

GESCHÄFTS- BERICHT

// 2017

GESCHÄFTSBERICHT // 2017



ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
Ochsenzoller Straße 144 // 22848 Norderstedt // Tel. 040 528030 // Fax 040 52803-200
www.adlershorst.de // info@adlershorst.de



Lust aufs Leben

A photograph of two men in dark suits and blue ties standing on a green lawn. They are both smiling and have their arms crossed. Behind them is a well-manicured hedge and several modern, multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark window frames. The sky is clear and blue. On the left, there are some potted plants and a balcony of one of the buildings.

// In einer wachsenden
Gemeinschaft stehen wir
nicht nur Seite an Seite

A group of approximately 15 people of various ages and ethnicities are standing on a green lawn in front of modern, multi-story apartment buildings. Two men in dark suits are on the left, with their arms crossed. The rest of the group is dressed in casual to semi-formal attire, including jackets, scarves, and coats. The background shows several apartment buildings with balconies and trees under a clear blue sky.

// In einer wachsenden
Gemeinschaft stehen wir
nicht nur Seite an Seite

// sondern zusammen

7,1 Mio. €
FÜR INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

92
NEUE WOHNUNGEN FERTIGGESTELLT

248
WOHNUNGEN MODERNISIERT

56,8 Mio. €
EIGENKAPITAL

8.946
MITGLIEDER

62
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

337,4 Mio. €
BILANZSUMME

16,8 %
EIGENKAPITALQUOTE

5.249
WOHNUNGEN

4,1 Mio. €
JAHRESÜBERSCHUSS

0,4 Mio. €
BILANZGEWINN

// Inhalt

6	Gestern, heute und morgen – Vorwort des Vorstandes
8	Meilensteine 2017
10	Bestens aufgestellt
12	Wohnen mit Wir-Gefühl
14	Unsere treuen Mitglieder
16	Darauf kann man mit uns bauen: unsere Projekte
17	Wohnpark am Grevenberg, Tornesch
18	Quartier Westerstraße, Elmshorn
19	Quartier Uhlenhorst, Elmshorn
20	Quartier Heinestraße, Wedel
22	Quartier Bahnhofstraße, Quickborn
24	Zukunft beginnt heute
24	Zukunft braucht neues Denken
26	Die Stadt der Zukunft: Interview mit Zukunftsforscher und Architekt Lars Krückeberg
30	Wegweisende Ideen, innovative Technologien: die Adlershorst-Modellprojekte
31	Mit Solarenergie hoch hinaus
32	Strom erzeugen, Wärme nutzen
33	Strom ablesen war gestern
34	Junges Wohnen
34	Das Adlershorst-Angebot für junge Leute
36	Rein ins Leben! – die erste eigene Wohnung
38	Starke Mannschaft, starkes Unternehmen
38	Unsere Personalpolitik
40	Mitgliederbefragung 2017: Wir wollen noch besser werden
42	Bericht des Aufsichtsrates
47	Geschäftszahlen 2017
48	Lagebericht 2017
56	Jahresabschluss 2017
56	· Bilanz
58	· Gewinn- und Verlustrechnung
59	· Anhang des Jahresabschlusses 2017
68	Wohnungsbestand
72	Vertreterversammlung
75	Kontakt



// Gestern, heute, morgen

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

Das Thema Wohnraum beschäftigt unsere Gesellschaft mehr denn je. Für junge Menschen und Berufseinsteiger, die die erste eigene Wohnung im urbanen Umfeld suchen, für Familien, die sich täglich den Herausforderungen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf stellen, für Menschen im Rentenalter, die auf der Suche nach altersgerechtem Wohnraum mit unterstützenden Serviceleistungen sind und für Menschen mit geringem Einkommen benötigen wir dringend mehr bezahlbaren Wohnraum. Das beschäftigt Politik und Gesellschaft – uns auch. Wir haben dies frühzeitig erkannt, entsprechende Lösungskonzepte entwickelt und bereits umgesetzt.

Das Thema bezahlbarer Wohnraum für jede Lebenssituation war und ist für uns ein aktuelles Thema, welches sich in den letzten Jahren weiter verstärkt hat. So aktuell wie die Not der Menschen für unsere Vorgänger zur Gründungszeit war, so drängend ist die Wohnraumknappheit für uns heute – doch zu allen Zeiten hat unsere Genossenschaft alles daran gesetzt, für die jeweiligen Bedürfnisse Lösungen zu finden.

In Hinblick auf den geförderten Wohnungsbestand laufen aktuell eine Vielzahl an Belegungsbindungen aus, doch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Metropolregion Hamburg ist unverändert hoch. Um dieser Herausforderung entgegenzuwirken, haben wir ein einzigartiges Modell entwickelt. In einer innovativen Kooperation mit der Investitionsbank haben wir Ausläufen von gefördertem Wohnraum entgegengewirkt und eine Verlängerung um weitere 15 Jahre erreicht. Über Bestehendes hinauszudenken und die Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und der Gesellschaft ist die Philosophie, die wir täglich leben. Deshalb sind wir heute einer der größten Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in der Region.

Ferner gehen wir Kooperationen ein, um unseren Mitgliedern den Zugang zu Servicedienstleistungen zu ermöglichen, die sie für ihr Leben benötigen. Dabei setzen wir uns für attraktive Konditionen ein.

Im Rahmen gegebener Möglichkeiten tun wir alles, damit unsere Gemeinschaft zuversichtlich in die Zukunft blicken kann.

Die letzten Jahre waren geprägt von deutlichen Preissteigerungen im Bereich der Grundstücks- und Baukosten sowie der Betriebs- und Instandhaltungskosten. Die Herausforderung besteht darin, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Kosten der Nutzung im Griff zu behalten. Dafür haben wir motivierte Mitarbeiter und langjährige Geschäftspartner, mit denen wir uns gemeinsam dieser Herausforderung stellen.

Neben sozialen und wirtschaftlichen Aspekten setzen wir auf Nachhaltigkeit. So sind im Bereich der Wärmeerzeugung Strategien gefordert, die diesem Anspruch deutlich stärker als in der Vergangenheit Rechnung tragen. In Kooperation mit Akteuren aus dem Wärmesektor testen wir daher neue Konzepte. In einem Pilotprojekt in Norderstedt testen wir zudem die Auswirkung des Smart Metering auf das Energienutzerverhalten. So möchten wir unseren Mitgliedern helfen, ihren individuellen Energieverbrauch zu kontrollieren und so Kosten und CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

Warum? Weil wir überzeugt sind, dass wir große Herausforderungen nur gemeinsam bewältigen können. Ganz im Geiste der Genossenschaftsidee.

Dass Adlershorst auch das Geschäftsjahr 2017 stabil erfolgreich abschließen konnte, ist der Verdienst vieler: Hierzu gehören insbesondere unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Aufsichtsrat, die Vertreterversammlung und unsere zahlreichen Mitglieder. Für ihr Vertrauen und Engagement gebührt ihnen unser herzlichster Dank.

Neue Erkenntnisse und Technologien werden auch künftig innovative Konzepte ermöglichen. Diese zu entwickeln sehen wir als unsere Aufgabe.

Wir freuen uns auf die Herausforderungen der Zukunft.

Herzlichst

Uwe Wirries und Hendrik Pieper

// Meilensteine 2017



Bezahlbares Wohnen in Wedel

Die Neugestaltung des Quartiers Heinestraße startet mit der energetischen Modernisierung von 208 Wohnungen. Um das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu ergänzen, entsteht ab Mai ein neues smart ideenhaus mit 56 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die öffentliche Förderung der bestehenden Wohnungen wird bei Nachweis der Belegungsberechtigung durch den Mieter für weitere 15 Jahre gesichert.



Baustart Stadtquartier Bahnhofstraße

Bis Herbst 2018 baut Adlershorst in der Quickborner Innenstadt insgesamt 57 Wohnungen, davon 26 öffentlich geförderte Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten.

Elektro-Van im Test

Adlershorst setzt probeweise Elektrofahrzeuge ein. So sollen perspektivisch der Kraftstoffverbrauch und die Unterhaltskosten der Servicefahrzeuge gesenkt werden.



Westerstraße beendet – bezahlbares Wohnen weiter gesichert

Mit der Sanierung der Tiefgarage und der Neugestaltung der Außenanlagen schließt Adlershorst die energetische Modernisierung des Elmshorner Quartiers ab. Die öffentliche Förderung der bestehenden Wohnungen wird bei Nachweis der Belegungsberechtigung durch den Mieter für weitere 15 Jahre gesichert.



Pressetermin

Ende Juli stellt Vorstandssprecher Uwe Wirries den politischen Vertretern der Stadt Tornesch und Journalisten der regionalen Medien die Bauaktivitäten von Adlershorst vor. Bei dem Ortstermin werden das neue Quartier An der Kirche besichtigt und die Neubauplanungen für das Quartier Am Grevenberg erläutert.



Neu im Vorstand

Hendrik Pieper nimmt seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied der Adlershorst Baugenossenschaft eG auf.

Ausbildung mit Zukunft

Zwei neue Auszubildende beginnen ihre Ausbildungen zu Immobilienkaufleuten. Insgesamt lernen im August neun junge Leute bei Adlershorst.

Baustart in Tornesch

Das Quartier Am Grevenberg, das noch aus den 1950er-Jahren stammt, wird abgebrochen. Kurz zuvor nutzte die Freiwillige Feuerwehr Tornesch die alten Wohnhäuser noch einmal für eine Rettungsübung. Bis 2019 entstehen 70 hochwertig ausgestattete, frei finanzierte Mietwohnungen.



Mitgliederbefragung 2017

Was kann Adlershorst noch besser machen? Bei der Umfrage können die bei Adlershorst wohnenden Mitglieder ihre Bewertung zum Wohnen und zum Service abgeben. Die Befragung läuft bis Ende November.

Quartier Uhlenhorst fertiggestellt

Das letzte von insgesamt drei neuen smart ideenhäusern wird bezugsfertig. Das Quartier bietet jetzt 72 öffentlich geförderte und zwölf frei finanzierte, hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen und eine Parkpalette. Ab 2019 soll die Umgestaltung des Elmshorner Quartiers mit dem Neubau von ca. 90 weiteren Mietwohnungen weitergehen.

Abschied in den Ruhestand

Mit einem festlichen Empfang verabschiedet Adlershorst Holger Reißweck nach 28 Jahren, davon 15 Jahre als Vorstandsmitglied, in den Ruhestand.

Januar

April

Mai

Juni

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

Bestens aufgestellt

Drei Erfolgsfaktoren unter einem Dach

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Im Zentrum der Adlershorst-Immobiliengruppe steht die Adlershorst Baugenossenschaft eG. Sie bewirtschaftet einen eigenen Immobilienbestand und beschäftigt 62 Mitarbeiter.

Um unser Know-how auch in weiteren Bereichen der Immobilienwirtschaft wirtschaftlich nutzen zu können und Synergieeffekte zu heben, betreiben wir die Adlershorst Immobilien GmbH und die Adlershorst Baukontor GmbH. Zusammen bilden die drei Unternehmen unsere Erfolgsstruktur.

ADLERSHORST Baukontor GmbH

Die Baukontor GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Adlershorst Immobilien GmbH. Als Bauträger erstellt sie unter anderem schlüsselfertige Wohnungen und Mehrfamilienhäuser zum Zweck des Verkaufs.

ADLERSHORST Immobilien GmbH

Die Adlershorst Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Adlershorst Baugenossenschaft. Sie beschäftigt 55 Mitarbeiter. Diese verwaltet Grundstücke und Gebäude von Unternehmen, Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG).

Zudem übernimmt sie als Makler den Vertrieb von Objekten und Grundstücken.

Darüber hinaus kümmert sie sich um die Bestandspflege von Immobilien und bietet Handwerkerleistungen an. All diese Leistungen nutzt auch die Adlershorst Baugenossenschaft für ihren Immobilienbestand.

Gewinn für die Gemeinschaft

Die Ergebnisse der Adlershorst Immobilien GmbH fließen zu 100 Prozent in die Baugenossenschaft. 2017 waren das insgesamt 1.080.230,09 Euro. Alle Gewinne verbleiben zu 100 Prozent in der Baugenossenschaft. Davon profitieren alle Mitglieder.



ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG

ADLERSHORST
Immobilien GmbH

ADLERSHORST
Baukontor GmbH

Wohnen mit Wir-Gefühl

Die Wohnungen der ADLERSHORST Baugenossenschaft sind so vielfältig wie das Leben. Denn der Wandel in unserer Gesellschaft führt immer wieder zu neuen bzw. anderen Lebenssituationen und Bedürfnissen von Mietern. Darauf sind wir vorbereitet – mit Wohnraum für alle Lebenslagen.



So vielfältig wie ihre Bewohner sind auch die Adlershorst-Wohnungen

Unsere Grundrisse folgen zeitgemäßen Wohntrends und erlauben vielfältige Nutzungen. Davon zeugt zum Beispiel die Reduktion von Verkehrsflächen, die zusätzlichen Raum zum Wohnen und Leben schafft. Unsere Quartiere bieten Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Senioren. So sorgen wir für eine lebendige Durchmischung unserer Quartiere. Und davon profitieren alle Generationen.

// Faire Mieten

Mit einer Nettokaltmiete von 3,79 Euro bis 13,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2017 orientiert sich unser Wohnungsangebot an den unterschiedlichen Einkommenssituationen und Haushaltsgrößen der Adlershorst-Mitglieder. Alle Nutzungsentgelte werden angemessen und wirtschaftlich kalkuliert. Sie berücksichtigen Standortfaktoren sowie die individuellen Eigenschaften und Ausstattungen der Wohnungen.

// Wohnen für Einsteiger

Jüngere Mitglieder bevorzugen noch mehr als bisher zentral gelegene Wohnungen – zu erschwinglichen Mieten. Insbesondere in Wedel, Norderstedt und Elmshorn bieten wir ihnen passende Wohnungen in guten, zentralen Ortslagen.

// Ein Zuhause für Familien

Die von jüngeren Mitgliedern nachgefragte urbane Lage spielt für Familien eher eine untergeordnete

Rolle. Junge Familien bevorzugen behütete Gegenden. Sie wünschen sich begrünte und ansprechend gestaltete Wohnanlagen. Sie legen großen Wert auf eine gut funktionierende Nachbarschaft.

Eine zentrale Rolle spielt dabei unser Quartiersmanagement vor Ort. Es wirkt auf ein harmonisches Zusammenleben aller Mieter hin. Mit Erfolg: Auch Quartiere mit hoher Verdichtung sind Orte des friedvollen Miteinanders. Die Quartiersbetreuer fungieren als Ansprechpartner für alle Fragen rund um das Wohnen. Sie geben zum Beispiel Tipps, wie die Fußbodenheizung zu bedienen ist oder welche Fensterreinigungsbetriebe einen guten Service bieten, wie die Mülltrennung funktioniert, oder erklären die Heizkostenabrechnung.

Auf lange Sicht bereiten wir unsere Quartiere darauf vor, allen Generationen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Facetten einen attraktiven Lebensraum zu bieten. Alle Mieter sollen sich generationenübergreifend in den Adlershorst-Quartieren wohlfühlen.

// Freiraum zum Leben

Wir leben den genossenschaftlichen Gemeinschaftsgedanken. Einmal im Jahr organisieren wir in einem ausgewählten Quartier ein Fest für alle Bewohner. Wir bedanken uns damit für ihr Verständnis gegenüber den Einschränkungen und Unannehmlichkeiten im Zuge einer Modernisierung oder Umgestaltung.

Unsere Mieter können darüber hinaus auch eigene Nachbarschaftsfeste veranstalten. Dabei unterstützen wir sie mit einem Zelt, das ein professioneller Caterer errichtet. Wir stellen auch Tische und Bänke zur Verfügung sowie die Beleuchtung, einen Grill und die Grillkohle. Überdies bezuschussen wir die Feier, damit auch für das leibliche Wohl der Gäste gesorgt ist.

// Wohnen mit Service

Unsere seniorengerechten Wohnanlagen mit dem Prädikat „Wohnen mit Service“ umfassen u. a. einen 24-stündigen Notdienst durch einen im Haus ansässigen Dienst.

So einen Service bieten wir zum Beispiel im Stadtquartier Wedeler Au zusammen mit den Johannitern an. Diese stehen rund um die Uhr bereit, um bei einem Sturz oder einem anderen Notfall Hilfe zu leisten. Die Johanniter verfügen auch über einen Gemeinschaftsraum, in dem sie verschiedene Aktivitäten für Senioren anbieten. Dazu gehören Kaffeepausen, Bastelkurse, ein Sommerfest und andere Veranstaltungen. Die Mieter können darüber hinaus mit den Johannitern Pflegeverträge über weitere direkt zu beziehende Leistungen abschließen.

Aktuell planen wir eine seniorengerechte Wohnanlage in Norderstedt, in der wir auch eine Demenzwohngruppe einrichten. Weitere Informationen enthält die Januarausgabe unserer Mitgliederzeitung HORST.

// Barrierearme Wohnungen

Die Adlershorst Baugenossenschaft hat über 1.600 barrierearme Wohnungen in ihrem Bestand. Alle sind mit einem Fahrstuhl und Türen ausgestattet, die eine Rollstuhlnutzung zulassen.

In Wedel betreiben wir eine öffentlich geförderte Wohnanlage für mobilitätsbehinderte Menschen. Sie ist vom Erdgeschoss bis unters Dach für Rollstuhlfahrer konzipiert worden. Die Mieten mit 5,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen deutlich unterhalb des Marktumfeldes.

// Auf die Zukunft programmiert

Unsere Wohnungen sind auf die Bedürfnisse nach schneller, digitaler Kommunikation ausgerichtet. Alle Wohnanlagen verfügen über Glasfaseranschlüsse und bieten damit eine schnelle Internetanbindung auf der Höhe der Zeit.

// Klimafreundliche Quartiere

Wirtschaftlich sinnvolle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind uns wichtig. Daher verwenden wir in unseren Neubauten auch innovative Konzepte zur Energieversorgung, zum Beispiel in Kooperation mit den örtlichen Stadtwerken. Aktuell bauen wir in Wedel die Räumlichkeiten für ein Blockheizkraftwerk, das die Stadtwerke Wedel dort betreiben und dessen Wärme wir abnehmen werden.

// Offen für Besucher

Familien und Freunde unserer Mitglieder sind bei uns willkommen. Unsere beiden möblierten Gästewohnungen in Wedel und Elmshorn können insbesondere Besucher unserer Mitglieder nutzen.

// Ferienfreizeit für Kinder

Einer für alle. Alle für einen. Adlershorst engagiert sich auch gemeinnützig. 2017 haben wir für elf Mitgliederkinder die Kosten für ein Sommerferiencamp übernommen. Die Reise ging ins Landschulheim Cluvenhagen an der Weser. Zwölf Tage lang standen Natur und Action auf dem Programm, denn das Spielgelände mit Bolzplatz, Klettergerüsten, Indianerzelten und Schaukeln lag mitten in einem Wald.

Bewerben konnten sich alle Mitglieder der Adlershorst Baugenossenschaft. Das Los hat entschieden, welche Kinder wir unterstützten. Die Sommerfreizeit hat unser Kooperationspartner Evangelische Kirchengemeinde in Elmshorn veranstaltet.

// Vorausschauende Bestandsentwicklung

Die langfristige und an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientierte Bestandsentwicklung erfordert es manchmal, Objekte neu zu bauen oder abzureißen. Schon einige Jahre vorher verzichten wir darauf, diese Wohnungen neu zu vermieten, wenn ein Mitglied auszieht. Wir informieren alle Bewohner über unsere Pläne. Dann suchen wir gemeinsam nach zufriedenstellenden Lösungen, die auf die individuellen Anliegen und Wünsche jedes Einzelnen eingehen. Das ist uns in den letzten Jahren mit über 400 Mietern gelungen. Darauf sind wir stolz.

// Treue Mitglieder

Unsere Mitglieder wohnen gern bei uns. Manche sogar schon über 60 Jahre. Dafür bedanken wir uns jedes Jahr mit einer Jubiläumsfeier bei allen, die 40 Jahre, 50 Jahre oder 60 Jahre bei Adlershorst leben. 2017 waren das folgende Jubilare:

- 60 JAHRE** E. Stahl, L. Koppenberger, A. Albrecht, M. Brünner, E. Schanz, H.Schmidt, H. Koehler, W. Roloff, E. L. Minx, W. Broschk, I. Rabe, E. Patzelt, I. Fritz
- 50 JAHRE** M. Wiesenberg (51 Jahre), E. Brühn, G. Höhne, R. Kiehn, U. Schade, J. Glienicke, T. Bötling, M. Hein, M. Naylor, U. Beege, I. Dahncke, S. Wilde, G. Schramme, G. Kloss, T. Evers, I. Klohn, K. Harnos, L. Mattwig, D. Persson
- 40 JAHRE** K-H. Niemeier, H. Andreaßon, K. Kampe, R. Kienzl, S. Saager, J. Reinhold, K. Vuk, H. Glashoff, H. Heidmann, E. Hönsch, K-D. Borchardt, G. Erpenstein, K. Gerlach-Rosendahl, B. Wittern-Seddig, G. Ehlers, U. Grunsdorf, B. Schulz, W. Landau, R. Schulze, G. P. Siemsen

Entwicklung im Überblick

Anzahl Wohnungen zum 31.12.2017:



Investitionsprogramm 2017:



Unser Ziel: Lust aufs Leben machen

Darauf kann man mit uns bauen – unsere Projekte

Als Baugenossenschaft sehen wir uns in der Verantwortung unseren Mitgliedern gegenüber. Sie sind unsere Eigentümer. Deshalb arbeiten wir stetig daran, alles in unseren Möglichkeiten Stehende zu tun, um ihnen modernsten Wohnraum und höchste Qualität zu bieten.

Darüber hinaus stellen wir uns der Verantwortung, die aus unserem gesellschaftlichen Auftrag erwächst: bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wirtschaftlich zu handeln, zukunftsfähig zu sein und Lösungen zu schaffen.

Dazu haben wir allein im Jahr 2017 248 Wohnungen modernisiert und 92 neu gebaute Wohneinheiten fertiggestellt. 87 Prozent dieses neu ge-

schaffenen Wohnraums sind öffentlich gefördert und ermöglichen Menschen mit geringem Einkommen qualitativ hochwertiges Wohnen.

Damit haben wir nicht nur neuen dringend benötigten Wohnraum geschaffen, sondern nachhaltige Strukturen errichtet. Denn für unsere Mitglieder bedeutet energieeffizientes Wohnen handfeste finanzielle und CO₂-Ersparnis und ein gutes Gefühl beim Gedanken an die Zukunft. Über 1.600 Wohneinheiten sind barrierearm bzw. barrierefrei und somit seniorengerecht. So sind wir schon heute, als Unternehmen und als starke Gemeinschaft, bereit für morgen.



Das Projekt im Überblick

- 70 Mietwohnungen, frei finanziert
- 2- bis 3-Zimmerwohnungen
- Wohnflächen von 50 bis 100 m²
- hochwertige und barrierearme Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze auf der Parkpalette und im Außenbereich
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55
- Energieversorgung: Pellet- und Gasbrennwerttechnik
- geplante Fertigstellung: 2019



Für Energiebewusste

Wohnpark Am Grevenberg

Im September 2017 starteten die Bauarbeiten für den Neubau Am Grevenberg in Tornesch. Das Quartier, das wir in den 1950er-Jahren errichtet haben, wird grundlegend umgestaltet. Wir investieren an diesem attraktiven Standort insgesamt rund 14 Millionen Euro.

2013 wurde bereits ein Wohngebäude mit 24 Wohnungen fertiggestellt. In dem Neubau haben wir auch die Nahwärmeversorgung für das gesamte Quartier berücksichtigt, das über eine Pellet- und Gasbrennwertanlage versorgt wird.

Im nächsten Schritt werden die Wohngebäude aus den 1950er-Jahren zurückgebaut. Die neue Bebauung greift die u-förmige Anordnung der drei ursprünglichen Wohngebäude wieder auf. Der parkähnliche Charakter des Quartiers mit großen Grünflächen und alten Bäumen bleibt dabei erhalten. Bis 2019 entsteht ein neues Wohnensemble mit 70 modernen, energieeffizienten Mietwohnungen.



Das Projekt im Überblick

- Modernisierung in Elmshorn
- Investition 2016: ca. 4,2 Millionen Euro
- 74 genossenschaftliche Mietwohnungen
- Dämmung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster
- Sanierung von Balkonen/Loggien
- Erneuerung der Dachdämmung/Dachhaut
- Neugestaltung des Wohnumfeldes



Das Projekt im Überblick

- 3 smart ideenhäuser
- 84 Mietwohnungen, davon 72 Wohnungen erster Förderweg
- 2- bis 3-Zimmerwohnungen
- Wohnflächen von 50 bis 84 m²
- barrierearme und hochwertige Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze auf der Parkpalette
- Investition 2015–2017: ca. 13,0 Millionen Euro



Für Mitdenker

Quartier Westerstraße, Elmshorn

mit öffentlich gefördertem Wohnraum

Die Wohngebäude im Quartier Westerstraße in Elmshorn haben wir bis September 2017 energetisch modernisiert. Durch die Dämmmaßnahmen rechnen wir mit Energieeinsparungen bei der Wärmeversorgung von 35 bis 50 Prozent.

Mit der Investition von 4,2 Millionen Euro haben wir zudem die Voraussetzungen geschaffen, um an diesem attraktiven und zentralen Standort in Elmshorn mit 74 genossenschaftlichen Mietwohnungen auch zukünftig öffentlich geförderten Wohnraum anbieten zu können.

Die Wohnungen wurden in den 1970er-Jahren mit öffentlichen Fördergeldern gebaut. Die Belegungsbindung und die günstigen Fördermieten liefen nun nach 35 Jahren aus. Mit einem Finanzierungsinstrument der Investitionsbank Schleswig-Holstein prolongieren wir die Fördermieten für Mitglieder, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf niedrige Nutzungsentgelte angewiesen sind. Voraussetzung für eine Prolongation ist jedoch, dass die Wohnungen vorgegebene energetische Standards erfüllen.

Für Umgestalter

Neubauprojekt Uhlenhorst, Elmshorn

Das Neubauprojekt Uhlenhorst 2–12, das drei smart ideenhäuser mit insgesamt 84 genossenschaftlichen Mietwohnungen und eine Parkpalette umfasst, ist im Dezember 2017 fertiggestellt worden.

Das Vorhaben ist ein weiterer Schritt in der Umgestaltung des Adlershorst-Quartiers Uhlenhorst. Drei Wohngebäude aus den 1950er-Jahren wurden bereits 2012 energetisch modernisiert. Mit dem Neubauprojekt wurden Wohnhäuser ersetzt, bei denen eine Modernisierung aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht mehr sinnvoll war.

Ab 2018 wird der Ersatzneubau im Uhlenhorst 56–104 fortgeführt. Zunächst werden die letzten verbliebenen Häuserzeilen aus den 1950er-Jahren zurückgebaut. An ihrer Stelle ist ein Gebäudeensemble mit fünf Wohnhäusern geplant, die versetzt zueinander in einer großzügigen Grünanlage angeordnet werden. Die voraussichtlich ca. 90 Mietwohnungen werden hochwertig ausgestattet und barrierearm zugänglich sein.

Für Avantgardisten

Neubauprojekt in Wedel mit smart ideenhaus

Im Laufe des Jahres 2017 haben wir das Quartier Heinestraße, zwei Gebäudekomplexe mit insgesamt 208 Wohnungen, mit einem neuen Erscheinungsbild versehen und energetisch modernisiert. An diesem attraktiven Standort werden wir zudem ein smart ideenhaus mit 56 Mietwohnungen einfügen.

Angrenzend an das Naherholungsgebiet Klövensteen errichtete Adlershorst hier in den 1970er-Jahren ein Quartier mit 208 Mietwohnungen. Nach der energetischen Modernisierung werden die beiden vorhandenen Wohngebäude mit bis zu acht Geschossen und Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 50, 60 und 75 Quadratmetern optisch kaum von dem Neubau mit 56 Wohnungen zu unterscheiden sein.

Das Gebäude sowie eine Tiefgarage mit 77 Stellplätzen entstehen auf einer weitläufigen Fläche, auf der vorher Parkplätze und Garagen untergebracht waren.

Um bezahlbares Wohnen an diesem attraktiven Standort zu erhalten, konnte die

Belegungsbindung bei den bestehenden, teils öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen eines gemeinsam mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein entwickelten Finanzierungsmodells überwiegend erhalten bleiben. Des Weiteren wird der Neubau ebenfalls mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Das smart ideenhaus von Adlershorst basiert auf einem modularen Gebäudekonzept, das Bauzeiten und -kosten optimiert und gleichzeitig ausgezeichnete Ausstattungsmerkmale und hohe Energiestandards ermöglicht. So erfüllt das neue smart ideenhaus in der Heinestraße den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55.

Die Wärmeversorgung erfolgt im Wesentlichen über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, das wir gemeinsam mit den Stadtwerken Wedel ebenfalls auf dem Grundstück realisiert haben und das das gesamte Quartier Heinestraße versorgen wird. Das smart ideenhaus wird im Herbst 2018 bezugsfertig.

Das Quartier Heinestraße in Wedel mit insgesamt 208 Wohnungen bekommt ein neues Erscheinungsbild und ein smart ideenhaus mit 56 Wohneinheiten



Das Projekt im Überblick + Prolongation und Modernisierung

- Heinestraße 26 und 28
- smart ideenhaus: modulares Gebäudekonzept, entwickelt von Adlershorst
- 56 Mietwohnungen im ersten Förderweg
- 2- und 3-Zimmerwohnungen
- Wohnflächen von 50, 60 und 75 m²
- hochwertige und barrierearme Ausstattung mit Aufzug
- Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55
- Energieversorgung: Blockheizkraftwerk, Stadtwerke Wedel
- geplante Fertigstellung: Herbst 2018



Für Stadtliebhaber

Stadtquartier Bahnhofstraße, Quickborn

Wer es zentrumsnah und lebendig mag, ist in unserem Stadtquartier Bahnhofstraße im Herzen von Quickborn genau richtig. Das Neubauvorhaben in der Innenstadt wird im Herbst 2018 bezugsfertig. Das Neubauprojekt von Adlershorst schließt sich unmittelbar an den Bahnhofplatz und an das Wohn- und Geschäftshaus Lindenarkaden an. Durch eine effiziente Wärmedämmung, dreifach verglaste Fenster und den Einsatz von umweltfreundlicher Fernwärme der Stadtwerke Quickborn werden die hohen energetischen Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllt.

Im Stadtquartier Bahnhofstraße entstehen 57 hochwertig ausgestattete Mietwohnungen. 26 Wohnungen werden im ersten Förderweg erstellt und stehen damit insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen verteilen sich auf drei Wohnhäuser. In dem durchgehenden Vorderhaus sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen für das Adlershorst-Kundencenter Quickborn und das Einzelhandelsgeschäft Ernsting's Family vorgesehen.

Über ein großes Portal in der Mitte des Gebäudes gelangt man durch den Innenhof zu den Eingängen der beiden hinteren Wohnhäuser. Bei der Ausstattung der Wohnungen und den verwendeten Materialien haben wir großen Wert auf Qualität und Komfort gelegt: Fußbodenheizung, moderne Einbauküchen, ansprechend gestaltete Bäder und Aufzüge. Je nach Lage und Geschoss verfügen die Wohnungen über französische Fenster, Balkone, Terrassen oder Dachterrassen. Pkw-Stellplätze bieten wir in der Tiefgarage zur Miete an.



Im Quartier Bahnhofstraße im Herzen von Quickborn entstehen 57 hochwertig ausgestattete Mietwohnungen, davon 26 Wohnungen im ersten Förderweg



Das Projekt im Überblick

- 57 Mietwohnungen, davon 26 Wohnungen im ersten Förderweg
- 2- und 3-Zimmerwohnungen
- Wohnflächen von 50 bis 95 m²
- hochwertige und barrierearme Ausstattung mit Aufzug
- 3 Gewerbeflächen
- Stellplätze in der Tiefgarage
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55
- Energieversorgung: Fernwärme
- geplante Fertigstellung: IV. Quartal 2018

Zukunft braucht neues Denken

Veränderungen beginnen mit Ideen



Was ist die Zukunft? Ein Begriff? Eine Idee? Die menschliche Fähigkeit zu abstrahieren und sich Gedanken über seine Zukunft zu machen, macht den Menschen einzigartig.

Visionäre Gedanken gehen dabei vom Bestehenden aus, stellen den Versuch dar, den Status Quo weiterzudenken und im Gedankenexperiment innovative Lösungsansätze für aktuelle Problemlagen zu finden.

Wie entsteht dabei eine Innovation? Mit einer Idee, die Bestehendes und Konventionen aufzubrechen versucht, neue Wege einschlägt. Sie setzt sich durch, wenn ihr Nutzen erkannt wird oder wenn sie die Lösung eines drängenden Problems darstellt.

Wir können die Zukunft nicht voraussagen. Wir wollen sie gestalten, dabei Bestehendes noch besser machen und Neues auf Basis der laufend stattfindenden Innovationen einbinden, wenn es das Wohnen und Leben bei Adlershorst noch attraktiver macht.

Wir glauben an die Genossenschaftsidee und daran, dass unsere großen Herausforderungen nur gemeinsam gemeistert werden können – gemeinsam innerhalb

unserer Genossenschaft, gemeinsam mit Städten, Kommunen, Gemeinden, der Politik und der Wirtschaft.

Wäre es nicht denkbar, Bedürfnisse, Ressourcen und Aufgaben zu bündeln? Kinderbetreuung in ein Wohnkonzept zu integrieren? Generationenübergreifend zu leben? Wohnen und Arbeiten neu zu denken? Win-Win-Partnerschaften einzugehen, gemeinsam Lösungen für Wohnungsknappheit zu finden und dabei faire Lösungen für alle zu bieten? Eine Mobilitätslösung zusammen mit der Wohnung gleich mitzumieten? Oder sein Elektrofahrzeug mit dem im Quartier produzierten Strom zu laden?

Klingt nach Utopie und Science Fiction? Vielleicht. Fest steht, dass die Herausforderungen unserer Zeit ein neues Denken erfordern. Wir sind bereit.

Der Vorstand
Uwe Wirries und Hendrik Pieper



Die Stadt der Zukunft

Die Herausforderungen von heute sind keine leichte Aufgabe für morgen

Unsere Gesellschaft muss sich drängenden Problemen stellen: Wohnungsnot, Bodenknappheit, alternde Gesellschaft, Datenabschöpfung sind nur einige von vielen ungeklärten Fragen. Eine davon lautet: Wie muss die Stadt von morgen aussehen, die unseren Bedürfnissen gerecht wird?

Lars Krückeberg ist Architekt, Gründungspartner der Graft- Gesellschaft von Architekten in Berlin und Mitautor der Urbanisierungsstudie „Futopolis“, die zusammen mit dem Zukunftsinstitut entstanden ist. Mit Adlershorst spricht er über die Stadt von morgen, das urbane Quartier und die künftige Rolle der Genossenschaften. Einfache Lösungen gibt es für ihn nicht. Enorme Potenziale schon.



Thomas Willemeit, Wolfram Putz und Lars Krückeberg (v. l.) beschäftigen sich als „Graft – Gesellschaft von Architekten“ mit Zukunftstrends. Dabei geht es nicht nur um Bauweisen, sondern um die drängenden Fragen unserer Zeit: Wie lindern wir Wohnungsnot? Wie gehen wir mit unserer alternden Bevölkerung um? Müssen wir wohnen und arbeiten neu denken?

// Welche Quellen nutzen Sie, um Trends zu erkennen und vorherzusagen?

Das ist sehr vielschichtig. Durch unsere Tätigkeit haben wir dauernd mit neuen Trends zu tun, sei es durch innovative Kunden, die mit uns zusammen neue Programme erfinden, sei es durch Literatur bis hin zu den Entwicklungen, die wir durch unsere interdisziplinäre Tätigkeit mitbekommen. Wir erfahren dauernd neue Impulse, im neuen Zusammendenken von Wohnen und Arbeiten, von Communities und heterogenen Stadtclustern. Es hilft auch, dass wir international unterwegs sind, um zu sehen, was jenseits des Tellerrands passiert.

// Stichwort international: Gibt es Nationen, die uns voraus sind?

Ich glaube nicht, dass es eine Trend-Marktführerschaft gibt, auch nicht von Nationen und Regionen. Es gibt immer wieder sehr kreative Entwicklungen, die teilweise nicht gesteuert und nicht steuerbar sind, und die können überall entstehen.

Manche sind vielleicht nicht relevant, weil Entwicklungen und Maßstäbe in anderen Regionen der Welt andere sind, das sind schwer vergleichbare Modelle. Es gibt aber oft interessante Schnittstellen. Die Digitalisierung der Welt etwa ist ein großes Thema für alle Lebensbereiche des Menschen und der Gesellschaft. Solche Schnittstellen sind zum Beispiel im Westen Amerikas breiter und größer,

von daher gibt es dort in dem Bereich einen Vorsprung. Der hat nicht immer mit Städtebau zu tun, wenn man sich allerdings die Digitalisierung und Mobilität ansieht, dann sind es eben doch enorme Auswirkungen.

Silicon Valley ist eines der großen Innovationscluster, das Innovation, Digitalisierung und Finanzierung verbindet.

// Wie sieht die Zukunft für Deutschland aus?

Das ist eine breite Frage, lassen Sie uns das kategorisieren. Die Digitalisierung wird stark in das Leben und die Art, wie wir wohnen, eingreifen. Smart City und Smart Building werden dabei interessante Stichworte sein. Wobei man diese Trends nicht überbewerten muss, sie werden die Baukultur nicht komplett verändern. In Bezug auf 3-D-Technik, Prefabfrication und den berechenbaren massenhaft produzierbaren Wohnraum an der Schnittstelle zur Digitalisierung wird sicher einiges passieren.

// Das ist der Blick von außen. Wie sieht der Blick von innen aus? Wie wird das Leben künftig für den Mieter aussehen?

Ich glaube, dass die digitale Technologie, die wir für die Kontrolle unserer Wohnfunktionen wie Luftqualität und Wärmesteuerung nutzen, weiter das Leben durchdringt. Viele dieser Innovationen haben sich am Markt bereits etabliert und werden sich

durch bezahlbarere Modelle weiter durchsetzen. Die Bedienung muss einfach sein und die Technologie muss für den Bewohner Sinn machen. Was hier bedeutsam wird, ist die Hackability.

// Hackability? Was ist damit gemeint?

Dass man die Funktion genauso einrichten kann, wie man sie haben will, also nicht vor vorgegebenen starren Bedienmöglichkeiten steht. Das wird zukünftige Generationen betreffen, die damit völlig virtuos umgehen – nicht meine.

// Wie wird sich die digitale Technologie im Wohnbereich gesellschaftlich auswirken?

Die zunehmende Digitalisierung und Öffnung des Privaten in den nicht öffentlichen, sondern in einen dritten, kontrollierten Raum, wird eine große Rolle spielen.

// Was genau verstehen Sie unter dem „dritten Raum“?

Den (Wohn-)Raum kann man mit dem Smartphone bedienen, aber es wird zunehmend die Möglichkeit von außen bestehen, diesen ursprünglich privaten Raum zu kontrollieren und Daten abzugreifen. Die Anbieter von zum Beispiel Energie-Apps sind weniger daran interessiert, den Energieverbrauch zu senken – es geht um die Daten der Nutzer.

Unser privates Verhalten wird dadurch immer öffentlicher, indem wir unser Wohnen digital steuern und somit preisgeben, wie warm wir es in der Wohnung haben wollen und wann wir es kühler haben wollen, welche Luftqualität wir wann wollen. Diese Daten werden gesammelt.

Die Mauern sind nicht undurchlässig. Wir sind durch Computer und Smartphone sichtbar. In der freiwilligen Aufgabe des Privaten wird ein wesentliches Zukunftsthema liegen. Und damit verbindet sich die Frage: Wie sind die Daten sicher und nicht abgreifbar?

// Wessen Aufgabe ist es, uns zu schützen? Die der Wohnungsbaugesellschaften, die die Wohnungsmauern bauen?

Nein. Wohnungsbaugesellschaften werden digitale Schnittstellen bauen und bauen müssen, also die

Hardware schaffen. Aber interessant ist die Software. Die damit verbundenen Businessmodelle haben dann nichts mit den Wohnungsgesellschaften zu tun, sondern mit dem Verhalten des Endnutzers und dem Anbieter von digitalen Verwertungen.

Momentan gibt es noch das Gefühl von „Happy Imprisonment“ in diesem dritten Raum, der weder privat noch öffentlich ist, in dem Daten gesammelt werden, von denen wir nicht wissen, wie sie verwertet werden.

// Wie sehen denn Wohnmodelle der Zukunft aus? Leben wir in Communitys? In Mehrgenerationen-Modellen? Wird Wohnen gar zum Luxus?

Wenn Wohnen zum Luxus wird in der westlichen Welt, wenn Menschen nicht mehr in Würde wohnen können, werden wir eine Revolution haben. Ich glaube nicht, dass es dazu kommen wird. Trotzdem müssen wir uns um Wohnraum kümmern, und zwar nicht nur Architekten und Städteplaner, sondern vor allem die Politik. Es ist eine gesellschaftliche Aufgabe, wie wir bezahlbaren Wohnraum, vor allem in den Städten, gestalten.

Es ist ein gordischer Knoten, der sich zuzieht und den wir aufwickeln müssen, wir sind alle beteiligt. Da kann sich keiner wegstellen. Das ist eine komplexe Problematik, die viele Ansätze und Lösungen gleichzeitig erfordert. Städte und Kommunen müssen Boden so verwalten, dass Zugänglichkeit entsteht. Keine Bank und kein Entwickler haben diesen Auftrag.

// Wie sieht dann das Wohnmodell zur Lösung dieses Problems aus?

Die Zukunft wird heterogen. Es gibt nicht die eine Lösung oder das optimale Modell. Wenn es aber einen großen Trend gibt, dann ist es das urbane Quartier. Das hat die Politik erkannt. Das urbane Quartier ist durchmischte, bietet alle städtischen Funktionen: Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, vielleicht auch Industrie. Das muss man alles zusammendenken.

// Es gibt ja auch Genossenschaften, die sich zum Beispiel seniorengerecht oder mit im Quartier integrierter Kita aufstellen. Ist das schon oldschool?



Ob das Quartier der Zukunft so aussehen könnte, weiß noch niemand. Wichtig für die Planung sind dabei laut Lars Krückeberg die wenig bis gar nicht genutzten Ressourcen: ehemalige Gewerbe- und Industriegebiete.

Wir müssen uns dringend um die alternde Bevölkerung kümmern und uns fragen, wie und mit welchen Modellen sie sich Betreuung leisten kann. Und wie groß ist dann der Wohnraum? Andererseits müssen wir mehr bauen, es gibt Bodenknappheit. Gleichzeitig gibt es pro Kopf immer mehr Quadratmeter, wir sind es gewohnt in größeren Wohnungen zu leben. Flexibilität von Wohnraum, der neu gebaut wird, ist da absolut wichtig. Modulares Bauen, das unveränderbar ist, halten wir für keine zukunftsfähige Lösung. Die in Containerbauweise gebauten Heime für Geflüchtete kann man hinterher wegwerfen, das ist nicht nachhaltig.

Also nein, das ist nicht oldschool, das ist eine der wichtigsten Aufgaben. Wo sich Genossenschaften neu aufstellen, sollte ihre Zielsetzung sein, eine lebenswerte Stadt für alle zu bauen. Blockstrukturen können auch in einer offenen Bauweise gebaut werden, Blockstrukturen können mit Verdichtung und vertikaler Entwicklung gedacht werden. Man muss Wohnungen nicht nur in der Monofunktion denken. Dem muss man sich stellen.

Wohnungsbaugesellschaften, die Wohnungen bauen und verwalten, können Teil einer größeren Vision werden, wie Stadt zu bauen ist. Denn eine Stadt besteht nicht nur aus Wohnen.

Auch die Finanzierung ist neu zu denken. Bisher werden eher monofunktional entweder Wohnblöcke, Gewerbe oder Industriestandorte finanziert. Das alles zusammendenken ist die eigentliche Leistung. So wird die Stadt von morgen aber sein müssen. Es wird hoffentlich Genossenschaften geben, die auch das mitabbilden und proaktiv mitentwickeln.

Wie sieht also das ideale Quartier der Zukunft aus? Können wir uns einen Wohnblock als Hülle und innen variabel gestaltete Gewerbe-, Wohn-, Versammlungs- und Ärzeflächen vorstellen?

Genau darum geht es nicht. Es wäre falsch, ein Bild zu zeichnen, von dem man annimmt, es sei die richtige Lösung. Denn auch das verkrustet zum Dogma. Worüber wir sprechen müssen, ist Umnutzung und Revitalisierung, also das enorme Potenzial von ehemaligen Gewerbe- und Industriegebieten. Wir reden nicht nur über Neubau.

Die größten Ressourcen, die wir haben, sind die nicht oder schlecht genutzten, nicht mehr nutzbaren Gebäude – und das ist immer spezifisch zu entwickeln.

Wichtig ist der Wunsch aller, dass man Mischnutzung herstellt und dann wird man auf den Ort geschneiderte Modelle finden. Deshalb gibt es nicht das Idealbild, sondern große Potenziale.

Die Städte und Kommunen, die das frühzeitig erkennen und das mit Mobilität verbinden wie Fahrräder und E-Mobility und das in einem Quartier, das eigenen Strom erzeugt und diesen an die E-Mobilität weitergibt, wodurch Vorstadt-Gewerbegebiete auch interessant werden können ... Sie sehen, es gibt keine einfachen Antworten. Aber es gibt Trends und große Möglichkeiten.

Herr Krückeberg, wir danken für das interessante Gespräch!

Wegweisende Ideen, innovative Technologien

**Den Standard von morgen leben wir schon heute:
Unsere Modellprojekte können sich sehen lassen**

Als Genossenschaft sind wir in der Verantwortung, wirtschaftlich, nachhaltig und im Sinne unserer Mitglieder zu handeln. Wir sind stets auf der Suche nach neuen Möglichkeiten, dieser Verantwortung nachzukommen. So haben wir bereits eine Reihe an innovativen Projekten umgesetzt und erproben neue Methoden, zum Beispiel der Energieversorgung. Dabei haben wir immer feste Ziele im Blick: unseren Mitgliedern bestmögliches Wohnen bieten. Unser Klima bestmöglich schonen. Lust aufs Leben machen.

// Mit Solarenergie hoch hinaus

Im Quartier 452 gibt es eine wegweisende technische Besonderheit. Um genau zu sein sieben: Das ist die Anzahl der Aufzüge, die die Bewohner der genossenschaftlichen Mietwohnungen von Etage zu Etage bringen – mit Solarenergie.

Im Rahmen unseres gemeinsamen Pilotprojektes hat unser Partner, die Schindler Unternehmensgruppe, einer der weltweit führenden Anbieter von Aufzügen und Fahrtreppen, zum ersten Mal in Deutschland Wohngebäude mit Solaraufzügen ausgerüstet.

Die sieben Solaraufzüge im Quartier 452 werden über eine Photovoltaikanlage mit Energie versorgt.

Liefert die Sonne nicht ausreichend Leistung, wird der eingebaute Batteriespeicher genutzt, der ebenfalls aus der Photovoltaikanlage gespeist wird.

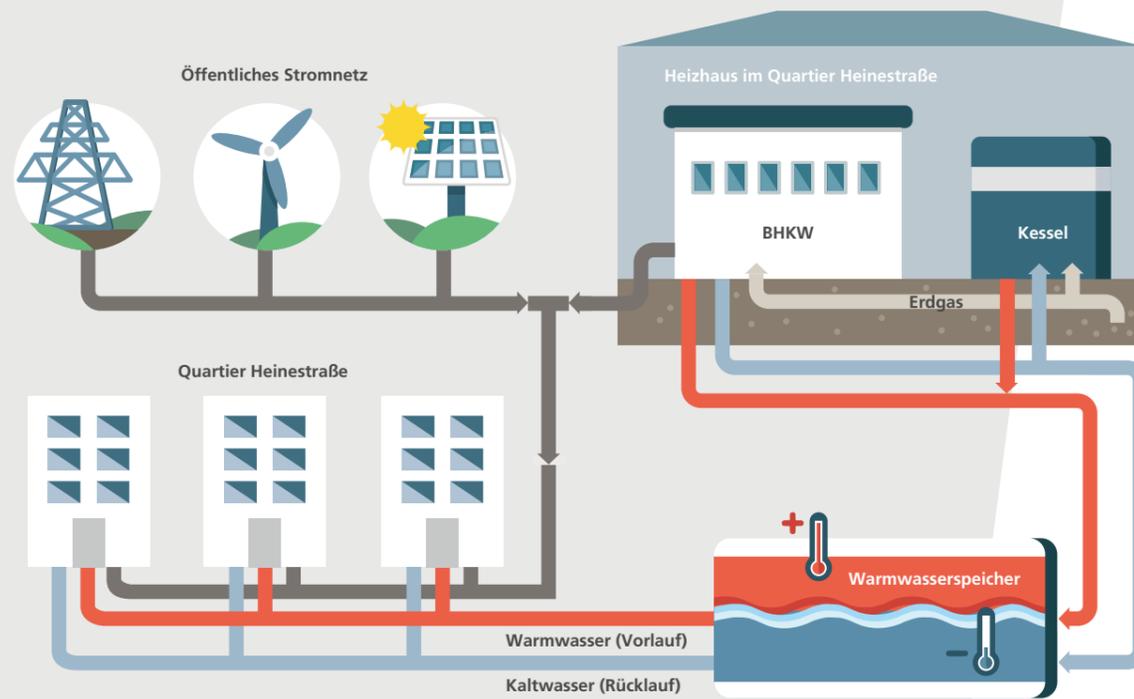
Bei zusätzlichem Strombedarf greift die Anlage auf eine Spannungsversorgung mit 230 Volt zurück. Der Aufzug selbst erzeugt Energie, etwa die, die beim Bremsvorgang entsteht. Auch diese zunächst überschüssige Energie wird vom System gespeichert und wiederverwertet.

Auch wenn keine direkte Sonnenlichtzufuhr verfügbar ist, bleibt der Aufzug voll funktionsfähig und kann bis zu 400 Fahrten ohne externe Energiezufuhr leisten.



Auf den ersten Blick ein ganz normaler Fahrstuhl. Doch das Besondere an den Fahrstühlen im Quartier 452 ist ihr Antrieb: Solarenergie durch Solarzellen auf den Gebäudedächern.





So einfach wie genial: Das Blockheizkraftwerk nutzt Energie und Wärme optimal und somit kostengünstig und vor allem umweltschonend

// Den Strom erzeugen, die Wärme dabei nutzen

Die Großwohnsiedlung in der Heinestraße in Wedel, die in den 1970er-Jahren entstanden ist, bringen wir derzeit nicht nur auf einen moderneren Stand. Für das Quartier haben wir uns darüber hinaus drei Ziele gesteckt: Wir wollen bezahlbaren Wohnraum erhalten, den Energieverbrauch senken und eine zukunftsorientierte, ressourcenschonende Energieversorgung sicherstellen.

Mit der energetischen Modernisierung des vorhandenen Wohnungsangebotes und dem Neubau eines smart ideenhauses setzen wir auch ein neues Energiekonzept um.

Viele unserer Quartiere werden bereits über moderne Energiesysteme versorgt. Wegen der Größe des Quartiers Heinestraße ist eine Wärmeversorgung, die auf Brennwertechnik und regenerativen Energien beruht, jedoch mit sehr hohen Investitionen verbunden. Eine wirtschaftliche Lösung haben wir auch für dieses Quartier gefunden, mit der wir einerseits einen hohen Energiestandard erreichen und andererseits weiterhin bezahlbare und sogar öffentlich geförderte Wohnungen in dem Quartier anbieten können. Die Lösung heißt Kraft-Wärme-Kopplung.

// Strom ablesen war gestern

Stromzähler liefern einen einzigen Wert: den Stromverbrauch seit seiner Inbetriebnahme, der regelmäßig abgelesen werden muss. Doch auch für diesen Bereich gibt es digitale Lösungen, die dem Nutzer nicht nur den Alltag erleichtern, sondern helfen, Energie zu sparen. Intelligente Stromzähler, die Smart Meters, liefern präzise Informationen über den tatsächlichen Verbrauch im Tages-, Monats- und Jahresverlauf. Unsere Mieter können so ihren individuellen Verbrauch nachvollziehen, mögliche Stromfresser identifizieren und Energie sparen.

So können Stromsparpotenziale voll ausgeschöpft werden und der Nutzer hat seinen Energieverbrauch jederzeit im Blick.

Auch das Stromablesen fällt mit Smart Metering weg. Der Verbrauch wird, vom Mieter nachvollziehbar und einsehbar, digital an den Anbieter übermittelt.



Hier entstehen Räumlichkeiten für das Blockheizkraftwerk, das die Großwohnsiedlung in der Heinestraße in Wedel versorgen wird



Die Zukunft kann kommen

ADLERSHORST hat jungen Menschen nicht nur die passenden Wohnungen zu bieten

Die erste eigene Wohnung – das ist der Traum vieler junger Menschen, der sich oft schon während der Pubertät formiert. Ob und wann dieser Traum wahr wird, hängt allerdings von vielen Faktoren ab. Denn eine eigene Wohnung oder ein WG-Zimmer will finanziert werden. Naturgemäß verfügen junge Menschen oft über kein allzu großes Einkommen. Und nicht jede Familie kann genügend finanzielle Ressourcen für eine weitere Wohnung aufbringen.

// Nesthocker oder Weltentdecker?

Die meisten jungen Erwachsenen im Alter von 20 bis 24 Jahren, die noch zu Hause wohnen, leben im Freistaat Bayern. In Schleswig-Holstein und den

Stadtstaaten hingegen wohnen nur etwa zehn bis 15 Prozent der jungen Erwachsenen im Elternhaushalt. Hier im Norden haben also die meisten jungen Menschen ihre eigene Wohnung. Das geht aus dem Nationalatlas des Instituts für Länderkunde Leipzig (IfL) hervor.

Demzufolge hängt der Zeitpunkt, wann der Nachwuchs das Elternhaus verlässt, von etlichen Faktoren ab: Etwa von der bewusst oder unbewusst unterschiedlichen Erziehung von Jungen und Mädchen oder von der Bedeutung des Glaubens. Religiöse Menschen würden es eher begrüßen, den Nachwuchs lange bei sich zu haben als Nichtreligiöse. Für diese sei ein frühes Selbstständigwerden der Kinder bedeutsamer, so ein Ergebnis der Studie.

// Ausbildung oder Studium – entscheidend für die Wahl des Wohnortes

Ausbildung oder Studium stehen in dieser Lebensphase, die sich an die Schulbildung anschließt, zunächst im Vordergrund. Ob der Sprössling nach der Schule den Auszug wagt und auf welchen Wohnort die Wahl dabei fällt, hängt davon ab, ob sich ein junger Erwachsener für ein Studium oder eine Berufsausbildung entscheidet. Dass sich laut Nationalatlas ein deutliches Stadt-Land-Gefälle abzeichnet, ist daher nicht verwunderlich. In den

Großstädten finden sich weniger 20- bis 25-Jährige, die im Elternhaus leben, als in ländlichen Regionen. Die Hochschulen konzentrieren sich in den Städten: Wer aus einer ländlichen Region kommt und studieren möchte, den zieht es in eine Universitätsstadt wie Hamburg. Auszubildende hingegen leben laut IfL häufiger länger in einem Haushalt mit ihren Eltern als Studenten.

// Moderne Menschen – moderne Wohnungen

Um jungen Menschen den Traum von der eigenen Wohnung greifbarer zu machen, bieten wir ein breites Angebot an komfortablen Wohnungen in zentralen Lagen wie Wedel, Norderstedt und Elmsborn. Moderne und klimafreundliche Bauweisen

und Architekturen sowie erschwingliche Mieten, die wir unseren jüngeren Mitgliedern bieten, machen die Genossenschaftsidee und Adlershorst attraktiv für junge Erwachsene. Denn wir gehen stets mit der Zeit.

// Klimaschutz und Nachhaltigkeit bewegen junge Menschen

Auch und gerade für junge Menschen spielen die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Ressourcenschonendes Wirtschaften, Leben, Lernen und Arbeiten sind für eine Generation, die in einer Zeit des Klimawandels, der Naturkatastrophen und der Überproduktion aufgewachsen ist, zentrale Anliegen.

prägtes Problembewusstsein für den Umweltschutz haben. 41 Prozent seien demnach beunruhigt, wenn sie an nachfolgende Generationen denken, die unter problematischen Umweltverhältnissen aufwachsen müssten.

Für 44 Prozent der 14- bis 22-Jährigen gehört eine gesunde Umwelt zu einem guten Leben unbedingt dazu. Zu diesem zentralen Ergebnis kommt die erste repräsentative Umfrage des Bundesumweltministeriums unter Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Sie zeigt, dass junge Menschen ein ausge-

Mit den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kennen sich junge Menschen bestens aus. Genau wie wir. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir 248 Wohnungen energetisch modernisiert und 92 energieeffiziente Wohneinheiten geschaffen.

// Große Herausforderung

Ein Umzug und die Organisation der spannenden Lebensphase, die mit dem Einzug in die erste eigene Wohnung beginnt und die nicht nur durch Freiheit und Selbstständigkeit, sondern auch durch Verantwortung geprägt ist, kann eine große Herausforderung sein. Das wissen wir. Nicht nur als Immobilienunternehmen, das auf 70 Jahre Erfahrung zurückblickt. Sondern weil wir stetig daran arbeiten, die Bedürfnisse unserer Mitglieder noch besser zu kennen.

Deshalb unterstützen wir unsere jungen Mitglieder auch gern beim Umzug und administrativen Fragen rund um Wohnen, Miete und Versicherungen.

Denn wer auf eigenen Beinen stehen möchte, ob früh oder spät, braucht eine stützende Hand – und keinen Sprung ins kalte Wasser. Dafür stehen wir nicht nur Seite an Seite. Sondern zusammen, von Anfang an.

Rein ins Leben!

Zwei junge Leute, eine erste eigene Wohnung und viele helfende Hände

Ein junges Paar, eine Dreizimmerwohnung, ein aufregendes neues Leben: Lea Dujat und Alezio Peters sind vor kurzem aus ihren Elternhäusern in ihre erste gemeinsame Wohnung in Elmshorn gezogen. Im Frühling steht allerdings kein Urlaub an – sondern die Abiturprüfung. Die beiden Mieter sind erst 18 und 19 Jahre jung und noch Schüler.

// Junge Mieter – für viele Anbieter ein Problem

Dass Lea und Alezio, zum Zeitpunkt der Wohnungssuche gerade 17 und 18 Jahre alt, recht junge Mietinteressenten darstellen, ist eher ungewöhnlich. Und für viele Immobilienanbieter ein Problem, haben Lea und ihr Freund Alezio die Erfahrung gemacht.

„Man wollte immer nur wissen, wie wir die Wohnung bezahlen wollen und ob wir Jobs haben“, erinnert sich Lea an die erfolglose Suche. „Adlershorst wollte erstmal wissen, wer wir sind.“

Die Baugenossenschaft sei mit diesem Thema am besten umgegangen, so die beiden Abiturienten. „Wir waren bei Frau Andresen, die sich uns als Menschen erstmal angeguckt hat“, sagt Alezio.

Mietverträge und andere administrative Angelegenheiten seien den beiden aus-

führlich erklärt worden und auch ihre Fragen rund ums Wohnen konnten sie vorab klären. Auch ihre Familien unterstützen die jungen Erwachsenen mit Rat und Tat.

// Alles passte – Größe, Lage und Preis

Dass die beiden ihre Wohnung bei Adlershorst gefunden haben, sei eher dem Zufall zu verdanken, sagen sie. Freunde hätten ihnen die frei werdende Wohnung empfohlen. Die Dreizimmerwohnung passte – in Größe, Lage und Preis. „Adlershorst war mit Abstand am günstigsten“, sagt Lea.

In ihrem Jahrgang sind Lea und Alezio die einzigen, die bereits eine eigene Wohnung bezogen haben. Ob sie dauerhaft in Elmshorn bleiben, wissen sie noch nicht. Nach dem Abitur wollen sie erst einmal reisen, rumkommen, die Welt sehen. Dann wollen sie ins Studentenleben starten, vielleicht in Hamburg.

// Große Verantwortung

Natürlich sei es eine große Verantwortung, die die beiden Abiturienten nun tragen müssten; an diese haben sie sich erst einmal gewöhnen müssen. Doch in ihre neue Lebenssituation sind sie bereits hineingewachsen. Vor allem wissen sie: Ihre Familien stehen ihnen zur Seite – genau wie Adlershorst.

Alezio Peters und Lea Dujat vor ihrem ersten gemeinsamen Zuhause

Starke Mannschaft – starkes Unternehmen

Unsere Personalpolitik



Der Gemeinschaftsgedanke und die Teamfähigkeit der Mitarbeiter spielen bei Adlershorst eine besonders wichtige Rolle. Das wissen auch (v. l.) Torben Asmussen, Arne Schumacher, Yvonne Harder und Viktoria Peperkorn vom Adlershorst-Team zu schätzen.

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem ständigen Wandel. Damit ändern sich auch die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Wer darauf angemessen reagieren und vorausschauend planen möchte, braucht ein eingespieltes, erfahrenes Team.

Die 62 Beschäftigten der Adlershorst Baugenossenschaft sind eine starke Mannschaft. Mit ihrem Know-how, ihrem Engagement und ihrer Loyalität machen sie die Adlershorst Baugenossenschaft zu dem, was wir sind: ein attraktives, wirtschaftlich erfolgreiches und dem Genossenschaftsgedanken verbundenes Unternehmen.

Der Gemeinschaftsgedanke sowie die Teamfähigkeit unserer Mitarbeiter sind uns besonders wichtig. Unsere Mitarbeiter arbeiten gemeinsam daran, das Leben unserer Kunden besser zu gestalten. Nur im gemeinsamen Handeln und im gegenseitigen Austausch untereinander erreichen wir dieses Ziel.

// Rezepte gegen den Fachkräftemangel

Dem zunehmenden Mangel an Fachkräften begegnen wir mit einer wirksamen Personalentwicklungsstrategie. Unser Erfolg kann sich sehen lassen: Bei der Adlershorst Baugenossenschaft ist die Fluktuation unter den Mitarbeitern sehr gering. Einige Mitarbeiter haben bereits ihr 35-jähriges Dienstjubiläum gefeiert.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen bieten wir unseren Beschäftigten einen modernen und sicheren Arbeitsplatz mit attraktiven Konditionen. Zum anderen verfolgen wir eine frühzeitige Nach-

folgeplanung und bilden unseren Nachwuchs selbst aus. Vakante Stellen können wir meistens direkt mit unseren Nachwuchskräften besetzen.

// Hochkarätige Ausbildung

Unsere Auszubildenden genießen eine hochwertige und besonders breit angelegte Ausbildung, die alle Facetten der Immobilienbranche abdeckt. Die Ausbildungsverträge werden mit der Adlershorst Immobilien GmbH geschlossen, die Ausbildung jedoch findet im Verbund mit der Adlershorst Baugenossenschaft eG und der Adlershorst Baukontor GmbH statt. So genießen unsere Nachwuchskräfte eine umfangreiche Ausbildung, in der sie fast jeden Bereich der Immobilienwirtschaft kennenlernen.

In der Adlershorst Immobilien GmbH erlernen unsere Auszubildenden das Maklergeschäft sowie die Fremd- und Wohnungseigentümergeinschaftsverwaltung. In der Baugenossenschaft durchlaufen sie das Finanz- und Rechnungswesen, die Bestandsentwicklung und die Bestandsverwaltung mit den Teilbereichen Neubau- und Instandhaltungsgeschäft, Bewirtschaftung, Mitgliedergeschäft und Vermietung.

// Attraktive Arbeitsbedingungen

Unsere Beschäftigten werden marktgerecht entlohnt. Zusätzlich zu den Grundgehältern werden weitere leistungsabhängige variable Zahlungen gewährt.

// Im Zeichen der Gesundheit

Unser betriebliches Gesundheitsmanagement bietet allen Mitarbeitern Sportkurse unter professioneller Anleitung. Die Kurse sind für die Mitarbeiter kostenfrei, 50 Prozent der Kurszeit werden als Arbeitszeit gewertet. Zudem übernehmen wir die Kosten für Impfungen und bieten regelmäßige betriebsärztliche Untersuchungen an. Unsere Betriebsärztin prüft die ergonomischen Arbeitsplätze in den modern ausgestatteten Büros kontinuierlich und optimiert diese bei Bedarf. In unserer Hauptgeschäftsstelle in Norderstedt unterhalten wir ein modern gestaltetes und gut ausgestattetes Bistro, welches zum Verweilen einlädt und Raum für den Austausch der Mitarbeiter untereinander bietet.

Wir beteiligen uns mit firmeneigenen Teams an verschiedenen Sportveranstaltungen, u. a. dem HASPA-Marathon in Hamburg oder dem Firmenlauf in Norderstedt.

// Individueller Freiraum

Wir achten auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance unserer Mitarbeiter. Die wöchentliche Arbeitszeit für eine Vollzeitkraft beträgt 39 Stunden. Im Rahmen eines Jahresarbeitszeitmodells wird eventuelle Mehrarbeit mit Freizeit ausgeglichen. So ist sichergestellt, dass niemand im Jahresschnitt Überstunden machen muss.

Familie und Beruf müssen vereinbar sein. Dafür sorgen bei uns ein Gleitzeitmodell und die Möglichkeit, bestimmte Arbeiten im Homeoffice zu erle-

digen. Für noch mehr Flexibilität arbeiten wir mit einer Kernarbeitszeit von 9.00 bis 15.30 Uhr. Der Arbeitszeitkorridor beginnt um 7.00 Uhr und endet um 20.00 Uhr. Teilzeitkräfte stimmen ihre Kernarbeitszeit individuell mit ihren Vorgesetzten ab.

// Jobs mit Verantwortung

Wer eigene Entscheidungen treffen kann, arbeitet deutlich motivierter. Daher haben wir die Handlungsspielräume unserer Mitarbeiter und der zweiten Führungsebene erheblich erweitert. Das führt zu einer höheren Identifikation mit unserem Unternehmen und trägt zum gesundheitlichen Wohlbefinden unserer Beschäftigten bei.

// Weiterbildung bei Adlershorst

Wer bei der Adlershorst Baugenossenschaft Karriere machen will, hat viele Optionen. Wir bieten unseren Beschäftigten bei entsprechender Leistung und Teamfähigkeit zahlreiche Möglichkeiten zur Fort- und Weiterbildung. Die Bandbreite reicht von hochwertigen Schulungen bis zu kompletten Studiengängen, deren Kosten wir übernehmen. Berufsbegleitend kann man BWL mit Schwerpunkt Immobilienmanagement oder Business Administration studieren oder den Bachelor of Arts Real Estate absolvieren.



Mit unseren Mitgliedern ins Gespräch zu kommen ist uns besonders wichtig. Nicht nur während der Mitgliederbefragung. Vorstandsmitglied Uwe Wirries (rechts im Bild) und dem gesamten Team liegen die Belange der Adlershorst-Mitglieder am Herzen.

Aus der Mitgliederbefragung haben wir wieder viel gelernt. Nicht nur, dass über 95 Prozent unserer Mitglieder mit uns zufrieden sind. Sondern dass fünf Prozent Kritikpunkte haben. Das wollen wir ändern.

Mitgliederbefragung 2017

Sie sind zu 95,4 Prozent zufrieden. Wir nicht.

„Was fehlt Ihnen in Ihrer Wohnung?“, „Wie gut kommt unser Service an?“ Diese und ähnliche Fragen stellten wir unseren Mitgliedern im September und November 2017 im Rahmen unserer Mitgliederbefragung.

Dazu haben wir die Hamburger Firma AktivBo beauftragt, herauszufinden, was unsere Mitglieder bewegt, wie zufrieden sie mit uns sind und vor allem wo wir uns aus Sicht unserer Mitglieder weiter verbessern können.

Wir baten unsere Mitglieder, ihre Wohnung, ihr Wohnumfeld und unseren Service zu bewerten – ehrlich, kritisch und absolut anonym, per Post, SMS oder online.

Das Interesse an der Mitgliederbefragung war nach der vergangenen Befragung 2014 auch 2017 wieder sehr groß. 53,4 Prozent aller Mitglieder, die bei Adlershorst wohnen, haben ihre Bewertung abgegeben, 0,5 Prozent mehr als 2014.

Besonders stolz macht uns, dass wir auch bei der Gesamtzufriedenheit ein leichtes Plus verzeichnen konnten. So gaben 95,4 Prozent (gegenüber 95,2

Prozent 2014) der Teilnehmer an, dass sie mit Adlershorst insgesamt zufrieden sind. Mit ihrer Wohnung sind aktuell sogar 96,7 Prozent zufrieden bis sehr zufrieden.

Aber das reicht uns nicht. Wenn 95,4 Prozent zufrieden sind, bleiben immer noch 4,6 Prozent, die Gründe haben, mit unserer Leistung unzufrieden zu sein. Individuelle Gründe. Deshalb suchen wir ebenso individuelle Lösungen für jeden Einzelnen.

Am unzufriedensten sind unsere Mitglieder mit der Situation in ihrem Treppenhaus: 22,2 Prozent der Befragungsteilnehmer bewerteten diese Situation als „eher schlecht“ bis „schlecht“. Wir haben bereits Maßnahmen ergriffen, die Situation zu verbessern. So haben wir in einigen Fällen beispielsweise bereits die Vergabe an Fremdfirmen geprüft oder die malermäßige Instandsetzung eingeplant.

Wir bedanken uns herzlich bei allen Teilnehmern für ihr Interesse, ihr positives Feedback und ihre Anregungen. Nur mit ihrer Hilfe können wir unser Angebot und unseren Service verbessern und Seite an Seite die Zukunft gestalten.



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017

Das Jahr 2017 stand im Zeichen der Landtagswahl in Schleswig-Holstein und der Bundestagswahl. Auf der Bundesebene folgte eine lang anhaltende und zähe Phase der Sondierungsgespräche und der Regierungsbildung. Sie war nicht leicht, sogar eine der komplexesten in der Geschichte der Bundesrepublik. Nicht die besten Voraussetzungen für eine stabile Politik in Zeiten sich verschärfender internationaler Konflikte und drängender nationaler Fragen. Eine davon lautet: Wie können wir angemessenen und vor allem bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen, für die ältere Bevölkerung, für Familien, Alleinerziehende und Studenten schaffen?

Von einer Entspannung der Wohnungsmarktlage, die vor allem in Metropolregionen wie Hamburg durch steigende Mietpreise und Bodenknappheit gekennzeichnet ist, kann auch heute noch keine Rede sein. Die Schaffung rechtlicher Rahmenbedingungen und die Umsetzung konkreter Förderprogramme ist jedoch Angelegenheit der jeweiligen Bundesländer. Das Ergebnis der Landtagswahl in Schleswig-Holstein am 07. Mai 2017 hat die politischen Verhältnisse verändert: Regierte bis dahin eine Koalition aus SPD, Grünen und dem SSW, wurde diese durch eine sogenannte Jamaika-Koalition aus CDU, Grünen und FDP abgelöst.

Um der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen, wurde die Finanzierungsrichtlinie für die soziale Wohnraumförderung von der neuen Regierung bereits Anfang des Jahres 2018 angepasst. Auf kommunaler Ebene sind durch die Kommunalwahlen am 06.05.2018 weitere Auswirkungen zu erwarten. Wir sehen der weiteren politischen Willensbildung und den mehrheitsfähigen Zukunftsentscheidungen mit großem Interesse entgegen und werden selbstverständlich im Bereich der Wohnungswirtschaft in der Umsetzung unseren Beitrag leisten.

Wir stehen als Baugenossenschaft in gesellschaftlicher Verantwortung und sind ein Akteur der Wohnungswirtschaft, der durch seine genossenschaftlichen Strukturen und Funktionsweisen nicht nur attraktiven Wohnraum zu fairen Bedingungen und Sicherheit für die Mitglieder bietet, sondern auch ein hohes Engagement für den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem, öffentlich gefördertem Wohnraum zeigt. Ende 2017 waren rund 30 Prozent der Adlershorst-Wohnungen in Elmsborn, Wedel, Tornesch, Norderstedt und Quickborn öffentlich gefördert.

Mit einem vorläufigen Jahresergebnis von 4,1 Millionen Euro setzt unsere Genossenschaft ihren erfolgreichen Geschäftsverlauf fort. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass die Umsetzung der 2012 beschlossenen Agenda „Adlershorst 2020“, über die wir in den Vertreterversammlungen berichtet haben, weiter vorangeschritten ist. Zahlreiche Neubauvorhaben sind realisiert oder auf den Weg gebracht worden, eine Vielzahl älterer Bestandsobjekte weist nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen einen hohen qualitativen, bautechnischen und energetischen Standard auf.

// Nachbesetzungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Die Personalentscheidungen, die im Vorfeld getroffen wurden, damit Adlershorst auch zukünftig mit hoher Kompetenz geführt und weiterentwickelt wird, wurden im vergangenen Jahr umgesetzt.

Hendrik Pieper hat seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied zum 1. Juli 2017 aufgenommen. Seine Wahlzeit als Aufsichtsratsmitglied endete 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 erforderlich, dass im Aufsichtsrat unterschiedliche Qualifikationen vorhanden sind. Eine dieser Schlüsselqualifikationen ist technisches Know-how. Als Bauingenieurin und technische Betriebswirtin erfüllt Frau Ulrica Schwarz diese Anforderungen in

hohem Maße. Die Vertreterversammlung wählte daher Frau Schwarz am 18. Juni 2017 in den Aufsichtsrat. Wiedergewählt wurden Henning Beuck und Sabine Kählert, welche nach ihrer Wiederwahl einstimmig wieder zur Aufsichtsratsvorsitzenden bestimmt wurde.

An der jährlich stattfindenden Vertreterausfahrt, diesmal am 1. April 2017, nahmen zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter teil. Diesmal wurden die Neubauprojekte von Adlershorst im Baugebiet An der Kirche in Tornesch und Uhlenhorst in Elmshorn besichtigt und erläutert.

Die intensiven 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.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten weiterhin vertrauensvoll und konstruktiv zusammen. Der Aufsichtsrat erhält vom Vorstand stets zeitnah alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen und kann sich anhand von Vorlagen und Berichten detailliert und effizient auf die Sitzungen vorbereiten.

Der jährliche Workshop von Vorstand und Aufsichtsrat fand im November 2017 statt. Thema dieses Workshops war eine umfassende Darstellung und Erläuterung des Versicherungsschutzes für die Adlershorst Immobiliengruppe. Bezirkskommissar der Provinzial Michael Leichsenring, dessen Fachgebiet kommunale und gewerbliche Versicherungen umfasst, informierte und beriet die Workshopteilnehmer.

Am 05. Dezember 2017 wurde das langjährige Vorstandsmitglied Holger Reißweck im feierlichen Rahmen unter Beteiligung von Vertretern der Landesregierung und der Wohnungswirtschaft sowie weiteren langjährigen Geschäftspartnern nach 28 Jahren erfolgreicher Tätigkeit bei unserer Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.



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

// Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

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

- Wirtschafts- und Finanzplan 2017
- Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2021
- Beratung des Berichtes über die gesetzliche Prüfung gemäß Paragraf 53 GenG des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 durch den Prüfungsverband vnw und des Berichtes der Geschäftsführung bis April 2017
- Prüfung von Quartalsberichten einschließlich Risikoanalyse
- Beschluss über die Beauftragung des vnw mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2017

// Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Bau von 28 öffentlich geförderten Wohnungen am Erleneck, Quickborn
- Bau von 70 frei finanzierten Wohnungen in drei Häusern und einer Parkpalette Am Grevenberg in Tornesch
- Aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen im Lütjenmoor, Norderstedt

// Beschluss zum Ankauf von Immobilien

- Beschluss über einen geplanten Ankauf von bis zu 36 Wohnungen im City Center Elmshorn

// Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen zur 53. ordentlichen Vertreterversammlung am 17. Juni
- Beschluss über Zuweisungen an Rücklagen gemäß Paragraf 28 j der Satzung
- Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2016 gemäß Paragraf 35 Absatz 2 der Satzung

// Personalangelegenheiten

- Beschluss über eine Personalentscheidung nach Paragraf 28 der Satzung der Adlershorst Baugenossenschaft eG betreffend die Prokura für Reinhard Herden

// Ortsbesichtigungen

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat ausgewählte Wohnquartiere besichtigt. Diesmal wurden die Quartiere in Tornesch, An der Kirche, im Uhlenhorst in Elmshorn und Falkenberg in Norderstedt in Augenschein genommen.

// Aufsichtsratssitzungen

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

- Konstituierung des Aufsichtsrates
- Vorstandsangelegenheiten

// Jahresabschluss 2017 und notwendige satzungsmäßige Beschlüsse

Aufgrund der Erkenntnisse des Aufsichtsrates im Rahmen seiner Prüfungs- und Beratungsleistungen 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 2017 durch die Prüfer des vnw hat bereits im Dezember 2017 begonnen und wird im April 2018 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 sowie Beratung und Beschluss-

fassung hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13. Juni 2018 und in der Vertreterversammlung am 23. Juni 2018 vorgesehen.

Vorbehaltlich eines positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung,

1. den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2017 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Jahr 2017 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 2017 der Adlershorst Baugenossenschaft eG.

Norderstedt, im April 2018

Sabine Kählert
Vorsitzende des Aufsichtsrates



GESCHÄFTSZAHLEN // 2017

LAGEBERICHT

// 2017

1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Mit 5.249 (Vorjahr: 5.269) eigenen Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 328.792,27 Quadratmetern ist sie im Nordwesten der Metropolregion Hamburg vertreten und betreibt fünf Kundencenter in Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Tornesch und Quickborn, um Kundennähe und umfangreichen Service direkt vor Ort zu bieten. Weiterhin befinden sich im Eigentum der Genossenschaft 23 gewerbliche Objekte und Büros (Vorjahr: 28), 1.704 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 1.776), 1.698 Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 1.856) sowie fünf Objekte mit Sondernutzung (Vorjahr: sechs), davon zwei Gästewohnungen. Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 92 Einheiten und dem Abriss von 112 Einheiten.

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

Die Genossenschaft hat 8.946 Mitglieder zum Ende des Geschäftsjahres 2017 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 12.585.351,89 Euro, die über die Zeichnung von Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt sind. Die Geschäftsanteile sind dividendenberechtigt und einmal jährlich entscheidet die Vertreterversammlung über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende. Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder aus ihrem Kreis ihre Vertreter in die Vertreterversammlung. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe seiner eingezahlten Geschäftsanteile eine Stimme. Die Vertreterversammlung übernimmt entsprechend unserer Satzung wichtige Funktionen zur Interessenwahrung der Mitglieder.

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

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

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

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	27.135	27.565	27.052
Instandhaltungsaufwendungen	5.790	7.053	6.951
Zinsaufwendungen	6.054	5.062	5.521
Jahresüberschuss	4.919	4.103	3.334

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2017 beschlossen.

Die höheren Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten gegenüber unserer Prognose resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen.

Der planmäßige Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich durch die Nutzungsgebühren für Neubauten bedingt. Hinzu kommen noch moderate marktbedingte Erhöhungen sowie geringfügige Erhöhungen wegen Einzelmodernisierung. Gegenläufig wirkte sich die Nichtvermietung von zum Abriss vorgesehenen Objekten aus. Im Geschäftsjahr 2017 betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren 6,61 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr mit 6,47 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Verlauf des Jahres 2017 waren 470 Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr mit 454 zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist mit 9,0 Prozent gegenüber 2016 mit 8,6 Prozent gestiegen. Sie liegt nach wie vor unterhalb des Branchendurchschnitts im Land Schleswig-Holstein. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus von der Adlershorst ausgelösten Wohnungswechseln von Mietern aus Abrisswohnanlagen, die in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gezogen sind. Die frei gewordenen Wohnungen konnten ansonsten grundsätzlich übergangslos neu vermietet werden.

Die unverändert hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und den Neubauten spiegelt die geringe fluktuationsbedingte Leerstandsquote im Berichtsjahr von 0,12 Prozent (Vorjahr 0,42 Prozent) wider.

Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungsannahmen 2017 sowie dem Vorjahr resultieren aus der Aufstockung des Instandhaltungsbudgets im Laufe des Jahres 2017 und tragen weiterhin zur Verbesserung der Objektqualität durch eine zeitgemäße Ausstattung, klimafreundliche Energieversorgung sowie hochwertige Bauqualität bei und damit zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 19,90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr mit 19,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die geringeren Zinsaufwendungen gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen. Für die Reduzierung des Zinsaufwandes gegenüber dem Vorjahr sind die Zinsdegression sowie der niedrige Zinssatz bei Darlehensprolongationen und Umschuldungen ausschlaggebend. Gegenläufig wirkten sich die Neuaufnahmen von Darlehen für Neubauten und Großmodernisierungen aus.

Unser Jahresüberschuss 2017 lag zwar unter dem geplanten Jahresergebnis, aber deutlich über dem Vorjahr und auf einem hohen Niveau. Die Veränderung gegenüber der Planung ergibt sich in der Hauptsache aus zusätzlichen Instandhaltungsmitteln sowie außerplanmäßigen Abschreibungen.

Gegenläufig wirkten sich niedrigere Zinsaufwendungen sowie hauptsächlich nicht im Geschäftsjahr angefallene Sonstige betriebliche Aufwendungen (u. a. Abrisskosten) aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen in Neubautätigkeit, Großmodernisierung und Erneuerung von Außenanlagen rund 26,2 Millionen Euro investiert.

Auch das Geschäftsjahr 2017 war für die Adlershorst ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen und Erwartungen und wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	310.621,1	92,1	291.440,3	94,4	19.180,8
Umlaufvermögen					
langfristig	648,0	0,2	539,2	0,2	108,8
kurzfristig	26.086,2	7,7	16.767,1	5,4	9.319,1
Gesamtvermögen	337.355,3	100,0	308.746,6	100,0	28.608,7

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	56.790,5	16,8	52.220,4	16,9	4.570,1
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	264.636,6	78,5	241.619,8	78,3	23.016,8
kurzfristig	15.928,2	4,7	14.906,4	4,8	1.021,8
Gesamtkapital	337.355,3	100,0	308.746,6	100,0	28.608,7

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen (26,2 Millionen Euro) erhöht sowie durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (7,5 Millionen Euro) verringert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen ist insbesondere durch höhere flüssige Mittel (+ 9,9 Millionen Euro) angestiegen, die in 2018 zur außerplanmäßigen Rückzahlung von Darlehen und zum Ankauf eines Gebäudeteils verwendet werden.

Auf der Kapitalseite ist der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 9,3 Prozent gestiegenen Bilanzsumme bei 16,8 Prozent (Vorjahr 16,9 Prozent). Das Eigenkapital änderte sich betragsmäßig um 4,6 Millionen Euro. Davon entfallen 4,1 Millionen Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,3 Millionen Euro sowie 0,8 Millionen Euro auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Zunahme der langfristigen Fremdmittel um 23,0 Millionen Euro ergibt sich hauptsächlich durch Darlehensvaluierungen für Neubau- und Großmodernisierungstätigkeit sowie durch Darlehensgewährung für die Einräumung von Belegungsbindungsrechten. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln und Tilgungen aus.

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

Das Anlagevermögen beträgt 92,1 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

2.2 Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung. Währungsrisiken bestehen nicht. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung. Der durchschnittliche Zinssatz für unsere Kapitalmarktdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,37 Prozent (Vorjahr: 2,92 Prozent).

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

Kapitalflussrechnung

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
I Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	4.102,6	3.334,0	768,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.505,8	5.961,1	1.554,7
Abnahme/Zunahme langfristiger Rückstellungen	97,3	-432,0	529,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	66,6	63,6	3,0
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.541,7	-228,0	-1.313,7
Cashflow nach DVFA/SG*	10.230,6	8.698,7	1.531,9
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Aktiva	62,8	-2.522,0	2.584,8
Veränderung Verkaufsgrundstücke	491,4	-1,6	493,0
Zunahme kurzfristiger Passiva	200,8	1.268,7	-1.067,9
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	648,6	-539,7	1.188,3
Zinsaufwendungen	4.642,5	5.253,6	-611,1
Zinserträge	-4,4	-11,2	6,8
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-1.080,2	-1.032,8	-47,4
Ertragsteueraufwand	175,3	156,2	19,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.367,4	11.269,9	4.097,5
II Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	1.590,2	646,5	943,7
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-26.942,6	-18.632,5	-8.310,1
Abnahme von Beteiligungen	2,9	226,3	-223,4
Erhaltene Zinsen	4,4	11,2	-6,8
Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	1.032,8	861,4	171,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.312,3	-16.887,1	-7.425,2
III Finanzierungsbereich			
Zunahme der Geschäftsguthaben	814,2	1.180,4	-366,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (davon aus Umschuldung: 5.287,9 T€)	34.228,3	23.034,2	11.194,1
Auszahlung für Geldbeschaffungskosten	-42,0	-213,9	171,9
Planmäßige Tilgungen	-5.772,8	-5.758,2	-14,6
Rückzahlungen von Darlehen (davon aus Umschuldung: 5.287,9 T€)	-5.301,0	-4.852,2	-448,8
Gezahlte Zinsen	-4.642,5	-5.253,6	611,1
Auszahlungen für Dividenden	-346,8	-325,1	-21,7
Ertragsteuerzahlungen	-137,9	-133,4	-4,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18.799,5	7.678,2	11.121,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	9.854,6	2.061,0	7.793,6
IV Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes			
Finanzmittelbestand am 31.12.2016/31.12.2015	9.854,6	2.061,0	7.793,6
	4.878,1	2.817,1	2.061,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2017/31.12.2016	14.732,7	4.878,1	9.854,6

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 15,4 Millionen Euro reichte nicht nur aus, um den Kapitaldienst von 10,4 Millionen Euro zu decken und die Zahlung der Dividende von 3,3 Prozent zu gewährleisten, sondern stand darüber hinaus noch für Investitionsauszahlungen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 18,8 Millionen Euro und des Mittelabflusses im Investitionsbereich, im Wesentlichen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, von 24,3 Millionen Euro, hat sich der Finanzmittelbestand um 9,9 Millionen Euro unter Berücksichtigung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 15,4 Millionen Euro auf 14,7 Millionen Euro erhöht. Der hohe Liquiditätsbestand wird im Jahr 2018 für die Rückführung von Darlehen sowie den Ankauf eines Gebäudeteils verwendet werden.

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

Für 2018 erwarten wir ein erheblich gestiegenes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 42,6 Millionen Euro. Diese Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite sowie aus Eigengeld finanziert werden.

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

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€
Hausbewirtschaftung	5.285,0	4.862,9
Grundstücksverkehr	152,2	-172,8
Bautätigkeit	-154,8	-335,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-418,2	-594,8
Neutrales Ergebnis	-586,3	-269,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-175,3	-156,2
Jahresüberschuss	4.102,6	3.334,0

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage des Geschäftsjahres 2017. Die Erhöhung um 422,1 Tausend Euro resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinsaufwendungen für Fremdkapital. Höheren Sollmieten, hauptsächlich für Neubauten, stehen in ungefähr gleicher Höhe gestiegene Abschreibungen gegenüber.

Das Ergebnis aus dem „Grundstücksverkehr“ ist maßgeblich durch den Verkauf eines Grundstücks des Umlaufvermögens an die Adlershorst Baukontor GmbH für eine Bauträgermaßnahme und dem daraus erzielten Buchgewinn beeinflusst.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist insbesondere geprägt durch das große Bau- und Großmodernisierungsvolumen des Geschäftsjahres 2017.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet im Wesentlichen die Kosten aus dem Bereich Projektarbeit und Organisationsentwicklung, die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, die Mitgliederbetreuung sowie die Geschäftsbesorgung für Tochterunternehmen. Gegenläufig positiv wirkte sich das Ergebnis der Adlershorst Immobilien GmbH mit 1.080,2 Tausend Euro (Vorjahr 1.032,8 Tausend Euro) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2017 zusammengefasst. Dies betrifft insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.036,2 Tausend Euro sowie Abrisskosten in Höhe von 1.063,2 Tausend Euro. Denen stehen im Wesentlichen Buchgewinne aus Anlageabgängen in Höhe von 1.548,0 Tausend Euro gegenüber.

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das auf die Adlershorst Baugenossenschaft eG zugeschnittene Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2022 sowie einer regelmäßigen Berichterstattung durch monatliche und quartalsweise Controllingberichte. Weiterhin werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie der Bankenlandschaft in die Betrachtung einbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so frühzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Es sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

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

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

In 2018 werden wir 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Bahnhofstraße in Quickborn und 56 Wohnungen in der Heinestraße in Wedel fertigstellen sowie die restliche Modernisierungsmaßnahme in Wedel, Heinestraße, und die neu begonnene Modernisierungsmaßnahme in Norderstedt, Lütjenmoor, beenden.

Die bestehende Planung sieht weiterhin den Beginn des Neubaus von 70 Wohnungen in Tornesch, Am Grevenberg, 28 Wohnungen in Quickborn, Erleneck, 25 Wohnungen in Norderstedt, Alter Kirchenweg, 84 Wohnungen in Elmshorn, Uhlenhorst, sowie 96 Wohnungen in Norderstedt, Am Exerzierplatz, vor.

Auf der Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung 2022 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit deutlichen Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

Als Jahresüberschuss rechnen wir 2018 mit einem Betrag von 3,7 Millionen Euro. Dabei gehen wir von höheren Mieten und Zinsaufwendungen aufgrund unserer Neubautätigkeit, Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 5,9 Millionen Euro sowie einer konstanten Gewinnabführung unseres Tochterunternehmens aus.

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

Norderstedt, den 25. April 2018

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Vorstand

Wirries

Pieper

JAHRESABSCHLUSS

// 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		214.552,66	261.493,27
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	293.652.792,84		280.713.858,50
2 Grundstücke mit anderen Bauten	134.311,82		153.651,22
3 Grundstücke ohne Bauten	253.053,93		402.742,97
4 Technische Anlagen und Maschinen	70.155,67		77.539,87
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.073.333,55		840.518,33
6 Anlagen im Bau	10.224.905,26		3.763.825,36
7 Bauvorbereitungskosten	1.447.480,69	306.856.033,76	1.648.657,26
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43		2.533.655,43
2 Beteiligungen	373.027,17		375.909,46
3 Andere Finanzanlagen	50,00	2.906.732,60	50,00
Anlagevermögen insgesamt		309.977.319,02	290.771.901,67
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		499.890,64
2 Unfertige Leistungen	8.390.005,81		8.321.107,77
3 Andere Vorräte	84.054,94	8.482.534,03	62.782,81
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	142.607,42		152.051,02
2 Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.911,91		0,00
3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.968.702,22		2.093.911,19
4 Sonstige Vermögensgegenstände	1.061.251,73	3.212.473,28	1.295.148,55
III Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.732.838,32	4.878.139,87
Umlaufvermögen insgesamt		26.427.845,63	17.303.031,85
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	643.743,77		668.399,59
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	306.367,17	950.110,94	3.281,87
Bilanzsumme		337.355.275,59	308.746.614,98

Passivseite	€	€	Vorjahr €
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	373.760,00		350.253,47
2 der verbleibenden Mitglieder	12.585.351,89		11.779.787,36
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.528,11 €; Vorjahr: 10.932,64 €)	34.080,00	12.993.191,89	48.960,00
II Ergebnismrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 415.000,00 €; Vorjahr: 335.000,00 €)	5.561.000,00		5.146.000,00
2 Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 3.300.000,00 €; Vorjahr: 2.650.000,00 €)	37.841.000,00	43.402.000,00	34.541.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag		7.665,18	5.453,57
2 Jahresüberschuss		4.102.594,08	3.333.963,24
3 Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-3.715.000,00	-2.985.000,00
Eigenkapital insgesamt		56.790.451,15	52.220.417,64
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.028.241,00		4.940.936,00
2 Steuerrückstellungen	480.200,00		442.400,00
3 Sonstige Rückstellungen	2.836.377,35	8.344.818,35	2.105.427,15
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.073.250,81		201.211.878,00
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.358.583,94		35.266.463,75
3 Erhaltene Anzahlungen	9.867.652,87		9.896.884,51
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.140,21		251.878,94
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.533.239,78		2.176.116,56
6 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 6.214,22 €; Vorjahr: 1.105,71 €)	161.788,10	272.109.655,71	148.194,50
D Rechnungsabgrenzungsposten		110.350,38	86.017,93
Bilanzsumme		337.355.275,59	308.746.614,98

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	€	€	€
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.667.720,06		33.904.606,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	847.620,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	33.539,42		0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	262.804,12	36.811.683,60	415.271,01
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		68.898,04	1.341.185,33
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		1.526.893,49	799.913,69
4 Sonstige betriebliche Erträge		2.164.905,97	1.321.326,44
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.338.181,39		16.192.531,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	626.501,35	16.964.682,74	4.632,75
Rohergebnis		23.607.698,36	21.585.137,96
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.544.928,79		3.315.381,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 270.040,56 € ; Vorjahr: 268.293,31 €)	872.713,71	4.417.642,50	829.077,72
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.505.764,11	5.961.133,00
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.420.358,80	3.506.442,27
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.080.230,09	1.032.774,10
10 Erträge aus Finanzanlagen		1,50	3,00
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 3.347,10 €; Vorjahr: 9.714,97 €)		5.491,27	14.459,95
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 352.504,00 €; Vorjahr: 198.029,00 €)		5.062.031,45	5.520.611,00
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		175.291,66	156.249,89
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.112.332,70	3.343.479,80
14 Sonstige Steuern		9.738,62	9.516,56
15 Jahresüberschuss		4.102.594,08	3.333.963,24
16 Gewinnvortrag		7.665,18	5.453,57
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.715.000,00	2.985.000,00
Bilanzgewinn		395.259,26	354.416,81

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 Paragraphen 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände (soweit entgeltlich erworben) werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren aktiviert.

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

Für die Berechnung der Abschreibungen (linear) lag bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, bei Garagen zwischen 25 und 50 Jahren und bei Gewerbeobjekten zwischen 25 und 60 Jahren zugrunde. Ein 1994 zugegangener Bauabschnitt wurde gemäß Paragraph 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Die Herstellungskosten für Außenanlagen wurden auf die Dauer von zehn bzw. 17 Jahren abgeschrieben. Ein 2017 erstellter Ersatzparkplatz wird lediglich über zwei Jahre abgeschrieben.

Bei den Technischen Anlagen und Maschinen erfolgte die lineare Abschreibung über eine Nutzungsdauer von acht, zehn bzw. 20 Jahren. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über eine Nutzungsdauer von drei bis 23 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände gemäß Paragraph 6 Absatz 2 Satz 1 EStG bis 410,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt. Zugänge von Einbauküchen werden entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ab dem Jahr 2017 unter der Position „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über zehn Jahre abgeschrieben.

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 2005 G von Heubeck berechnet. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Dabei wurden zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,7 Prozent, eine Rentensteigerung von 1,5 Prozent sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren zum 31.10.2017 in Höhe von 3,74 Prozent (im Vorjahr: 4,06 Prozent zum 31.10.2016) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (3,74 Prozent, Stand 31.10.2017) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre (2,88 Prozent Stand 31.10.2017) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 429.279,00 Euro. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen. Die Bewertung der Jubiläumsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Dabei wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,7 Prozent sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,88 Prozent zum 31.10.2017 (Vorjahr: 3,32 Prozent) 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 Anlagespiegel:

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)					Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	31.12.2017	kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	570.179,14	61.837,16	33.950,09	0,00	598.066,21	308.685,87	107.810,15	32.982,47	383.513,55	214.552,66	261.493,27
II Sachanlagen											
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	394.515.795,60	9.042.571,00	2.699.634,54	11.079.152,58	411.937.884,64	113.801.937,10	7.145.925,10	2.662.770,40	118.285.091,80	293.652.792,84	280.713.858,50
2 Grundstücke mit anderen Bauten	701.421,41	0,00	0,00	0,00	701.421,41	547.770,19	19.339,40	0,00	567.109,59	134.311,82	153.651,22
3 Grundstücke ohne Bauten	461.086,91	23.026,16	0,00	-172.715,20	311.397,87	58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	253.053,93	402.742,97
4 Technische Anlagen und Maschinen	228.748,09	0,00	36.705,42	0,00	192.042,67	151.208,22	7.180,46	36.501,68	121.887,00	70.155,67	77.539,87
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.249.619,95	468.850,15	109.883,08	0,00	2.608.587,02	1.409.101,62	225.509,00	99.357,15	1.535.253,47	1.073.333,55	840.518,33
6 Anlagen im Bau	3.763.825,36	16.375.587,92	0,00	-9.914.508,02	10.224.905,26	0,00	0,00	0,00	0,00	10.224.905,26	3.763.825,36
7 Bauvorbereitungskosten	1.648.657,26	790.752,79	0,00	-991.929,36	1.447.480,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447.480,69	1.648.657,26
	403.569.154,58	26.700.788,02	2.846.223,04	0,00	427.423.719,56	115.968.361,07	7.397.953,96	2.798.629,23	120.567.685,80	306.856.033,76	287.600.793,51
III Finanzanlagen											
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43	0,00	0,00	0,00	2.533.655,43	0,00	0,00	0,00	0,00	2.533.655,43	2.533.655,43
2 Beteiligungen	375.909,46	0,00	2.882,29	0,00	373.027,17	0,00	0,00	0,00	0,00	373.027,17	375.909,46
3 Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
	2.909.614,89	0,00	2.882,29	0,00	2.906.732,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2.906.732,60	2.909.614,89
Anlagevermögen insgesamt	407.048.948,61	26.762.625,18	2.883.055,42	0,00	430.928.518,37	116.277.046,94	7.505.764,11	2.831.611,70	120.951.199,35	309.977.319,02	290.771.901,67

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet fast ausschließlich (abgesehen von 41.545,16 Euro für Architektenleistungen für zwei Baubetreuungsmaßnahmen) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen erhaltene Anzahlungen gegenüberstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	insgesamt €	€
Forderungen aus Vermietung	142.607,42 (152.051,02)	2.927,57 (3.872,54)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.911,91 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.968.702,22 (2.093.911,19)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.061.251,73 (1.295.148,55)	372.635,01 (539.212,05)
Gesamtbetrag	3.212.473,28 (3.541.110,76)	375.562,58 (543.084,59)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 291.493,83 Euro, einen Erstattungsanspruch in Höhe von 237.600,00 Euro für eine Erschließungsmaßnahme sowie Guthaben bei Versorgern in Höhe von 262.603,38 Euro.

Von den Flüssigen Mitteln sind 2.600.000,00 Euro vertraglich zweckgebunden für die Bezahlung von Baukosten eines in der Errichtung befindlichen Bauvorhabens.

Die Steuerrückstellungen enthalten hauptsächlich die auf die Ausschüttung der Dividenden entfallende Körperschaftsteuer für die Jahre 2015, 2016 und 2017.

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

- Verwaltungsaufwendungen 434.496,00 Euro
- Verpflichtungen aus Bau- und Instandhaltungsaufwendungen 1.940.173,00 Euro
- noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke 446.378,35 Euro

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.073.250,81 (201.211.878,00)	21.750.889,35 (4.885.044,71)	27.841.542,97 (23.274.518,55)	175.480.818,49 (173.052.314,74)	225.073.250,81 (201.211.878,00)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.358.583,94 (35.266.463,75)	954.593,63 (923.181,26)	4.044.057,14 (4.070.471,91)	29.359.933,17 (30.272.810,58)	34.340.533,27 (35.245.404,64)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.867.652,87 (9.896.884,51)	9.867.652,87 (9.896.884,51)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.140,21 (251.878,94)	115.140,21 (251.878,94)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.533.239,78 (2.176.116,56)	2.533.239,78 (2.176.116,56)				
Sonstige Verbindlichkeiten	161.788,10 (148.194,50)	161.788,10 (148.194,50)				
Gesamtbetrag	272.109.655,71 (248.951.416,26)	35.383.303,94 (18.281.300,48)	31.885.600,11 (27.344.990,46)	204.840.751,66 (203.325.125,32)	259.413.784,08 (236.457.282,64)	GPR

¹⁾GPR=Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehensbedingungen sind per Bilanzstichtag gegenüber Kreditinstituten für Darlehen von 17.469.755,61 Euro (Vorjahr: 17.912.855,10 Euro) die Mieten in drei Verwaltungseinheiten mit 132 Wohnungen abgetreten. Für zwei Darlehen in Höhe von 9.183.714,96 Euro (Vorjahr: 9.414.654,47 Euro) einer Verwaltungseinheit mit 56 Wohnungen wurde die Abtretung auf 24 Monatsmieten je Mietverhältnis begrenzt.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr ist auf die in 2018 vorgesehene Rückzahlung von Verbindlichkeiten (16,6 Millionen Euro) am Zinsbindungsende durch Ende 2017 vorhandene und dafür eingeplante Flüssige Mittel begründet.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält u. a. Buchgewinne aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 1.548.095,86 Euro (Vorjahr: 235.547,30 Euro).

Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 857.629,05 Euro (Vorjahr: 822.539,65 Euro) werden in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

In den Abschreibungen der Sachanlagen sind 1.036.234,92 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) außerplanmäßige Abschreibungen für Gebäude des Anlagevermögens enthalten, die zum Abriss vorgesehen sind.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten 1.063.210,52 Euro (Vorjahr: 823.704,82 Euro) für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens, ansonsten insbesondere Sachkosten der Verwaltung.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren fast ausschließlich aus der Ausschüttungsbelastung für die Dividende für das Geschäftsjahr 2017.

E Sonstige Angaben

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird die 100-prozentige Beteiligung an der Adlershorst Immobilien GmbH mit Sitz in Norderstedt ausgewiesen. Das Eigenkapital zum 31.12.2017 beträgt 2.534.473,32 Euro. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2017 in voller Höhe (1.080.230,09 Euro) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mit je einem Drittel an der Bauträger-GbR B und C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 1.367.905,49 Euro und einen Jahresfehlbetrag von 8.646,88 Euro aus.

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

Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen,
Grundstücksankäufe, Erschließungsmaßnahmen und
sonstige Verpflichtungen rd. 32.590.000,00 Euro

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	29,00	14,75
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00
Quartiersbetreuer etc.	10,00	3,50
	44,00	18,25

Mitgliederbewegung:

Anfang 2017	8.897
Zugang 2017	451
Abgang 2017	402
Ende 2017	8.946

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 805.564,53 Euro
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 7.840,00 Euro
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.431.360,00 Euro

1 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

2 Mitglieder des Vorstandes:

- Uwe Wirries seit 1. Juli 2009
Vorstandsvorsitzender seit 1. Januar 2018
(Diplom-Kaufmann)
- Hendrik Pieper seit 1. Juli 2017
(Rechtsanwalt)
- Holger Reißweck seit 1. April 2002
(Diplom-Ingenieur) bis 31. Dezember 2017

3 Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Sabine Kählert seit 8. Mai 1999
(Verwaltungsfachwirtin) seit 5. November 2008
Vorsitzende
- Jens Nietner seit 19. Juni 2010
(Rechtsanwalt und Geschäftsführer) seit 19. Juni 2010
Stellvertretender Vorsitzender
- Ingrid Hebisch seit 27. Juni 2009
(Bilanzbuchhalterin) seit 19. Juni 2010
Schriftführerin
- Christian Krischker seit 19. Juni 2010
(Sparkassendirektor i. R.)
- Henning Beuck seit 18. Juni 2016
(Volkswirt)
- Hendrik Pieper seit 18. Juni 2011
(Rechtsanwalt und Abteilungsleiter) bis 17. Juni 2017
- Niels Schmidt seit 19. Juni 2010
(Bürgermeister)
- Ulrica Schwarz seit 17. Juni 2017
(technische Betriebswirtin)

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich mit Ausnahme des Kaufes von 35 Wohnungseigentumsrechten an einem schon überwiegend im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Gebäude mit einem Kaufpreis in Höhe von rund 3,2 Millionen Euro nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.04.2018 wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 4.102.594,08 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“ ein Betrag in Höhe von 415.000,00 Euro und in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 3.300.000,00 Euro eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 395.259,26 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2017 wie folgt zu verwenden:

	€
3,3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	387.571,38
Vortrag auf neue Rechnung	7.687,88
Bilanzgewinn	395.259,26

Norderstedt, den 25. April 2018

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Vorstand



Uwe Wirries
Vorstandsvorsitzender



Hendrik Pieper
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 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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Sie errichtet und bewirtschaftet Wohnungen und überlässt diese zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2017 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, einen Buchgewinn aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks sowie für Abbruchobjekte angefallene außerplanmäßige Abschreibungen und Abbruchkosten.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 02.05.2018

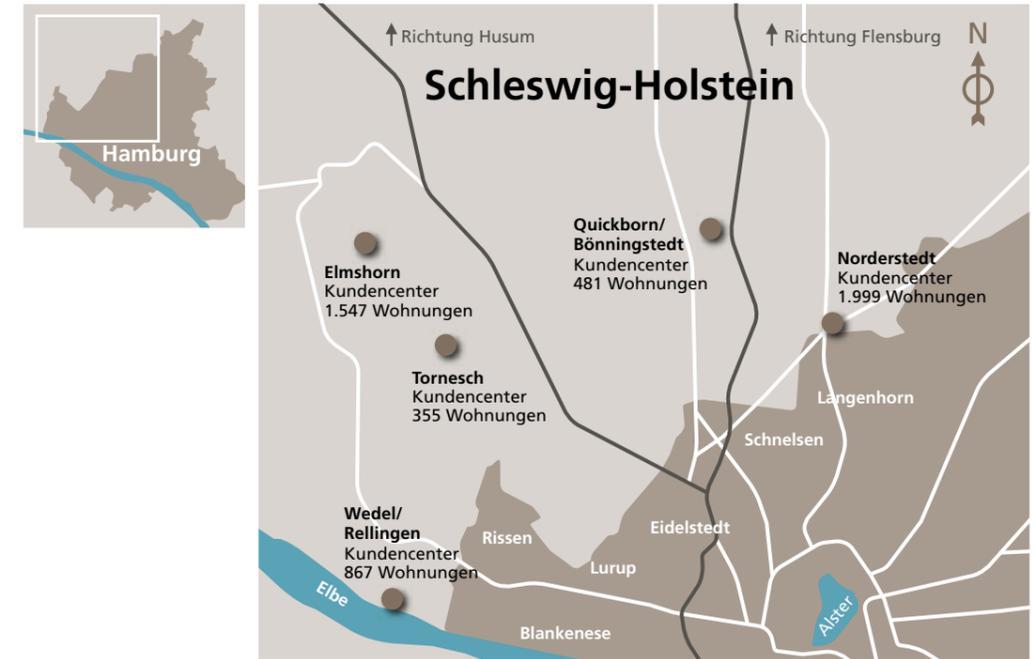
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

// Wohnungsbestand

STAND 31.12.2017



VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
161	Bönningstedt	Greiffeldtwiete 24+26	1965	15
176	Bönningstedt	Hohenloher Ring 12-18	1966	28
234	Bönningstedt	Hohenloher Ring 44, 44a, 46, 46a	1968	24
289	Bönningstedt	Hohenloher Ring 2-6	1972	18
				85
29	Elmshorn	Kolberger Straße 1-5	1953	23
41	Elmshorn	Am Friedhof 15-17	1954	24
48	Elmshorn	Uhlenhorst 38-104	1956	50
64	Elmshorn	Am Friedhof 10-14, 11-13 / Kolberger Straße 2-6	1957	44
99	Elmshorn	Uhlenhorst 1-7 / Amselstraße 18-20	1960	42
125	Elmshorn	Diertgahren 9-23	1963	60
133	Elmshorn	Diertgahren 25-27 / Schilfweg 1-5	1964	36
143	Elmshorn	Diertgahren 32-36	1964	21
156	Elmshorn	Diertgahren 14-30	1965	63
173	Elmshorn	Raboisestraße 33-39	1966	30
198	Elmshorn	Raboisestraße 41	1967	12
199	Elmshorn	Raboisestraße 25-31	1967	33
231	Elmshorn	Am Dornbusch 1-7	1969	32
232	Elmshorn	Am Dornbusch 9-23	1968	64
246	Elmshorn	Am Dornbusch 10-26	1970	64
262	Elmshorn	Mommsenstraße 22-24 / Ludwig-Meyn-Straße 14+65	1954	33
263	Elmshorn	Ludwig-Meyn-Straße 16+67 / Hermann-Weyl-Straße 21-23	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 / Alter Markt 3c	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, 1a, 1b	1985	89
394	Elmshorn	Hainholzer Damm 67-71	1991	28
399	Elmshorn	Am Erlengrund 1-7	1992	28
401	Elmshorn	Am Erlengrund 8+10	1993	18
406	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 5+7	1997	24
407	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 1+3	1997	24
409	Elmshorn	Fröbelstraße 4a	1999	25
414	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 8	2002	26
415	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 9	2003	24
443	Elmshorn	Gerberstraße 23+25	2009	29
446	Elmshorn	Reeperbahn 11+13	2012	34
455	Elmshorn	Uhlenhorst 2-12	2016	84
				1.547

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
31	Norderstedt	Alter Kirchenweg 28a+b / Uhlenkamp 1	1953	24
32	Norderstedt	Uhlenkamp 3	1954	8
42	Norderstedt	Bahnhofstraße 1-11, 6-14	1954	65
54	Norderstedt	Alter Kirchenweg 30a-c, 32a-c, 34a-c	1957	63
55	Norderstedt	Bahnhofstraße 2-4, 13-17, 16-20	1957	42
75	Norderstedt	Alter Kirchenweg 36a-c+38a-c / Stonsdorfer Weg 2a-d+4a-d	1959	75
106	Norderstedt	Greifswalder Kehre 22a-e / Am Exerzierplatz 7-11	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3+5	1962	12
119	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 6a-d / Greifswalder Kehre 2-8	1962	54
121	Norderstedt	Danziger Straße 7+9	1962	12
127	Norderstedt	Greifswalder Kehre 3+5	1964	12
130	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 8a-d, 10a-d	1963	54
138	Norderstedt	Greifswalder Kehre 10-12	1965	48
144	Norderstedt	Greifswalder Kehre 14-16	1965	48
151	Norderstedt	Greifswalder Kehre 18-20	1965	48
154	Norderstedt	Greifswalder Kehre 1	1965	6
164	Norderstedt	Distelweg 25-31	1969	24
165	Norderstedt	Ochsenzoller Straße 146-148	1967	64
174	Norderstedt	Ochsenzoller Straße 144	1968	24
219	Norderstedt	Distelweg 23	1968	12
237	Norderstedt	Schweriner Straße 2-12	1969	36
240	Norderstedt	Heimpfad 1-9, 2-8	1951	45
241	Norderstedt	Glojenbarg 33+35	1957	14
242	Norderstedt	Glojenbarg 37	1958	7
243	Norderstedt	Heimpfad 10+11 / Glojenbarg 39	1963	24
253	Norderstedt	Lütjenmoor 39-41, 47-49	1971	112
286	Norderstedt	Waldstraße 63-71 / Norderstraße 41-47	1974	96
293	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 424-432 / Waldstraße 73-81	1974	151
294	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 421+423 / Hainholz 1+3	1974	60
295	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 432a	1974	32
311	Norderstedt	Hainholz 6	1978	29
349	Norderstedt	Malenter Weg 2-6 / Heidbergstraße 25-35	1980	60
372	Norderstedt	Buckhörner Moor 88-92	1983	45
373	Norderstedt	Rathausallee 63-75	1982	64

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
381	Norderstedt	Rathausallee 100–104 / In der Großen Heide 2–6 / Fehmarnstraße 1+3	1984	64
384	Norderstedt	In der Großen Heide 8–22	1985	79
388	Norderstedt	Helene-Weber-Straße 2–8	1991	32
390	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 279 / Helene-Weber-Straße 1+3	1987	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	2008	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
				1.999
62	Quickborn	Bahnhofstraße 60+62	1959	14
235	Quickborn	Am Ahrensfeld 11–27	1968	54
418	Quickborn	Kampstraße 10–14	1958	14
420	Quickborn	Erleneck 5–8	1958	16
422	Quickborn	Kampstraße 16–22	1960	18
423	Quickborn	Kurzer Kamp 9–15	1961	8
424	Quickborn	Kurzer Kamp 1	1964	6
425	Quickborn	Kurzer Kamp 3–7	1963	12
426	Quickborn	Marienhöhe 12+14	1964	30
427	Quickborn	Marienhöhe 8+10	1965	30
428	Quickborn	Marienhöhe 2–6a	1967	48
429	Quickborn	Erleneck 9	1971	9
430	Quickborn	Erleneck 4	1972	9
431	Quickborn	Hermann-Löns-Straße 38–42	1993	18
432	Quickborn	Kampstraße 6a	1994	21
433	Quickborn	Am Freibad 24–32	1997	47
434	Quickborn	Am Freibad 16–22a	1997	42
				396
445	Rellingen	Am Markt 9a–c, 10a-d / Hohle Straße 44,44a+b	2011	28
				28
150	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 7–13, 10–12	1964	36
163	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 26	1967	40
184	Tornesch	Willy-Meyer-Straße 14–24	1967	36
261	Tornesch	Moorreger Weg 58a	1971	10
361	Tornesch	Pommernstraße 93+95	1981	48
392	Tornesch	Pommernstraße 83	1992	20
402	Tornesch	Pommernstraße 81	1994	32
444	Tornesch	Jürgen-Siemsen-Straße 8+10	2009	17
450	Tornesch	Am Grevenberg 12a+12b	2013	24
453	Tornesch	An der Kirche 5–9a	2015	92
				355

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
30	Wedel	Galgenberg 82 + 82a+b	1954	16
86	Wedel	Am Riesenkamp 1–13, 16–20	1960	51
94	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 8–30	2004	91
439	Wedel	Kantstraße 9–13	2009	31
447	Wedel	Gorch-Fock-Straße 13–19	2011	57
448	Wedel	Adalbert-Stifter-Straße 19a	2011	11
449	Wedel	Kantstraße 3–7	2013	45
451	Wedel	Rudolf-Breitscheid-Str. 28, 28a, 30, 32	2014	56
				839

Gesamt 5.249

// Vertreterversammlung

STAND MÄRZ 2018

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 3

1) Thomas Jäger (Polizeibeamter)	Am Hange 33 c	22844 Norderstedt
2) Bodo Panknin (Diplom-Ingenieur)	Waldschneise 14	22844 Norderstedt
3) Sabine Artz (Kfm. Angestellte)	Heidbergstraße 57	22846 Norderstedt
4) Christine Schreier (Industriekauffrau)	Ulzburger Straße 356 B	22846 Norderstedt
5) Sandra Eichholz (kaufm. Angestellte)	Rosmarinweg 2	22850 Norderstedt
6) Sabine Saecker (Sachbearbeiterin)	Am Ochsenzoll 17	22850 Norderstedt

Wahlbezirk 4

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

Wahlbezirk 5

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

Wahlbezirk 6

1) Monika Crone (Krankenschwester)	Diertgahren 15	25337 Elmshorn
2) Maria Jost (Bankkauffrau)	Sandberg 65a	25335 Elmshorn
3) Waldemar Weigandt (Personaldisponent)	Ansgarstraße 55	25336 Elmshorn
4) Gisela Huntenburg (Pensionärin)	Diertgahren 13	25337 Elmshorn
5) Helmut Paul Averbek (Angestellter)	Amselstraße 20	25335 Elmshorn

Wahlbezirk 7

1) Volker Cordes (Dipl. Ingenieur)	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
2) Claus Buchberger (Dipl. Ingenieur)	Am Dornbusch 21	25337 Elmshorn
3) Manfred Völz (Hausmeister)	Am Dornbusch 15	25337 Elmshorn
4) Andreas Kretschmann (Maschinenschlosser)	Am Dornbusch 26	25337 Elmshorn
5) Anna Guttmann (Studienrätin)	Anker 7	25524 Itzehoe
6) Joachim Lapsien (Rentner)	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
7) Petra Günther (Friseurin)	Schweriner Straße 12	22844 Norderstedt
8) Lothar Lauckner (Rentner)	Am Dornbusch 24	25337 Elmshorn

Wahlbezirk 8

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

// Kontakt

ADLERSHORST

Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Tel. 040 528030
Fax 040 52803-200

www.adlershorst.de
info@adlershorst.de

Kundencenter Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt
Tel. 040 528030
Fax 040 52803-200

Kundencenter Quickborn

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

Kundencenter Elmshorn

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

Kundencenter Tornesch

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

Kundencenter Wedel

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

**Konzept, Gestaltung, redaktionelle
Unterstützung, Projektmanagement:**
New Communication GmbH & Co. KG, Kiel

Produktion:
ppa.bumann GmbH & Co. KG, Rendsburg

Bildnachweise:
Frank Peter: S. 2 – 6, S. 9 (1), S. 17 – 24,
S. 31 – 39, S. 42, S. 44 – 47, S. 74/75
Adlershorst: S. 9 (5), S. 40
iStock: S. 11, S. 13
Thinkstock/Getty Images: S. 26, S. 29
Pablo Castagnola: S. 27