus.

Das Eigenkapital nahm um 4,1 Mio. € zu, welches im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis resultiert. Darüber hinaus entfallen die Veränderungen aus dem Zugang von Geschäftsguthaben sowie der Zahlung einer Dividende für das Vorjahr. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,6 % gestiegener Bilanzsumme 16,1 % (Vorjahr 15,4 %).

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch die Aufnahme von Kapitalmarktmitteln für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, denen teilweise planmäßige Tilgungen und Darlehensrückzahlungen gegenüber stehen.

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 3,3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. 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 mit zehnjähriger Zinsbindung. Für mehrere Darlehen wurden aufgrund guter Darlehenskonditionen Forward-Darlehen in Höhe von 9,2 Mio. € abgeschlossen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,64 % nach 3,87 % im Vorjahr.

Die geldmäßige Entwicklung stellt sich in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	2014 T€	2013 T€
1. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.969,7	5.602,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.110,4	6.398,7
Sonstige Aktiva / Passiva	183,5	37,8
Cashflow nach DVFA/SG*	**9.263,6**	**12.039,1**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**10.721,6**	**6.038,0**
Planmäßige Tilgungen	-5.656,4	-5.862,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	**5.065,2**	**175,3**
2. Investitionsbereich		
Mittelabfluss / Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	-21.870,0	3.566,8
3. Finanzierungsbereich		
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	13.965,7	2.220,9
4. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.839,1	5.963,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2013/31.12.2012	5.436,5	-526,5
Finanzmittelbestand am 31.12.2014/31.12.2013	**2.597,4**	**5.436,5**

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2014 reichte für die planmäßige Tilgung und hat sich gegenüber dem Vorjahr erheblich verbessert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Ausgaben für unsere Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben bestimmt.

Die liquiden Mittel sind mittelfristig für die Investitionstätigkeit vorgesehen.

Es stehen bei zwei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditlinien in laufender Rechnung über insgesamt rd. 7,3 Mio. € zur Verfügung, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden.

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

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014 T€	2013 T€
Hausbewirtschaftung	4.188,1	3.652,8
Grundstücksverkehr	1.370,2	100,1
Bautätigkeit	-175,7	-417,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-700,8	-975,3
Neutrales Ergebnis	-574,1	3.375,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-138,0	-133,7
Jahresüberschuss	**3.969,7**	**5.602,6**

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und des Grundstücksverkehrs bestimmt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch geringere Instandhaltungskosten. Zudem konnten weitere Einsparungen im Bereich des Kapitaldienstes aufgrund von zinsgünstigen Prolongationen und Umschuldungen erreicht werden. Gegenläufig wirkten sich höhere Abschreibungen aufgrund des großen Investitionsvolumens aus.

Der „Grundstücksverkehr“ ist im Geschäftsjahr 2014 bestimmt durch eine Erschließungsmaßnahme und den Verkauf dieser unbebauten Grundstücke.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bau- und Modernisierungsvolumen des Geschäftsjahres 2014 geprägt.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet hauptsächlich die Kosten aus dem Bereich Projektarbeit und Reorganisation, die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, die Mitgliederbetreuung sowie die Geschäftsbesorgung für Tochterunternehmen. Gegenläufig wirkten sich positiv das Ergebnis der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit 641,8 T€ (Vorjahr 366,5 T€) und Erträge aus Geschäftsbesorgungen aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2014 zusammengefasst. Dies betrifft insbesondere Abbruchkosten in Höhe von 615,3 T€.

Gewinnverwendung

Für die Verwendung des Bilanzgewinns wird vorgeschlagen:

	€
3,3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	303.887,22
Vortrag auf neue Rechnung	5.015,92
Bilanzgewinn	**308.903,14**

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung und -planung bildet das auf die Genossenschaft zugeschnittene Risikomanagementsystem. Es basiert auf einer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2019 zur Abbildung kurz- und mittelfristiger wirtschaftlicher Entwicklungen sowie einer regelmäßigen Berichterstattung durch Monats- und Quartalsberichte, in denen

bestimmte Indikatoren beobachtet und dokumentiert werden. Dazu gehören außer der allgemeinen Zinsentwicklung und der Liquidität u.a. die Entwicklung der Außenstände, der Stand der Vermietung und die Höhe der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baukosten sowie maßgebliche Aufwandspositionen. Daneben werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so frühzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Das Anlagevermögen ist nahezu vollständig langfristig finanziert. Es sind keine besonderen Finanzinstrumente und insbesondere keine Sicherungsgeschäfte zu verzeichnen. In einzelnen Fällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus gehen wir von einem mittelfristig geringen Zinsänderungsrisiko aus und werden die weitere Umstrukturierung unseres Darlehensportfolios mit der Chance einer deutlichen Reduzierung der Zinsaufwendungen in den kommenden Jahren weiter betreiben.

Es bestehen akut keine Preisänderungsrisiken, da aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Aufgrund seiner Lage, der Miethöhe sowie des guten technischen Zustandes wird der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft auch zukünftig nachgefragt werden. Das Niveau der Mieten befindet sich im mittleren Marktsegment. Mittelfristig gehen wir von moderaten Mietentwicklungsmöglichkeiten aus, die zu höheren Erlösen führen werden; insofern sehen wir keine Liquiditätsengpässe oder -risiken.

Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die derzeitige aktuelle und prognostizierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schleswig-Holstein, insbesondere auch im Hamburger Randgebiet, lässt auch weiter erwarten, dass zukünftig von einer hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum auszugehen ist. Insofern sehen wir auch in der günstigen Vermietungssituation weitere Chancen für unsere Genossenschaft.

Unser Immobilienbestand wird zielgerichtet durch erhebliche Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen sowie die nach wie vor hohen Instandhaltungsinvestitionen gesichert, erhalten und aufgewertet, um eine weitere Qualitätsverbesserung zu erreichen.

In 2015 werden wir 78 Wohnungen in Norderstedt, Garstedter Dreieck, 28 Wohnungen in Tornesch, An der Kirche sowie die in 2014 begonnene Großmodernisierung mit insgesamt 368 Wohnungen in Norderstedt, Waldstraße fertigstellen. Die bestehende Planung sieht weiterhin den Neubau von 30 Wohnungen in Norderstedt, Garstedter Dreieck sowie 56 Wohnungen in Elmshorn, Uhlenhorst vor.

Für 2015 erwarten wir ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 29,1 Mio. €. Hierfür planen wir Darlehen in Höhe von rd. 27,4 Mio. €.

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind daher insgesamt nicht erkennbar.

Auf der Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung Ende 2019 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit deutlichen Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

2015 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2,6 Mio. €. Dies vor dem Hintergrund von steigenden Mieten, insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit, konstanten Zinsaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. 5,7 Mio. €.

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.

Norderstedt, den 22. April 2015
ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
Vorstand

Dipl.-Kfm. Uwe Wirries *Dipl.-Ing. Holger Reißweck*
(Vorstandssprecher)

Norderstedt.

„Kindern einen Wald nur wenige Schritte von zuhause zeigen zu können, ist einfach großartig. Unsere Tochter freut sich jedes Mal, wenn wir im Rantzauer Forst die Natur erkunden.“

Diana Cao und Djurdje Simeunovic

JAHRESABSCHLUSS 2014

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		**51.929,00**	**37.279,00**
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.867.167,24		235.485.617,21
2 Grundstücke mit anderen Bauten	192.329,97		211.669,34
3 Grundstücke ohne Bauten	1.522.738,67		575.634,20
4 Technische Anlagen und Maschinen	44.011,00		48.816,00
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	682.117,50		733.921,00
6 Anlagen im Bau	3.037.699,97		2.045.877,60
7 Bauvorbereitungskosten	319.468,26	**257.665.532,61**	475.383,75
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43		2.533.655,43
2 Beteiligungen	603.615,56		2.479.256,01
3 Andere Finanzanlagen	50,00	**3.137.320,99**	50,00
Anlagevermögen insgesamt		**260.854.782,60**	**244.627.159,54**
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	743.023,72		1.003.558,76
2 Unfertige Leistungen	6.826.367,12		6.989.570,56
3 Andere Vorräte	219.836,33	**7.789.227,17**	267.442,50
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	153.752,50		240.467,91
2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.194.635,00		338.082,33
3 Sonstige Vermögensgegenstände	1.062.083,45	**3.410.470,95**	1.006.079,92
III Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.597.380,59		5.436.547,68
2 Bausparguthaben	0,00	2.597.380,59	204.146,56
Umlaufvermögen insgesamt		**13.797.078,71**	**15.485.896,22**
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	144.432,51		178.532,89
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.612,28	**149.044,79**	7.529,54
Bilanzsumme		**274.800.906,10**	**260.299.118,19**

Passivseite	€	€	Vorjahr €
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	431.360,00		674.275,00
2 der verbleibenden Mitglieder	9.867.433,40		9.221.983,54
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.166,60 €; Vorjahr: 2.656,46 €)	36.000,00	**10.334.793,40**	33.120,00
II Ergebnisrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 398.000,00 €; Vorjahr: 561.000,00 €)	4.466.000,00		4.068.000,00
2 Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.268.000,00 €; Vorjahr: 4.747.000,00 €)	29.123.000,00	**33.589.000,00**	25.855.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag	5.184,56		5.479,23
2 Jahresüberschuss	3.969.718,58		5.602.634,63
3 Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.666.000,00	**308.903,14**	5.308.000,00
Eigenkapital insgesamt		**44.232.696,54**	**40.152.492,40**
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.075.668,00		4.933.217,00
2 Steuerrückstellungen	404.000,00		266.000,00
3 Sonstige Rückstellungen	2.990.910,52	**8.470.578,52**	1.301.240,70
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.241.466,22		168.180.861,17
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.464.216,95		34.283.839,00
3 Erhaltene Anzahlungen	8.125.494,84		8.016.748,04
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.265,05		9.514,65
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.005.142,28		2.861.811,23
6 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 713,36 €; Vorjahr: 15.551,49 €, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €; Vorjahr: 17.057,09 €)	136.444,06	**221.991.029,40**	199.830,15
D Rechnungsabgrenzungsposten		**106.601,64**	**93.563,85**
Bilanzsumme		**274.800.906,10**	**260.299.118,19**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

	€	€	Vorjahr €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.024.471,02		35.214.575,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.391.720,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	192.303,79	38.608.494,81	172.000,00
2 Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-163.203,44	-895,669,27
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		953.396,91	381.683,24
4 Sonstige betriebliche Erträge		1.048.785,33	7.686.470,58
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.892.842,71		15.670.054,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.005.693,04	17.898.535,75	0,00
6 Rohergebnis		**22.548.937,86**	**26.889.006,00**
7 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.874.210,31		2.829.111,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 303.998,25 €; Vorjahr: 217.585,91 €)	791.381,88	3.665.592,19	685.740,98
8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.210.490,15	6.398.668,59
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.888.085,52	3.807.267,81
10 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		641.844,27	366.527,59
11 Erträge aus anderen Finanzanlagen		4,00	4,00
12 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 10.503,40 €; Vorjahr: 361,25)		30.377,70	36.582,11
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 366.402,00 €; Vorjahr: 314.699,00 €)		6.537.310,08	7.057.577,35
14 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**4.919.685,89**	**6.513.753,56**
15 Steuern vom Einkommen und Ertrag		138.000,00	133.726,10
16 Sonstige Steuern		811.967,31	777.392,83
17 Jahresüberschuss		**3.969.718,58**	**5.602.634,63**
18 Gewinnvortrag		5.184,56	5.479,23
19 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.666.000,00	5.308.000,00
20 Bilanzgewinn		**308.903,14**	**300.113,86**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände, die entgeltlich erworben wurden, wurden zu Anschaffungskosten bewertet, gemindert um planmäßige Abschreibungen, auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Anteilige eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen wurden während der Bauzeit zu den Herstellungskosten bei den Bilanzposten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Anlagen im Bau aktiviert. Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen erfolgte mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

Für die Berechnung der Abschreibungen (linear) lag bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, bei Garagen zwischen 25 und 50 Jahren, bei Gewerbeobjekten zwischen 25 und 60 Jahren zugrunde. Ein in 1994 zugegangener Bauabschnitt wurde gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Die Herstellungskosten für Außenanlagen wurden auf die Dauer von 10 bzw. 17 Jahren abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben. Bei den Technischen Anlagen und Maschinen erfolgte die lineare Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 8, 10 bzw. 20 Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Satz 1 EStG bis 410,00 € werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und im Anlagegitter als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Beteiligungen enthalten Anteile an BGB-Gesellschaften.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

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 2005G von Heubeck berechnet. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,7 %, eine Rentensteigerung von 1,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,62 % (31.10.2014) zum 31.12.2014 zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen. Die Bewertung der Jubiläumsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Dabei wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,7 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,62 % (31.10.2014) zum 31.12.2014 zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**290.001,20**	**48.993,79**	**-**	**-**	**-**	**-287.065,99**	**51.929,00**	**34.343,79**
II Sachanlagen								
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	337.342.648,24	10.085.457,88	-1.447.870,27	11.150.416,04	99.999,00	-105.363.483,65	251.867.167,24	4.954.322,89
2 Grundstücke mit anderen Bauten	701.421,41	-	-	-	-	-509.091,44	192.329,97	19.339,37
3 Grundstücke ohne Bauten	633.978,14	538.196,27	-	408.908,20	-	-58.343,94	1.522.738,67	-
4 Technische Anlagen und Maschinen	186.804,97	1.418,74	-3.051,86	-	-	-141.160,85	44.011,00	5.674,74
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.894.992,22	136.301,18	-192.816,71	-	-	-1.156.359,19	682.117,50	172.816,16
6 Anlagen im Bau	2.045.877,60	11.083.919,84	-	-10.092.097,47	-	-	3.037.699,97	-
7 Bauvorbereitungskosten	475.383,75	201.950,93	-23.993,20	-333.873,22	-	-	319.468,26	23.993,20
	343.281.106,33	**22.047.244,84**	**-1.667.732,04**	**1.133.353,55**	**99.999,00**	**-107.228.439,07**	**257.665.532,61**	**5.176.146,36**
III Finanzanlagen								
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43	-	-	-	-	-	2.533.655,43	-
2 Beteiligungen	2.479.256,01	-	-11.513,18	-1.864.127,27	-	-	603.615,56	-
3 Andere Finanzanlagen	50,00	-	-	-	-	-	50,00	-
	5.012.961,44	**-**	**-11.513,18**	**-1.864.127,27**	**-**	**-**	**3.137.320,99**	**-**
Anlagevermögen insgesamt	**348.584.068,97**	**22.096.238,63**	**-1.679.245,22**	**-730.773,72***	**99.999,00**	**-107.515.505,06**	**260.854.782,60**	**5.210.490,15**

* Umgliederung in Grundstücke ohne Bauten Umlaufvermögen

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	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	€	€	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	153.752,50	5.781,78	896,49
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.194.635,00	0,00	50.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.062.083,45	544.522,97	746.952,22
Gesamtbetrag	**3.410.470,95**	**550.304,75**	**797.848,71**

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 419,0 T€ sowie einen Erstattungsanspruch in Höhe von 237,6 T€ für eine Erschließungsmaßnahme.

Die Steuerrückstellungen enthalten die auf die Ausschüttung der Dividenden entfallende Körperschaftsteuer für die Jahre 2012, 2013 und 2014.

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

- Verwaltungsaufwendungen 398,5 T€
- Verpflichtungen aus Bau- und Instandhaltungsaufwendungen 2.121,2 T€
- Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke 466,0 T€

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung[1]
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.241.466,22 (168.180.861,17)	7.096.125,12 (5.450.208,55)	22.363.584,67 (23.189.075,56)	147.781.756,43 (139.541.577,06)	177.241.466,22 (168.180.861,17)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.464.216,95 (34.283.839,00)	832.367,12 (815.837,49)	3.569.273,89 (3.401.352,96)	29.062.575,94 (30.066.648,55)	33.437.140,96 (34.253.754,57)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.125.494,84 (8.016.748,04)	8.125.494,84 (8.016.748,04)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.265,05 (9.514,65)	18.265,05 (9.514,65)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.005.142,28 (2.861.811,23)	3.005.142,28 (2.861.811,23)				
Sonstige Verbindlichkeiten	136.444,06 (199.830,15)	136.444,06 (199.830,15)				
Gesamtbetrag	**221.991.029,40 (213.552.604,24)**	**19.213.838,47 (17.353.950,11)**	**25.932.858,56 (26.590.428,52)**	**176.844.332,37 (169.608.225,61)**	**210.678.607,18 (202.434.615,74)**	**GPR**

1) GPR=Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehenskonditionen sind gegenüber Kreditinstituten für Darlehen von rd. 10,1 Mio. € die Mieten in drei Verwaltungseinheiten mit 132 Wohnungen abgetreten worden.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält u.a. Erstattungen für Versicherungsschäden u.ä. in Höhe von 304,7 T€, einen Erstattungsanspruch in Höhe von 237,6 T€ für eine Erschließung sowie eine Zuschreibung auf Wohnbauten in Höhe von 100,0 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Kosten in Höhe von 102,6 T€ für die Umstrukturierung des Darlehensportfolios sowie 615,3 T€ für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens.
Als Kostenausgleich für das Geschäftsjahr 2014 wurde aufgrund eines in früheren Jahren durchgeführten Teilbetriebsübergangs der Gärtner und des Übergangs von Handwerkern ein Betrag von 97,0 T€ an die Tochtergesellschaft gezahlt.

Weitere perioden- oder betriebsfremde Erträge und Aufwendungen, die für die Beurteilung der Ertragslage von Bedeutung sind, haben sich nicht ergeben.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 138,0 T€ resultieren aus der Ausschüttungsbelastung für die Dividende für das Geschäftsjahr 2014.

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 31.12.2014 beträgt 2.534.473,32 €. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2014 in voller Höhe (641.844,27 €) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mittelbar über die ADLERSHORST Immobilien GmbH zu 100 % an der ADLERSHORST Baukontor GmbH mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2014 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 224.730,33 € aus. Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2014 beläuft sich auf 385.660,73 €. Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2015 aus der vollständig verkauften Bauträgermaßnahme einen Jahresüberschuss, der den bestehenden Bilanzverlust deutlich übersteigen wird.

Die Genossenschaft ist mit je einem Drittel an der Bauträger-GbR B und C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 7.319.290,74 € und einen Jahresfehlbetrag von 34.539,55 € aus.

Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene, finanzielle Verpflichtungen und hierfür bereits zugesagte Fremdmittel:

- Verpflichtungen für Neubaumaßnahmen, Grundstücksankäufe, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen 21.509.000,00 €
- Zugesagte Finanzierungsmittel 19.403.000,00 €

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	24,50	12,75
Technische Mitarbeiter	4,75	0,50
Quartiersbetreuer etc.	9,00	4,00
	38,25	**17,25**

Mitgliederbewegung:

Anfang 2014	8.702
Zugang 2014	529
Abgang 2014	459
Ende 2014	**8.772**

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 645.449,86 €
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 11.200,00 €
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.403.520,00 €

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
  Vorstandssprecher seit 1. Juli 2014
  (Diplom-Kaufmann)
- Holger Reißweck seit 1. April 2002
  (Diplom-Ingenieur)

3. Mitglieder des Aufsichtsrates:

• Sabine Kählert	seit 8. Mai 1999
(Verwaltungsfachwirtin)	
Vorsitzende	seit 5. Nov. 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.)	
• Hans Krohn	seit 18. Juni 2011
(Diplom-Ingenieur)	
• Hendrik Pieper	seit 18. Juni 2011
(Rechtsanwalt und Abt.-Leiter)	
• Niels Schmidt	seit 19. Juni 2010
(Bürgermeister)	

ehrenamtliches Mitglied:

• Jürgen Schiller	seit 1. Sept. 2001
(Vorstandsvorsitzender i.R.)	

Norderstedt, den 22. April 2015

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
Vorstand

Dipl.-Kfm. Uwe Wirries *Dipl.-Ing. Holger Reißweck*
(Vorstandssprecher)

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:
Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen
Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.
Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen. Dies gilt auch für die Tätigkeit der ADLERSHORST Immobilien GmbH als 100 %iges Tochterunternehmen der Genossenschaft.

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 31.12.2014 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.
Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.
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 Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und Buchgewinne im Grundstücksverkehr aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 30.04.2015

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

Direktor für den Prüfungsdienst	Prüfungsdienst
gez. Viemann	gez. Klein
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

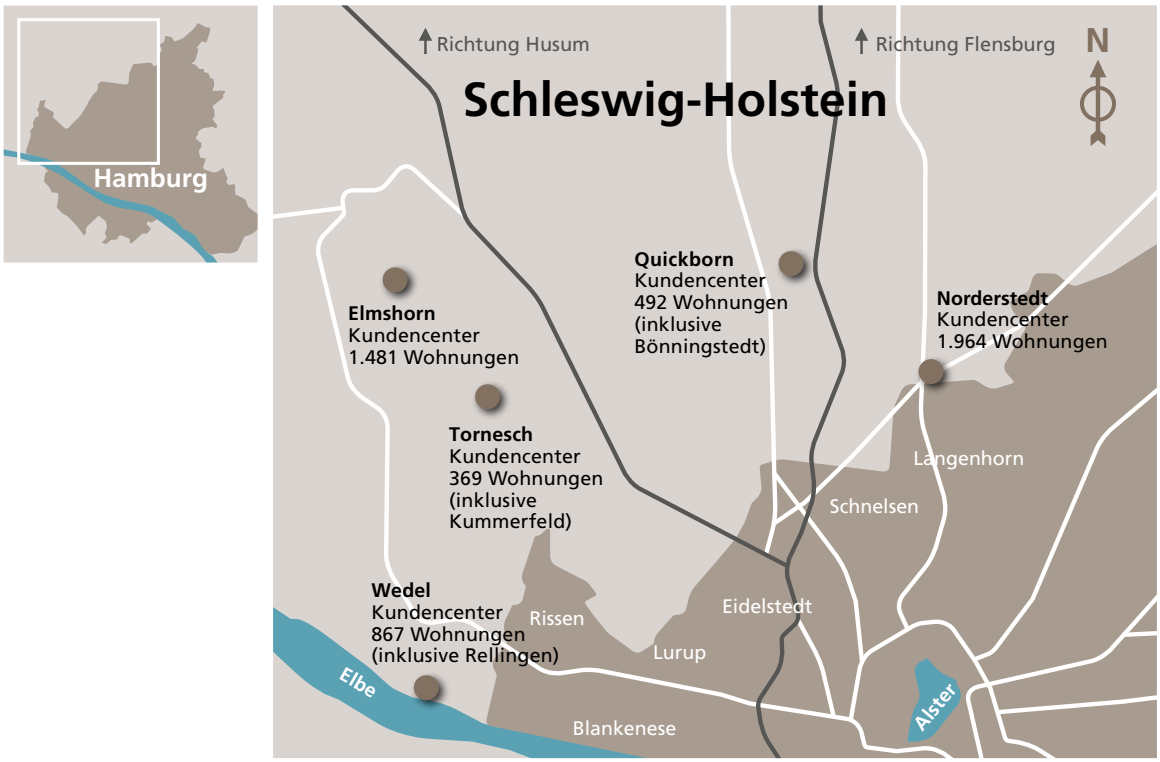
„Das Naturschutzgebiet Liether Kalkgrube ist ein Stück Erdgeschichte, die Gesteinsschichten sind vor hunderten Millionen Jahren entstanden. Hier vergisst man schnell seine Alltagssorgen und bekommt wieder den Blick fürs große Ganze.“

Claudia Dähn

Elmshorn

WOHNUNGSBESTAND
STAND 31. DEZEMBER 2014

VE	ORT	STRASSE	BAUJAHR	ANZAHL WHG.
161	Bönningstedt	Grellfeldtwiete 24 - 26	1965	15
176	Bönningstedt	Hohenloher Ring 12 - 18	1966	28
234	Bönningstedt	Hohenloher Ring 44, 44 a, 46, 46 a	1968	24
289	Bönningstedt	Hohenloher Ring 2 - 6	1972	18
				85
029	Elmshorn	Kolberger Straße 1 - 5	1953	23
041	Elmshorn	Am Friedhof 15, 16, 17	1954	24
048	Elmshorn	Uhlenhorst 38 - 104	1956	68
064	Elmshorn	Am Friedhof 10 - 14, 11 - 13, Kolberger Straße 2 - 6	1957	44
099	Elmshorn	Uhlenhorst 1 - 7, Amselstraße 18 - 20	1960	42
125	Elmshorn	Diertgahren 9 - 23	1963	60
133	Elmshorn	Diertgahren 25 - 27, Schilfweg 1 - 5	1964	36
143	Elmshorn	Diertgahren 32 - 36	1964	21
156	Elmshorn	Diertgahren 14 - 30	1965	63
173	Elmshorn	Raboisenstraße 33 - 39	1966	30
198	Elmshorn	Raboisenstraße 41	1967	12
199	Elmshorn	Raboisenstraße 25 - 31	1967	33
231	Elmshorn	Am Dornbusch 1 - 7	1969	32
232	Elmshorn	Am Dornbusch 9 - 23	1968	64
246	Elmshorn	Am Dornbusch 10 - 26	1970	64
262	Elmshorn	Mommsenstraße 22 - 24, Ludwig-Meyn-Straße 14 + 65	1954	33
263	Elmshorn	Hermann-Weyl-Straße 21 - 23, Ludwig-Meyn-Straße 16 + 67	1959	33
264	Elmshorn	Ludwig-Meyn-Straße 18 - 20, Hermann-Weyl-Straße 44 Heidmühlenweg 61	1964	39
316	Elmshorn	Hainholzer Damm 38 - 50	1976	123
324	Elmshorn	Wedenkamp 2 - 12, 26, 30	1977	114
341	Elmshorn	Westerstraße 11 - 19, Klostersande 22, Reichenstraße 2	1979	74
369	Elmshorn	Flamweg 46 - 48, Johannesstraße 23 - 25	1988	20
370	Elmshorn	Fröbelstraße 2 - 4	1982	44
377	Elmshorn	Hainholzer Damm 59 - 65	1983	36
382	Elmshorn	Flamweg 1, 1 a + b	1985	89
394	Elmshorn	Hainholzer Damm 67 - 71	1991	28
399	Elmshorn	Am Erlengrund 1 - 7	1992	28
401	Elmshorn	Am Erlengrund 8 - 10	1993	18
406	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 5 - 7	1997	24
407	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 1 - 3	1997	24
409	Elmshorn	Fröbelstraße 4 a	1999	25
414	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 8	2002	26
415	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 9	2003	24
443	Elmshorn	Gerberstraße 23 - 25	2009	29
446	Elmshorn	Reeperbahn 11 - 13	2012	34
				1.481
162	Kummerfeld	Bornbarg 66 - 72	1966	9
				9



VE	ORT	STRASSE	BAUJAHR	ANZAHL WHG.
031	Norderstedt	Alter Kirchenweg 28 a + b, Uhlenkamp 1	1953	24
032	Norderstedt	Uhlenkamp 3	1954	8
042	Norderstedt	Bahnhofstraße 1 - 11, 6 - 14	1954	65
054	Norderstedt	Alter Kirchenweg 30 a - c bis 34 a - c	1957	63
055	Norderstedt	Bahnhofstraße 2 - 4, 16 - 20, 13 -17	1957	42
075	Norderstedt	Alter Kirchenweg 36 a - c, 38 a - c Stonsdorfer Weg 2 a - d, 4 a - d	1959	96
091	Norderstedt	Heidestieg 49 a - c, Finkenried 8 a + b	1961	20
106	Norderstedt	Am Exerzierplatz 7 - 11, Greifswalder Kehre 22 a - e	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3 - 5	1962	12
119	Norderstedt	Greifswalder Kehre 2 - 8	1962	54
121	Norderstedt	Danziger Straße 7 - 9	1962	12
127	Norderstedt	Greifswalder Kehre 3 - 5	1964	12
130	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 8 a - d, 10 a - d	1963	54
138	Norderstedt	Greifswalder Kehre 10 - 12	1965	48
144	Norderstedt	Greifswalder Kehre 14 - 16	1965	48
151	Norderstedt	Greifswalder Kehre 18 - 20	1965	48
154	Norderstedt	Greifswalder Kehre 1	1965	6
159	Norderstedt	Am Exerzierplatz 2 - 8	1966	16
160	Norderstedt	Am Exerzierplatz 10 - 12	1968	16
164	Norderstedt	Distelweg 25 - 31	1969	24
165	Norderstedt	Ochsenzoller Straße 146 - 148	1967	64
174	Norderstedt	Ochsenzoller Straße 144	1968	24
219	Norderstedt	Distelweg 23	1968	12
237	Norderstedt	Schweriner Straße 2 - 12	1969	36
240	Norderstedt	Heimpfad 1 - 9, 2 - 8	1951	45

VE	ORT	STRASSE	BAUJAHR	ANZAHL WHG.
241	Norderstedt	Glojenbarg 33 - 35	1957	14
242	Norderstedt	Glojenbarg 37	1958	7
243	Norderstedt	Heimpfad 10 + 11, Glojenbarg 39	1963	24
253	Norderstedt	Lütjenmoor 39 - 41, 47 - 49	1971	112
286	Norderstedt	Waldstraße 63 - 71, Norderstraße 41 - 47	1974	96
293	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 424 - 432, Waldstraße 73 - 81	1974	151
294	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 421 - 423, Hainholz 1 - 3	1974	60
295	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 432 a	1974	32
311	Norderstedt	Hainholz 6	1978	29
349	Norderstedt	Malenter Weg 2 - 6, Heidbergstraße 25 - 35	1980	60
372	Norderstedt	Buckhörner Moor 88 - 92	1983	45
373	Norderstedt	Rathausallee 63 - 75	1982	64
381	Norderstedt	Rathausallee 100 - 104, In der Großen Heide 2 - 6 Fehmarnstraße 1 - 3	1984	64
384	Norderstedt	In der Großen Heide 8 - 22	1985	79
388	Norderstedt	Helene-Weber-Straße 2 - 8	1991	32
390	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 279, Helene-Weber-Straße 1 - 3	1990	21
400	Norderstedt	Helgolandstraße 18 Rathausallee 103 - 111	1995	64
403	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 267 - 277	1996	50
408	Norderstedt	Buckhörner Moor 1 - 3	1998	30
437	Norderstedt	Weißdornweg 1 - 5	2007	30
438	Norderstedt	Weißdornweg 7 - 9	2008	13
442	Norderstedt	Weißdornweg 38	2008	6
				1.964
062	Quickborn	Bahnhofstraße 60 - 62	1959	14
235	Quickborn	Am Ahrensfeld 11 - 27	1968	54
418	Quickborn	Kampstraße 10 - 14	1958	14
419	Quickborn	Erleneck 1 + 2	1957	8
420	Quickborn	Erleneck 5 - 8	1958	16
421	Quickborn	Erleneck 3	1958	4
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
429	Quickborn	Erleneck 9	1971	9
430	Quickborn	Erleneck 4	1972	9
431	Quickborn	Hermann-Löns-Straße 38 - 42	1993	18
432	Quickborn	Kampstraße 6 a	1994	20
433	Quickborn	Am Freibad 24 - 32	1997	47
434	Quickborn	Am Freibad 16 - 22 a	1998	42
				407

VE	ORT	STRASSE	BAUJAHR	ANZAHL WHG.
445	Rellingen	Am Markt 9 a - c /Hohle Straße 44	2011	28
				28
043	Tornesch	Am Grevenberg 2 - 4	1954	10
045	Tornesch	Am Grevenberg 6 - 8	1954	14
066	Tornesch	Am Grevenberg 10 - 18	1958	27
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
256	Tornesch	An der Kirche 5	1972	46
261	Tornesch	Moorreger Weg 58 a	1971	10
361	Tornesch	Pommernstraße 93 - 95	1981	48
392	Tornesch	Pommernstraße 83	1992	20
402	Tornesch	Pommernstraße 81	1994	32
444	Tornesch	Jürgen-Siemsen-Str. 8 - 10	2009	17
450	Tornesch	Am Grevenberg 12 a + b	2013	24
				360
030	Wedel	Galgenberg 82, 82 a, 82 b	1954	16
086	Wedel	Am Riesenkamp 1 - 13, 16 - 20	1960	51
094	Wedel	Möllers Park 5 - 9, 13 - 27	1960	91
122	Wedel	Kronskamp 78 - 80	1963	18
132	Wedel	Kronskamp 82 - 84, Heinrich-Schacht-Straße 41 - 45	1964	42
157	Wedel	In De Krümm 9 - 17	1965	20
284	Wedel	Heinestraße 8 - 24	1973	152
301	Wedel	Heinestraße 30	1975	56
371	Wedel	An der Windmühle 1 - 3	1984	47
374	Wedel	An der Windmühle 2 - 18	1987	41
398	Wedel	Am Riesenkamp 15 - 17	1992	14
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 8 - 22	2004	31
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 24 - 30	2006	60
439	Wedel	Kantstraße 9 - 13	2009	31
447	Wedel	Gorch-Fock-Straße 13 - 19	2011	57
448	Wedel	Adalbert-Stifter-Straße 19 a	2011	11
449	Wedel	Kantstraße 3 - 7	2013	45
451	Wedel	Rudolf-Breitscheid-Straße 28, 28 a, 30, 32	2014	56
				839
			Gesamt	**5.173**

Wedel.

„Ich liebe Wedel und kann mir keinen schöneren Wohnort vorstellen! Man wohnt ganz zentral und gleichzeitig hat man das Wasser und den Wald in unmittelbarer Reichweite.“

Irene Lippmann

VERTRETER-VERSAMMLUNG

STAND MÄRZ 2015

WAHLBEZIRK I

1) Hirschmann, Anja (Industriekauffrau)	Weißdornweg 3	22846 Norderstedt
2) Aulig, Marina (Kfm. Angestellte)	In der Großen Heide 18	22846 Norderstedt
3) Timm, Inge (Kfm. Angestellte)	Rathausallee 109	22846 Norderstedt
4) Busse, Peter (Dipl. Volkswirt)	Weißdornweg 1	22846 Norderstedt
5) Meier, Arno (Rentner)	Waldstraße 77	22846 Norderstedt
6) Riebe, Harald (Arbeiter)	Waldstraße 77	22846 Norderstedt
7) Kolmsee, Jürgen (Versicherungskaufmann)	Heidbergstraße 27	22846 Norderstedt

WAHLBEZIRK II

1) Lang, Franz (Rentner)	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
2) Jäger, Thomas (Polizeibeamter)	Schulweg 2b	22844 Norderstedt
3) Wasinger, Horst (Rentner)	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
4) Mademann, Wiebke (Einzelhandelskauffrau)	Greifswalder Kehre 8	22844 Norderstedt
5) Schröder, Christa (Rentnerin)	Stonsdorfer Weg 8 b	22844 Norderstedt
6) Gräper, Gabriele (Bürokauffrau)	Schweriner Straße 8	22844 Norderstedt

WAHLBEZIRK III

1) Artz, Sabine (Kfm. Angestellte)	Heidbergstraße 57	22846 Norderstedt
2) Schreier, Christine (Industriekauffrau)	Ulzburger Straße 356 b	22846 Norderstedt
3) Laue, Axel (Betriebswirt)	Ulzburger Straße 305	22846 Norderstedt
4) Bingemer, Jutta (Bürokauffrau)	Albert-Schweitzer-Str. 29	22844 Norderstedt
5) Feistauer, Andreas (Industriekaufmann)	Mozartweg 32	22848 Norderstedt
6) Kieselbach, Jürgen (Rentner)	Friedrichsgaber Weg 378 b	22846 Norderstedt
7) Heinze, Michael (IT-Manager)	Rosa-Luxemburg-Weg 43 c	22846 Norderstedt

WAHLBEZIRK IV

1) Walter, Gabriele (Krankenschwester)	Kantstraße 11	22880 Wedel
2) Reimer, Hans-Michael (Apotheker)	Kantstraße 3 a	22880 Wedel
3) Schriever, Herbert (Rentner)	Gorch-Fock-Straße 24	22880 Wedel
4) Arlt, Silke (Apothekerin)	Am Riesenkamp 7	22880 Wedel
5) Brodesser, Traute (Krankenschwester i.R.)	Kantstraße 3	22880 Wedel
6) Regier, Peter (Lehrer i.R.)	Heinestraße 14	22880 Wedel
7) Schramme, Günter (Rentner)	Kantstraße 9	22880 Wedel
8) Struck, Otto-Heinz (Techn. Bundesbahnamtsrat a.D.)	Gorch-Fock-Straße 20	22880 Wedel
9) Stoß, Jens-Uwe (TA für Informatik)	Heinestraße 10	22880 Wedel

WAHLBEZIRK V

1)	Stange, Werner (Polizeibeamter)	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
2)	Engel, Sabine (Servicekraft)	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
3)	Glashoff, Heino (Klempner/Installateur)	An der Kirche 5	25436 Tornesch
4)	Gruhlke, Peter (Dipl. Kaufmann)	Moorreger Weg 58 a	25436 Tornesch
5)	Richter, Andrea (Juristin/ Dipl. Sozialpädagogin)	Bürgerweide 61 b	20535 Hamburg
6)	Sablotny, Annette (Dipl. Informatikerin)	Uhlenhorster Weg 38	22085 Hamburg
7)	Gehrmann, Manfred (Elektroingenieur)	Störtebekerweg 36	21149 Hamburg
8)	Ueckert, Hermann (Rentner)	Am Grevenberg 12	25436 Tornesch
9)	Beese, Klaus-Dieter (Dipl. Ingenieur)	Eilersweg 45	22143 Hamburg
10)	Suhr, Hartmut (Rentner)	Pommernstraße 93	25436 Tornesch

WAHLBEZIRK VI

1)	Klohn, Inge (Assist. der Geschäftsführung)	Am Markt 9 c	25462 Rellingen
2)	Münster, Hans-Werner (Gärtner)	Diertgahren 14	25337 Elmshorn
3)	Crone, Monika (Krankenschwester)	Diertgahren 15	25337 Elmshorn
4)	Diedrichsen, Walter (Rentner)	Diertgahren 36	25337 Elmshorn
5)	Klohn, Rudolf (Rentner)	Am Markt 9 c	25462 Rellingen

WAHLBEZIRK VII

1)	Buchberger, Claus (Dipl. Ingenieur)	Am Dornbusch 21	25337 Elmshorn
2)	Kruse, Petra (Bankkauffrau)	Mommsenstraße 22	25336 Elmshorn
3)	Kretschmann, Andreas (Schlosser)	Am Dornbusch 26	25337 Elmshorn
4)	Völz, Manfred (Hausmeister)	Am Dornbusch 15	25337 Elmshorn
5)	Cordes, Volker (Dipl. Ingenieur)	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
6)	Kühl, Jürgen (Erzieher)	Am Dornbusch 15	25337 Elmshorn
7)	Kairies, Erich (Rentner)	Ludwig-Meyn-Str. 14	25336 Elmshorn

WAHLBEZIRK VIII

1)	Köhnke, Jürgen (Dipl. Ingenieur)	Am Freibad 22 a	25451 Quickborn
2)	Watteler, Margitta (Buchhalterin)	Am Freibad 26	25451 Quickborn
3)	Bartelt, Torsten (Fahrlehrer)	Am Ahrensfeld 21	25451 Quickborn
4)	Eich, Monika (Justizfachangestellte)	Erleneck 4	25451 Quickborn
5)	Hillig, Thomas (Reiseverkehrskaufmann)	Kampstraße 20	25451 Quickborn
6)	Brause, Kirsten (Examierte Altenpflegerin)	Weidkamp 16	25355 Barmstedt
7)	Haase, Silke (DV-Kauffrau)	Vorderer Kamp 13	25479 Ellerau
8)	Schulz, Karl (Labortechniker i. R.)	Hans-Reumann-Str. 14 c	25462 Rellingen
9)	Petersen, Günter (Rentner)	Holstenring 6	25355 Barmstedt
10)	Reimers, Helga (Dipl.-Oecotrophologin)	Brunnenstraße 28	25355 Barmstedt
11)	Entreß, Alfred (Bundesbahnbeamter a.D.)	Pommernstraße 95	25436 Tornesch

„Für Frischluftfanatiker wie mich ist das Wohnen in Norderstedt perfekt. Entlang der Tarpenbek oder im Stadtpark kann ich mich richtig auspowern.“

Markus Sülter

Norderstedt

KONTAKT

ADLERSHORST Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Tel. 040 52803-0
Fax 040 52803-200

www.adlershorst.de
info@adlershorst.de

Kundencenter Elmshorn

Alter Markt 3 c (CCE)
25335 Elmshorn

Tel. 04121 22345
Fax 04121 1201

Kundencenter Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Tel. 040 52803-0
Fax 040 52803-200

Kundencenter Quickborn

Am Freibad 32
25451 Quickborn

Tel. 04106 600-91
Fax 04106 600-92

Kundencenter Wedel

Gorch-Fock-Straße 8
22880 Wedel

Tel. 04103 3417
Fax 04103 912970

Kundencenter Tornesch

Jürgen-Siemsen-Straße 8
25436 Tornesch

Tel. 04122 9051-55
Fax 04122 9051-56

Konzept und redaktionelle Unterstützung
halledt Werbeagentur GmbH, www.halledt.de

Bildnachweis
Nils Gaudlitz: Titel, S. 2/3, 6/7, 10/11, 14/15, 29, 32/33, 38/39, 48/49, 60/61, 66/67, 70/71
Roland Michels: S. 6, 9, 10, 12 (3), 15, 17 (2), 21, 22, 27, 33, 34, 36, 38, 49, 60, 67, 70
Patrick Romer: S. 13 (1), 17 (1), 19, 20, 23 (2), 28, 30, 31
paloh architekten: Architekturanimationen S. 13, 18, 25
Thorsten Ahlf (TA CAPS): S. 12 (1), 13 (1), 23 (1)
halledt Werbeagentur GmbH: S. 12 (1), 24
fotolia contrastwerkstatt: S. 13 (1)

ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Tel. 040 52803-0
Fax 040 52803-200

www.adlershorst.de
info@adlershorst.de