



GESCHÄFTS BERICHT 2016



GESCHÄFTS BERICHT 2016

**Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz:
Verantwortung für Mensch und Umwelt**

UMSATZERLÖSE AUS
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG
33,9 MIO. €

IN STANDHALTUNGSLEISTUNGEN
6,8 MIO. €

GESCHÄFTSGUTHABEN
12,2 MIO. €

MITGLIEDER
8.897 | 60
MITARBEITERINNEN
UND MITARBEITER

BILANZSUMME
308,1 MIO. €

WOHNUNGEN INKL.
2 GÄSTEWOHNUNGEN
5.271

BILANZGEWINN
0,3 MIO. €

RÜCKLAGEN
39,7 MIO. €

INHALT

6 - 7	WIR WOHNEN BEI UNS
8 - 9	VORWORT DES VORSTANDES
10 - 11	MEILENSTEINE 2016
12 - 49	BEZAHLBARES WOHNEN UND KLIMASCHUTZ: VERANTWORTUNG FÜR MENSCH UND UMWELT
14	Klimapakt Wohnen
15	Offensive für bezahlbares Wohnen
14 - 17	Strategien und Erfolge
17	Über 2020 hinaus
18 - 27	NEUE UND VERJÜNGTE QUARTIERE: KLIMAFREUNDLICHER WOHNKOMFORT
21	Quartier An der Kirche, Tornesch
22	Quartier Uhlenhorst, Elmshorn
22	Quartier 452, Norderstedt
24 - 27	Baustarts 2017 und Ausblick
28 - 33	MODERNISIERUNG: BEZAHLBARES WOHNEN ERHALTEN
34 - 39	WÜRDIGUNG DER MITGLIEDER: GENOSSENSCHAFTSIDEE IST KULTURERBE DER MENSCHHEIT
36	Wohnkosten bei ADLERSHORST
37	Vertreterversammlung
37 - 38	Mehr Kundennähe
38 - 39	Starke Nachbarschaft
39	Natur vor der Haustür
40 - 43	TEAM UND STANDORTE: EFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT AM ARBEITSPLATZ
43	Einführung IT-System RELion
44 - 49	ERWEITERTE GESCHÄFTSBEREICHE: QUELLE FÜR NEUE INVESTITIONEN
50 - 53	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
54 - 75	GESCHÄFTSZAHLEN 2016
56 - 63	Lagebericht 2016
64 - 74	Jahresabschluss 2016
64 - 65	· Bilanz
66	· Gewinn- und Verlustrechnung
67 - 74	· Anhang des Jahresabschlusses 2016
75	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
76 - 79	WOHNUNGSBESTAND
80 - 81	VERTRETERVERSAMMLUNG
82	KONTAKT



Unsere Quartiere mit 5.269 Wohnungen liegen in Norderstedt, Elmshorn, Quickborn, Tornesch, Wedel und anderen Städten und Gemeinden im Nordwesten der Metropolregion Hamburg. Unser Wohnungsportfolio ist vielfältig und richtet sich an die Wohnvorstellungen unterschiedlichster Zielgruppen.

Wir entwickeln unsere Quartiere laufend durch Instandhaltung, Modernisierung und Neubau für zukünftige Generationen weiter. Dabei legen wir großen Wert auf eine zeitgemäße Ausstattung, klimafreundliche Energieversorgung sowie hochwertige Bauqualität und insbesondere auf bezahlbare Nutzungsentgelte.

Mit unseren Kundencentern in Elmshorn, Norderstedt, Quickborn, Tornesch und Wedel bieten wir Kundennähe und umfangreichen Service. Direkt vor Ort kümmern sich unsere Quartiersbetreuer um unsere Mitglieder und Wohnanlagen.

Unsere Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von vielen Menschen, die im Genossenschaftsrecht Mitglieder genannt werden. Rund 8.900 Mitglieder sind über die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt. Die Wohnungen werden an unsere Mitglieder vermietet. Die Mitgliedschaft steht grundsätzlich jedem offen.

Unsere Mitglieder stehen im Mittelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns. Die Nutzungsentgelte für die Wohnungen sind angemessen kalkuliert. Die aus der Vermietung erzielten Gewinne fließen zurück in unseren Wohnungsbestand und werden für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau verwendet.

Die Geschäftsanteile sind dividendenberechtigt, und einmal jährlich entscheidet die Vertreterversammlung über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende. Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder aus ihrem Kreis ihre Vertreter in die Vertreterversammlung. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe seiner eingezahlten Geschäftsanteile eine Stimme. Die Vertreterversammlung übernimmt entsprechend unserer Satzung wichtige Funktionen zur Interessenwahrung der Mitglieder.

ADLERSHORST wurde 1948 als Selbsthilfeorganisation gegründet, um die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre zu mildern und möglichst schnell Wohnraum zu schaffen. Noch heute sehen wir uns in der gesellschaftlichen Verantwortung, Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen ein Zuhause zu bieten.

WIR WOHNEN BEI UNS





Uwe Wirries und Holger Reißweck

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!

Im September 2015 verabschiedete die Staatengemeinschaft beim UNO Nachhaltigkeitsgipfel der Staats- und Regierungschefs die „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“, kurze Zeit später, im Dezember 2015, auf der 21. UN Klimakonferenz das Pariser Klima-Abkommen. Damit bietet sich die große Chance, weltweit den Wandel hin zu einer nachhaltigen und emissionsarmen Lebens- und Wirtschaftsweise zu vollziehen.

Zur Umsetzung dieses ambitionierten Ziels hat die Bundesregierung im November 2016 für den Bereich Klimaschutz ihren „Klimaschutzplan 2050“ beschlossen. Der Klimaschutzplan enthält u.a. einen Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050. Zentrale Bedeutung nehmen dabei eine „schrittweise Weiterentwicklung“ der energetischen Standards für Neubauten und Sanierungen im Bestand ein sowie eine Konzentration der Förderung von Heizsystemen, die auf erneuerbaren Energien beruhen.

Der Klimaschutzplan stieß bei den wohnungswirtschaftlichen Verbänden auf teilweise heftige Kritik. Zwischenzeitlich wurde sogar das „Bündnis für das Wohnen“ infrage gestellt und die Verbände legten Gutachten vor, wie eine Verschärfung der energetischen Standards die Baukosten noch weiter in die Höhe treiben wird. Auch wir fragten uns, wie wir zukünftig die Ansprüche an den Klimaschutz mit unserem genossenschaftlichen Förderauftrag noch in Einklang bringen können.

Dies gab den Ausschlag, zunächst einmal zu analysieren und zusammenzufassen, was wir bisher erreicht haben. Im Rahmen des schleswig-holsteinischen „Klimapakts Wohnen“ haben wir ausgehend vom Basisjahr 2008 den CO₂-Ausstoß für die Wärme- und Warmwasserversorgung in unserem Gebäudebestand um 27 % bzw. 3.491 Tonnen reduziert. Im Klimapakt war 2009 eine Reduktion bis 2020 um 29 % vereinbart worden. Wir haben die freiwillige Selbstverpflichtung bereits heute so gut wie erfüllt und werden bis 2020 die gesteckte Zielzahl von 29 % sogar übertreffen.

Parallel haben wir uns in Schleswig-Holstein an der 2013 initiierten „Offensive für bezahlbares Wohnen“ beteiligt, 138 öffentlich geförderte Wohnung neu gebaut und für 293 Wohnungen die Belegungsbindungen verlängert. Ende 2016 betrug der Anteil an preisgebundenen Wohnungen in unserem Objektbestand rund 30 %. Dies entspricht auch unserem Ziel aus dem Jahr 2012 – als absehbar wurde, dass für einen Großteil der ADLERSHORST-Wohnungen aus den 1970er Jahren ab 2014 die Belegungsbindungen auslaufen – weiterhin förderwürdige Haushalte mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Insgesamt haben wir von 2009 bis 2016 860 Wohnungen energetisch modernisiert und 226 Wohnungen abgerissen, um den Grundstein für moderne, energieeffiziente Neubauten zu legen. Zusätzlich haben wir 171 Neubauwohnungen auf weiteren Grundstücken geschaffen. Unser monatliches Nutzungsentgelt bzw. die Miete für unsere Mitglieder beträgt zum Jahresende 2016 durchschnittlich 6,47 €/m² Wohnfläche. Aufgrund der gesteigerten Energieeffizienz des Gebäudebestandes ist der Heizwärmebedarf gesunken. Insbesondere bei unseren Mitgliedern, deren Wohnungen modernisiert wurden, machen sich die niedrigeren Heizkosten bemerkbar.

Bisher ist uns der Balanceakt aus Klimaschutz, nachhaltigem Umbau unseres Objektbestandes, Verbesserung der Wohnqualität, bezahlbaren Wohnungen und – nicht zu vergessen – Wirtschaftlichkeit in Verbindung

mit einer angemessenen Rendite für Reinvestitionen erfolgreich gelungen. Mit Maßnahmen wie Wärmedämmung, Optimierung von Heizungsanlagen und Ersatzneubau werden wir jedoch ab 2020 die CO₂-Emissionen nicht mehr im bisherigen Umfang weiter reduzieren können. Neue Technologien und Strategien sind gefragt, die über das Machbare der einzelnen Wohnungsunternehmen hinausgehen, wie beispielsweise der Einsatz von Ökostrom zur Wärmeerzeugung. Hier ist auch der Gesetzgeber gefordert, die Voraussetzungen und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen sind wir unserem satzungsgemäßen Auftrag verpflichtet und diesen werden wir auch weiterhin im Sinne unserer Mitglieder und mit Verantwortung für die nachfolgenden Generationen erfüllen. Unsere Unternehmensform basiert auf dem Prinzip: Was einem einzelnen nicht gelingen kann, lässt sich in einer großen Gemeinschaft verwirklichen. Die über 150 Jahre alte Genossenschaftsidee ist weltweit erfolgreich und auf dem Vormarsch. Sie bietet eine ausgezeichnete Grundlage, um auch globale Herausforderungen zu meistern. 2016 wurde die Genossenschaftsidee sogar von der UNESCO in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen.

Zum Erfolg von ADLERSHORST haben auch 2016 wieder sehr viele Menschen beigetragen. Wir bedanken uns herzlich bei unseren Mitgliedern und Kunden, unserem ADLERSHORST-Team, beim Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung und unseren Geschäftspartnern.

Im Dezember 2016 ist Jürgen Schiller, ein großer Verfechter der Genossenschaftsidee verstorben. Er war fast 60 Jahre, davon 34 Jahre als Vorstandsmitglied und Vorstandsvorsitzender, für die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG tätig. Mit hohem persönlichen Einsatz, Engagement und Geschick hat er die Grundlagen für den Erfolg der Genossenschaft gelegt. Seine Maxime „Eine Genossenschaft wird von Menschen getragen“ wird uns immer ein Vorbild sein.

Herzliche Grüße

Ihr Vorstand der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG



Dipl.-Kfm. Uwe Wirries
Vorstandssprecher



Dipl.-Ing. Holger Reißbeck
Mitglied des Vorstandes

Meilensteine 2016



Neues Zuhause für Meisen, Sperlinge und Co.

In den ADLERSHORST-Quartieren in Norderstedt werden Nistkästen aufgehängt.



Einzug ins Quartier 452

Der 1. Bauabschnitt Horst-Embacher-Allee in Norderstedt wird an die Mitglieder übergeben.

Schlüsselübergabe in Tornesch

An der Kirche in Tornesch wird der 1. Bauabschnitt der Quartiersneugestaltung fertiggestellt. Auch die neue Parkpalette kann bereits genutzt werden.

Software-Umstellung

Das ERP-System RELion geht in den Livebetrieb.

Baustart Reihenhäuser

An zwei Standorten in Wedel errichtet die ADLERSHORST Baukontor GmbH erstmals Reihenhäuser.

Vertreterausfahrt

Im Anschluss an die Vorträge von Vorstand und Aufsichtsrat besichtigen die Vertreterinnen und Vertreter aktuelle Bauprojekte.



Rückbau An der Kirche in Tornesch

Um mit dem nächsten Abschnitt der Quartiersneugestaltung starten zu können, werden die noch verbliebenen Gebäudeteile zurückgebaut.

Bundesweit einmalige Kooperation

Bei einem Pressetermin unterzeichnen ADLERSHORST und die Norderstedter Bank eine Kooperationsvereinbarung. Die beiden Genossenschaften werden zukünftig gemeinsam immobilienwirtschaftliche Angebote für anlageinteressierte Kunden in der Region Norderstedt entwickeln.

Januar

Februar

April

Mai

Juni

52. ordentliche Vertreterversammlung

Die Vertreterinnen und Vertreter fassen die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2015. Henning Beuck wird von der Versammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Er tritt als Aufsichtsratsmitglied die Nachfolge von Hans Krohn an.



Wechsel im Vorstand

Hendrik Pieper wird in den Vorstand berufen. Seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied wird er im Juli 2017 aufnehmen. Das Vorstandsmitglied Holger Reißweck wird zum Jahresende 2017 in den Ruhestand gehen.

Noch mehr Service vor Ort

Um die Kundenbetreuung und -beratung in den fünf Kundencentern weiter auszubauen, werden die Aufgabenbereiche neu strukturiert und der Objektbestand in zwei Regionalbereiche gegliedert.

Kinderferiencamp auf Ameland

ADLERSHORST übernimmt die Teilnahmekosten für zehn Kinder aus dem Mitgliederkreis. Organisiert und begleitet wird das Camp wieder von den Jugendbetreuern der Friedenskirchengemeinde Elmshorn.

Jubiläumsempfang im Schulauer Fährhaus

Der Vorstand gratuliert den Mitgliedern, die seit 40, 50 und 60 Jahren bei ADLERSHORST wohnen.



Familienfest im Quartier Westerstraße

Die Modernisierung des Quartiers ist fast geschafft. ADLERSHORST bedankt sich bei den Mitgliedern für ihr Verständnis während der Bauphase.

Zweite Schlüsselübergabe im Quartier 452

Der 2. Abschnitt und damit 30 Wohnungen im Rosmarinweg sind fertiggestellt.



Eigentumswohnungen Rosmarinweg

Die beiden Stadthäuser im Rosmarinweg mit je 15 Eigentumswohnungen werden an die Käufer übergeben.

Traum vom eigenen Haus realisiert

Die vier Reihenhäuser in der Adalbert-Stifter-Straße sind fertiggestellt. Die Übergabe der vier Reihenhäuser im Klintkamp ist für Februar 2017 vorgesehen.

Juli

September

Oktober

Dezember

Umgestaltung in Elmborn: In Teilen wurde das Quartier Uhlenhorst bereits 2012 energetisch modernisiert (Gebäude im Hintergrund). 2016 wurden zwei von drei neuen Wohnhäusern fertiggestellt.





BEZAHLBARES WOHNEN
UND KLIMASCHUTZ:

VERANTWORTUNG FÜR MENSCH UND UMWELT

Die genossenschaftliche Unternehmensform stellt seit über 100 Jahren unter Beweis, dass durch gemeinsames Handeln wirtschaftliche, soziale und ökologische Ziele erreicht werden können. Genossenschaften sind vor Ort verwurzelt, ihren Mitgliedern und ihrem Förderauftrag verpflichtet und nicht auf kurzfristigen Gewinn, sondern auf nachhaltiges Wirtschaften ausgelegt.

Seit 1948 kommt die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG ihrem Förderauftrag nach, Wohnungen zu bauen und zu bewirtschaften und zu angemessenen Nutzungsentgelten an ihre Mitglieder zu vermieten. Zum Wohnen gehört jedoch mehr, als ein Dach über dem Kopf, eine gute Ausstattung und eine bezahlbare Miete. Wohn- und Lebensqualität resultieren auch aus dem Service rund um die Wohnung, aus einem ansprechenden Wohnumfeld und selbstverständlich aus einer intakten Umwelt. Der Blick über den Tellerrand ist nötig, um den genossenschaftlichen Prinzipien gerecht zu werden und sicherzustellen, dass auch zukünftige Generationen ein hohes Maß an Lebensqualität genießen können.

In Deutschland hat der Gebäudesektor durch die Energieerzeugung für Gebäudewärme einen großen Anteil an der Emission von Treibhausgasen. Ein Großteil des Endenergieverbrauchs der privaten Haushalte entfällt auf das Heizen und die Warmwasserbereitung. Aufgrund von Treibhausgasemissionen wandelt sich das Klima mit bisher nicht absehbaren Folgen für den Menschen, die Umwelt und die Volkswirtschaften. ADLERSHORST begrüßt daher die internationalen, europäischen und deutschen Bestrebungen zum Klimaschutz und trägt auf regionaler Ebene dazu bei, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft klimafreundlich und nachhaltig zu verändern.

KLIMAPAKT WOHNEN

Auf Landesebene unterstützt der „Klimapakt Wohnen“ die klima- und energiepolitischen Ziele, die die Bundesregierung 2007 und 2010 in ihren integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepten beschlossen hat, um die Vereinbarungen aus dem Kyoto-Protokoll zu erfüllen.

Der Klimapakt wurde 2009 auf Initiative des Innenministeriums Schleswig-Holstein mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden geschlossen, darunter der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., dem auch ADLERSHORST angehört. Ziel der freiwilligen Verpflichtungserklärung ist es, die CO₂-Emissionsmenge des Jahres 2008 für den Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein bis 2020 um 29 % zu reduzieren.

OFFENSIVE FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Das Auslaufen von Belegungsbindungen in größerem Umfang und das steigende Mietenniveau vor allem in den Städten und Gemeinden in direkter Nähe zu Hamburg, in Kiel und Lübeck sowie auf Sylt sorgten 2013 für ein weiteres Bündnis zwischen Politik und Wohnungswirtschaft. Das Innenministerium Schleswig-Holstein, die Verbände der Wohnungswirtschaft und der Mieterbund verständigten sich auf die „Offensive für bezahlbares Wohnen“. Dazu verbesserte die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) die Förderbedingungen zur Schaffung von belegungsgebundenem Wohnraum und die Landesregierung stellte für die Jahre 2013 und 2014 ein Fördervolumen von 180,0 Mio. € zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zur Verfügung. Im Januar 2015 wurde die Offensive durch den Beschluss der Landesregierung bestätigt, die soziale Wohnraumförderung in den Jahren 2015 bis 2018 fortzusetzen. Die Fördergelder für Neubau und Modernisierung von insgesamt 360,0 Mio. € kommen vorrangig Investoren zugute, die hauptsächlich für Menschen mit niedrigem Verdienst, Rentner mit geringen Altersbezügen sowie Familien mit kleinen Erwerbseinkommen und Empfänger von Transferleistungen Wohnungen neu bauen oder sanieren.

STRATEGIEN UND ERFOLGE

2012 formulierte ADLERSHORST eine umfassende Unternehmensstrategie bis zum Jahr 2020. Im Fokus lag die qualitative Verbesserung des Objektbestandes durch Modernisierung, Ersatzneubau und Neubau mit einem geplanten Investitionsvolumen von 145,0 Mio. € im Zeitraum von 2013 bis 2020. Damit verbunden erklärte ADLERSHORST die Absicht, öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand zu erhalten und die im „Klimapakt Wohnen“ vereinbarte CO₂-Reduktion von 29 % zu überschreiten.

Das Investitionsprogramm von ADLERSHORST umfasste bisher die folgenden Maßnahmen:

- Ersatzneubau von Wohngebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren mit Niedrigenergiehäusern
- Entwicklung neuer Quartiere in Niedrigenergiebauweise
- Energetische Modernisierung ganzer Quartiere aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren
- Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung oder CO₂-neutrale Fernwärme

**ANZAHL WOHNUNGEN
ZUM 31.12.2016**



GESAMTBESTAND
5.269 Wohnungen



ANTEIL ÖFFENTLICH
GEFÖRDERTE WOHNUNGEN
30 %



SCHLESWIG-HOLSTEIN

**INVESTITIONSPROGRAMM
2009-2016:**



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG
860 Wohnungen



ABBRUCH
226 Wohnungen



NEUBAU
524 Wohnungen



CO₂-REDUKTION:
27 % bzw. 3.491 Tonnen

ELMSHORN
1.519 Wohnungen

TORNESCH
342 Wohnungen

WEDEL
867 Wohnungen

QUICKBORN
481 Wohnungen

NORDERSTEDT
2.060 Wohnungen

HAMBURG

Elbe

- Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Bestandsobjekten
- Optimierung der Heizungsanlagen durch hydraulischen Abgleich
- Entwicklung und Nutzung eines Finanzierungsmodells zur energetischen Modernisierung und Prolongation von öffentlich gefördertem Wohnraum bei Bestandsgebäuden
- Ressourcenschonende und prozessoptimierte Bauabläufe, u.a. durch die Entwicklung des modularen Niedrigenergiegebäudes smart ideenhaus

ADLERSHORST hat seit 2013 sein Investitionsprogramm bis 2020 gegenüber der ursprünglichen Planung von 2011 kontinuierlich erweitert. Um ausreichend Spielraum zu erhalten, hat ADLERSHORST zwischen 2009 und 2016 die Nutzungsentgelte, angemessen an den

angebotenen Wohnraum, erhöht. Die Neustrukturierung der Fremdmittel im Rahmen des niedrigen Zinsumfeldes ermöglichte es, zusätzliche Fremdmittel aufzunehmen und gleichzeitig den Zinsaufwand zu senken. Durch den Einsatz dieser Mittel bei der Neubaufinanzierung, in Kombination mit einem entsprechenden Eigengeldanteil, wurde die Wertschöpfung maßgeblich vorangetrieben und gleichzeitig die Eigenkapitalquote erhöht. Aus der erfolgreichen Erweiterung der Geschäftsbereiche flossen der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG außerdem die Erträge der ADLERSHORST Immobilien GmbH und der ADLERSHORST Baukontor GmbH zu.

Zwischen 2013 und 2016 hat ADLERSHORST insgesamt 95,0 Mio. € in den Wohnungsbestand investiert, davon allein 2016 rund 25,0 Mio. €. In diesem Zeitraum wurden

Umweltfreundliche Energieversorgung: Übergabestation für die klimaneutrale Fernwärme im Neubauprojekt Quartier 452 in Norderstedt



138 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut und für 293 Wohnungen die Belegungsbindungen nach der energetischen Modernisierung verlängert. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Objektbestand betrug Ende 2016 29 %.

Aus dem Programm zur sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein hat ADLERSHORST zwischen 2011 und 2016 in den Hamburg nahen Kreisen Pinneberg und Segeberg jeweils 40 % der insgesamt bereitgestellten Mittel in Anspruch genommen. 23,8 Mio. € bzw. 22,4 % der Fördergelder hat ADLERSHORST für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen abgerufen. Beim Erwerb von Zweckbindungen ist ADLERSHORST Vorreiter unter den Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein, die diese Form der Förderung nutzen. Voraussetzung für den Erwerb ist, dass die Wohnungen einen vorgegebenen energetischen Standard erfüllen. Bisher hat die IB.SH von ADLERSHORST in den Kreisen Pinneberg und Segeberg Zweckbindungen für 30,8 Mio. € bzw. 293 Bestandswohnungen erworben.

Mit dem umfassenden Bauprogramm zwischen 2009 und 2016 hat ADLERSHORST auch einen Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Bis Ende 2016 konnte ADLERSHORST seinen CO₂-Ausstoß um 27 % bzw. 3.491 Tonnen gegenüber dem Basisjahr 2008 senken. Damit hat ADLERSHORST seine Absichtserklärung aus dem „Klimapakt Wohnen“, bis zum Jahr 2020 den CO₂-Ausstoß um 29 % zu reduzieren, bereits jetzt schon annähernd erfüllt.

ÜBER 2020 HINAUS

Die Schaffung von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen hat im Großraum Hamburg und den großen Städten in Schleswig-Holstein bisher nicht ausgereicht, den Anstieg der Mietpreise abzuschwächen. Das Wohnen wird immer teurer und mittlerweile auch für mittlere Einkommen in den Ballungszentren unerschwinglich. Hinzu kommen die steigenden Baukosten, die einerseits dem Bauboom der letzten Jahre und andererseits den steigenden energetischen Anforderungen an Neubauten und Sanierungen geschuldet sind. Letztere sollen nach den Zielvorgaben des Pariser Klimaschutzabkommens und dem „Klimaschutzplan 2050“ der Bundesregierung noch weiter verschärft werden.

Mit dem Maßnahmenpaket der Vorjahre wird ADLERSHORST zukünftig im Bereich des Klimaschutzes an Grenzen stoßen. Die Erfolge der Vorjahre bei der Reduktion von CO₂ werden in diesem Maße nicht mehr

möglich sein. Bis zum Jahr 2020 wird der Objektbestand aus den Baujahren 1950 bis 1979 fast vollständig wärmedämmend und ca. 21,5 % aller ADLERSHORST-Wohnungen werden jünger als zehn Jahre sein. Mit einer weiteren Verschärfung der Energieeffizienz von Gebäuden steht zu befürchten, dass nicht nur die Baukosten sondern auch die Betriebs- und Instandhaltungskosten für die aufwändige Gebäudetechnik weiter steigen.

Daher sind erweiterte Strategien erforderlich und von der Politik einzufordern. Notwendig ist eine Betrachtungsweise, die sich nicht allein auf die Energieeffizienz einzelner Gebäude bezieht, sondern die Wärmeerzeugung und damit auch den Wärmemarkt einbezieht. ADLERSHORST arbeitet daher mit Akteuren aus dem Wärmesektor zusammen und testet gemeinsam neue Konzepte. Dabei erweist sich bereits jetzt die Zusammenarbeit mit den Energieversorgern und die Umstellung auf Kraft-Wärme-Kopplung oder CO₂-neutrale Fernwärme als sehr vielversprechend.

Die Mitglieder und Wohnungsnutzer einzubeziehen und eine klimafreundliche Lebensweise zu unterstützen, wird zukünftig ebenfalls eine größere Rolle einnehmen. In den Neubauten berücksichtigt ADLERSHORST schon heute die Elektromobilität und plant Ladestationen für Elektroautos in den Tiefgaragen mit ein. In modernisierten Objekten und Neubauten schafft ADLERSHORST die Voraussetzungen den individuellen Energieverbrauch zu kontrollieren und bietet damit den Bewohnern in Zukunft die Möglichkeit, Einfluss auf ihre Energiekosten zu nehmen. In einem Pilotprojekt in Norderstedt testet ADLERSHORST zurzeit die Auswirkung des Smart Metering auf das Nutzerverhalten.

Neue Erkenntnisse und Technologien werden in den nächsten Jahrzehnten weitere Konzepte hervorbringen, mit denen sich der Gebäude-, aber auch der Wärme- und Verkehrssektor klimaneutral umgestalten lassen. ADLERSHORST wird seine Unternehmensstrategie weiterhin flexibel an Marktgegebenheiten und Innovationen anpassen. Für seine Mitglieder wird ADLERSHORST dabei immer auch die Wohnkosten fest im Blick behalten. Die folgende Übersicht über die Projekte und Aktivitäten von ADLERSHORST in 2016 zeigt, dass sich Klimaschutz und bezahlbares Wohnen nicht gegenseitig ausschließen.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a white facade and dark window frames. The building features balconies with glass railings. In the foreground, there is a paved area with a pattern of grey and orange tiles, and a green lawn with young trees and shrubs. The sky is blue with scattered white clouds.

NEUE UND VERJÜNGTE QUARTIERE:
**KLIMAFREUNDLICHER
WOHNKOMFORT**



Das Quartier 452, hier die Wohnhäuser Rosmarinweg 2-4, wurde 2016 fertiggestellt und gehört zu dem neuen Norderstedter Stadtteil, der im „Garstedter Dreieck“ entsteht.



AN DER KIRCHE 5-9, TORNESCH

Investition 2015-2017: ca. 14,3 Mio. €

- Ersatzneubau von 66 Wohnungen aus den 1970er Jahren
- CO₂-Reduktion: > 80 % 
- Jahresenergieverbrauch:
vorher 213 kWh/m²a Erdgas
nachher 69 kWh/m²a Holz und Erdgas
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014, Stand 2016)
- Energieversorgung:
Pellet- und Gasbrennwerttechnik
- 3 smart ideenhäuser
- 92 Mietwohnungen
- davon 48 Wohnungen 1. Förderweg,
16 Wohnungen 2. Förderweg
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 50 bis 84 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit Aufzug
- ein barrierefreies smart ideenhaus mit „Seniorenwohnungen“
- Stellplätze auf der Parkpalette
- geplante Fertigstellung: Mitte 2017

Ein Großteil des Wohnungsbestandes von ADLERSHORST ist in den 1950er und 1960er Jahren gebaut worden. Betrug der Anteil dieser Baualterklassen Ende 2009 noch 49 %, war er Ende 2016 auf 43 % zurückgegangen. Bereits Mitte der 2000er Jahre hat ADLERSHORST begonnen, ältere Quartiere von Grund auf neu zu entwickeln, entweder durch eine vollständige Neubebauung oder durch eine Kombination aus Neubau und Modernisierung. Seit 2009 wurden 226 Wohnungen zurückgebaut, bei denen eine Modernisierung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr infrage kam, und bis Ende 2016 durch 353 energieeffiziente Neubauwohnungen, größtenteils im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 oder KfW-Effizienzhaus 55, ersetzt. Zusätzlich hat ADLERSHORST sein Wohnungsangebot durch den Bau von neuen Quartieren erweitert und damit im Zeitraum von 2009 bis 2016 weitere 171 Wohnungen geschaffen.

Die Neubauwohnungen werden mit Wärme aus klimafreundlichen Energien versorgt. Dabei wendet ADLERSHORST unterschiedliche Konzepte an. Eigene Heizungszentralen werden überwiegend mit Pellet- und Gasbrennwerttechnik ausgerüstet. Mit einer kon-



Mit dem modularen Niedrigenergiegebäude „smart ideenhaus“ realisiert ADLERSHORST in kurzer Zeit bezahlbaren Wohnraum, wie hier An der Kirche in Tornesch. Zwischen dem Abbruch der ersten Wohnhäuser und der Fertigstellung der 92 neuen Mietwohnungen werden insgesamt nur zwei Jahre liegen.

trollierten Wohnraumlüftung wird Raumwärme in den Versorgungskreislauf zurückgeführt. In vielen Projekten wird die Warmwasserbereitung zusätzlich über Solaranlagen unterstützt. Im Quartier 452 in Norderstedt wurde in einem Pilotprojekt eine Photovoltaikanlage eingebaut, die die Aufzüge mit Solarstrom betreibt. An Standorten mit der Möglichkeit, die Projekte an Blockheizkraftwerke oder Fernwärme anzuschließen, kooperiert ADLERSHORST mit den regionalen Energieversorgern. So wird beispielsweise das Quartier 452 in Norderstedt mit CO₂-neutraler Fernwärme der Stadtwerke Norderstedt versorgt.

Fußbodenheizung, hochwertiger Fußbodenbelag, Einbauküche oder barrierearmer Zugang über Aufzüge sind einige Beispiele für die moderne und komfortable Ausstattung, die ADLERSHORST sowohl in den freifinanzierten als auch in den öffentlich geförderten Wohnungen einbaut. Dass energieeffiziente, barrierearme und hochwertig ausgestattete Wohnungen auch bezahlbar sind, zeigen die folgenden Zahlen: Von den zwischen 2009 und 2016 insgesamt 524 neu gebauten Wohnungen wurden 42 % bzw. 218 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg errichtet. Die monatlichen Nutzungs-

entgelte betragen zwischen 5,50 €/m² und 7,00 €/m² netto-kalt. 306 Wohnungen bzw. 58 % wurden freifinanziert gebaut.

QUARTIER AN DER KIRCHE, TORNESCH

Die Neugestaltung des Quartiers An der Kirche 5-9 wird Mitte 2017 abgeschlossen. Das Projekt umfasst insgesamt 92 genossenschaftliche Mietwohnungen, davon 64 öffentlich geförderte. Zwei von drei smart ideenhäusern sind zurzeit noch im Bau. Das erste smart ideenhaus und die Parkpalette mit Stellplatzkapazitäten für das gesamte Quartier wurden Anfang 2016 an die Mieter übergeben. Direkt im Anschluss wurden die verbliebenen Gebäude des Quartiers, das ursprünglich in den 1970er Jahren errichtet wurde, zurückgebaut. Im Juni 2017 werden die Wohnungsschlüssel für das zweite und schließlich im August 2017 für das dritte smart ideenhaus übergeben. Das dritte smart ideenhaus wird vollständig barrierefrei sein. Seine 36 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen eignen sich daher besonders für das Wohnen im Alter.

QUARTIER UHLENHORST, ELMSHORN

Das Neubauvorhaben im Bereich Amselstraße/Uhlenhorst, das drei smart ideenhäuser mit insgesamt 84 Wohnungen und eine Parkpalette umfasst, ist ein weiterer Schritt in der Umgestaltung des ADLERSHORST-Quartiers Uhlenhorst. Drei Wohngebäude aus den 1950er Jahren wurden bereits 2012 energetisch modernisiert. Mit der Neubebauung werden Wohnhäuser ersetzt, bei denen eine Modernisierung aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht mehr sinnvoll war. Nach dem Baustart im Herbst 2015 konnten die 56 genossenschaftlichen Mietwohnungen der ersten beiden smart ideenhäuser zum 1. August 2016 bzw. 1. Oktober 2016 bezogen werden. Das dritte smart ideenhaus mit weiteren 28 Wohnungen wird im IV. Quartal 2017 fertiggestellt.

Moderne Ausstattung, ansprechende Optik und bezahlbare Nutzungsentgelte: Viele ältere Mitglieder aus dem Quartier Uhlenhorst in Elmsborn sind in die Neubauten gezogen und freuen sich über den hohen Wohnkomfort und den barrierearmen Zugang zu ihrem neuen Zuhause.



QUARTIER 452, NORDERSTEDT

Im III. Quartal 2016 wurde das neue ADLERSHORST-Quartier im Baugebiet „Garstedter Dreieck“ fertiggestellt. Das Quartier 452 im Bereich Horst-Embacher-Allee, Bärlauchstraße und Rosmarinweg umfasst insgesamt 108 genossenschaftliche Mietwohnungen. Baustart war im Herbst 2014. Der 1. Bauabschnitt in der Horst-Embacher-Allee mit 78 Mietwohnungen wurde im Februar 2016 bezogen. Die 30 Wohnungen des 2. Bauabschnittes waren zum 1. Oktober 2016 fertiggestellt und vollständig vermietet.

Das Neubaugebiet „Garstedter Dreieck“ in Norderstedt entwickelt sich zurzeit zu einem modernen Wohnviertel. Es entsteht eine abwechslungsreiche Mischung aus Mehrfamilien-, Stadt- und Reihenhäusern. Neben einer naturnahen Wohnqualität in ländlicher Umgebung bietet der Standort eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die U1-Haltestelle Richtweg ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, die Fahrzeit mit dem Pkw zur A7 und zum Hamburger Flughafen beträgt knapp 15 Minuten.





Das Wohnhaus entlang der Horst-Embacher-Allee 8-14

QUARTIER 452, GARSTEDTER DREIECK/NORDERSTEDT

Horst-Embacher-Allee 8-14, Rosmarinweg 2-4
Investition 2014-2016: ca. 31,0 Mio. €

- Jahresenergieverbrauch: 54 kWh/m²a
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 70 (EnEV 2014)
- Energieversorgung: CO₂-neutrale Fernwärme, Solaraufzüge
- 108 Mietwohnungen
- davon 42 Wohnungen 2. Förderweg
- 2- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 59 bis 92 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze in der Tiefgarage
- Fertigstellung: Oktober 2016



UHLENHORST 2-12, ELMSHORN

Investition 2015-2017: ca. 13,0 Mio. €

- Ersatzneubau von 52 Wohnungen aus den 1960er Jahren
- CO₂-Reduktion: > 80 % 🌱
- Jahresenergieverbrauch: vorher 202 kWh/m²a Erdgas nachher 73 kWh/m²a Holz und Erdgas
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014, Stand 2016)
- Energieversorgung: Pellet- und Gasbrennwerttechnik
- 3 smart ideenhäuser
- 84 Mietwohnungen
- davon 72 Wohnungen 1. Förderweg
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 50 bis 84 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze auf der Parkpalette
- geplante Fertigstellung: IV. Quartal 2017



STADTQUARTIER BAHNHOFSTRASSE, QUICKBORN

Investition 2017/2018: ca. 13,0 Mio. €

- Ersatzneubau von 42 Wohnungen aus den 1960er Jahren
- CO₂-Reduktion: > 70 % 
- Jahresenergieverbrauch: vorher ca. 180 kWh/m²a nachher 66 kWh/m²a (Wohnen)
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014, Stand 2016)
- Energieversorgung: Fernwärme

- 57 Mietwohnungen
- davon 26 Wohnungen 1. Förderweg
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 50 bis 95 m²
- 2 Gewerbeflächen im Erdgeschoss: Ernsting's family und ADLERSHORST-Kundencenter Quickborn
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze in der Tiefgarage
- geplante Fertigstellung: III. Quartal 2018

BAUSTARTS 2017 UND AUSBLICK

2016 hat ADLERSHORST an mehreren Standorten eine Quartiersumgestaltung vorbereitet. Für das Projekt Stadtquartier Bahnhofstraße in Quickborn konnte im April 2017 mit dem Aushub der Baugrube begonnen werden. Auf dem Grundstück mitten in der Quickborner Innenstadt werden bis Sommer 2018 57 genossenschaftliche Mietwohnungen, eine Tiefgarage sowie zwei Gewerbeflächen für das Einzelhandelsunternehmen Ernsting's family und das ADLERSHORST-Kundencenter Quickborn entstehen. Der Rückbau der früheren Bebauung aus den 1960er Jahren erfolgte bereits 2010.

Der Baustart eines smart ideenhauses im Quartier Heinestraße in Wedel, das seit Januar 2017 umfassend energetisch modernisiert wird, ist im II. Quartal 2017

geplant (auf ► Seite 32). Mit dem Neubau wird das Wohnungsangebot an diesem attraktiven Standort direkt am Naherholungsgebiet Klövensteen um 56 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage erweitert.

Noch in der zweiten Jahreshälfte 2017 soll mit der Umgestaltung im Quartier Falkenberg begonnen werden. Das Norderstedter Quartier umfasst insgesamt rund 550 Wohnungen, die in den 1950er und 1960er Jahren gebaut wurden. Viele der dort wohnenden ADLERSHORST-Mitglieder sind direkt nach Fertigstellung der Häuser eingezogen. Im ersten Schritt wird die vorhandene Bebauung im Kreuzungsbereich Alter Kirchenweg/Am Exerzierplatz zurückgebaut und ab 2018 durch ein Wohnhaus mit 84 barrierefreien



QUARTIER FALKENBERG, NORDERSTEDT

Alter Kirchenweg/Am Exerzierplatz
Investition ab 2017: ca. 57,7 Mio. €

- Ersatzneubau von 223 Wohnungen aus den 1950er/1960er Jahren
- CO₂-Reduktion: > 80 % 
- Jahresenergieverbrauch: vorher 200 kWh/m²a nachher 55 kWh/m²a
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014, Stand 2016)
- Energieversorgung: Fernwärme (CO₂-neutral durch Klimaschutzzertifikate)
- ca. 295 Mietwohnungen
- davon rund 30 % öffentlich gefördert
- überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze in der Tiefgarage

1. Bauabschnitt: Am Exerzierplatz

- 50 Wohnungen freifinanziert
- 34 Wohnungen 1. Förderweg
- Wohngruppe für demenziell erkrankte Menschen mit 12 Apartments; davon 6 im 1. Förderweg
- Gemeinschaftsräume
- Betreuungs- und Pflegeangebote durch DRK Kreisverband Bad Segeberg e.V.
- geplante Fertigstellung: bis Ende 2019



*Oben: Visualisierung der Eckbebauung
Alter Kirchenweg/Am Exerzierplatz
Unten: Die Wohngebäude im Alten Kirchenweg
stammen teilweise noch aus den Gründungs-
jahren von ALDERSHORST. In den nächsten
Jahren wird dieser Abschnitt des Quartiers
Falkenberg vollständig umgestaltet.*



Wohnungen für die Generation 70+, 12 Appartements für demenziell erkrankte Menschen, eine Gästewohnung und eine Tiefgarage ersetzt. Gemeinschaftsräume bieten den zukünftigen Bewohnern – aber auch den anderen ADLERSHORST-Mitgliedern aus dem Quartier – Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zur Unterstützung und Versorgung der zukünftigen Bewohner wird für den DRK Kreisverband Bad Segeberg e.V. ein Pflegestützpunkt eingerichtet.

Voraussichtlich ab September 2017 wird im Quartier Am Grevenberg in Tornesch der Rückbau von Wohnungen aus den 1950er Jahren erfolgen. Auf dem Grundstück ist für 2017 der Baustart eines Gebäudeensembles mit 70 freifinanzierten genossenschaftlichen Mietwohnungen und einer Parkpalette vorgesehen.

Nach und nach wird auch das Quartier Erleneck in Quickborn mit ehemals 46 Wohnungen aus den 1950er und 1970er Jahren vollständig zurückgebaut. Auf dem Grundstück wird bis voraussichtlich 2020 für ein Investitionsvolumen von ca. 15,1 Mio. € ein neues Quartier mit 90 genossenschaftlichen Mietwohnungen entstehen, davon 28 Wohnungen im 1. Förderweg.

Das Quartier Am Grevenberg heute und...





AM GREVENBERG, TORNESCH

Investition 2017-2020: ca. 14,0 Mio. €

- Ersatzneubau von 51 Wohnungen aus den 1950er Jahren
- CO₂-Reduktion: > 80 % 🌱
- Jahresenergieverbrauch:
vorher 182 kWh/m²a Heizöl
nachher 82 kWh/m²a Holz und Erdgas
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014, Stand 2016)
- Energieversorgung: Pellet- und Gasbrennwerttechnik
- 70 Mietwohnungen, freifinanziert
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 50 bis 100 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze auf der Parkpalette und im Außenbereich
- geplante Fertigstellung des Quartiers: 2019

... in der Zukunft: Der park-ähnliche Charakter der ursprünglichen Bebauung bleibt erhalten.



Quartier Westerstraße in Elmshorn: Im Zuge der Modernisierung konnte auch für einen Teil der Wohnungen die Belegungsbindung verlängert werden.



A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies, set against a bright blue sky with scattered white clouds. The building has a light-colored facade and dark window frames. Some balconies have glass railings and potted plants. The text is overlaid in the center of the image.

MODERNISIERUNG:
BEZAHLBARES
WOHNEN
ERHALTEN



Die Wärmedämmung im Quartier Am Dornbusch in Elmsborn wurde bereits vor zwei Jahren abgeschlossen.

ADLERSHORST investiert jährlich etwa ein Fünftel der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung in die Modernisierung und Instandhaltung. Die Baumaßnahmen und Reparaturen werden ausschließlich aus Eigenmitteln erbracht. 2016 hat ADLERSHORST rund 6,8 Mio. € aufgewendet, um die Langlebigkeit der Gebäude sicherzustellen, die Wohnqualität der Quartiere und Wohnungen weiter zu verbessern und Energieeinsparungen bei der Wärmeversorgung zu erzielen.

Auch wenn der Schwerpunkt in den vergangenen Jahren auf der energetischen Modernisierung lag, wurde die Ausstattungsqualität innerhalb von Wohnungen den modernen Wohnansprüchen angepasst. 2016 hat ADLERSHORST für 1,2 Mio. € 73 Wohnungen von innen modernisiert (2015: 640 T€, 53 Wohnungen). Die sogenannten Einzelmodernisierungen, bei denen u.a. Bäder, Küchen, Heizkörper und Elektroleitungen erneuert werden, erfolgen häufig bei einem Mieterwechsel. Aber auch in bewohntem Zustand wurden in Absprache mit den Mitgliedern Baumaßnahmen durchgeführt. Ab 2018 wird die Einzelmodernisierung weiter in den Fokus rücken, da dann die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes so gut wie abgeschlossen sein wird.

Der Objektbestand der 1950er und 1960er Jahre ist bereits heute zum Großteil wärme gedämmt (2016: 66 %). Dort, wo es im Zuge der Modernisierung noch nicht geschehen ist, werden die nachhaltig im Bestand verbleibenden Anlagen zur Wärmeversorgung optimiert

QUARTIER AM DORNBUSCH, ELMSHORN

Energetische Modernisierung Am Dornbusch 1-23

Investition 2016: ca. 700.000 €

- Baualtersklasse: 1960er Jahre
- CO₂-Reduktion: > 30 % 
- Jahresenergieverbrauch: vorher 181 kWh/m²a Erdgas nachher 160 kWh/m²a Holz und Erdgas
- Energieversorgung: Gasbrennwerttechnik
- 96 Mietwohnungen
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Umstellung auf Gasbrennwerttechnik
- neue Steigleitungen und Heizkörper
- hydraulischer Abgleich

QUARTIER DIERTGAHREN, ELMSHORN

Energetische Modernisierung Schilfweg 1-5

Investition 2016: ca. 600.000 €

- Baualtersklasse: 1960er Jahre
- CO₂-Reduktion: ca. 15 % 
- Jahresenergieverbrauch: vorher 133 kWh/m²a nachher 114 kWh/m²a
- Energieversorgung: ab 2017 Gasbrennwerttechnik
- 18 Mietwohnungen
- Dämmung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster
- Sanierung von Balkonen/Loggien
- Erneuerung der Dachdämmung/Dachhaut
- Neugestaltung des Wohnumfeldes

oder vollständig umgerüstet. So wurde in dem Elms-
 horner Quartier Am Dornbusch mit 160 Wohnungen
 die Außendämmung der Gebäude bereits vor zwei
 Jahren abgeschlossen. 2016 wurden für den Abschnitt
 Am Dornbusch 1-23 die Ölheizung auf eine Gasbrenn-
 wertanlage umgerüstet, neue Steigleitungen und Heiz-
 körper eingebaut und ein hydraulischer Abgleich des
 Heizungssystems vorgenommen. Im Quartier Diert-
 gahren, ebenfalls in Elmshorn, werden in einem mehr-
 jährigen Bauprogramm die Wohngebäude mit insge-
 samt 180 Wohnungen gedämmt und auf ein neues
 Heizungssystem mit Gasbrennwerttechnik umgestellt.
 2016 konzentrierten sich die Baumaßnahmen auf die
 Hüllenmodernisierung des Wohngebäudes im Schilf-
 weg 1-5. 2017 werden die 18 Wohnungen des Gebäudes
 auf die neue Wärmeversorgung umgestellt.

Energetische Modernisierungen verbindet ADLERS-
 HORST gleichzeitig mit aufwertenden Maßnahmen in
 den Gebäuden und Außenbereichen. So wurde im ver-
 gangenen Jahr das Quartier Westerstraße in Elmshorn
 einem umfassenden Bauprogramm unterzogen. Der
 Schwerpunkt der Modernisierung lag auf den Gebäuden
 Westerstraße 11-19 und Klostersande 22: Die alten
 Fassaden wurden abgenommen, die Außenwände und
 Dächer neu gedämmt, wärme- und schallisolierende
 Fenster eingesetzt, die Balkone saniert, die Treppen-
 häuser überarbeitet und ein hydraulischer Abgleich der

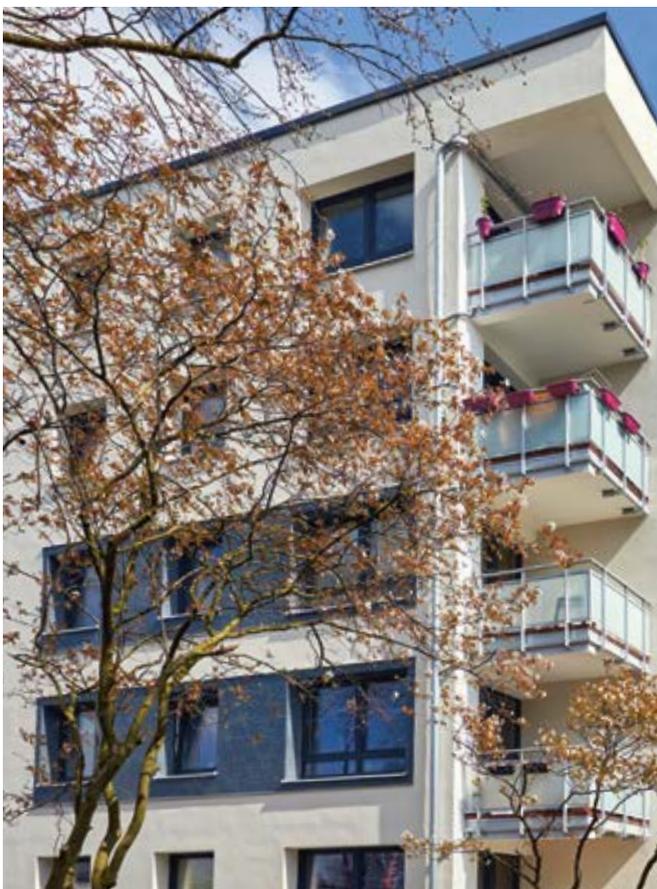
Gasheizungsanlage durchgeführt. Bei einem weiteren
 Wohnhaus in der Reichenstraße 2, das bereits vor 15
 Jahren umfassend modernisiert wurde, wurde das Dach
 gedämmt und erneuert. Abschließend wurden in der
 Westerstraße die Eingangsbereiche, die Tiefgarage und
 die Gartenanlagen neu gestaltet.

Die 74 Wohnungen im Quartier Westerstraße wurden
 in den 1970er Jahren mit öffentlichen Mitteln gebaut.
 Die Belegungsbindung lief 2016 nach über 35 Jahren
 aus. Durch die Modernisierung erfüllten die Woh-
 nungen die energetischen Anforderungen, sodass ein
 spezielles Finanzierungsinstrument zum Erhalt von
 öffentlich gefördertem Wohnraum angewendet werden
 konnte. Das Instrument war 2012 von ADLERSHORST, der

QUARTIER WESTERSTRASSE, ELMSHORN

Energetische Modernisierung
Investition 2016: ca. 4,2 Mio. €

- Baualtersklasse: 1970er Jahre
- CO₂-Reduktion: ca. 33 % 
- Jahresenergieverbrauch: vorher 140 kWh/m²a
 nachher 93 kWh/m²a
- Energieversorgung: Gasheizungsanlage
- 74 Mietwohnungen
- Auslaufen der Belegungsbindung für 74 Wohnungen
- Erhalt von 57 öffentlich geförderten Wohnungen
- Dämmung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster und Balkontüren
- Modernisierung von Balkonen/Loggien
- Erneuerung der Dachdämmung
- Neugestaltung der Fassaden und des Wohnumfeldes
- hydraulischer Abgleich



Das gesamte Quartier Heinestraße erhält eine moderne und freundliche Fassadenoptik. Die Bestandsgebäude werden nach der Modernisierung nicht von dem neuen smart ideenhaus zu unterscheiden sein.



IB.SH und dem Innenministerium Schleswig-Holsteins gemeinsam entwickelt worden. Damit können die günstigen Fördermieten für Haushalte „prolongiert“ werden, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf niedrige Nutzungsentgelte angewiesen sind. ADLERSHORST hat die „Prolongation“ seit 2014 bereits in drei energetisch modernisierten Quartieren erfolgreich angewandt und dadurch die Fördermieten für 293 Wohnungen aufrechterhalten.

Nach energetischen Modernisierungen werden die Nutzungsentgelte angepasst, wobei ADLERSHORST jedoch nicht den gesetzlichen Spielraum ausschöpft. Trotz der gesetzlichen Möglichkeiten werden zahlreiche Investitionen und Verbesserungsmaßnahmen nicht in den Nutzungsentgelten weitergegeben. Dazu zählen beispielsweise der hydraulische Abgleich der Heizungsanlagen, die Erneuerung von Treppenhäusern, Haustüren und Aufzügen, die Erneuerung der Abwasserleitungen oder die Gestaltung von Außenanlagen.

Kurz nach dem Jahreswechsel 2016/2017 startete die umfangreiche Neugestaltung des Quartiers Heinestraße, das in einem ruhigen und grünen Wohngebiet in Wedel liegt und unmittelbar an das Naherholungsgebiet Klövensteen grenzt. Der vorhandene Objektbestand aus den 1970er Jahren umfasst 208 genossenschaftliche, zum Teil öffentlich geförderte Mietwohnungen. Auch hier kommt das Finanzierungsinstrument der „Prolongation“ zum Einsatz, sodass für voraussichtlich 60 Wohnungen die Belegungsbindung verlängert werden könnte. Für das II. Quartal ist der Baustart eines smart ideenhauses mit weiteren 56 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage vorgesehen. Das neue Wohnhaus entsteht auf der großen Freifläche zwischen den beiden vorhandenen Gebäudekomplexen. Zusammen mit dem Neubau ist auch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk geplant, das das gesamte Quartier Heinestraße mit Wärme versorgen soll. Der Bezug des smart ideenhauses ist für Sommer 2018 vorgesehen. Die energetische Modernisierung soll bereits zum Jahresende weitestgehend abgeschlossen sein.



Das smart ideenhaus wird auf einer großen Freifläche zwischen den vorhandenen Gebäuden errichtet. Zusätzliche Stellplatzkapazitäten für das Quartier werden durch eine Tiefgarage geschaffen.





QUARTIER HEINESTRASSE, WEDEL

Energetische Modernisierung

Heinestraße 8-24, 30

Investition 2017: ca. 11,3 Mio. €

- Baualterklasse: 1970er Jahre
- CO₂-Reduktion: > 60 % 
- Jahresenergieverbrauch:
vorher 151 kWh/m²a, nachher 71 kWh/m²a
und vorher 131 kWh/m²a, nachher 76 kWh/m²a
- Energieversorgung: ab 2018 Blockheizkraftwerk,
Stadtwerke Wedel, Primärenergiefaktor < 0,5
- 208 Mietwohnungen
- Auslaufen der Belegungsbindung für
76 Wohnungen
- Dämmung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster und Balkontüren
- Modernisierung von Balkonen und Laubengängen
- Erneuerung der Dächer, Dachdämmung
- Neugestaltung der Fassaden und des
Wohnumfeldes



NEUBAU SMART IDEENHAUS

HEINESTRASSE 26, 28

Investition 2017/2018: ca. 11,0 Mio. €

- Jahresenergieverbrauch: 53 kWh/m²a
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55
(EnEV 2014, Stand 2016)
- Energieversorgung: Blockheizkraftwerk,
Stadtwerke Wedel, Primärenergiefaktor < 0,5
- 56 Mietwohnungen im 1. Förderweg
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von 50, 60 und 75 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit
Aufzug
- Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich
- geplante Fertigstellung: Mitte 2018

 Modernisierung  Neubau





*Jubiläumsempfang im Schulauer Fährhaus an der Elbe:
2016 konnte ADLERSHORST 36 Mitgliedern zu ihrem
40., 50. und sogar 60. Mieterjubiläum gratulieren.*

WÜRDIGUNG DER MITGLIEDER:
**GENOSSEN-
SCHAFTSIDEE IST
KULTURERBE DER
MENSCHHEIT**





Genossenschaften und ihre Mitglieder erhielten 2016 eine besondere Anerkennung. Im November hatte die UNESCO die deutsche Einreichung „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. „Was einer nicht schafft, das schaffen viele“ – die genossenschaftliche Unternehmensform, die auf Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883) und Friedrich-Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) zurückgeht, ist seit über 100 Jahren äußerst erfolgreich und krisenfest. In Deutschland stellen die rund 8.000 Genossenschaften mit 23 Millionen Mitgliedern die stärkste Wirtschaftsorganisation. Im Kreditwesen, im Handel, im Handwerk, in der Land- und in der Wohnungswirtschaft sind Genossenschaften stabile und stabilisierende Unternehmen, die mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet sind. Zu ihnen zählt auch ADLERSHORST seit nunmehr 69 Jahren. Die Genossenschaft ist eine besondere Form der Kooperation, die nicht auf kurzfristige, sondern nachhaltige Erfolge für ihre Mitglieder ausgelegt ist. Angesichts der Herausforderungen zum Klimaschutz und zur Energiewende

ist das genossenschaftliche Unternehmensmodell auch Ideengeber, wie ökologische, ökonomische und soziale Interessen in Einklang gebracht werden können.

WOHNKOSTEN BEI ADLERSHORST

Das Wohnungsangebot von ADLERSHORST richtet sich an die unterschiedlichen Einkommenssituationen und Haushaltsgrößen der ADLERSHORST-Mitglieder. Die Nutzungsentgelte (Netto-Kaltmiete) sind angemessen kalkuliert und werden für jede Wohnung mit einem Mietwertmodell ermittelt, in das individuelle Eigenschaften der Wohnungen, aber auch Standortfaktoren einfließen. Da die genossenschaftliche Unternehmensform nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf Wirtschaftlichkeit beruht, wird bei der Mietpreisberechnung ein genossenschaftlicher Abschlag abgezogen. 2016 betrug das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt 6,47 €/m². In den vergangenen Jahren ist ein Rückgang bei den Heizkosten zu verzeichnen. Hier machen sich die Modernisierungs- und Neubauaktivitäten deutlich bemerkbar.



Mit einem großen Sommerfest bedankte sich ADLERSHORST bei den Mitgliedern im Quartier Westerstraße für das Verständnis und die Kooperation während der Modernisierung.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Genossenschaftsidee beruht auf den Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Daher spielt im Aufbau der Genossenschaft die von den Mitgliedern gewählte Vertreterversammlung eine zentrale Rolle. Bei ADLERSHORST wird die Vertreterversammlung alle fünf Jahre gewählt, zuletzt im Herbst 2015. Die Vertreterinnen und Vertreter sind ehrenamtlich tätig. In ihrer neuen Zusammensetzung kam die Vertreterversammlung am 18. Juni 2016 in den Geschäftsräumen am Standort Norderstedt zusammen, um die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse zu fassen. Zur Vorbereitung auf die kommende Vertreterversammlung am 17. Juni 2017 luden Vorstand und Aufsichtsrat die Vertreterinnen und Vertreter am 1. April 2017 ein, sich bei einer Rundfahrt über den Geschäftsverlauf und die aktuellen Bauvorhaben zu informieren. Die „Vertreterausfahrt“ hat eine lange Tradition und fand auch dieses Mal wieder großen Zuspruch. Sie bietet den Teilnehmern Gelegenheit, ins Gespräch zu kommen und sich auszutauschen.

MEHR KUNDENNÄHE

Die Mitglieder einer Genossenschaft sind zugleich auch ihre Kunden. Daher wird bei ADLERSHORST nicht nur großen Wert auf ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot gelegt, sondern auch auf einen guten Service rund ums Wohnen. ADLERSHORST ist mit fünf Kundencentern in Elmshorn, Norderstedt, Quickborn, Tornesch und Wedel vertreten. Um noch mehr Kundennähe als bisher an den Standorten bieten zu können, hat ADLERSHORST Mitte 2016 die Aufgaben der Kundencenter-Teams neu strukturiert. Der Objektbestand wurde in zwei Regionalbereiche mit jeweils ca. 2.500 Wohnungen aufgeteilt. Die Budgetverantwortung sowie strategische und administrative Tätigkeiten, die bisher bei den Kundencentern lagen, wurden zusammengefasst und den Regionalbereichsleitern übertragen. Dadurch wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Kundencentern entlastet und haben wieder mehr Zeit für den persönlichen Kontakt zu Mitgliedern und Mietinteressenten. Zusätzlich wurden zwischen den Standorten Vertretungs-

regelungen getroffen, sodass auch im Krankheits- oder Urlaubsfall immer Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung stehen.

STARKE NACHBARSCHAFT

Über die Sommermonate 2016 haben wieder zahlreiche Mitglieder die Initiative ergriffen und in ihren Quartieren Nachbarschaftsfeste organisiert. ADLERSHORST unterstützt die Feste mit einer mobilen Grillbox, die Zelt, Biertischgarnituren, Grill und Kohle enthält. Die Grillbox wird auf Bestellung in die Quartiere gebracht und die Quartiersbetreuer und Kundencenterleiter helfen beim Auf- und Abbau. Zusätzlich steuert ADLERSHORST einen finanziellen Beitrag pro Person zum Essen bei.

Auch 2016 hatte ADLERSHORST außergewöhnliche Wohnjubiläen zu verzeichnen: 18 Mitglieder wohnten 40 Jahre bei ADLERSHORST, zwölf Mitglieder 50 Jahre und sechs Mitglieder sogar 60 Jahre. Der Jubiläumsempfang, bei dem sich der Vorstand persönlich bei den Mitgliedern für ihre Treue bedankte, fand am 20. Juli 2016 traditionell im Schulauer Fährhaus in Wedel statt.



Neue Aufgabenstruktur der Kundencenter: Niels Schmidt (rechts im Bild) ist seit 1. August 2016 Regionalbereichsleiter für den Mietwohnungsbestand Mitte und Leiter des Kundencenters Norderstedt. Die Quartiersbetreuer Dirk Lehmann, Karsten Rix und Thorsten Schneemann (von links) sind Ansprechpartner für alle Fragen rund ums Wohnen.





Das Gartenpflege-Team der ADLERSHORST Immobilien GmbH sorgt nicht nur für ein ansprechendes Wohnumfeld, sondern auch für den Erhalt der Natur. Im Frühjahr 2016 wurden in Norderstedt Nistkästen für Singvögel angebracht (Bild links: Anton Weißbeck). Im Herbst 2016 wurden Blumenzwiebeln von Frühblühern in mehreren Quartieren gesetzt (Bild rechts: Kristin Krauskopf und Dennis Ruf).



In den Sommerferien hat ADLERSHORST für zehn Kinder aus dem Mitgliederkreis die Teilnahmekosten am Feriencamp übernommen. 2016 ging es auf die Insel Ameland im niederländischen Wattenmeer. Organisiert und begleitet wurde das Camp, wie auch in den Vorjahren, von den Jugendbetreuern der Friedenskirchengemeinde Elmshorn.

Um sich für die Geduld und Kooperationsbereitschaft während der Modernisierungsarbeiten zu bedanken, hat ADLERSHORST am 9. September 2016 die Mitglieder im Quartier Westerstraße in Elmshorn zu einem Grillfest eingeladen. 114 Quartiersbewohner nahmen teil, darunter zahlreiche Familien. Daher standen an diesem Nachmittag die Kinder im Mittelpunkt des Rahmenprogramms mit Ballonkünstler, Bastelaktionen und Eisstand. Die Vorstandsmitglieder und das ADLERSHORST-Team sorgten für das leibliche Wohl der Gäste.

NATUR VOR DER HAUSTÜR

ADLERSHORST trägt mit seinen Neubau- und Modernisierungsprojekten zum weltweiten Klimaschutz bei. Die Pflege von Umwelt und Natur beginnt aber schon direkt vor der Haustür. Ein Beispiel sind die Singvögel, die es in städtischen Gebieten zunehmend schwerer

haben, geeignete Nistplätze und Unterschlupfe zu finden. Morsches Holz und abgestorbene Äste sind kaum noch in den öffentlichen Grünanlagen, Parks und Gärten vorhanden. Grund dafür ist die Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen, die Höhlen- und Nischenbrütern wie Blaumeise oder Haussperling Probleme bereitet. Damit die kleinen Sänger nicht aus den Wohnquartieren verdrängt werden, hat ADLERSHORST im Frühjahr 2016 versuchsweise 30 Nistkästen in Norderstedter Quartieren anbringen lassen – mit großem Erfolg, denn die Nistkästen waren innerhalb kürzester Zeit meist von Blau- und Tannenmeisen bezogen. Die Kästen eignen sich aber auch für Kohlmeisen, Haus- oder Feldsperlinge.

In diesem Frühjahr konnten sich ADLERSHORST-Mitglieder über noch mehr Farbtupfer vor ihrer Haustür freuen. Das Gartenpflege-Team der ADLERSHORST Immobilien GmbH hatte dafür im Herbst 2016 mit einer Pflanzaktion vorgesorgt. In so genannten Tuffs wurden auf Rasenflächen die Zwiebeln von Frühblühern wie Krokussen und Narzissen eng aneinander gesetzt. Während der Blüte können die Tuffs beim Rasenschnitt ausgespart und nach dem Verblühen wieder zusammen mit dem übrigen Rasen gemäht werden. Mit einem relativ geringen Pflegeaufwand wird ein eindrucksvoller Farbeffekt erzielt, der jedes Frühjahr wiederkehrt.

2016 stellte ADLERSHORST seine IT-Struktur und Unternehmenssoftware auf ein neues ERP-System um. Zum Projektteam (von rechts) für das Auswahlverfahren und die Implementierung der Software gehörten Corinna Schack (Abteilungsleitung Finanz- und Rechnungswesen), Karina Schmenck (Abteilung Finanz- und Rechnungswesen) und Benjamin Schatte (Abteilungsleitung Unternehmenssteuerung).





TEAM UND STANDORTE:
**EFFIZIENZ UND
NACHHALTIGKEIT
AM ARBEITSPLATZ**



Für seine Arbeit benötigt das ADLERSHORST-Team täglich Energie und Ressourcen. Den größten Einfluss auf den Klima- und Umweltschutz hat ADLERSHORST – wie auch bei den Wohnobjekten – bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden. Die fünf Kundencenter und der Bürostandort in Norderstedt sind in Bestandsobjekten von ADLERSHORST untergebracht. Zwei Kundencenter sind in den vergangenen Jahren bereits in Niedrigenergiehäuser umgezogen, für das Kundencenter in Quickborn entsteht zurzeit eine Bürofläche in einem KfW-Effizienzhaus 55. Der Bürostandort in Norderstedt, an dem der überwiegende Teil des ADLERSHORST-Teams tätig ist, wurde in den letzten Jahren modernisiert und erweitert. Auf dem Dach des 2012 errichteten Neubaus befindet sich eine Photovoltaik-Anlage, die den Großteil des Strombedarfs abdeckt.

Um den Kraftstoffverbrauch der Servicefahrzeuge zu verringern, testet ADLERSHORST zurzeit die Einsatzmöglichkeiten von E-Autos. Da insbesondere die Quartiersbetreuer täglich viele Kilometer zurücklegen und in ihren Autos Werkzeuge und Ersatzteile mit sich führen, wurde Anfang des Jahres 2017 ein Elektro-Van angeschafft.

Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz ist aber nicht nur eine Frage des Umweltschutzes. Am Erfolg von ADLERSHORST haben die hoch qualifizierten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen wesentlichen Anteil. Bei der Personalentwicklung kommen zusätzlich zu Ausbildungs- und Weiterbildungsangeboten auch ein betriebliches Gesundheitsmanagement sowie eine attraktive Arbeitsplatz- und Arbeitszeitgestaltung zum Tragen. Zahlreiche Fach- und Führungskräfte stammen aus den eigenen Reihen, die Personalfluktuationsrate ist ausgesprochen gering und die regelmäßigen Betriebsjubiläen zeigen, dass ADLERSHORST als attraktiver Arbeitgeber mit langfristiger Perspektive angesehen wird.

Im Verbund der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, ADLERSHORST Immobilien GmbH und der ADLERSHORST Baukontor GmbH erhalten junge Menschen eine umfassende Berufsausbildung mit dem Ziel, sie nach einem erfolgreichen Abschluss und guten Leistungen zu übernehmen. 2016 befanden sich im Durchschnitt 9 Immobilienkaufleute in der Ausbildung. Seit vergangenem Jahr wird auch erstmals bei der

ADLERSHORST Immobilien GmbH im Bereich Elektrotechnik ein angehender Elektroniker ausgebildet.

Mit der umfassenden Nachwuchsförderung und der Bindung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an den Unternehmensverbund begegnet ADLERSHORST dem Fachkräftemangel, der sich bei der Besetzung von neuen Stellen bemerkbar macht. Erfahrene Immobilienkaufleute und Handwerker zu gewinnen, ist nicht einfach. Daher müssen die vorhandenen Personalressourcen möglichst effizient eingesetzt werden. Neben der Optimierung von Arbeitsprozessen passt ADLERSHORST laufend sowohl die Büro- als auch mobilen Arbeitsplätze an moderne EDV- und Kommunikationslösungen an.

EINFÜHRUNG IT-SYSTEM RELION

Seit Anfang 2016 arbeitet ADLERSHORST mit dem ERP-System RELion (ERP: Enterprise-Resource-Planning). Nach einem umfassenden Auswahlprozess, bei dem mehrere ERP-Lösungen unterschiedlicher Anbieter geprüft und getestet wurden, stellte sich die Unternehmenssoftware der mse-Gruppe als die investitionsicherste, flexibelste und anwenderfreundlichste Alternative heraus. Die Softwareeinführung führte in den ersten Wochen zu einer zusätzlichen Arbeitsbelastung des ADLERSHORST-Teams. Da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Anfang an in den Auswahl- und Umstellungsprozess einbezogen waren, war die Akzeptanz, die neue Software zu erlernen und vorübergehende Fehler im System oder in der Bedienung hinzunehmen, sehr hoch.

Die Einführung von RELion hat das tägliche Arbeiten erleichtert. Viele Arbeitsprozesse konnten effizienter gestaltet und viele Routineaufgaben automatisiert werden. Dadurch steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wieder mehr Zeit für die Kunden- und Mitgliederbetreuung sowie für Serviceleistungen zur Verfügung. Mit RELion ist ADLERSHORST auf die zunehmende Digitalisierung vorbereitet und kann flexibler auf zukünftige Unternehmensanforderungen und Kundenwünsche reagieren. Durch das neue ERP-System entstehen jährlich keine Mehrkosten. Das Kostenbudget und der Zeitplan für die Implementierung und Umstellung wurden eingehalten.

Oben: Nabil Bezziche wird zum Elektroniker ausgebildet.

Unten, von links: Die angehenden Immobilienkaufleute Felix Loch, Viktoria Peperkorn und Laura Huhn



*Erfolgreiche Projektvermarktung in Norderstedt:
Die 30 Eigentumswohnungen im Rosmarinweg
waren zur Fertigstellung im November 2016 voll-
ständig verkauft.*



ERWEITERTE
GESCHÄFTSBEREICHE:
**QUELLE FÜR NEUE
INVESTITIONEN**



Bundesweit einmalige Kooperation zwischen Genossenschaften: Reiner Schomacker, Vorstandsmitglied Norderstedter Bank eG, und Uwe Wirries, Vorstandssprecher ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, unterzeichneten im Juni bei einer Pressekonferenz den Kooperationsvertrag.

Mit der ADLERSHORST Immobilien GmbH und der ADLERSHORST Baukontor GmbH erschließt sich ADLERSHORST Geschäftsfelder, die über die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands hinausgehen. Die stetig steigenden Erträge der Tochtergesellschaften stärken zusätzlich die Finanz- und Wirtschaftskraft der Baugenossenschaft. 2016 floss der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG über den Ergebnisabführungsvertrag mit der ADLERSHORST Immobilien GmbH ein Überschuss von 1,0 Mio. € (2015: 861,4 T€) zu.

Die ADLERSHORST Immobilien GmbH bietet zum einen kaufmännische Leistungen der WEG-Verwaltung und des Maklers an. Zum Jahresende 2016 betreute sie 1.856 Objekte Dritter (2015: 1.545). Zum anderen erbringt das Unternehmen Handwerks- und Dienstleistungen in den Bereichen Sanitär- und Heizungstechnik, Elektrotechnik, Maler und Lackierer, Garten- und Landschaftspflege sowie Winterdienst. Zum Kundenkreis der ADLERSHORST Immobilien GmbH gehören in der Metropolregion Hamburg ansässige Unternehmen, Eigentümergemeinschaften und Privatpersonen.

Für den eigenen Objektbestand beauftragt die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG die ADLERSHORST Immobilien GmbH mit Reparatur- und Instandhaltungsleistungen sowie Einzelmodernisierungen, für

die ein standardisiertes Programm entwickelt wurde. Die Bauarbeiten lassen sich dadurch zeit- und kostengünstiger abwickeln, als dies bei einer Beauftragung anderer Handwerker oder Baubetriebe möglich wäre. Außerdem erbringt die ADLERSHORST Immobilien GmbH Leistungen der Gartenpflege und des Winterdienstes für die Genossenschaft.

Das Team der ADLERSHORST Immobilien GmbH zählte Ende 2016 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Ende 2015: 43) sowie 10 Auszubildende (Ende 2015: 7). Hausbesitzer und Wohnungseigentümergeinschaften schätzen das kaufmännische Know-how und die hohe handwerkliche Qualität in Verbindung mit einer schnellen, zuverlässigen Abwicklung. Aufgrund der steigenden Nachfrage wird das Team weiter verstärkt.

Die ADLERSHORST Baukontor GmbH ist ein Tochterunternehmen der ADLERSHORST Immobilien GmbH und im Bauträgergeschäft tätig. Sie erbringt die Bauleistungen und beauftragt mit dem Vertrieb die ADLERSHORST Immobilien GmbH. Die spätere Verwaltung der Objekte und der Wohnungseigentümergeinschaften erfolgt ebenfalls über die ADLERSHORST Immobilien GmbH.

Im Herbst 2016 wurde das Bauträgervorhaben im Rosmarinweg in Norderstedt fertiggestellt. Das Projekt

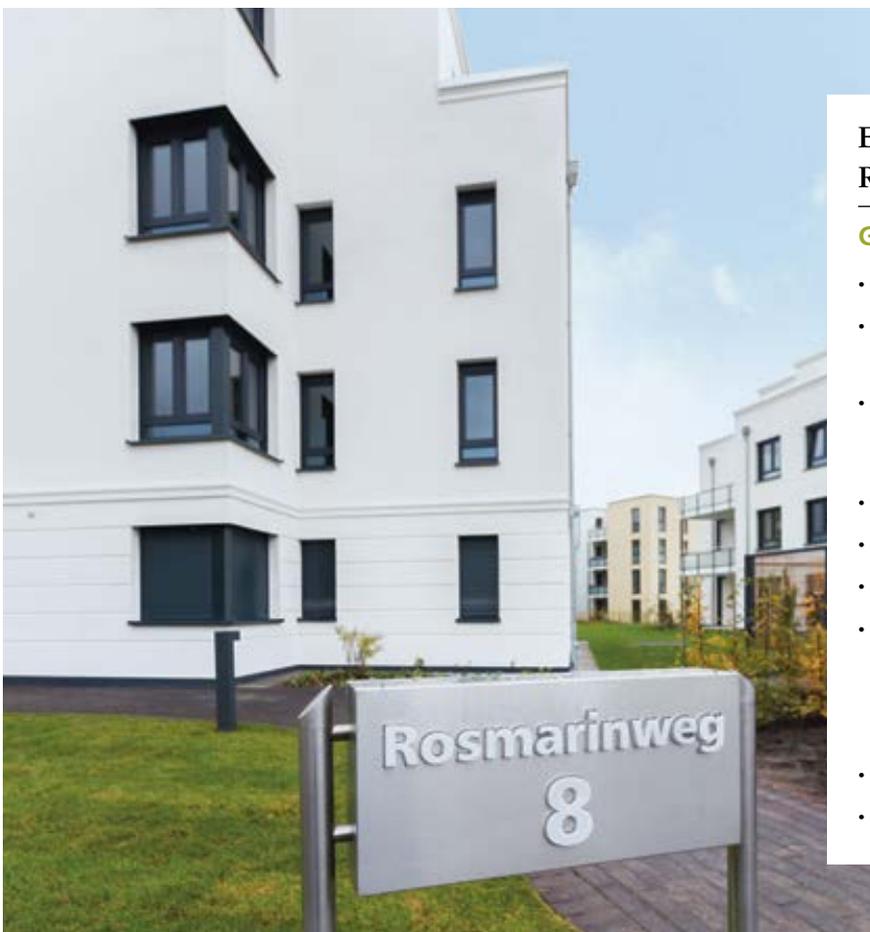


Die Serviceleistungen der ADLERSHORST Immobilien GmbH werden von Immobilienbesitzern und Eigentümergemeinschaften stark nachgefragt. Daher wird das mittlerweile 55-köpfige Team 2017 in allen Angebotsbereichen weiter verstärkt (im Bild von links: Reinhold Wolter, Lars Hansen und Bernd Lesker).

mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen liegt in dem Baugebiet „Garstedter Dreieck“ und ist zeitgleich mit dem Quartier 452 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG entstanden (auf ► Seite 22). Im November übergab die ADLERSHORST Immobilien GmbH das erste Stadthaus mit 15 Eigentumswohnungen an die Käufer. Ein weiteres Stadthaus mit ebenfalls 15 Eigentumswohnungen wurde von der Norderstedter Bank erworben und am 1. Dezember übergeben. Mit der Vermietung

dieses Stadthauses wie auch der Verwaltung der Eigentümergemeinschaften für beide Häuser wurde die ADLERSHORST Immobilien GmbH beauftragt.

Aufgrund des Projektes im Rosmarinweg entstand eine bisher bundesweit wegweisende Kooperation zwischen zwei genossenschaftlichen Unternehmen: Die Norderstedter Bank und ADLERSHORST unterzeichneten im Juni 2016 bei einem Pressetermin eine Kooperations-



EIGENTUMSWOHNUNGEN ROSMARINWEG

Garstedter Dreieck in Norderstedt

- Jahresenergieverbrauch: 56 kWh/m²a
- Energiestandard:
KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014)
- Energieversorgung: Fernwärme (CO₂-neutral durch Klimaschutzzertifikate)
- 30 Eigentumswohnungen
- 2-, 3- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 60 bis 104 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung, z.B. Aufzug, Fußbodenheizung, Parkett, bodengleiche Duschen, teilweise mit Gäste-WC
- Stellplätze in der Tiefgarage
- Fertigstellung: November 2016

vereinbarung, um gemeinsam immobilienwirtschaftliche Angebote für anlageinteressierte Kunden in der Region Norderstedt zu entwickeln und zu vermarkten.

Ein weiteres Projekt im Baugebiet „Garstedter Dreieck“ wird die ADLERSHORST Baukontor GmbH voraussichtlich ab Mitte des Jahres realisieren. Das Wohnhaus mit 28 Wohnungen und einer Tiefgarage entsteht in der Bärlauchstraße und wird voraussichtlich von einem Investor erworben. Die Verhandlungen sind weitestgehend abgeschlossen und die Unterzeichnung des Kaufvertrages wird zurzeit vorbereitet. Mit der Vermietung und Verwaltung des Objekts soll die ADLERSHORST Immobilien GmbH beauftragt werden. Die Fertigstellung ist für das III. Quartal 2018 vorgesehen.

2016 hat die ADLERSHORST Baukontor GmbH erstmals Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme errichtet. Das Projekt „Stadt. Land. Fluss.“ in Wedel umfasst jeweils vier Reihenhäuser in der Adalbert-Stifter-Straße und im Klintkamp. Beide Standorte liegen in der Nähe des historischen Stadtkerns. Die Reihenhäuser bieten eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 130 Quadratmetern auf drei Ebenen. Neben der hochwertigen Ausstattung zeichnen sich die Häuser durch eine solide und nachhal-

tige Bauweise aus. Der Schallschutz ist durch die vollständige bauliche Trennung der Reihenhäuser sichergestellt. Die Maßgaben der Energieeinsparverordnung werden u.a. durch eine hochgedämmte Gebäudehülle, kontrollierte Be- und Entlüftung und dreifach verglaste Fenster umgesetzt. Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt über ein Gasbrennwertgerät, das in jedem Reihnhaus integriert ist. Die Reihenhäuser in der Adalbert-Stifter-Straße wurden im November 2016 an die Käufer übergeben, im Februar 2017 erfolgte die Übergabe im Klintkamp.

PROJEKT „BÄRLAUCHSTRASSE“ FÜR EINEN INVESTOR

Garstedter Dreieck in Norderstedt

- Jahresenergieverbrauch: 55 kWh/m²a
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014, Stand 2016)
- Energieversorgung: Fernwärme (CO₂-neutral durch Klimaschutzzertifikate)
- 28 Wohnungen
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 57 bis 91 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung, z.B. Aufzug, Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, teilweise mit Gäste-WC
- Stellplätze in der Tiefgarage
- geplante Fertigstellung: III. Quartal 2018





REIHENHÄUSER „STADT. LAND. FLUSS.“

Adalbert-Stifter-Straße und Klintkamp in Wedel

- Jahresenergieverbrauch: 69 kWh/m²a
- Energiestandard: EnEV 2014, Stand 2016
- Energieversorgung: Gasbrennwertgerät
- je Standort 4 Reihenhäuser
- ca. 130 m² Wohn- und Nutzfläche auf 3 Ebenen
- mit Garten, Gartenterrasse und Dachterrasse
- Ausstattung mit z.B. Fußbodenheizung, Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, Gäste-WC
- eigener Stellplatz für jedes Reihenhäuser
- Fertigstellung: November 2016 bzw. Februar 2017

Betreuen und verwalten rund 1.900 Objekte für Eigentümer und Eigentümergemeinschaften (von links): Christopher Schwanck, Thorsten Bojen, Ulf Owe Büttner, Szarina Köck, Torben Asmussen, Anna Thormählen, Viktoria Peperkorn, Laura Huhn, Felix Loch und Jana Winter



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER!

2016 waren die Schlagzeilen vom Brexit und den Präsidentschaftswahlen in den USA bestimmt. Die Verunsicherung über die politische Zukunft Europas wuchs weiter, während der Zustrom von Menschen aus den Krisengebieten nachließ. Daher richtet sich jetzt das Augenmerk auf die zügige Bearbeitung der Asylverfahren und die Integration der Zugewanderten mit einem dauerhaften Bleiberecht. Dazu ist auch zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum erforderlich, der ohnehin in den Metropolregionen Deutschlands knapp ist. Von den erforderlichen 400.000 neuen Wohnungen, die pro Jahr gebaut und für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen sollen, ist man noch weit entfernt.

Angesichts steigender Mieten in der Metropolregion Hamburg achtet ADLERSHORST auf den Erhalt und den Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Zusätzlich engagiert sich die Genossenschaft im öffentlich geförderten Wohnungsbau, damit auch Menschen mit geringem Einkommen bei ADLERSHORST ein Zuhause finden. Ende 2016 waren rund 30 % der ADLERSHORST-Wohnungen in Elmshorn, Wedel, Tornesch, Norderstedt und Quickborn öffentlich gefördert.

Mit einem vorläufigen Jahresergebnis von 3.334 T€ setzt unsere Genossenschaft ihren erfolgreichen Geschäftsverlauf fort. Der Aufsichtsrat freut sich besonders, dass die Agenda „ADLERSHORST 2020“ bislang mit sehr guten Ergebnissen umgesetzt wird. Seit die Agenda 2012 beschlossen wurde, konnten zahlreiche Neubauvorhaben realisiert oder auf den Weg gebracht und viele ältere Objekte modernisiert werden.

Nachruf Jürgen Schiller

Bei aller Freude über ein erfolgreiches Geschäftsjahr endete 2016 mit einem traurigen Ereignis. Nach kurzer, schwerer Krankheit starb im Dezember Jürgen Schiller im Alter von 82 Jahren. Der ehemalige, langjährige Vor-



*Aufsichtsratsvorsitzende
Sabine Kählert*

standsvorsitzende von ADLERSHORST war hoch geschätzt. Bis zuletzt hatte Jürgen Schiller als Ehrenmitglied des Aufsichtsrates unser Gremium mit seinem großen Erfahrungsschatz unterstützt. Ganz besonders lagen ihm die Mitglieder am Herzen, von denen er mit hoher Wertschätzung als Eigentümer unserer Genossenschaft sprach. Vorstand und Aufsichtsrat werden sein Andenken in Ehren halten und „seine“ ADLERSHORST Baugenossenschaft eG auch in Zukunft sorgsam und erfolgreich für unsere Mitglieder weiterentwickeln.

Nachbesetzungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Im vergangenen Jahr war die Arbeit des Aufsichtsrates durch umfangreiche Personalentscheidungen geprägt, damit ADLERSHORST auch zukünftig mit hoher Kompetenz geführt und weiterentwickelt wird.

Ende 2017 geht das Vorstandsmitglied Holger Reißweck in den wohl verdienten Ruhestand. Bereits 2015 wurden in zahlreichen Abstimmungsgesprächen die erforderlichen Qualifikationen eines Nachfolgers definiert und ein Anforderungsprofil erstellt. Der Aufsichtsrat

entschloss sich, die Position des Vorstandsmitgliedes auszuschreiben und ein Personalberatungsunternehmen hinzuzuziehen. Das Personalberatungsunternehmen sichtete zunächst die zahlreichen Bewerbungen und traf eine Vorauswahl. Die Auswahlgespräche wurden von einer Findungskommission des Aufsichtsrates – bestehend aus den Aufsichtsratsmitgliedern Jens Nietner, Christian Krischker und der Vorsitzenden Sabine Kählert – geführt, die auch die Beschlüsse und die Vertragsverhandlungen sowie den Vertragsentwurf und seine rechtliche Prüfung vorbereitete bzw. begleitete. Vom Auswahlverfahren bis zum Vertragsabschluss stimmte sich der Aufsichtsrat regelmäßig ab.

Nach Vertragsabschluss hat der Aufsichtsrat im September 2016 das Aufsichtsratsmitglied Hendrik Pieper als Nachfolger von Holger Reißweck in den Vorstand berufen. Bei einer Mitarbeiterversammlung am 31. Oktober 2016 wurde er den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bereits als zukünftiges Vorstandsmitglied vorgestellt. Hendrik Pieper wird seine Tätigkeit zum 1. Juli 2017 aufnehmen. Seine Wahlzeit als Aufsichtsratsmitglied endet mit Ablauf der Vertreterversammlung am 17. Juni 2017.

Zur Nachbesetzung im Aufsichtsrat erarbeiteten die Aufsichtsratsmitglieder Vorschläge. Um der anspruchsvollen Aufgabe der Beratung und Kontrolle in einem hohen Maß nachkommen zu können, ist es zwingend erforderlich, dass im Aufsichtsrat unterschiedliche Qualifikationen vorhanden sind. Eine dieser Schlüsselqualifikationen ist technisches Know-how. So hat der Aufsichtsrat Kontakt zu einer sehr erfahrenen Bauingenieurin und technischen Betriebswirtin aufgenommen. Die Gespräche mit der Kandidatin im Aufsichtsrat verliefen sehr positiv und deshalb schlugen Vorstand und Aufsichtsrat die Wahl durch die Vertreterversammlung am 17. Juni 2017 vor.

Neu gewählte Vertreterversammlung

Im November 2015 wurde die Vertreterversammlung turnusgemäß neu gewählt. An der jährlich stattfindenden Vertreterausfahrt, diesmal am 23. April 2016, nahmen zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter erstmalig teil. Zum Auftakt fand daher eine Informationsveranstaltung am Sitz der Genossenschaft in Norderstedt statt. Im Fokus standen die Agenda „ADLERSHORST 2020“ und die aktuellen Bauvorhaben. Im Anschluss wurden die Neubauprojekte von ADLERSHORST im Baugebiet „Garstedter Dreieck“ in Norderstedt besichtigt. Das gegenseitige Kennenlernen und die Gespräche setzten sich bei einem gemeinsamen Mittagessen fort. Auch der Aufsichtsrat hat wieder an der Vertreterausfahrt teilgenommen und die Veranstaltung zum

Informationsaustausch und zur Kontaktpflege mit den Vertreterinnen und Vertretern genutzt.

Bei der Vertreterversammlung am 18. Juni 2016 wurden die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter von Dr. Volker Diedrich in einem Vortrag über die Rechte und Pflichten der Vertreterversammlung und über eine Mitarbeit im Aufsichtsrat informiert.

Informationsaustausch, Einblick und Entscheidungen

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten nach wie vor vertrauensvoll zusammen. Der Aufsichtsrat erhält alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen vom Vorstand und kann sich anhand von Vorlagen und Berichten effizient auf die Aufsichtsratssitzungen vorbereiten.

Der jährliche Workshop von Vorstand und Aufsichtsrat fand im November 2016 statt. Die Abteilungsleiter der Genossenschaft und ADLERSHORST Immobilien GmbH stellten ihre Abteilungen und deren Aufgabenbereiche vor. Dabei standen das bisher Erreichte und die aktuellen Herausforderungen in den jeweiligen Bereichen im Vordergrund.

Am 19. Januar 2017 stimmte der Aufsichtsrat die Schwerpunkte der bevorstehenden Jahresabschlussprüfung mit dem beauftragten Prüfungsunternehmen ab. Hierbei wurden in Übereinstimmung mit dem Vorstand zusätzlich die EDV-Umstellung und die ordnungsgemäße Datenübernahme überprüft.

Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

In fünf gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Lage der Genossenschaft berichten lassen, mögliche Risiken bewertet und zahlreiche Sachverhalte abgewogen. In diesen Sitzungen wurden u.a. folgende Themen besprochen:

Wirtschafts- und Finanzangelegenheiten

- Wirtschafts- und Finanzplan 2016
- Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2020
- Beratung des Berichtes über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 durch den vnw und des Berichtes der Geschäftsführung
- Prüfung von Quartalsberichten einschließlich Risikoanalyse
- Beschluss über die Beauftragung des Prüfungsverbandes vnw mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2016



Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Bau von 28 freifinanzierten Wohnungen in der Willy-Meyer-Straße, Tornesch
- Aktivierungspflichtige Modernisierung des Quartiers Westerstraße, Elmshorn
- Bau von 26 öffentlich geförderten und 31 freifinanzierten Wohnungen sowie von zwei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage in der Bahnhofstraße, Quickborn
- Aktivierungspflichtige Modernisierung des Quartiers Heinestraße, Wedel
- Bau eines smart ideenhauses mit 56 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage in der Heinestraße, Wedel

Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen zur 52. Vertreterversammlung am 18.06.2016
- Beschluss über Zuweisungen an Rücklagen gem. § 28 j der Satzung
- Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2015 gem. § 35 Abs. 2 der Satzung

Personalangelegenheiten

- Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten

Information und Beratung über besondere Geschäftsvorfälle

- Stetige Information über den Stand der EDV-Umstellung
- Beratung und Beschlussfassung
- Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft (Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile) zwischen der Genossenschaft und einem Mitglied des Aufsichtsrates gemäß § 30 Abs. 1 der Satzung

Aufsichtsratssitzungen (ohne Beteiligung des Vorstandes)

- Beschlüsse zur inneren Organisation des Aufsichtsrates
- Konstituierung des Aufsichtsrates
- Beratung und Beschlussfassung über Vorstandsangelegenheiten:
 - Telefonkonferenzen und Sitzungen der Findungskommission zur Vorstandsbesetzung
 - Aufsichtsratssitzung zur Vertragsunterzeichnung
 - 2 weitere Sitzungen

Ortsbesichtigungen

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat ausgewählte Wohnquartiere besichtigt. Diesmal wurden die Quartiersmaßnahmen in Tornesch, An der Kirche und Am Grevenberg in Augenschein genommen. Besonderes Interesse fand dabei die An



*Der Aufsichtsrat (von links):
Henning Beuck, Christian
Krischker, Ingrid Hebisch,
Niels Schmidt, Jens Nietner,
Sabine Kählert (Vorsitzende)
und Hendrik Pieper*

der Kirche errichtete Parkpalette als Alternative zu sehr kostenintensiven Tiefgaragen.

Jahresabschluss 2016 und notwendige satzungsmäßige Beschlüsse

In Kenntnis der Daten aus den Quartalsberichten erwartet der Aufsichtsrat ein positives Ergebnis aus der Jahresabschlussprüfung.

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 Risikobewertung sowie der organisatorischen Maßnahmen beachtet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 durch die Prüfer des vnw hat bereits im Dezember 2016 begonnen und wird im April 2017 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2016 sowie Beratung und Beschlussfassung hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 7. Juni 2017 und in der Vertreterversammlung am 17. Juni 2017 vorgesehen.

Vorbehaltlich eines positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung

1. den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2016 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Jahr 2016 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 2016 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG.

Norderstedt, im April 2017

Sabine Kählert
Vorsitzende des Aufsichtsrates





GESCHÄFTSZAHLEN 2016

LAGEBERICHT

2016

1. Grundlage der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

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

Mit 5.269 eigenen Mietwohnungen ist die Genossenschaft im Hamburger Umland vertreten und betreibt fünf Kundencenter in Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Tornesch und Quickborn.

8.935	Mietobjekte per 31.12.2016
5.269	Wohnungen mit 328.474,97 m ² Wohnfläche
28	gewerbliche Objekte und Büros
1.776	Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
1.856	Pkw-Stellplätze im Freien
6	Objekte mit Sondernutzung, davon 2 Gästewohnungen

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

Die Genossenschaft hat 8.897 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 12.179.000,83 Euro, die über die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt sind. Die Geschäftsanteile sind dividendenberechtigt, und einmal jährlich entscheidet die Vertreterversammlung über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende. Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder aus ihrem Kreis ihre Vertreter in die Vertreterversammlung.

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

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

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse aus Netto-Kaltmieten	26.842	27.052	26.098
Instandhaltungsaufwendungen	5.640	6.951	5.901
Zinsaufwendungen	6.154	5.521	6.340
Jahresüberschuss	4.185	3.334	3.439

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2016 beschlossen.

Die Umsatzerlöse aus Netto-Kaltmieten sind planmäßig gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hauptsächlich erhöhten sich die Mieten durch den Zugang von 86 Neubauwohnungen auf durchschnittlich 6,47 €/m² nach 6,38 €/m² im Vorjahr neben geringfügigen Erhöhungen wegen Einzelmodernisierung und marktbedingten Erhöhungen. Die Nichtvermietung von zum Abriss vorgesehenen Objekten wirkte sich gegenläufig aus. Im Verlauf des Jahres 2016 waren 454 Wohnungswechsel (Vorjahr: 419) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist mit 8,6 % gegenüber 2015 (8,0 %) gestiegen. Sie liegt immer noch unterhalb des Branchendurchschnitts im Land Schleswig-Holstein. Dieser Anstieg beider Kennzahlen resultiert im Wesentlichen aus von der ADLERSHSORST ausgelösten Wohnungswechseln von Mietern in Abrisswohnanlagen, die in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gezogen sind. Der fluktuationsbedingte Leerstand hat sich im Berichtsjahr insbesondere durch unser intensivierte Wohnungseinzelmodernisierungsprogramm auf 0,42 % gegenüber dem Vorjahr mit 0,22 % erhöht. Diese Quote spiegelt jedoch unverändert die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die Neubauten wieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind höher als die Planungsannahmen 2016, da zusätzlich im laufenden Jahr weitere Mittel dem geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm zugeführt wurden. Neben der Wohnwertsteigerung und der Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit bringen die Investitionen eine weitere Reduzierung des CO₂-Ausstoßes mit sich. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 19,54 €/m² gegenüber dem Vorjahr mit 16,85 €/m².

Die geringeren Zinsaufwendungen gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Zinsdegression sowie

Zinseinsparungen aufgrund des Abschlusses von günstigen Zinskonditionen bei Prolongationen und Umschuldungen insgesamt positiv ausgewirkt. Gegenläufig wirkten sich die Neuaufnahmen von Darlehen für Neubauten und Großmodernisierungen aus.

Unser Jahresüberschuss 2016 lag unter dem geplanten Jahresergebnis. Dies ergibt sich in der Hauptsache aus zusätzlichen Instandhaltungsmitteln und einer geringeren als geplanten Gewinnabführung unserer Tochtergesellschaft; gegenläufig wirkten sich geringere sonstige betriebliche Aufwendungen aufgrund von geringeren Aufwendungen für den Abbruch von Wohngebäuden aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2016 insgesamt im Wesentlichen in Neubautätigkeit und Großmodernisierung rund 18,4 Mio. € investiert.

Auch das Geschäftsjahr 2016 war für die ADLERSHORST ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen und wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	291.440,3	94,4	279.371,4	95,7	12.068,9
Umlaufvermögen					
langfristig	539,2	0,2	558,2	0,2	-19,0
kurzfristig	16.767,1	5,4	11.992,1	4,1	4.775,0
Gesamtvermögen	308.746,6	100,0	291.921,7	100,0	16.824,9

	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	52.220,4	16,9	48.031,2	16,4	4.189,2
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	241.619,8	78,3	229.628,0	78,7	11.991,8
kurzfristig	14.906,4	4,8	14.262,5	4,9	643,9
Gesamtkapital	308.746,6	100,0	291.921,7	100,0	16.824,9

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

Das Anlagevermögen beträgt 94,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Erhöhung des Anlagevermögens um 12,1 Mio. € ist hauptsächlich auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Die Reduzierung des langfristigen Umlaufvermögens ergibt sich in erster Linie durch den Teilabgang einer Lebensversicherung.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich überwiegend durch die Erhöhung der Unfertigen Leistungen aus Heizkosten aufgrund der Umstellung des Abrechnungszeitraumes, der Gewährung von Darlehensmitteln gegenüber verbundenen Unternehmen sowie der liquiden Mittel erhöht.

Das Eigenkapital nahm um 4,2 Mio. € zu. Davon entfallen 3,3 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,3 Mio. € sowie 1,2 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,8 % gestiegener Bilanzsumme 16,9 % (Vorjahr 16,4 %).

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um 12,0 Mio. € ist hauptsächlich in der Aufnahme von Darlehensmitteln für Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit sowie der Darlehensgewährung für die Einräumung von Belegungsbindungsrechten begründet. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln und Tilgungen aus.

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. Ziel ist, ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und den Neubau von Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung. Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung. Für mehrere Darlehen wurden aufgrund guter Darlehenskonditionen Forward-Darlehen in Höhe von 5,3 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für unsere Kapitalmarktdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,92 % (Vorjahr: 3,24 %).

Die folgende Kapitalflussrechnung (auf ► Seite 60), aufgestellt nach DRS 21, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016 T€	2015 T€	DIFF. T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.334,0	3.438,6	-104,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.961,1	5.521,0	440,1
Abnahme/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-432,0	347,5	-779,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	63,6	44,9	18,7
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	-228,0	19,2	-247,2
Erträge aus Teilschulderlassen	0,0	-140,0	140,0
Cashflow nach DVFA/SG*	8.698,7	9.231,2	-532,5
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Aktiva	-2.522,0	1.446,0	-3.968,0
Veränderung Verkaufsgrundstücke	-1,6	454,9	-456,5
Zunahme kurzfristiger Passiva	1.268,7	806,5	462,2
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-539,7	-222,1	-317,6
Zinsaufwendungen	5.253,6	5.755,6	-502,0
Zinserträge	-11,2	-12,2	1,0
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-1.032,8	-861,4	-171,4
Ertragsteueraufwand	156,2	147,1	9,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.269,9	16.745,6	-5.475,7
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	646,5	113,0	533,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-18.632,5	-24.836,1	6.203,6
Abnahme von Beteiligungen	226,3	1,4	224,9
Erhaltene Zinsen	11,2	12,2	-1,0
Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	861,4	641,8	219,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.887,1	-24.067,7	7.180,6
III. Finanzierungsbereich			
Zunahme der Geschäftsguthaben	1.180,4	663,8	516,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (davon aus Umschuldung: T€ 3.891,7)	23.034,2	43.912,7	-20.878,5
Auszahlung für Geldbeschaffungskosten	-213,9	-418,5	204,6
Planmäßige Tilgungen	-5.758,2	-5.533,6	-224,6
Rückzahlungen von Darlehen (davon aus Umschuldung: T€ 3.891,7)	-4.852,2	-24.891,4	20.039,2
Gezahlte Zinsen	-5.253,6	-5.755,6	502,0
Auszahlungen für Dividenden	-325,1	-304,0	-21,1
Ertragsteuerzahlungen	-133,4	-131,6	-1,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.678,2	7.541,8	136,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.061,0	219,7	1.841,3
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.061,0	219,7	1.841,3
Finanzmittelbestand am 31.12.2015/31.12.2014	2.817,1	2.597,4	219,7
Finanzmittelbestand am 31.12.2016/31.12.2015	4.878,1	2.817,1	2.061,0

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

Der Cashflow nach DVFA/SG reichte 2016 aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen zu erbringen sowie die Dividende in Höhe von 3,3 % auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag konnten anteilig die Investitionen des Anlagevermögens finanziert werden.

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen für unsere Neubau- und Großmodernisierungsvorhaben, die Darlehensgewährung für die Einräumung von Belegungsbindungsrechten sowie durch die Umschuldung und Rückführung von Darlehen bestimmt.

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

Für 2017 erwarten wir ein erheblich gestiegenes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 42,1 Mio. €. Diese Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite sowie aus Eigengeld finanziert werden.

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

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€
Hausbewirtschaftung	4.862,9	4.900,7
Grundstücksverkehr	-172,8	-45,0
Bautätigkeit	-335,2	-286,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-594,8	-997,1
Neutrales Ergebnis	-269,9	13,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-156,2	-147,1
Jahresüberschuss	3.334,0	3.438,6

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage des Geschäftsjahres 2016. Die Verminderung um 37,8 T€ resultiert im Wesentlichen aus höheren geplanten Instandhaltungsaufwendungen für Einzelmodernisierung von Wohnungen sowie höheren Abschreibungen aufgrund des großen Investitionsvolumens. Gegenläufig wirkten sich höhere Umsatzerlöse aus Nettokalt-Mieten überwiegend für Neubauten sowie geringere Fremdkapitalkosten aus.

Das Ergebnis aus dem „Grundstücksverkehr“ war im Vorjahr maßgeblich durch den Verkauf eines Grundstücks an die Tochtergesellschaft für eine Bauträgermaßnahme beeinflusst.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das große Bau- und Großmodernisierungsvolumen des Geschäftsjahres 2016 bestimmt.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet im Wesentlichen die Kosten aus dem Bereich Projektarbeit und Organisationsentwicklung (u. a. Kosten für die EDV-Umstellung), die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, die Mitgliederbetreuung und Mitgliederzeitung sowie die Geschäftsbesorgung für Tochterunternehmen. Gegenläufig wirkte sich positiv das Ergebnis der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit 1.032,8 T€ (Vorjahr 861,4 T€) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2016 zusammengefasst. Dies betrifft insbesondere außergewöhnliche Abbruchkosten in Höhe von 823,7 T€, denen die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 400,0 T€ sowie Buchgewinne aus Anlageabgängen im Wesentlichen gegenüber stehen.

3. 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 2021 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 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. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

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.

Aufgrund der aktuellen Marktlage ist weder mit nennenswerten Leerständen noch mit größeren 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 aufgewertet, um eine weitere Qualitätsverbesserung zu erreichen.

In 2017 werden wir 64 Wohnungen in Tornesch, An der Kirche, 28 Wohnungen in Elmshorn, Uhlenhorst sowie die Großmodernisierungsmaßnahme in Wedel, Heinestraße fertigstellen. Die bestehende Planung sieht weiterhin den Neubau von 57 Wohnungen in Quickborn, Bahnhofstraße, 56 Wohnungen in Wedel, Heinestraße, 70 Wohnungen in Tornesch, Am Grevenberg sowie 28 Wohnungen in Quickborn, Erleneck vor.

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 2021 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit deutlichen Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

Als Jahresüberschuss rechnen wir 2017 mit einem Betrag von 4,9 Mio. €. Dabei gehen wir von höheren Mieten aufgrund unserer Neubautätigkeit, geringeren Zinsaufwendungen, Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 5,8 Mio. € sowie einer erheblichen Gewinnabführung unseres Tochterunternehmens aus.

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

Norderstedt, den 19. April 2017

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Vorstand



Dipl.-Kfm. Uwe Wirries
Vorstandssprecher



Dipl.-Ing. Holger Reißweck
Mitglied des Vorstandes

JAHRESABSCHLUSS

2016

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		261.493,27	340.977,00
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.713.858,50		269.636.793,09
2 Grundstücke mit anderen Bauten	153.651,22		172.990,62
3 Grundstücke ohne Bauten	402.742,97		794.080,64
4 Technische Anlagen und Maschinen	77.539,87		74.653,00
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	840.518,33		943.555,00
6 Anlagen im Bau	3.763.825,36		3.530.247,71
7 Bauvorbereitungskosten	1.648.657,26	287.600.793,51	224.170,95
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43		2.533.655,43
2 Beteiligungen	375.909,46		602.227,20
3 Andere Finanzanlagen	50,00	2.909.614,89	50,00
Anlagevermögen insgesamt		290.771.901,67	278.853.400,64
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	499.890,64		498.272,57
2 Unfertige Leistungen	8.321.107,77		6.979.922,44
3 Andere Vorräte	62.782,81	8.883.781,22	131.638,73
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	152.051,02		172.380,69
2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.093.911,19		761.777,20
3 Sonstige Vermögensgegenstände	1.295.148,55	3.541.110,76	1.186.013,41
III Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.878.139,87	2.817.052,99
Umlaufvermögen insgesamt		17.303.031,85	12.547.058,03
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	668.399,59		518.035,95
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.281,87	671.681,46	3.196,75
Bilanzsumme		308.746.614,98	291.921.691,37

Passivseite	€	€	Vorjahr €
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	350.253,47		443.905,48
2 der verbleibenden Mitglieder	11.779.787,36		10.526.824,99
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.932,64 €; Vorjahr: 9.335,01 €)	48.960,00	12.179.000,83	27.840,00
II Ergebnismrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 335.000,00 €; Vorjahr: 345.000,00 €)	5.146.000,00		4.811.000,00
2 Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2.650.000,00 €; Vorjahr: 2.768.000,00 €)	34.541.000,00	39.687.000,00	31.891.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag		5.453,57	5.015,92
2 Jahresüberschuss		3.333.963,24	3.438.566,64
3 Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-2.985.000,00	-3.113.000,00
Eigenkapital insgesamt		52.220.417,64	48.031.153,03
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.940.936,00		5.397.018,00
2 Steuerrückstellungen	442.400,00		419.500,00
3 Sonstige Rückstellungen	2.105.427,15	7.488.763,15	2.306.734,52
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.211.878,00		191.825.365,26
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.266.463,75		32.228.333,03
3 Erhaltene Anzahlungen	9.896.884,51		8.073.835,50
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	251.878,94		990.401,80
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.176.116,56		2.367.789,08
6 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 1.105,71 €; Vorjahr: 32.952,62 €)	148.194,50	248.951.416,26	185.669,48
D Rechnungsabgrenzungsposten		86.017,93	95.891,67
Bilanzsumme		308.746.614,98	291.921.691,37

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	€	€	Vorjahr €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.904.606,17		34.497.442,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		900.660,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	415.271,01	34.319.877,18	187.924,69
2 Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	1.341.185,33		153.555,32
3 Andere aktivierte Eigenleistungen	799.913,69		858.620,11
4 Sonstige betriebliche Erträge	1.321.326,44		819.413,14
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.192.531,93		15.549.359,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.632,75	16.197.164,68	672.827,21
Rohergebnis		21.585.137,96	21.195.429,41
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.315.381,33		3.108.676,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 268.293,31 €; Vorjahr: 324.411,72 €)	829.077,72	4.144.459,05	842.745,01
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.961.133,00	5.521.006,54
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.506.442,27	2.661.668,81
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.032.774,10	861.447,52
10 Erträge aus Finanzanlagen		3,00	3,00
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 9.714,97 €; Vorjahr: 3.135,49 €)		14.459,95	15.741,75
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 198.029,00 €; Vorjahr: 530.233,00 €)		5.520.611,00	6.340.247,65
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		156.249,89	147.102,81
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.343.479,80	3.451.173,99
14 Sonstige Steuern		9.516,56	12.607,35
Jahresüberschuss		3.333.963,24	3.438.566,64
15 Gewinnvortrag		5.453,57	5.015,92
16 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.985.000,00	3.113.000,00
Bilanzgewinn		354.416,81	330.582,56

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

A. Allgemeine Angaben

Die ADLERHORST Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Norderstedt, Ochsenzoller Straße 144, 22848 Norderstedt und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel unter der Nr. GnR 102 NO eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Die Grundsteuer für bebaute Grundstücke des Postens „Sonstige Steuern“ in Höhe von 822,5 T€ (Vorjahr: 809,3 T€) wurde erstmalig unter dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, um eine bessere Vergleichbarkeit und Vollständigkeit der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung herzustellen. Der Vorjahreswert der Posten „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ und „Sonstige Steuern“ wurde angepasst.

Ansonsten sind die Vorjahreszahlen vergleichbar, es wurden keine weiteren Vorjahresbeträge angepasst.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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 abzüglich planmäßiger Abschreibungen, auf der Grundlage einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 5 Jahren, aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Anteilige eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen wurden für Baumaßnahmen bei den Bilanzposten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Anlagen im Bau“ aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen erfolgte mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

Für die Berechnung der Abschreibungen (linear) lag bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, bei Garagen zwischen 25 und 50 Jahren und bei Gewerbeobjekten zwischen 25 und 60 Jahren zugrunde. Ein in 1994 zugegangener Bauabschnitt wurde gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Nachträgliche Herstel-

lungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. 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 € netto werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt.

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

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen 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

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				31.12.2016 €
	01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung (+/-) €	
I Immaterielle Vermögensgegenstände	679.665,06	19.180,90	128.666,82	0,00	570.179,14
II Sachanlagen					
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	379.740.709,36	633.013,25	1.963.461,39	16.105.534,38	394.515.795,60
2 Grundstücke mit anderen Bauten	701.421,41	0,00	0,00	0,00	701.421,41
3 Grundstücke ohne Bauten	852.424,58	1.791,23	365.167,74	-27.961,16	461.086,91
4 Technische Anlagen und Maschinen	218.769,94	9.978,15	0,00	0,00	228.748,09
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.208.438,18	119.434,13	78.252,36	0,00	2.249.619,95
6 Anlagen im Bau	3.530.247,71	16.262.992,54	0,00	-16.029.414,89	3.763.825,36
7 Bauvorbereitungskosten	224.170,95	1.478.046,82	5.402,18	-48.158,33	1.648.657,26
	387.476.182,13	18.505.256,12	2.412.283,67	0,00	403.569.154,58
III Finanzanlagen					
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43	0,00	0,00	0,00	2.533.655,43
2 Beteiligungen	602.227,20	0,00	226.317,74	0,00	375.909,46
3 Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
	3.135.932,63	0,00	226.317,74	0,00	2.909.614,89
Anlagevermögen insgesamt	391.291.779,82	18.524.437,02	2.767.268,23	0,00	407.048.948,61

Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren zum 31.10.2016 in Höhe von 4,06 % (im Vorjahr: Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 4,00 % zum 31.10.2015) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (4,06 % Stand 31.10.2016) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre (3,32 % Stand 31.10.2016) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 360,1 T€.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen. Die Bewertung der Jubiläumrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Dabei wurden 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 3,32 % zum 31.10.2016 (Vorjahr: 4,00 %) zugrunde gelegt.

Die Auswirkungen der Veränderungen der Abzinsungssätze für die langfristigen Rückstellungen werden unter den Zinsaufwendungen dargestellt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

kumulierte Abschreibungen 01.01.2016 €	Abschreibung		kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 €	Buchwert	Buchwert
	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €		31.12.2016 €	31.12.2015 €
338.688,06	98.422,10	128.424,29	308.685,87	261.493,27	340.977,00
110.103.916,27	5.615.937,26	1.917.916,43	113.801.937,10	280.713.858,50	269.636.793,09
528.430,79	19.339,40	0,00	547.770,19	153.651,22	172.990,62
58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	402.742,97	794.080,64
144.116,94	7.091,28	0,00	151.208,22	77.539,87	74.653,00
1.264.883,18	214.940,78	70.722,34	1.409.101,62	840.518,33	943.555,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.763.825,36	3.530.247,71
0,00	5.402,18	5.402,18	0,00	1.648.657,26	224.170,95
112.099.691,12	5.862.710,90	1.994.040,95	115.968.361,07	287.600.793,51	275.376.491,01
0,00	0,00	0,00	0,00	2.533.655,43	2.533.655,43
0,00	0,00	0,00	0,00	375.909,46	602.227,20
0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.909.614,89	3.135.932,63
112.438.379,18	5.961.133,00	2.122.465,24	116.277.046,94	290.771.901,67	278.853.400,64

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	152.051,02	3.872,54	2.205,83
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.093.911,19	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.295.148,55	539.212,05	558.211,18
Gesamtbetrag	3.541.110,76	543.084,59	560.417,01

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 454,7 T€, einen Erstattungsanspruch in Höhe von 237,6 T€ für eine Erschließungsmaßnahme sowie Guthaben bei Versorgern in Höhe von 348,6 T€.

Die Steuerrückstellungen enthalten die auf die Ausschüttung der Dividenden entfallende Körperschaftsteuer für die Jahre 2014, 2015 und 2016.

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

· Verwaltungsaufwendungen	408,5 T€
· Verpflichtungen aus Baukosten	1.319,3 T€
· Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke	369,9 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 €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.211.878,00 (191.825.365,26)	4.885.044,71 (4.424.547,76)	23.274.518,55 (24.063.376,11)	173.052.314,74 (163.337.441,39)	201.211.878,00 (191.825.365,26)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.266.463,75 (32.228.333,03)	923.181,26 (697.786,85)	4.070.471,91 (3.702.650,13)	30.272.810,58 (27.827.896,05)	35.245.404,64 (32.204.265,48)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.896.884,51 (8.073.835,50)	9.896.884,51 (8.073.835,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	251.878,94 (990.401,80)	251.878,94 (990.401,80)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.176.116,56 (2.367.789,08)	2.176.116,56 (2.367.789,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten	148.194,50 (185.669,48)	148.194,50 (185.669,48)				
Gesamtbetrag	248.951.416,26 (235.671.394,15)	18.281.300,48 (16.740.030,47)	27.344.990,46 (27.766.026,24)	203.325.125,32 (191.165.337,44)	236.457.282,64 (224.029.630,74)	GPR

1) GPR=Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehenskonditionen sind gegenüber Kreditinstituten für Darlehen von rd. 17,9 Mio. € (Vorjahr: 18,3 Mio. €) die Mieten in drei Verwaltungseinheiten mit 132 Wohnungen abgetreten worden. Für 2 Darlehen (9,4 Mio. €) betreffend eine Verwaltungseinheit mit 56 Wohnungen wurde die Abtretung auf 24 Monatsmieten je Mietverhältnis begrenzt.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hat sich für das Vorjahr keine Veränderung des Ausweises der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge ergeben.

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 400,0 T€, Buchgewinne aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 235,5 T€ sowie Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 206,2 T€.

In den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind 822,5 T€ (Vorjahr: 809,3 T€) Grundsteuern für bebaute Grundstücke enthalten.

Die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten außergewöhnlich 823,7 T€ für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens, ansonsten insbesondere Sachkosten der Verwaltung.

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 156,2 T€ resultieren fast ausschließlich aus der Ausschüttungsbelastung für die Dividende für das Geschäftsjahr 2016.

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 31.12.2016 beträgt 2.534.473,32 €. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2016 in voller Höhe (1.032.774,10 €) 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. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt 2.417.108,90 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 beläuft sich auf 417.086,30 € und wurde einschließlich des Gewinnvortrages in Höhe von 156.922,60 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Genossenschaft ist mit je einem Drittel an der Bauträger-GbR B und C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 2.053.837,37 € und einen Jahresfehlbetrag von 1.668,23 € aus.

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

Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Grundstücksankäufe, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen	39,4 Mio. €
---	-------------

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	27,75	12,50
Technische Mitarbeiter	5,75	0,00
Quartiersbetreuer etc.	10,00	4,00
	43,50	16,50

Mitgliederbewegung:

Anfang 2016	8.786
Zugang 2016	499
Abgang 2016	388
Ende 2016	8.897

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 1.252.962,37 €
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 17.760,00 €
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.423.520,00 €

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) bis 18. Juni 2016
- Henning Beuck seit 18. Juni 2016
(Volkswirt)
- 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.) † 19. Dez. 2016

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich, mit Ausnahme des Verkaufs eines unbebauten nicht bewirtschafteten Grundstücks mit einem Verkaufspreis sowie Buchgewinn in Höhe von rd. 1,6 Mio. €, nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 19.04.2017 wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 3.333.963,24 € 335.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und 2.650.000,00 € in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 354.416,81 €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Bilanzgewinn 2016 wie folgt zu verwenden:

	€
3,3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	346.751,63
Vortrag auf neue Rechnung	7.665,18
Bilanzgewinn	354.416,81

Norderstedt, den 19. April 2017

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Vorstand



Dipl.-Kfm. Uwe Wirries
Vorstandssprecher



Dipl.-Ing. Holger Reißweck
Mitglied des Vorstandes

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 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 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 einen Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

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 02.05.2017

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

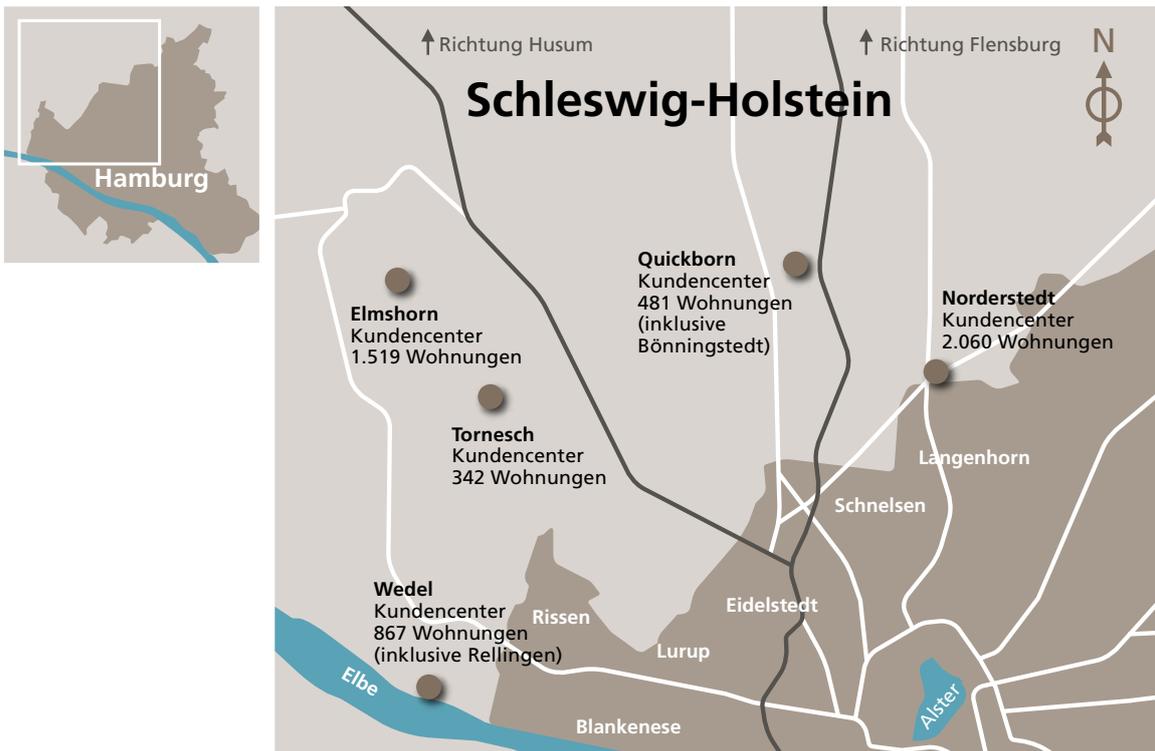
gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

WOHNUNGSBESTAND

STAND 31. DEZEMBER 2016

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 56 - 104	1956	50
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
455	Elmshorn	Uhlenhorst 2 - 12	2016	56
				1.519



VE	ORT	STRASSE	ANZAHL	
			BAUJAHR	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	Finkenried 8 a + b	1961	8
106	Norderstedt	Am Exerzierplatz 7 - 11, Greifswalder Kehre 22 a - e	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3 - 5	1962	12
119	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 6 a - d, Greifswalder Kehre 2 - 8	1962	54
121	Norderstedt	Danziger Straße 7 - 9	1962	12
127	Norderstedt	Greifswalder Kehre 3 - 5	1964	12
130	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 8 a - d, 10 a - d	1963	54
138	Norderstedt	Greifswalder Kehre 10 - 12	1965	48
144	Norderstedt	Greifswalder Kehre 14 - 16	1965	48
151	Norderstedt	Greifswalder Kehre 18 - 20	1965	48
154	Norderstedt	Greifswalder Kehre 1	1965	6
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

VE	ORT	STRASSE	BAUJAHR	ANZAHL
				WHG.
240	Norderstedt	Heimpfad 1 - 9, 2 - 8	1951	45
241	Norderstedt	Glojenbarg 33 - 35	1957	14
242	Norderstedt	Glojenbarg 37	1958	7
243	Norderstedt	Heimpfad 10 + 11, Glojenbarg 39	1963	24
253	Norderstedt	Lütjenmoor 39 - 41, 47 - 49	1971	112
286	Norderstedt	Waldstraße 63 - 71, Norderstraße 41 - 47	1974	96
293	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 424 - 432, Waldstraße 73 - 81	1974	151
294	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 421 - 423, Hainholz 1 - 3	1974	60
295	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 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
452	Norderstedt	Horst-Embacher-Allee 8 - 14	2015	78
454	Norderstedt	Rosmarinweg 2 - 4	2016	30
				2.060
062	Quickborn	Bahnhofstraße 60 - 62	1959	14
235	Quickborn	Am Ahrensfeld 11 - 27	1968	54
418	Quickborn	Kampstraße 10 - 14	1958	14
420	Quickborn	Erleneck 5 - 8	1958	16
422	Quickborn	Kampstraße 16 - 22	1960	18
423	Quickborn	Kurzer Kamp 9 - 15	1961	8
424	Quickborn	Kurzer Kamp 1	1964	6
425	Quickborn	Kurzer Kamp 3 - 7	1963	12
426	Quickborn	Marienhöhe 12 - 14	1964	30
427	Quickborn	Marienhöhe 8 - 10	1965	30
428	Quickborn	Marienhöhe 2 - 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	21
433	Quickborn	Am Freibad 24 - 32	1997	47
434	Quickborn	Am Freibad 16 - 22 a	1998	42
				396

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
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-Siensen-Str. 8 - 10	2009	17
450	Tornesch	Am Grevenberg 12 a + b	2013	24
453	Tornesch	An der Kirche 9, 9 a	2015	28
				342
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	5.269

VERTRETER- VERSAMMLUNG

STAND MÄRZ 2017

WAHLBEZIRK I

1) Busse, Peter (Dipl. Volkswirt)	Weißdornweg 1	22846 Norderstedt
2) Hirschmann, Anja (Industriekauffrau)	Weißdornweg 3	22846 Norderstedt
3) Hiepler, Claudia (Arzthelferin)	Helene-Weber-Straße 4	22846 Norderstedt
4) Timm, Inge (Kfm. Angestellte)	Horst-Embacher-Allee 10	22850 Norderstedt
5) Aulig, Marina (Kfm. Angestellte)	In der Großen Heide 18	22846 Norderstedt
6) Schulz, Uwe-Martin (Elektroinstallateur)	Weißdornweg 1	22846 Norderstedt
7) Weber, Günther (Mechatroniker)	Horst-Embacher-Allee 10	22850 Norderstedt

WAHLBEZIRK II

1) Lang, Franz (Rentner)	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
2) Wasinger, Horst (Rentner)	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
3) Völker, Astrid (Personalsachbearbeiterin)	Greifswalder Kehre 20	22844 Norderstedt
4) Mademann, Wiebke (Einzelhandelskauffrau)	Greifswalder Kehre 8	22844 Norderstedt
5) Windwehr, Ingrid (Justizangestellte i. R.)	Danziger Straße 3	22848 Norderstedt
6) Schröder, Christa (Rentnerin)	Stonsdorfer Weg 8 b	22844 Norderstedt

WAHLBEZIRK III

1) Jäger, Thomas (Polizeibeamter)	Schulweg 2 b	22844 Norderstedt
2) Panknin, Bodo (Diplom-Ingenieur)	Waldschneise 14	22844 Norderstedt
3) Artz, Sabine (Kfm. Angestellte)	Heidbergstraße 57	22846 Norderstedt
4) Schreier, Christine (Industriekauffrau)	Ulzburger Straße 356 b	22846 Norderstedt
5) Eichholz, Sandra (Kfm. Angestellte)	Rosmarinweg 2	22850 Norderstedt
6) Saecker, Sabine (Sachbearbeiterin)	Am Ochsenzoll 17	22850 Norderstedt

WAHLBEZIRK IV

1) Reimer, Hans-Michael (Apotheker)	Kantstraße 3 a	22880 Wedel
2) Walter, Gabriele (Krankenschwester)	Kantstraße 11	22880 Wedel
3) Arlt, Silke (Apothekerin)	Am Riesenkamp 7	22880 Wedel
4) Stoß, Jens-Uwe (TA für Informatik)	Heinestraße 10	22880 Wedel
5) Brodesser, Traute (Krankenschwester i. R.)	Kantstraße 3	22880 Wedel
6) Thiel, Enno (Verwaltungsangestellter)	Gorch-Fock-Straße 30	22880 Wedel
7) Plüschau, Helmut (Rentner)	Gorch-Fock-Straße 28	22880 Wedel
9) Grossmann, Detlev (Maler)	In de Krümm 13	22880 Wedel
10) Schommer, Renate (Rentnerin)	Rudolf-Breitscheid-Str. 32	22880 Wedel
11) Schriever, Herbert (Rentner)	Gorch-Fock-Straße 24	22880 Wedel
12) Dahm, Norbert (Rentner)	Rudolf-Breitscheid-Str. 28	22880 Wedel

WAHLBEZIRK V

1) Stange, Werner (Polizeibeamter)	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
2) Glashoff, Heino (Klempner/Installateur)	An der Kirche 9	25436 Tornesch
3) Engel, Sabine (Servicekraft)	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
4) Gruhlke, Peter (Dipl. Kaufmann)	Moorreger Weg 58 a	25436 Tornesch
5) Ueckert, Hermann (Rentner)	Am Grevenberg 12	25436 Tornesch
6) Suhr, Hartmut (Rentner)	Pommernstraße 93	25436 Tornesch
7) Quast, Hans-Jürgen (Pharmazie-Facharbeiter)	An der Kirche 9	25436 Tornesch
8) Richter, Andrea (Juristin/Dipl. Sozialpädagogin)	Bürgerweide 61 b	20535 Hamburg
9) Beese, Klaus-Dieter (Dipl. Ingenieur)	Kauersweg 3	21521 Dassendorf
10) Gehrman, Manfred (Elektroingenieur)	Störtebekerweg 36	21149 Hamburg

WAHLBEZIRK VI

1) Crone, Monika (Krankenschwester)	Diertgahren 15	25337 Elmshorn
2) Jost, Maria (Bankkauffrau)	Uhlenhorst 1	25335 Elmshorn
3) Weigandt, Waldemar (Personaldisponent)	Diertgahren 34	25335 Elmshorn
4) Huntenburg, Gisela (Pensionärin)	Diertgahren 13	25335 Elmshorn
5) Averbek, Helmut Paul (Angestellter)	Amselstraße 20	25335 Elmshorn

WAHLBEZIRK VII

1) Cordes, Volker (Dipl. Ingenieur)	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
2) Buchberger, Claus (Dipl. Ingenieur)	Am Dornbusch 21	25337 Elmshorn
3) Völz, Manfred (Hausmeister)	Am Dornbusch 15	25337 Elmshorn
4) Kretschmann, Andreas (Maschinenschlosser)	Am Dornbusch 26	25337 Elmshorn
5) Guttmann, Anna (Studienrätin)	Anker 7	25524 Iztelhoe
6) Lapsien, Joachim (Rentner)	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
7) Joks, Felix (Student Maschinenbau)	Heidmühlenweg 61	25336 Elmshorn
8) Günther, Petra (Friseurin)	Schweriner Straße 12	22844 Norderstedt

WAHLBEZIRK VIII

1) Watteler, Margitta (Buchhalterin)	Am Freibad 26	25451 Quickborn
2) Köhnke, Jürgen (Dipl. Ingenieur)	Am Freibad 22 a	25451 Quickborn
3) Griebe, Jutta (Krankenschwester)	Kampstraße 16	25451 Quickborn
4) Eich, Monika (Justizfachangestellte)	Weeder Dorfstraße 31 c	23795 Weede
5) Schöning, Peter (Kfm. Angestellter)	Am Freibad 20	25451 Quickborn
6) Hillig, Thomas (Reiseverkehrskaufmann)	Kampstraße 20	25451 Quickborn
7) Bartelt, Torsten (Fahrlehrer)	Am Ahrensfeld 21	25451 Quickborn
8) Aust, Gerd (Schriftsetzer i. R.)	Am Freibad 28	25451 Quickborn
9) Schuller, Constanze (Verkäuferin)	Kurzer Kamp 3	25451 Quickborn



KONTAKT

ADLERSHORST Norderstedt

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

Kundencenter Norderstedt

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

Kundencenter Tornesch

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

Kundencenter Quickborn

Am Freibad 32
25451 Quickborn
Tel. 04106 60091
Fax 04106 60092

Kundencenter Wedel

Gorch-Fock-Straße 8
22880 Wedel
Tel. 04103 3417
Fax 04103 912970

Kundencenter Elmshorn

Alter Markt 3c (im CCE)
25335 Elmshorn
Tel. 04121 22345
Fax 04121 1201

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

Bildnachweis:

andra photography: S. 8, 11 (1), 12/13, 18/19, 20/21, 22/23,
25 (1), 26 (1), 28/29, 30, 31, 40/41, 44/45, 49 (1), 52/53, 54/55
ADLERSHORST: S. 32 (2), 33
Maurice Kohl: S. 49 (1)
Tim Maschlanka: S. 11 (2), 16, 36, 37, 47 (1)
Roland Michels: S. 10 (2), 38 (1), 50
Paloh Architekten: S. 24, 25 (1), 26/27 (1), 32 (1), 48
Patrick Romer: S. 10 (1), 34/35, 38 (1), 39, 42, 46, 47 (2), 82
fotolia, markus: S. 6/7



ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Tel. 040 52803-0
Fax 040 52803-200

www.adlershorst.de
info@adlershorst.de