



// LUST AUF WACHSTUM

Geschäftsbericht II 2018



Lust aufs Leben

6,5 Mio. €

für Instandhaltung und Modernisierung
des Wohnungsbestandes

148

neue Wohnungen fertiggestellt

61,7 Mio. €

Eigenkapital

23,4 Mio. €

Investitionen in Neubauten

66

Wohnungen modernisiert

50 Mio. €

Investitionen in Immobilienbestand

61

Beschäftigte

9.096

Mitglieder

5.326

Wohnungen

353,5 Mio. €

Bilanzsumme

4,1 Mio. €

Jahresüberschuss

17,4 %

Eigenkapitalquote

0,4 Mio. €

Bilanzgewinn



// Inhalt

- 4 *Kontinuierliches Wachstum –
Vorwort des Vorstandes*

- 6 *In einer starken Gemeinschaft
zu Hause – unsere Angebotsvielfalt*

- 8 *Meilensteine 2018*

- 10 *Unsere Unternehmensstruktur*

- 12 *Nachwuchsförderung*

- 14 *Mehr Dienstleistung, mehr Wachstum*

- 16 *Wohnen mit Service, Arbeiten mit Spaß*

- 18 *Wachsender Wohnraum*
- 20 Wohnen im Quartier Heinestraße in Wedel
- 21 Wohnen am Galgenberg in Wedel
- 22 Wohnen im Herzen Hamburgs
- 23 Wohnen im Erleneck in Quickborn
- 24 Wohnen Am Grevenberg in Tornesch
- 25 Wohnen im Uhlenhorst in Elmshorn
- 26 Wohnen in der Bahnhofstraße in Quickborn
- 27 Wohnen mit Lebenslust in Norderstedt

- 28 *Mehr Wohnraum, mehr Mitglieder*
- 30 Zusammenwachsen mit der Natur
- 32 Digitales Wachstum
- 34 Lust aufs Leben im Ruhestand
- 36 Wachsende Treue
- 38 Zusammenwachsen
- 40 Mit den Aufgaben wachsen

- 42 *Bericht des Aufsichtsrates*

- 46 *Geschäftszahlen 2018*
- 48 Lagebericht 2018
- 56 Jahresabschluss 2018
 - 56 · Bilanz
 - 58 · Gewinn- und Verlustrechnung
 - 59 · Anhang des Jahresabschlusses 2018

- 68 *Wohnungsbestand*

- 72 *Vertreterversammlung*

- 75 *Kontakt*



// Kontinuierliches Wachstum

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

Ein Jahresabschluss bedeutet nicht nur Zahlen und Fakten. Für uns heißt es auch zu prüfen, welche Aufgaben noch vor uns liegen, was wir bereits verbessern konnten und wo wir vielleicht sogar mehr erreicht haben als geplant. Dabei nimmt Wachstum quantitative, aber auch qualitative Formen an.

Nach wie vor ist eine enorme Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu verzeichnen. Gleichzeitig haben sich die Bedürfnisse unserer Mieter weiterentwickelt. Darauf haben wir reagiert.

Wir haben unser Investitionsvolumen auch 2018 ausgeweitet und damit unter den gegebenen

Rahmenbedingungen ein weiteres Wachstum erzielt. Dass wir in der Bauhochkonjunktur Projekte wirtschaftlich realisieren und Wohnraum schaffen können, verdanken wir einer langfristigen, vertrauensvollen und engen Zusammenarbeit mit unseren Partnern. Um auch bei knapper werdenden Kapazitäten der Unternehmen weiterhin unsere Projekte verwirklichen zu können, binden wir unsere Partner frühzeitig in regelmäßigen Planungsrounds in unsere Bauvorhaben ein.

Durch den Abriss von Altbeständen und der anschließenden Neubebauung der Grundstücke haben wir nicht marktgerechte Wohnungen durch neue ersetzt und bieten dabei einer größeren Anzahl von Mitgliedern bezahlbaren und modernen Wohnraum. Bei der Planung der Bauwerke und Wohnungsgrundrisse sind wir auf eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen bedacht. Ergänzend erschließen und bebauen wir neue Grundstücksflächen.

Wir verbinden quantitatives mit qualitativem Wachstum. Auch durch Modernisierung und Sanierung erreichen wir zeitgemäßen Wohnkomfort und moderne Energiestandards. Wachstum bedeutet für uns, uns zu verbessern, die gesetzten Ziele zu erreichen und möglichst zu übertreffen.

Qualitatives Wachstum bedeutet für uns, auf einem soliden Fundament und in der Region verwurzelt mit der Zeit zu gehen und auch neue Wege zu beschreiten. Dabei machen wir Angebote rund ums Wohnen, die über die reine Versorgung mit Wohnraum hinausgehen. Wir prüfen laufend die Bedürfnisse unserer Mitglieder, um so frühzeitig zu erkennen, was die bei uns lebenden Menschen wirklich brauchen. So bieten wir älteren Menschen barrierearme Wohnungen und verstärken Services in Kooperation mit unseren Partnern aus dem Bereich der Altenpflege. Eine Wohngruppe für selbstbestimmtes Wohnen sowie verschiedene zusätzliche Pflegeleistungen im derzeit entstehenden Quartier Lebenslust in Norderstedt sind hierfür ein Beispiel. Jüngere Mieter bevorzugen zentrale Wohnorte, an

denen das Leben pulsiert. Unser Angebot für junge Menschen bauen wir entsprechend aus. So werden wir in Kürze ca. 114 geförderte Wohnungen in der begehrten Hamburger HafenCity errichten.

Vor allem erwarten jüngere Menschen zeitgemäße Kommunikationswege. Unser Mieterportal, das auch über die eigens für unsere Mieter entwickelte App nutzbar ist, ist so ein Weg – ein Kanal, der uns mit den Menschen verbindet und ihnen die Kommunikation erleichtert. Dieser wird auch zunehmend gern von den älteren Generationen gewählt. Wir binden alle ein und unterstützen jeden, der es wünscht, diesen Weg auszuprobieren. Die Bedienung haben wir dabei bewusst einfach gestaltet. Das Leben ist kompliziert genug. Deshalb wollen wir Wohnen so einfach wie möglich machen.

Ein besonders herausfordernder Prozess im Zusammenhang mit unserem umfangreichen Quartiersentwicklungsprogramm ist die Entmietung der Altbestände. Das dadurch erforderliche Umzugsmanagement wird von unseren Kundencentern mit großem Engagement und Sensibilität betrieben. Am Ende dienen diese Maßnahmen der Zukunftsfähigkeit und damit dem Wohle der Genossenschaft. Unser gesamtes Unternehmen und unsere Mitarbeiter werden durch diese Strategie stark gefordert. Für ihr Engagement gebührt allen Adlershorst-Beschäftigten unser herzlichster Dank.

Wir sehen es als unsere Aufgabe, uns den Herausforderungen der Zukunft zu stellen, die sich daraus ergebenen Chancen zu nutzen und uns kontinuierlich zu verbessern.

Herzlichst

Uwe Wirries
Vorstandsvorsitzender

Hendrik Pieper
Mitglied des Vorstandes

// In einer starken Gemeinschaft zu Hause – unsere Angebotsvielfalt

Unsere Wohnungen sind auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mieter ausgerichtet. Mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Lagen und Ausstattungen haben wir für die Menschen in verschiedenen Lebenssituationen immer die richtige Wohnlösung.

Unsere vielfältigen Quartiere bieten Wohnungen für Singles, Paare, Familien, junge Leute und Senioren. So treffen unterschiedliche Menschen unterschiedlicher Generationen in unseren Quartieren aufeinander und profitieren von der lebendigen Durchmischung.

Bei der Planung neuer Wohnräume spielt nicht nur Effizienz eine Rolle. Unsere Grundrisse gehen mit der Zeit und berücksichtigen Veränderungen und neue Wohnformen. So werden langfristige und vielfältige Nutzungen möglich.

// Wohnen in jeder Lebenslage

Junge Menschen bevorzugen zentrale Wohnlagen. Wir bieten passende Wohnungen in guten, zentralen Ortslagen und zu erschwinglichen Preisen. Familien wünschen sich eher begrünte und ansprechend gestaltete Wohnanlagen und legen großen Wert auf eine gut funktionierende Nachbarschaft. Diese ist auch für ältere Menschen besonders wichtig. Dabei spielt unser Quartiersmanagement eine zentrale

Rolle. Die Quartiersbetreuer agieren als persönliche Ansprechpartner vor Ort und unterstützen eine funktionierende und harmonische Nachbarschaft. Sie stehen den Mietern mit Rat und Tat zur Seite und sorgen für ein positives und konstruktives Miteinander. Dass dieses Konzept nicht nur gut angenommen wird, sondern auch sinnvoll ist, sehen wir daran, dass auch Quartiere mit höherer Verdichtung durch Gemeinschaftlichkeit gekennzeichnet sind.

// Bezahlbarer Wohnraum

Mit einer Nettokaltmiete von 3,79 Euro bis 13,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2018 bildet unser Wohnungsangebot unterschiedliche Einkommenssituationen und Haushaltsgrößen ab und ermöglicht individuelle Lösungen. Alle Nutzungskosten kalkulieren wir angemessen und wirtschaftlich. Wir berücksichtigen dabei sowohl Ausstattungs- als auch Standortfaktoren und lassen im Ergebnis einen genossenschaftlichen Mietabschlag einfließen.



// Zusammenwachsen

Wir sind dem Gedanken der genossenschaftlichen Gemeinschaft verpflichtet. Wir glauben, dass eine solche Gemeinschaft nicht allein dadurch zusammenwächst, dass deren Mitglieder Tür an Tür leben. Gemeinsame Erlebnisse und gemeinsam verbrachte Zeit machen Beziehungen erst stark. Einmal im Jahr organisieren wir deshalb in einem unserer Quartiere ein großes Mieterfest. Damit bedanken wir uns für das Verständnis unserer Mieter für die Einschränkungen und Unannehmlichkeiten im Zuge einer Modernisierung oder Umgestaltung.

Darüber hinaus können unsere Mieter selbst aktiv werden und eigene Nachbarschaftsfeste veranstalten. Wir unterstützen sie dabei, indem wir ein Zelt, Tische, Bänke, Grill und Grillkohle zur Verfügung stellen. Unser Ziel ist, dass möglichst viele unserer Mitglieder mitfeiern können.

// Barrierearme Wohnungen

Die ADLERSHORST Baugenossenschaft hat über 1.700 barrierearme Wohnungen in ihrem Bestand. In nahezu jedem unserer Standorte bieten wir Wohnungen an, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind.

In Wedel haben wir eine öffentlich geförderte Wohnanlage errichtet, die komplett auf die Bedürfnisse mobilitätsbehinderter Menschen eingerichtet ist. Sie ist vom Erdgeschoss bis unters Dach für Rollstuhlfahrer konzipiert worden. Die Mieten sind erschwinglich und liegen mit 5,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich unterhalb des Marktumfeldes.

// Zeitgemäßes Wohnen: digital und klimafreundlich

Unsere Wohnungen sind auch für Menschen gebaut, die mit der Zeit gehen und die Möglichkeit der schnellen, digitalen Kommunikation nutzen wollen. Alle unsere Wohnanlagen verfügen über Glasfaseranschlüsse und bieten eine schnelle Internetanbindung und damit eine zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Die Themen Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind uns besonders wichtig. Für eine Energieeffizienz, die sowohl modernen Standards entspricht als auch wirtschaftlich sinnvoll ist, verwenden wir in unseren Neubauten auch innovative Konzepte zur Energieversorgung. Dabei übertreffen wir regelmäßig die gesetzlichen Anforderungen.

// Meilensteine 2018



Baubeginn des Stadtquartiers Levenslust

Bis 2020 setzt Adlershorst in Norderstedt den ersten Bauabschnitt eines groß angelegten Projektes um: Im Stadtquartier Levenslust entstehen insgesamt über 300 Mietwohnungen und eine Wohngruppe für selbstbestimmtes Wohnen. Services wie ein DRK-Pflegedienst und Gemeinschaftsräume werden in das Quartier integriert.



Baubeginn Tornesch, Am Grevenberg

Adlershorst beginnt mit dem Bau von 70 Wohneinheiten gehobenen Standards in Tornesch Am Grevenberg. Der energieeffiziente Neubau ersetzt nicht mehr modernisierungsfähige Bestandsgebäude und wurde zum 1. März 2019 an die neuen Mieter übergeben.

Vertreterausfahrt

Unsere Adlershorst-Vertreter, der Vorstand, Aufsichtsratsmitglieder und einige Mitarbeiter machten sich während der Vertreterausfahrt ein Bild von den aktuellen Bauprojekten – diesmal in Norderstedt im Lütjenmoor und im Garstedter Dreieck, sowie in Quickborn in der Bahnhofstraße und im Erleneck.



Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist unsere wichtigste Veranstaltung im Jahr. Hier kamen Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreter sowie Mitarbeiter zusammen, um sich über Ereignisse des Vorjahres zu informieren und auszutauschen. Alle Beschlüsse fasste die Versammlung einstimmig.

Ausbildung bei Adlershorst

Vier junge Menschen beginnen ihre Ausbildung. Insgesamt lernen im August neun Auszubildende bei Adlershorst: acht Immobilienkaufleute und ein Elektroniker mit Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik.



Neuer Look

Unsere neue Webpräsenz geht online: www.adlershorst.de ist frischer, übersichtlicher und ganz auf die Interessen und Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten.



Quartier Heinestraße in Wedel fertiggestellt

Nach der umfangreichen Modernisierung des Quartiers Heinestraße in Wedel 2017 wurde nun auch das smart ideenhaus mit 56 öffentlich geförderten Wohnungen zum 1. Oktober 2018 bezugsfertig. Mit einem großen Mieterfest und ca. 300 Gästen wurde die Fertigstellung des Quartiers gefeiert.



Mieterservice digital

Das Adlershorst-Mieterportal ist freigeschaltet und macht Wohnen so einfach wie nie. Unsere Mieter können über ihren persönlichen Zugang alle Themen rund ums Wohnen auf einen Blick und an einem Ort steuern: Dokumente, Abrechnungen, Ansprechpartner, Schadensmelder und vieles mehr. Mit der eigens entwickelten App auch von unterwegs.



Bezahlbares Wohnen in der Hafencity

Die Weichen für unser zukunftsweisendes Bauprojekt sind gestellt: Im Lohsepark in der Hamburger Hafencity wird Adlershorst 114 öffentlich geförderte Wohnungen errichten.



Quartier Bahnhofstraße in Quickborn wird bezugsfertig

Drei Gebäude mit 57 hochwertig ausgestatteten Wohnungen werden bezugsfertig und ergänzen jetzt das Quickborner Stadtbild. Am 1. November übergab Adlershorst die Wohnungen an die neuen Mieter.

Januar

April

Juni

August

September

August

Oktober

November

// Unsere Unternehmensstruktur

Das Gerüst für unseren Erfolg

Unsere Genossenschaft lebt seit ihrer Gründung von der Idee, dass viele mehr bewegen können als der Einzelne. Seit ihrer Gründung 1948 hat sich das Gerüst der Baugenossenschaft, das die Gründer gemeinschaftlich errichtet haben, gefestigt. Es hat ein stabiles Wurzelgeflecht sowie Ableger ausgebildet, die gemeinsam unsere heutige Struktur ausmachen. Im Zentrum dieses Gerüsts stehen immer die Menschen: unsere Mitglieder, die unsere Eigentümer sind.

// ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Der Kern der Adlershorst-Immobiliengruppe ist die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG. Sie bewirtschaftet ihren eigenen Immobilienbestand und beschäftigt 62 Mitarbeiter. Um unser Know-how auch in weiteren Bereichen immobilienwirtschaftlich zu nutzen und Synergieeffekte zu heben, betreiben wir die ADLERSHORST Immobilien GmbH und die ADLERSHORST Baukontor GmbH. Zusammen bilden die drei Unternehmen unsere Erfolgsstruktur.

// ADLERSHORST Immobilien GmbH

Die ADLERSHORST Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, bei der 47 Mitarbeiter und neun Auszubildende beschäftigt sind. Sie verwaltet Grundstücke und Gebäude von Unternehmen, Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Zudem übernimmt sie als Maklerin den Vertrieb von Objekten und Grundstücken.

Darüber hinaus kümmert sie sich um die Bestandspflege von Immobilien und bietet Handwerkerleistungen an. Diese Leistungen nutzt auch die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG für ihren Immobilienbestand.

// ADLERSHORST Baukontor GmbH

Die ADLERSHORST Baukontor GmbH ist eine Tochtergesellschaft der ADLERSHORST Immobilien GmbH. Als Bauträger erstellt sie unter anderem schlüsselfertige Wohnungen und Mehrfamilienhäuser, die durch die ADLERSHORST Immobilien GmbH verkauft werden.

// Innovation

Um unserem Anspruch zu genügen, der Zeit immer einen kleinen Schritt voraus zu sein, arbeiten wir laufend daran, neue Ideen zu entwickeln und umzusetzen. 2018 haben wir in einem Ideenworkshop in unserer Unternehmensgruppe Anregungen gesammelt, bewertet und in Projekte übersetzt. Das Resultat sind ca. 20 Projekte in verschiedenen Größenordnungen, die unseren Service erweitern sowie Mehrwertkonzepte beinhalten, um für unsere Mieter und Mitglieder in den kommenden Jahren weitere Vorteile zu schaffen.

Für ein Plus an Gemeinschaft wird es Quartiersflohmärkte und einen Balkonwettbewerb für unsere Mieter geben. Auch in anderen Bereichen werden diese weiter von ihrer Adlershorst-Mitgliedschaft profitieren. Wir planen, Kooperationen mit verschiedenen regionalen Partnern einzugehen, um unseren Mitgliedern beispielsweise Wohnberatungen, Lastenfahrräder oder landwirtschaftliche regionale Erzeugnisse anbieten zu können. Umweltbewusstsein werden wir auch weiterhin verstärkt fördern und unseren Beitrag für eine gesündere Umwelt leisten. Wir bauen die E-Mobilität aus und stellen Fahrradwerkstätten in den Quartieren zur Verfügung. Und damit unsere Mieter die neuen Services noch besser nutzen können, werden wir unsere Mieter-App weiterentwickeln und freies WLAN in einigen unserer Wohnanlagen zur Verfügung stellen.



// Nachwuchsförderung

Ausbildung bei Adlershorst

Wir wollen nicht nur wachsen, sondern Wachstum auch fördern. Beruflich und persönlich. Wir unterstützen unsere Auszubildenden fachlich und persönlich, damit sie langfristig ein Teil von Adlershorst werden können.



Ausbildung fertig, und jetzt? Diese Frage müssen sich viele unserer ehemaligen Auszubildenden nicht stellen. Für sie steht fest: Wir bleiben bei Adlershorst. Die Vorteile dieser Nachwuchsförderung liegen auf der Hand. Die jungen Mitarbeiter kennen Adlershorst, sie haben zu ihren Kollegen vertrauensvolle Beziehungen aufgebaut. Und sie kennen ihre Aufgaben. Durch die umfangreiche Ausbildung hatten unsere Nachwuchskräfte bereits die Gelegenheit, fast jeden Bereich der Immobilienwirtschaft kennenzulernen. Sie haben nicht nur das Maklergeschäft und die Fremd- und Wohnungseigentümergeinschaftsverwaltung erlernt, sondern auch sämtliche Bereiche des Finanz- und Rechnungswesens sowie der Bestandsentwicklung und -verwaltung durchlaufen. Ob Neubau oder Instandhaltung, Bewirtschaftung oder Mitgliederverwaltung: Unser Nachwuchs ist bestens gerüstet für Aufgaben, die vor ihm liegen. Sie sind in jedem Aufgabenbereich zu Hause.

Unsere Personalstrategie hat sich bewährt. Viele unserer heutigen Mitarbeiter absolvierten ihre Ausbildung bei Adlershorst – und blieben. Das sieht man auch an der steigenden Anzahl der Mitarbeiterjubiläen.

Im Geschäftsjahr 2018 hießen wir gleich zwei Auszubildende als Adlershorst-Mitarbeiter im Team willkommen. Marija Zlatanovska und Viktoria Peperkorn haben ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen und gehen auch ihren weiteren beruflichen Weg mit uns. Marija Zlatanovska ist in Norderstedt aktiv und unterstützt uns dort im Kundencenter. Viktoria Peperkorn ist in der WEG-Verwaltung und Verkaufsabteilung der ADLERSHORST Immobilien GmbH tätig.

Auch für die Zukunft zeichnet sich weiteres Wachstum ab. Vier junge Menschen haben 2018 ihre Ausbildung bei Adlershorst begonnen. Damit lernen insgesamt acht kaufmännische Auszubildende bei uns. Ein bisschen Zeit liegt noch vor ihnen, doch wir freuen uns, dass wir den Weg zusammen gehen und vielleicht auch bei dem einen oder anderen nach der Ausbildung anknüpfen.

Schließlich bauen wir auch in den kommenden Jahren auf Wachstum und legen schon jetzt den Grundstein.

Unsere Auszubildenden 2018

Erstes Ausbildungsjahr: Linda Dzukowski, Bianca Löschner, Shayan Sanavandi

Zweites Ausbildungsjahr: Lukas Wagner

Drittes Ausbildungsjahr: Philipp Otto Gayk, Tim Bendix Hackbarth, Louisa Hilke, Leonie Schümann

// Mehr Dienstleistung, mehr Wachstum

Die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder ist unser Leitgedanke

Die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt betrifft auch unsere Genossenschaftsmitglieder: Rund 9.000 Mitgliedern stehen zurzeit nur ca. 5.300 Wohnungen gegenüber. Für unsere Baugenossenschaft ist daher das Wachstum ihres Wohnungsbestandes wichtig. Doch es geht nicht nur um das quantitative Wachstum.

Wir sind überzeugt, dass Minimallösungen im Wohnungsbau nicht zukunftsfähig sind. Durch wachsende Qualität und wachsende Angebote für unsere Mitglieder stärken wir unsere Attraktivität und sichern unsere Zukunftsfähigkeit.

Unsere Mitglieder sind unsere Eigentümer. Ihnen gegenüber tragen wir Verantwortung. Ihnen wollen wir nicht nur attraktive Immobilien zu bezahlbaren Preisen bieten, sondern auch überdurchschnittlichen Service.



Jahre bestätigt uns in dieser Vorgehensweise. Mit annähernd 500 Mitgliedern haben wir Vereinbarungen getroffen, welche die Weiterentwicklung der Genossenschaft und die persönlichen Belange unserer Mieter gleichermaßen berücksichtigen.

// Mehr Platz

Unsere Mietern bieten wir in unterschiedlichen Lebenssituationen Unterstützung. Wer Besuch erwartet, seine Gäste aber nicht bei sich zu Hause unterbringen kann oder möchte, bucht zum Beispiel unsere Gästewohnung im Quartier Wedeler Au. Die helle, komfortabel ausgestattete Wohnung bietet eine Alternative zu einer Übernachtung auf der Wohnzimmerecouch und ist exklusiv für die Gäste unserer Mieter reserviert. In unserem neuen Stadtquartier Lebenslust in Norderstedt wird es eine weitere Gästewohnung geben.

// Mehr Menschlichkeit

Unsere Quartiere werden jeweils von einem Quartiersbetreuer betreut. So haben alle Mieter einen verlässlichen Ansprechpartner, den sie persönlich kennen.

// Mehr Effizienz

Als moderner Wohnungsanbieter haben wir eine Reihe digitaler Services für unsere Mieter umgesetzt, die Prozesse vereinfachen und beschleunigen. So bieten wir unseren umziehenden Mietern eine digitale Wohnungsendabnahme an. Diese wird vor Ort mit einem Tablet erstellt und per E-Mail versendet. Mit dem neuen Mieterportal, das wir eigens für unsere Mieter entwickelt haben, wird alles rund ums Thema Wohnen noch einfacher.

// Mehr Nähe

Um die Erreichbarkeit für unsere Mieter weiter zu verbessern, haben wir unsere telefonischen Sprechzeiten optimiert. Damit sie uns auch persönlich erreichen können, ohne lange Wege auf sich nehmen zu müssen, haben wir unsere dezentrale Struktur weiter verbessert und ausgebaut. Mit Kundencentern in Norderstedt, Tornesch, Wedel, Elmshorn und Quickborn sind wir immer dort, wo unsere Mieter sind.

// Mehr Entspannung

In den vergangenen Jahren haben wir unseren Wohnungsbestand fit für die Zukunft gemacht: Wir haben modernisiert, neue Baugrundstücke gesichert und neuen Wohnraum gebaut. Viele nicht mehr modernisierungsfähige Objekte haben wir durch energieeffiziente neue Bauwerke ersetzt. Dieser Modernisierungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Für diejenigen Mieter, die in einem solchen Objekt leben, suchen wir stets gemeinsam nach einer optimalen Lösung für beide Seiten. In gemeinsamen Gesprächen ermitteln wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder und berücksichtigen diese bei der Planung und Durchführung des Umzugs ganz individuell. Unser Erfolg der letzten



// Wohnen mit Service, Arbeiten mit Spaß

Wir gehen nicht nur mit der Zeit, sondern versuchen, ihr immer ein wenig voraus zu sein

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, entwickeln wir unseren Bestand stetig weiter und binden zeitgemäße Dienstleistungen ein, die individuelle Bedürfnisse berücksichtigen.

// Adlershorst online: frischer, moderner, mehr Service

Wer uns online besucht, soll schnell genau das finden, was er gesucht hat. Unsere bisherigen Inhalte haben wir aktualisiert bzw. neu erstellt und umstrukturiert. Im Vordergrund steht der Nutzer, der schnell und unkompliziert den richtigen Service oder Ansprechpartner findet.

// Alles im Blick mit dem Mieterportal

Mit dem Mieterportal bieten wir unseren Mietern modernen und zeitgemäßen Service, der ihnen hilft, ihren Alltag einfacher zu gestalten und alles rund um das Thema Wohnen ganz leicht zu verwalten. Nach Unterlagen suchen, Ansprechpartner recherchieren, Briefe und E-Mails schreiben, einen Schaden melden – das alles können unsere Mieter jetzt viel schneller und bequemer erledigen.

Mit ihrem persönlichen Zugang können unsere Mieter alle ihre Unterlagen an einem Ort digital verwalten und Anfragen stellen oder mit dem

Schadensmelder schnell und unkompliziert ein Problem an uns herantragen. Das geht über den PC, Laptop oder das Tablet oder eben auch ganz bequem von unterwegs mit unserer Adlershorst-Mieter-App.

Damit eine Nachbarschaft erst so richtig zusammenwächst, braucht es Kommunikation. Mit dem Mieterportal wollen wir auch das unterstützen und erleichtern. Über das digitale Schwarze Brett können unsere Mieter miteinander in Kontakt treten, sich austauschen, sich gegenseitig helfen oder einfach nur chatten. Damit aus Nachbarschaft eine Gemeinschaft wird – und aus Wohnen Leben.

alle Adlershorst-Mitarbeiter in interne und externe Veränderungsprozesse eingebunden und an deren Gestaltung beteiligt. So haben wir 2018 damit begonnen, unser internes Mitarbeiterportal (Intranetportal) neu zu gestalten.

Standort- und abteilungsübergreifend leben wir so eine effizientere Kommunikation, vereinfachen Prozesse und betreiben ein effektiveres Wissensmanagement. Alle relevanten Tools und Services sind in unser neues System integriert. So sind wir als Team optimal vernetzt und arbeiten effizienter an dem, was wir wirklich gut können: Lust aufs Leben machen.

// Unsere Mitarbeiter – bestens vernetzt

Was ein Unternehmen nach außen kommuniziert, ist erst authentisch, wenn es die Botschaften auch nach innen trägt und alle Mitarbeiter diesen Weg mitgehen. Unsere Mitarbeiter machen Adlershorst und alles, wofür wir stehen, erst möglich. In Workshops und anderen internen Veranstaltungen sind



// Wachsender Wohnraum

Unsere Bauprojekte machen Lust aufs Leben

Im Jahr 2018 haben wir eine Reihe von Bauvorhaben erfolgreich abgeschlossen und neue Projekte begonnen. Dabei sind 148 neue Wohnungen entstanden. Weitere 271 Wohnungen werden nach Abschluss der aktuellen Baumaßnahmen zur Verfügung stehen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist nach wie vor eine der derzeit größten gesellschaftlichen Herausforderungen. Als Baugenossenschaft stellen wir uns dieser Verantwortung. Doch wir tun noch mehr. Alle unsere Bauprojekte erfüllen nicht nur die vorgegebenen Mindeststandards. Unsere Wohnungen verfügen darüber hinaus über wertige Einbauküchen und Bodenbeläge sowie komfortable Badezimmer. Aufzüge und Parkmöglichkeiten ergänzen den Komfort. Die Grundrisse orientieren sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen unserer Mieter. So bieten wir Wohnungen in unterschiedlichen Größen, Lagen und mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards.

Unsere Neubauten zeichnen sich durch Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Komfort aus. Denn wir möchten, dass unsere Mieter nicht einfach eine Wohnung beziehen. Wir möchten schon vor dem Einzug Lust aufs Leben bei Adlershorst und aus einer Wohnung ein Zuhause machen.

Nachhaltigkeit und Umweltschutz werden auch für unsere Mieter immer wichtiger. Wir sorgen mit modernen und innovativen Wärmekonzepten, mit Tipps und Services dafür, dass es ganz einfach ist, klimaschonend zu leben.

Unser Wohnungsbestand wächst. Die Qualität wächst mit.





Das Projekt im Überblick

- // 56 öffentlich geförderte Wohnungen
- // 2- bis 3-Zimmerwohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // Tiefgarage



Das Projekt im Überblick

- // 52-63 m² Wohnfläche
- // 22 2-Zimmerwohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // mietbare Stellplätze im Außenbereich



// Wohnen im Quartier Heinestraße in Wedel

Nachhaltig und innovativ

Nach der umfangreichen Modernisierung des Quartiers Heinestraße 2017 erfolgte 2018 der Neubau eines smart ideenhauses. Dieses ergänzt die zuvor modernisierten Wohngebäude und passt sich auch optisch an die Bauwerke an. Das Parkplatzangebot haben wir um eine Tiefgarage mit 77 Stellplätzen und weitere 70 Parkplätze im Außenbereich erweitert.

Das smart ideenhaus bietet 56 neue Wohnungen. Das von uns entwickelte modulare Gebäudekonzept zeichnet sich durch einen hohen Energiestandard mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und optimierte Bauzeiten und -kosten aus. Alle 56 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Das Ergebnis ist bezahlbarer Wohnraum bei optisch ansprechender Architektur und umweltfreundlicher Energieversorgung. Diese setzt im Quartier Heinestraße neue Maßstäbe. Gemeinsam mit den Stadtwerken Wedel haben wir auf dem Grundstück des Quartiers ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk realisiert. Über dieses Nahwärmenetz wird das gesamte Quartier mit Energie versorgt. Dabei wird zudem Strom erzeugt, der von den Stadtwerken vermarktet wird und damit die Energieversorgung besonders effizient macht.

Damit ist die Modernisierung und Erweiterung des Quartiers Heinestraße abgeschlossen und verfügt nun über insgesamt 264 attraktive Mietwohnungen, von denen 111 Wohnungen öffentlich gefördert sind.

// Wohnen am Galgenberg in Wedel

Modern und zentral leben in Elbnähe

Am Galgenberg in Wedel entstehen 22 Wohneinheiten. Diese ersetzen ein altes Bestandsgebäude, das nicht mehr den Anforderungen an modernes und energetisch effizientes Wohnen entsprach. Eine Modernisierung war aus unterschiedlichen Gründen nicht vertretbar. Das Bestandsgebäude ist bereits abgetragen, seit März laufen die Bauarbeiten für das Neubauprojekt.

Moderne Einbauküchen, großzügige Grundrisse und helle Räume sind heute gefragt. Und auch sparsame Heiz- und wirksame Dämmsysteme sind bei uns nicht nur am Galgenberg in Wedel längst Standard und kein Luxus. Mit unserem Neubau werden wir unserem Anspruch auch an diesem

Standort gerecht. Und auch nach Parkplätzen werden künftige Mieter nicht lange suchen müssen, denn anmietbare Stellplätze befinden sich im Außenbereich.

Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2020 geplant.



Das Projekt im Überblick

- // einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs
- // 114 Mietwohnungen
- // 38 Wohnungen im 1. Förderweg
- // 76 Wohnungen im 2. Förderweg
- // 2- bis 4-Zimmerwohnungen



Der erste Bauabschnitt im Überblick

- // 28 Wohnungen, davon
24 Wohnungen öffentlich gefördert
- // 50-87 m² Wohnfläche
- // 2- und 3-Zimmerwohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55



// Wohnen im Herzen Hamburgs

Bezahlbarer Lebensraum in der Hamburger HafenCity

Über 500 Mitglieder unserer Genossenschaft haben ihren Wohnsitz in Hamburg. Um die große Nachfrage zu bedienen, realisieren wir ein richtungsweisendes Projekt. Gerade für junge Mitglieder sind die Stadträume, an denen das Leben pulsiert, besonders gefragt. Im Zentrum Hamburgs, zehn Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, entsteht bezahlbarer Wohnraum. Direkt am Lohsepark werden wir in einer Projektpartnerschaft mit der Warburg HIH Invest Real Estate GmbH und der HIH Projektentwicklung ein Bauvorhaben realisieren, das ein Bürogebäude, Eigentumswohnungen sowie geförderte Mietwohnungen umfasst.

Der Gewerbekomplex wird vom Verlag Gruner + Jahr als Unternehmenszentrale genutzt, das Wohngebäude wird in Eigentums- und Mietwohnungen aufgeteilt. Die 114 geplanten Mietwohnungen wird Adlershorst errichten. Davon werden voraussichtlich 38 im ersten und 76 im zweiten Förderweg entsprechend der Hamburger Wohnraumförderung finanziert. Nach aktuellem Förderrecht werden die Nettokaltmieten zwischen 6,50 Euro und 8,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen.

Dieses Bauvorhaben ergänzt unser ADLERSHORST-Portfolio.

// Wohnen im Erleneck in Quickborn

Ökologisch und bezahlbar wohnen

Neue Ideen brauchen Platz. Im Erleneck in Quickborn ersetzen wir alte, nicht mehr modernisierungsfähige Bestandsgebäude durch energieeffiziente Neubauten. Den Anfang machen wir mit der Errichtung eines smart ideenhauses. Im ersten von zwei Bauabschnitten entstehen im Erleneck 28 moderne Wohnungen. Davon werden 24 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen 50 und 87 Quadratmetern und eine hochwertige Innenausstattung mit Fußbodenheizung und Glasfaseranschluss in den Wohnungen.

Beheizt wird das gesamte Wohnquartier künftig zentral durch eine Pelletheizanlage. Die Energie wird aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnen und ist damit ökologisch nachhaltig – ganz im Sinne einer nachhaltigen Ressourcenschonung.

Die Übergabe der Wohnungen an die neuen Mieter ist für Anfang 2020 geplant.



Das Projekt im Überblick

- // 70 Wohnungen
- // 2- und 3-Zimmerwohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // 70 PKW-Stellplätze



Das Projekt im Überblick

- // Wohnensemble aus 5 Gebäuden
- // 92 Wohnungen
- // 47-99 m² Wohnfläche
- // 2- 2 ½ - und 3-Zimmerwohnungen
- // KfW-Effizienzhaus 55
- // Tiefgarage



// Wohnen Am Grevenberg in Tornesch

Grün, zentral und familienfreundlich

In Tornesch Am Grevenberg haben wir den alten Wohnungsbestand durch ein modernes und energieeffizientes Wohnensemble ersetzt, bestehend aus drei Wohngebäuden. Insgesamt 70 attraktive Wohnungen gehobenen Standards bieten Familien, Paaren und Singles ein neues Zuhause. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen verfügen je nach Lage über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Zum Quartier gehört eine neue Parkpalette mit 70 Stellplätzen.

Der begrünte Innenbereich mit Parkcharakter sorgt für eine ruhige Wohnumgebung. Den vorhandenen Baumbestand haben wir während der Baumaßnahme geschützt und für das neue Ensemble erhalten. Die weißen Fassaden mit Bossenstruktur und

transparenten Glasbrüstungen vor den bodentiefen Fenstern verleihen dem Neubau modernen Charme und urbanen Chic.

Das gesamte Quartier wird über eine hocheffiziente zentrale Heizungsanlage mit einer Kombination aus Pelletkessel und Gas-Brennwerttechnik im benachbarten smart ideenhaus mit Wärme versorgt.

In der Mitte des u-förmig angeordneten Gebäudeensembles steht eine alte Eiche. Um sie zu erhalten, wurde an die ursprüngliche Gebäudeanordnung angeknüpft.

Im März 2019 wurden die Wohnungen an die neuen Mieter übergeben.

// Wohnen im Uhlenhorst in Elmshorn

Zeitgemäß und nachhaltig wohnen

Anfang 2019 haben wir mit dem Bau von weiteren fünf Wohngebäuden im Quartier Uhlenhorst in Elmshorn begonnen. Diese Baumaßnahme bildet den Abschluss der umfassenden Umgestaltung des Quartiers, das über 218 Wohnungen verfügen wird. Neben einem bereits Ende 2017 fertiggestellten Bauabschnitt mit 84 größtenteils öffentlich geförderten Wohnungen gehören auch 42 energetisch modernisierte Bestandswohnungen zum Quartier Uhlenhorst.

Für den Bau des neuen Gebäudeensembles sind die verbliebenen Altbestände zurückgebaut worden. An deren Stelle tritt ein Wohnensemble aus fünf Gebäuden mit insgesamt 92 Wohnungen.

Die neuen Grundrisse sind deutlich großzügiger geplant als die der 1956 errichteten Altbestände. Eine Tiefgarage bietet den neuen Mietern sicheren und komfortablen Parkraum.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2020 geplant. Damit wird die Umgestaltung des Quartiers Uhlenhorst abgeschlossen sein.



Das Projekt im Überblick

- // 3 Häuser mit insgesamt 57 Wohnungen, davon 26 Wohnungen öffentlich gefördert
- // 2- und 3-Zimmerwohnungen
- // Energiestandard KfW 55
- // Tiefgarage



Der erste Bauabschnitt im Überblick

- // 84 Mietwohnungen für Senioren, davon 37 Wohnungen öffentlich gefördert
- // Wohngruppe mit 12 Apartments für selbstbestimmtes Wohnen, davon 6 Apartments öffentlich gefördert
- // 25 Mietwohnungen, davon 21 Wohnungen öffentlich gefördert



// Wohnen in der Bahnhofstraße in Quickborn

Modern, komfortabel und zentrumsnah

Im Herzen Quickborns in der belebten Bahnhofstraße haben wir drei Wohngebäude mit insgesamt 57 Wohnungen errichtet. Davon sind 26 Wohnungen im ersten Förderweg entstanden. Die Miete beträgt für die geförderten Wohnungen 5,65 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Das neue Objekt schließt sich direkt an das Wohn- und Geschäftshaus Lindenarkaden an und liegt unmittelbar am Bahnhofplatz. Mit der Fertigstellung dieses Objekts schließt sich eine weitere Baulücke in der belebten Innenstadt Quickborns. Die Fassade fügt sich nahtlos ins Stadtbild ein. Bei den Baumaterialien und den Ausstattungen der Zwei- und Dreizimmerwohnungen haben wir großen Wert auf Qualität und Komfort gelegt. Die Wohnungen verfügen über Fußboden-

heizung, moderne und wertig ausgestattete Einbauküchen sowie je nach Lage und Geschoss über Balkone, Terrassen oder Dachterrassen. Aufzüge sorgen für zusätzlichen Komfort und barrierearme Zugänge.

Durch die effiziente Wärmedämmung, dreifachverglaste Fenster und die umweltfreundliche Fernwärme der Stadtwerke Quickborn erfüllt das Objekt den Energieeffizienzstandard eines KfW-Effizienzhauses 55.

Anfang November 2018 haben wir die neuen Wohnungen samt Tiefgarage an die neuen Mieter übergeben.

// Wohnen mit Lebenslust in Norderstedt

Hier leben Generationen Tür an Tür

Direkt am Harksheider Markt in Norderstedt nimmt unser Großprojekt Lebenslust Gestalt an. Rund 300 Mietwohnungen werden in vier Bauabschnitten realisiert und sowohl Familien als auch Singles, Paaren und älteren Menschen ein Zuhause bieten. Das Projekt zeichnet sich durch diverse Services und Angebote vor Ort aus wie beispielsweise einen im Quartier ansässigen DRK-Dienst mit einem 24-Stunden Notruf sowie Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume.

Das neue Quartier Lebenslust ist ein Meilenstein in der Stadtentwicklung und wird vielen Menschen Wohnraum bieten. Die neuen Mieter und die örtliche Wirtschaft werden voneinander profitieren. Die zentrale Lage sichert unmittelbare Erreichbarkeit

von ärztlicher Versorgung, Schulen, Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Das an unterschiedliche Bedürfnisse angepasste Angebot sorgt für eine lebendige Durchmischung des Quartiers.

Zurzeit errichten wir im ersten Bauabschnitt ein Gebäude mit 84 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer Wohngruppe mit zwölf Apartments für selbstbestimmtes Wohnen für Senioren. Direkt nebenan wird parallel ein weiteres Gebäude mit 25 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen errichtet.

Die vollständige Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für Anfang 2020 vorgesehen.

Mehr Wohnraum, mehr Mitglieder

Gemeinsam wachsen



Adlershorst wächst und ist heute einer der größten Wohnraumanbieter in der Region. Und wir wachsen weiter. Mehr Mitglieder, mehr Wohnraum, mehr Wirtschaftlichkeit.

Doch Wachstum allein ist nicht das Ziel, sondern es muss sich an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten und mit umweltverträglicher Produktion und Verhaltensweisen einhergehen.

Für uns ist Wachstum deshalb ein vielschichtiger Begriff. Die Genossenschaftsidee steht für uns für das Zusammenwachsen als Gemeinschaft, in der ein gutes Leben möglich wird.

Unsere wirtschaftlich und energetisch effizienten Wohngebäude, die auf eine langfristige und vielseitige Nutzung ausgelegt sind, sind lediglich Voraussetzung dafür. Alles, was wir erwirtschaften, fließt wieder in die Gemeinschaft und wird in neuen Wohnraum investiert – um allen unseren Mitgliedern, gleich in welcher Lebenslage, bezahlbaren und dabei wertigen Wohnraum zu bieten.

Wachstum bedeutet für uns aber auch ein Mehr an Menschlichkeit, Verlässlichkeit und persönlichem Wachstum.

Das betrifft die individuelle Förderung der Entwicklung unserer Mitarbeiter und Auszubildenden sowie das Wachstum an Vertrauen in uns seitens unserer Mitglieder und Partner. Wir pflegen langfristige Partnerschaften mit Politik, Wirtschaft und Kommunen. Und wachsen gemeinsam, wenn wir neue Lösungen entwickeln, die den Menschen helfen, ihre individuelle Vorstellung von einem guten Leben zu verwirklichen.

Das Credo lautet dabei nicht „höher, schneller und weiter“. Sondern „menschlicher, nachhaltiger, besser“.

Der Vorstand

Uwe Wirries
Vorstandsvorsitzender

Hendrik Pieper
Mitglied des
Vorstandes

Zusammenwachsen mit der Natur

Grünflächenmanagement bei Adlershorst



Draußen im Grünen atmen Menschen auf, erholen sich vom hektischen Alltag. Auf Balkonen und in ihren Wohnungen hegen und pflegen sie die grünende und blühende Pracht. Kurz: Menschen fühlen sich in der Natur wohl. Wir bringen die Natur zu den Menschen.

Klima- und Umweltschutz haben in unserer Unternehmensphilosophie einen besonderen Stellenwert. Nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen und die Reduktion von Treibhausgasen durch moderne Wärmekonzepte gehören dazu. Aber auch die nicht so leicht messbaren Faktoren sind untrennbar mit dem Nachhaltigkeitsgedanken verzahnt: die natürliche Verbundenheit des Menschen zur Natur – und die Wertschätzung derselben.

// Grüne Lebensqualität

Wir möchten, dass „das Grüne“ für unsere Mieter zum Leben dazugehört. Denn eine natürliche Umgebung sorgt für mehr Lebensqualität. Und man sollte keine langen Wege auf sich nehmen müssen, um ein paar erholsame Stunden „im Grünen“ verbringen zu können.

Bei der Planung neuer Quartiere sind Grünflächen ein fester Bestandteil. So haben viele unserer Quartiere parkähnliche Abschnitte, Spielplätze sind in Grünanlagen integriert und Baumbestände bleiben bei Quartiersumgestaltungen oder Neubauprojekten erhalten.

// Blühende Quartiere

Auch auf saisonale Bepflanzung und einen jahreszeitbedingten Wechsel unserer Grünanlagen legen wir großen Wert. Blühende Gewächse begleiten unsere Mieter so durch das ganze Jahr.

Doch nicht nur die Mieter haben Freude daran. Bei der Pflege, Erhaltung und Ausweitung unserer be-

grünten Flächen haben wir eine weitere Zielgruppe im Blick: die vielen Tierarten, die um unsere Häuser herum leben. In Sträuchern und Bäumen finden Eichhörnchen, Vögel und Insekten Schutz und ein Zuhause. Durch das Anbringen von Nistkästen unterstützen wir etliche von ihnen. Service wird bei uns schließlich großgeschrieben.

// Stadt und Natur gehören zusammen

Dort, wo es bedenkenlos möglich ist, schaffen wir durch Wildblumenwiesen ideale Umgebungen für die bedrohten Bienen. Aktuell suchen wir zudem geeignete Standorte für Insektenhotels. Da uns ein friedliches Miteinander unserer Mieter – ob Mensch oder Tier – am Herzen liegt, achten wir bei der Wahl dieser Standorte darauf, dass sich niemand gestört fühlt.

Stadt und Natur gehören bei Adlershorst zusammen. Daher arbeiten wir gemeinsam daran, bestehende Flächen zu erhalten und auszuweiten.

Im Tochterunternehmen ADLERSHORST Immobilien GmbH sind 13 Beschäftigte ausschließlich für die Grünflächen und Baumbestände an den Standorten Norderstedt, Tornesch, Elmshorn, Quickborn und Wedel zuständig. Bei ihrer Arbeit testen sie regelmäßig neue Produkte aus dem Segment der Garten- und Landschaftspflege. Maschinen wie Laubbläser oder Heckenschere sind nun auch in der umweltschonenderen akkubetriebenen Variante erhältlich. Sie verursachen deutlich weniger Smog, Abgase und Lärm.



// Digitales Wachstum

Der Onlinegeschäftsbericht

90 Prozent der Deutschen surfen regelmäßig im Internet. So das Ergebnis der aktuellen Onlinestudie der ARD und des ZDF. Grund genug für Adlershorst, sich auch beim Geschäftsbericht digital aufzustellen.

Dass das Internet viele reizvolle Möglichkeiten bietet, ist nicht neu. Auch Adlershorst nutzt diese Möglichkeiten nicht nur mit einer eigenen Website, sondern auch mit dem Mieterportal. Unsere Kommunikation geht mit der Zeit.

Das soll bei unserem Geschäftsbericht nicht anders sein. Daher lassen wir das vergangene Geschäftsjahr online nicht mehr nur mit einem PDF Revue passieren, sondern geben dem Bericht mehr Raum. Schließlich hat sich im letzten Jahr viel getan.

Für das Geschäftsjahr 2018 finden Sie unsere wichtigsten Kennzahlen, Fakten und Berichte online unter geschaeftsbericht2018.adlershorst.de.

Sehen Sie unseren Zahlen beim Wachsen zu und beobachten Sie, was sich in nur einem Jahr verändern kann.



// Lust aufs Leben im Ruhestand

Seniorengerechtes Wohnen bei Adlershorst



Ältere Menschen haben besondere Bedürfnisse, was das Wohnen betrifft. Wer zum Beispiel mit Gehhilfe oder im Rollstuhl unterwegs ist, stößt im Alltag häufig und unfreiwillig immer wieder an Grenzen. All das haben wir im Blick. Für unsere älteren Mieter bauen wir Wohnungen, die zu ihnen passen.

In den eigenen vier Wänden möchte niemand zusätzlich eingeschränkt werden. Wer aus dem Erwerbsleben ausscheidet, hat zudem häufig weniger finanzielle Mittel zur Verfügung. Eine zu den eigenen Bedürfnissen passende Wohnung muss daher zum Budget passen.

Direkt am Harksheider Markt in Norderstedt entsteht eine Seniorenwohnanlage mit 84 barrierearmen Wohnungen. 37 davon sind öffentlich gefördert. Barrierefreie Zuwege sorgen zudem für maximale Freiheit. Die Wohnanlage ist Teil des Stadtquartiers Levenslust, in dem Menschen unterschiedlicher Generationen zusammen leben.

Für ein Mehr an Gemeinschaft sorgen die integrierten Gemeinschaftsräume. Sie bieten Raum für Veranstaltungen wie Konzerte, Vorträge oder geselliges Beisammensein unter Nachbarn.

Im Quartier entstehen zudem zwölf Apartments für selbstbestimmtes Wohnen. Davon wird die Hälfte öffentlich gefördert. Gleich hinter der Wohngruppe entsteht eine abgetrennte und begrünte Außenanlage mit Gehwegen und Sitzmöglichkeiten.

Wer Unterstützung braucht, wendet sich an das eingegliederte DRK-Büro im Gebäude. Oder direkt an uns.



Wachsende

Treue

Mieterjubiläen

60
JAHRE

G. Rühmann, H. Ueckert, R. Beier

50
JAHRE

H. Bartz, E. Bölter D. von Brühl M. Ray, V. Schaumburg, G. Märtens, J. Koch, U. Gross, R. Glunz, G. Kelch, I. Liedtke, C. Dietrich, E. Konrad, A. Waginzik, B. Trenne, A. May, U. Langeloh, R. Haack, G. Odefey, H. Gabriel

40
JAHRE

R. Wyss, K. Teucke, B. Wunderow, H. K. Wille, J. Planeth, R. Zengel, H. Wulf, E. Macha, A. Dag, M. Münzberg, H. H. Tiedemann, B. Bock, E. Skomrock, W. Pein, R. Boeck, D. Haubenschild





// Zusammenwachsen

Vertrauensvolle und langfristige Beziehungen sichern unseren Unternehmenserfolg

Es sind die Menschen, die unser Unternehmen zu dem machen, was es ist: unsere Mieter und Mitglieder, unsere Mitarbeiter und Auszubildenden, unsere Geschäfts- und Kooperationspartner.

// Wachsende Treue

Wir sind stolz darauf, dass unsere Mieter sich bei uns wohlfühlen. Regelmäßig feiern wir die vielen gemeinsamen Jahre in unserer Mieterjubiläumsveranstaltung. Knapp 40 Gäste haben mit uns einen festlich-gemütlichen Nachmittag im Schulauer Fährhaus in Wedel verbracht. Bei dieser Gelegenheit durften wir 16 unserer Mieter zu ihrem 40-jährigen Adlershorst-Jubiläum beglückwünschen. Gleich 20 Jubilaren, die schon seit 50 Jahren bei uns leben, und drei Mietern, die uns seit 60 Jahren vertrauen, haben wir gratuliert.

Besonders berührt sind wir von der Geschichte von Anneliese Albrecht. Ihr durften wir zum 65. Jubiläum gratulieren. Unsere langjährige Mieterin lebte schon bei Adlershorst, bevor viele unserer Mitarbeiter geboren waren.

Im Dezember 1953 zog Anneliese Albrecht, von allen Annelies genannt, mit ihrem Mann in die erste gemeinsame Wohnung am Falkenberg in Norderstedt. Sie erinnert sich: „Man musste sich bei Adlershorst anmelden, Anteile kaufen und bekam dann Bescheid, wenn eine Wohnung frei wurde.“ Vergeben wurde nach Dringlichkeit. Doch die war zu dieser Zeit allgegenwärtig. Für Flüchtlinge aus Ostpreußen oder Schlesien, für Heimkehrer aus Kriegsgefangenschaft und für die Mehrheit der Bevölkerung war die Not stets präsent.

// Wachsende Vorfreude

Im Alten Kirchenweg in Norderstedt lebt sie seit 1957. Dort wuchsen auch ihre Kinder auf und dort besuchen sie heute ihre vielen Enkel, elf Urenkel und ein Ururenkel.

Doch ihr langjähriges Zuhause ist nicht mehr modernisierungsfähig. Etliche Wohnhäuser, auch ihres, werden wir durch Neubauten ersetzen.

Obwohl sie fürs Altwerden keine Zeit hat, wie sie selbst sagt, wird Annelies Albrecht in Kürze in das neue Quartier Levenslust umziehen. Ihre neue Wohnung ist barrierearm und auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten. Für den Fall, dass sich in Zukunft doch etwas Zeit finden sollte, über das Älterwerden nachzudenken, hätte die Jubilarin vorgesorgt. Den Umzug organisieren wir für sie. Und auch alle unsere anderen Mieter, deren Wohnungen durch Neubauten ersetzt werden, bekommen von uns die größtmögliche Unterstützung beim Umzug. Damit nichts die Vorfreude auf das neue Zuhause trübt.

// Wachsendes Engagement

Damit wir unseren Mietern bestmöglichen Service bieten können, brauchen wir ein starkes Team. Eines, das mit Leidenschaft und dem Genossenschafts-

gedanken verbunden sein Bestes gibt. Das haben wir mit einer effektiven Personalentwicklungsstrategie erreicht. Neben marktgerechten Gehältern, weiteren leistungsabhängigen Zahlungen, Fortbildungen und viel individuellem Gestaltungsspielraum bieten wir unseren Mitarbeitern sichere Jobs mit Verantwortung. Dass sich unsere Belegschaft durch eine geringe Fluktuation auszeichnet und viele unserer Mitarbeiter bereits ihr 35-jähriges Dienstjubiläum gefeiert haben, zeigt uns, dass diese Strategie erfolgreich ist.

// Wachsendes Vertrauen

Vertrauensvolle und langfristige Beziehungen auf Augenhöhe sind die Voraussetzung für echten Unternehmenserfolg. Das gilt sowohl für die Verbindung zwischen unseren Mietern und Adlershorst-Mitarbeitern als auch für die Zusammenarbeit zwischen uns und unseren langjährigen Partnern. Nur durch gemeinsames Handeln und konstruktiven Austausch können wir etwas bewegen. Gemeinsam mit unseren Partnern sichern wir Wohnraumförderung, gestalten aktiv Stadtentwicklung, planen frühzeitig und zuverlässig die Entstehung neuen Wohnraums und kreieren zeitgemäße Grundrisse und Ausstattungen. Wir setzen auch in Zukunft auf unsere zuverlässigen Partner und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.





// Mit den Aufgaben wachsen

Magda Panwitz pflegt Menschen – und Beziehungen

Was einem Menschen im Leben wichtig ist, was ihn antreibt und motiviert, ist ganz individuell. Wenn man das aber gefunden hat, wächst man über sich hinaus, wenn es darum geht, dafür zu kämpfen. So wie unsere Mieterin Magda Panwitz.

Magda Panwitz ist in einem Alter, in dem viele Menschen Hilfe brauchen. Sie nicht. Sie leistet selbst Hilfe. Sie pflegt zu Hause ihren Mann und einen Patienten in dessen Wohnung. Als Altenpflegerin mit jahrzehntelanger Erfahrung und als engagierte Frau, die ihren Beruf als Berufung versteht.

Ob es die große Verantwortung ist, die ihr Job mit sich bringt, oder die Tatsache, dass sie immer sportlich aktiv war – es hat sie jung und fit gehalten. Sie ist 80 Jahre alt und hilft, wo sie kann.

Die Pflege war nicht immer ihr berufliches Zuhause. Sie erlernte zunächst einen kaufmännischen Beruf. Nach einigen Berufsjahren in einem Steuerberatungsbüro war ihr jedoch klar: „Das ist nicht mein Ding. Der Bürojob war für mich einfach nicht zufriedenstellend“, sagt sie. „Ich wollte mit Menschen arbeiten – mit dem, was wirklich wichtig ist.“

// Neuanfang mit Hürden

Beruflich von vorne zu beginnen war nicht einfach. Und doch hat sie den Schritt gewagt und sich zur Altenpflegerin ausbilden lassen.

Eine Tätigkeit am Schreibtisch passte ohnehin nicht zu der sportlichen Adlershorst-Mieterin. Wer Marathon läuft, den hält es nicht lange in der Unbeweglichkeit. Trotz aller Hürden, die zu nehmen waren, sagt sie: „Ich würde es heute genauso machen!“

Als Altenpflegerin beim Deutschen Roten Kreuz war sie für die häusliche Pflege ihrer Patienten zuständig. In der Altenpflege sei man auch körperlich gefordert, berichtet sie. Man sei mit den Patienten unterwegs, mache mit ihnen Spaziergänge und Gymnastik oder greife ihnen nicht nur sprichwörtlich unter die Arme.

// Enge Beziehungen

Zwischen Pflegekraft und Patient entstehen mit zunehmender Dauer der Pflege auch enge Beziehungen. Auch zwischen Pflegekraft und der Familie. Und manchmal fällt der Abschied schwer, wenn der Patient von der häuslichen Pflege in die ambulante Heimbetreuung wechseln muss. Doch die Adlershorst-Mieterin ließ sich nicht davon abbringen, solche engen Beziehungen auch über das Pflegeverhältnis hinaus zu pflegen. Sie besuchte ihre ehemaligen Patienten in der Betreuungseinrichtung. Was für sie zählt, ist immer der Mensch.

Als Pflegekraft habe man einen anderen Zugang zu den Menschen als die Angehörigen, hat sie beobachtet. „Man kann die pflegebedürftigen Menschen anders erreichen“, sagt sie. Und das sei wichtig, wenn es darum geht, einen Pflegebedürftigen davon zu überzeugen, in ein Pflegeheim zu ziehen, wenn seine Pflege intensiviert werden muss.

Kaum jemand gibt bereitwillig seine Unabhängigkeit auf. Umso schwerer fällt es den Menschen, einzugestehen, dass sie nicht mehr alles allein schaffen und Hilfe brauchen. „Sowohl Männer

als auch Frauen, die meisten tun sich damit schwer“, weiß Magda Panwitz. Doch sie findet immer den richtigen Draht zu den Menschen und hilft ihnen bei dieser schwierigen Entscheidung.

// Seit 40 Jahren bei Adlershorst

Sie selbst wohnt seit 40 Jahren bei Adlershorst in Tornesch. In dieser langen Zeit hat sich eine stabile Nachbarschaft entwickelt, in der man sich gegenseitig hilft.

Ihre Erfahrung in der Altenpflege hat ihr das eine oder andere Mal geholfen, wenn es darum ging, einem Nachbarn unter die Arme zu greifen. Einem Nachbarn, der sich nicht eingestehen wollte, dass Unterstützung im Alltag notwendig war. Denn sie findet immer den richtigen Draht zu den Menschen. Weil das wirklich Wichtige immer der Mensch ist.



Ein fester Bestandteil der Adlershorst-Gemeinschaft: Magda Panwitz hilft und motiviert (Personen nachgestellt)



// Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018

Das Jahr 2018 hat erneut gezeigt, dass die in den letzten Jahrzehnten als stabil eingeschätzte Nachkriegsordnung ein fragiles Gebilde ist.

Erstmals wird ein EU-Land die Union voraussichtlich verlassen, die transatlantische Gemeinschaft wird infrage gestellt und internationale Abkommen werden aufgekündigt, populistische Akteure stellen die demokratischen Grundwerte Europas vermehrt in Frage. Die Europäische Union und die Bundesrepublik Deutschland als wichtiges Mitglied der Gemeinschaft werden daran arbeiten müssen, das Vertrauen etlicher EU-Bürger (zurück) zu gewinnen und geeint als verlässlicher und beachteter Partner aufzutreten.

Innenpolitisch ist das Thema bezahlbarer Wohnraum nach wie vor eine der großen Herausforderungen für Politik und Gesellschaft.

Wir als Baugenossenschaft tragen unseren Teil zur Lösung dieser Frage bei, indem wir uns kontinuierlich für frei finanzierten aber auch öffentlich geförderten Wohnraum engagieren. Im Sinne eines positiven Miteinanders und der besonderen Bedürfnisse unterschiedlicher Teile der Gesellschaft haben wir außerdem Service und Dienstleistungen abseits

des Bereitstellens von Wohnräumen weiterentwickelt. So leisten wir einen aktiven Beitrag zur Nachbarschafts- und Gemeinschaftsbildung und damit zum Zusammenhalt unserer Gesellschaft.

Unser Unternehmen hat auch im Jahr 2018 den erfolgreichen Geschäftsverlauf fortgesetzt und weist ein vorläufiges Jahresergebnis von 4,1 Millionen Euro auf. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir ein hohes Investitionsvolumen für neue Bauprojekte freigegeben und die im Vorjahr begonnenen Bauvorhaben fertiggestellt.

// Konstruktive Arbeit des Aufsichtsrates

Mit hoher Kontinuität, Erfahrung und Kompetenz arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat an der Fortentwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Unsere Baugenossenschaft ist zu einer wichtigen Partnerin der Investitionsbank Schleswig-Holstein geworden. Wir arbeiten in enger Kooperation an

der öffentlichen Wohnungsbauförderung in Schleswig-Holstein mit. Entsprechend unserer Satzung geht es nach wie vor um die Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen, um der großen Nachfrage unserer Mitglieder gerecht zu werden.

An der jährlich stattfindenden Vertreterausfahrt, diesmal am 2. Juni 2018, hat auch in diesem Geschäftsjahr wieder der Aufsichtsrat teilgenommen und die Veranstaltung zum Informationsaustausch und zur Kontaktpflege genutzt. Besichtigt wurde das Objekt Lütjenmoor in Norderstedt, bei dem auch eine Begehung stattgefunden hat. Ebenfalls in Norderstedt wurden die Baumaßnahmen am Exerzierplatz im Quartier Levenslust in Augenschein genommen. In Quickborn haben die Teilnehmenden das Objekt in der Bahnhofstraße besichtigt. Die Neubaumaßnahmen am Erleneck bildeten ebenfalls einen Programmpunkt der Ausfahrt.

Komplexe Themen erfordern komplexes Wissen. Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist nach der Neubesetzung, welche auf den Wechsel von Hendrik Pieper im vorvergangenen Geschäftsjahr 2017 folgte, weiterhin sehr stabil. Die Mitglieder weisen die für die Arbeit des Aufsichtsrates unerlässlichen Kompetenzen auf und bilden daher eine ideale Besetzung. Nicht nur fachlich, auch persönlich harmonisiert das Team des Aufsichtsrates – eine entscheidende Voraussetzung für dessen Effizienz und Handlungsfähigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konstruktiv und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Der Vorstand stellt stets pünktlich und umfassend alle für die Arbeit des Aufsichtsrates erforderlichen Informationen bereit.

Der gemeinsame Workshop von Aufsichtsrat und Vorstand hatte unternehmensinterne Entwicklungen zum Gegenstand. Die Teilnehmenden haben eine Cloud-Lösung zur Versendung und Verwaltung der Aufsichtsratsunterlagen der Adlershorst Unternehmensgruppe kennengelernt. Damit arbeitet auch der Aufsichtsrat weitestgehend digital, wirtschaftlich und effizient und leistet seinen Beitrag zur nachhaltigen und umweltschonenden Arbeitsweise des gesamten Unternehmens. Die neu entwickelte Mieter-App war ebenso Inhalt des Workshops.

// Fortbildung und Kontaktpflege zu anderen Genossenschaften

Seit Jahren ist es gute Tradition, dass der Aufsichtsrat an der Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsbauunternehmen teilnimmt, die diesmal vom 24. bis 26.9.2018 stattfand.

In diesem Rahmen konnten das Aufsichtsratsmitglied Henning Beuck und ich neue Erkenntnisse zu den wohnungswirtschaftlich-politischen Absichten gewinnen.

Neben dem Informationsgewinn war der kollegiale Austausch mit Aufsichtsratsmitgliedern anderer Wohnungsbauunternehmen, aber auch mit dem Verbandsdirektor Herrn Andreas Breitner bereichernd.

// Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

In sieben gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über die Lage der Baugenossenschaft informiert. Der Aufsichtsrat hat Sachverhalte abgewogen und mögliche Risiken bewertet. Inhalte der gemeinsamen Sitzungen waren u. a. folgende Themen:

- Wirtschafts- und Finanzplan 2018
- mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2022
- Beschlussfassung zum Bauprogramm gemäß § 28a der Satzung
- Prüfung von Quartalsberichten einschließlich Risikoanalyse
- Beschluss zur Beauftragung des Prüfungsverbandes des VNW mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2018

// Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Aufnahme von aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen Ochsenzoller Straße 146 und 148, Norderstedt



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

- Aufnahme der Bautätigkeit des Neubaus von 92 freifinanzierten Wohnungen, Uhlenhorst Elmshorn, II. Bauabschnitt

// Beschluss zum Ankauf von Immobilien

Beschluss zum Erwerb von ca. 63 öffentlich geförderten Neubauwohnungen im Buckhörner Moor in Norderstedt

// Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beschlussfassung über die Vorlagen zur 54. ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Juni
- Beschlussfassung über Zuweisung an Rücklagen gemäß § 28j der Satzung
- Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2017 gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung

// Personalangelegenheiten

Beschlussfassung über Vorschläge zu Wiederwahlen bzw. Wahlen in den Aufsichtsrat

// Ortsbesichtigungen

Wie im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat ausgewählte Wohnquartiere besichtigt. Im Geschäftsjahr 2018 waren dies die Quartiere Heinestraße in Wedel und Wohnpark Grevenberg in Tornesch.

// Aufsichtsratssitzungen

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

- Konstituierung des Aufsichtsrats – Fortsetzung in bewährter Besetzung: Sabine Kählert, Aufsichtsratsvorsitzende, Jens Nietner, stellvertretender Vorsitzender, Ingrid Hebisch, Schriftführerin, Christian Krischker, stellvertretender Schriftführer, Henning Beuck, Niels Schmidt und Ulrica Schwarz
- Vorstandsangelegenheiten

// Jahresabschluss 2018 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 2018 durch die Prüfer des vvw hat bereits im Dezember 2018 begonnen und wurde im April 2019 beendet. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2018 sowie Beratung und Beschlussfassung hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 12. Juni 2019 und in der Vertreterversammlung am 22. Juni 2019 vorgesehen.

Vorbehaltlich eines positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung,

1. den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2018 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Jahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die erfolgreiche Tätigkeit sowie allen Mitarbeitern für ihren Beitrag zum Erfolg des Geschäftsjahres 2018 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG.

Norderstedt, im April 2019

Sabine Kählert
Vorsitzende des Aufsichtsrates



GESCHÄFTSZAHLEN *// 2018*

// LAGEBERICHT

// 2018

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 5.326 (Vorjahr: 5.249) eigenen Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 334.740,75 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 26 gewerbliche Objekte und Büros (Vorjahr: 23), 1.823 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 1.704), 1.791 Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 1.698) sowie 7 Objekte mit Sondernutzung (Vorjahr: 5), davon 2 Gästewohnungen. Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 148 Einheiten und dem Abriss von 71 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 9.096 Mitglieder zum Ende des Geschäftsjahres 2018 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 14.141.682,07 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 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie 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 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	27.908	28.205	27.565
Instandhaltungsaufwendungen	5.870	6.534	7.053
Zinsaufwendungen	5.802	4.638	5.062
Jahresüberschuss	3.718	4.116	4.103

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2018 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 2018 betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren 6,73 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr mit 6,61 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Verlauf des Jahres 2018 waren 489 Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr mit 470 zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist mit 9,2 Prozent gegenüber 2017 mit 9,0 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 werdenden Wohnungen konnten ansonsten grundsätzlich Übergangslos neu vermietet werden.

Die unverändert hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die Neubauten spiegelt die geringe fluktuationsbedingte Leerstandquote im Berichtsjahr von 0,24 Prozent (Vorjahr: 0,12 Prozent) wider.

Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungsannahmen 2018 resultieren aus der Aufstockung des Instandhaltungsbudgets im Laufe des Jahres 2018 und tragen weiterhin zur Verbesserung der Objektqualität durch eine zeitgemäße Ausstattung, klimafreundliche Energieversorgung sowie hochwertige Bauqualität bei und damit der Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 18,91 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

gegenüber dem Vorjahr mit 19,90 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 2018 lag über dem geplanten Jahresergebnis und über dem des Vorjahres und damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Veränderung gegenüber der Planung ergibt sich in der Hauptsache aus niedrigeren Zinsaufwendungen sowie hauptsächlich höheren Erträgen aus Gewinnabführung, niedrigeren Aufwendungen für Betriebskosten und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen. Gegenläufig wirkten sich zusätzliche Instandhaltungsmittel, niedrigere Sollerlöse aus Umlagen sowie geringere aktivierte Eigenleistungen aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen in Neubautätigkeit, Großmodernisierung und Erneuerung von Außenanlagen rund 34,7 Mio. Euro investiert.

Auch das Geschäftsjahr 2018 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:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	338.983,8	95,9	310.621,1	92,1	28.362,7
Umlaufvermögen					
langfristig	661,4	0,2	648,0	0,2	13,4
kurzfristig	13.804,9	3,9	26.086,2	7,7	-12.281,3
Gesamtvermögen	353.450,1	100,0	337.355,3	100,0	16.094,8

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	61.667,2	17,4	56.790,5	16,8	4.876,7
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	275.986,6	78,1	264.636,6	78,5	11.350,0
kurzfristig	15.796,3	4,5	15.928,2	4,7	-131,9
Gesamtkapital	353.450,1	100,0	337.355,3	100,0	16.094,8

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen (34,7 Mio. Euro) erhöht sowie durch planmäßige Abschreibungen (7,2 Mio. Euro) verringert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen ist insbesondere durch niedrigere Flüssige Mittel (-11,6 Mio. Euro) gesunken, die in 2018 zur außerplanmäßigen Rückzahlung von Darlehen und zum Ankauf eines Gebäudeteils verwendet wurden.

Auf der Kapitalseite beträgt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 4,8 Prozent gestiegenen Bilanzsumme 17,4 Prozent (Vorjahr: 16,8 Prozent). Das Eigenkapital änderte sich betragsmäßig um 4,9 Mio. Euro. Davon entfallen 4,1 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,4 Mio. Euro sowie 1,2 Mio. Euro auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Zunahme der langfristigen Fremdmittel um 11,4 Mio. 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 95,9 Prozent der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig (99,6 Prozent) 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. Der durchschnittliche Zinssatz für unsere Kapitalmarktdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,10 Prozent (Vorjahr: 2,37 Prozent).

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

Kapitalflussrechnung

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
I Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	4.115,9	4.102,6	13,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.159,5	7.505,8	-346,3
Abnahme/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-15,2	97,3	-112,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	62,5	66,6	-4,1
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,3	-1.541,7	1.542,0
Cashflow nach DVFA/SG*)	11.323,0	10.230,6	1.092,4
Abnahme kurzfristiger Aktiva	1.175,8	62,8	1.113,0
Veränderung Verkaufsgrundstücke	0,0	491,4	-491,4
Zunahme kurzfristiger Passiva	6,7	200,8	-194,2
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-540,8	648,6	-1.189,4
Zinsaufwendungen	4.637,7	4.642,5	-4,8
Zinserträge	-29,5	-4,4	-25,1
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-1.388,2	-1.080,2	-308,0
Ertragsteueraufwand	187,1	175,3	11,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.371,8	15.367,4	4,3
II Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgängen von Anlagevermögen	61,8	1.590,2	-1.528,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-35.049,0	-26.942,6	-8.106,4
Abnahme von Beteiligungen	2,5	2,9	-0,4
Erhaltene Zinsen	29,5	4,4	25,1
Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	1.080,2	1.032,8	47,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33.875,0	-24.312,3	-9.562,7
III Finanzierungsbereich			
Zunahme der Geschäftsguthaben	1.148,5	814,2	334,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	36.645,7	34.228,3	2.417,4
Auszahlung für Geldbeschaffungskosten	-278,9	-42,0	-236,9
Planmäßige Tilgungen	-7.836,5	-5.772,8	-2.063,7
Rückzahlungen von Darlehen	-17.444,1	-5.301,0	-12.143,1
Gezahlte Zinsen	-4.637,7	-4.642,5	4,8
Auszahlungen für Dividenden	-387,6	-346,8	-40,8
Ertragsteuerzahlungen	-304,1	-137,9	-166,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.905,3	18.799,5	-11.894,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-11.597,9	9.854,6	-21.452,6
IV Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-11.597,9	9.854,6	-21.452,6
Finanzmittelbestand am 31.12.2017/31.12.2016	14.732,7	4.878,1	9.854,7
Finanzmittelbestand am 31.12.2018/31.12.2017	3.134,8	14.732,7	-11.597,9

*) 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 Mio. Euro reichte nicht nur aus, um den Kapitaldienst von 12,5 Mio. 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 6,9 Mio. Euro und des Mittelabflusses im Investitionsbereich, im Wesentlichen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, von 33,9 Mio. Euro, hat sich der Finanzmittelbestand um 11,6 Mio. Euro unter Berücksichtigung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 15,4 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro planmäßig reduziert. Der hohe Liquiditätsbestand zu Beginn des Geschäftsjahres wurde im Jahr 2018 für die Rückführung von Darlehen sowie den Ankauf eines Gebäudeteils verwendet.

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

Für 2019 erwarten wir ein erheblich gestiegenes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 51,7 Mio. 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 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€
Hausbewirtschaftung	5.732,0	5.285,0
Grundstücksverkehr	-81,9	152,2
Bautätigkeit	-178,6	-154,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-366,8	-418,2
Neutrales Ergebnis	-801,7	-586,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-187,1	-175,3
Jahresüberschuss	4.115,9	4.102,6

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage des Geschäftsjahres 2018. Die Erhöhung um 447,0 Tausend Euro resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten hauptsächlich für Neubauten. Den gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen stehen in ungefähr gleicher Höhe gestiegene Abschreibungen gegenüber.

Das Ergebnis aus dem „Grundstücksverkehr“ ist um 234,1 Tausend Euro gesunken. In 2018 hat es keine Grundstücksverkäufe gegeben.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist insbesondere geprägt durch das große Bau- und Großmodernisierungsvolumen des Geschäftsjahres 2018.

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 1.388,2 Tausend Euro (Vorjahr: 1.080,2 Tausend Euro) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2018 zusammengefasst. Dies betrifft insbesondere Abrisskosten in Höhe von 1.011,6 Tausend Euro. Denen stehen im Wesentlichen Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von 282,3 Tausend Euro gegenüber.

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das auf die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG zugeschnittene Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf einer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2023 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 Handelns 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 2019 werden wir 70 Wohnungen im „Am Grevenberg“ in Tornesch fertigstellen, die Modernisierungsmaßnahme in Norderstedt, Ochsenzoller Straße, beginnen sowie die Modernisierungsmaßnahme in Norderstedt, Lütjenmoor, beenden.

Die bestehende Planung sieht weiterhin den Beginn des Neubaus von 22 Wohnungen in Wedel, Am Galgenberg, und 28 Wohnungen in der Willi-Meyer-Straße in Tornesch vor sowie den schlüsselfertigen Erwerb von 57 Wohnungen am Buckhörner Moor in Norderstedt.

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

Als Jahresüberschuss rechnen wir 2019 mit einem Betrag von 4,8 Mio. Euro. Dabei gehen wir von höheren Mieten und aktivierten Eigenleistungen aufgrund unserer Neubautätigkeit, Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 6,3 Mio. Euro sowie einer konstanten Gewinnabführung unseres Tochterunternehmens aus.

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

Norderstedt, den 25. April 2019

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Vorstand



Wirries



Pieper

// JAHRESABSCHLUSS

// 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		294.691,88	214.552,66
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	316.326.796,59		293.652.792,84
2 Grundstücke mit anderen Bauten	114.972,42		134.311,82
3 Grundstücke ohne Bauten	253.053,93		253.053,93
4 Technische Anlagen und Maschinen	132.071,44		70.155,67
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.060.212,29		1.073.333,55
6 Anlagen im Bau	15.796.847,62		10.224.905,26
7 Bauvorbereitungskosten	1.184.140,58		1.447.480,69
8 Geleistete Anzahlungen	56.635,43	334.924.730,30	0,00
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	2.533.655,43		2.533.655,43
2 Beteiligungen	370.540,90		373.027,17
3 Andere Finanzanlagen	50,00	2.904.246,33	50,00
Anlagevermögen insgesamt		338.123.668,51	309.977.319,02
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		8.473,28
2 Unfertige Leistungen	8.605.024,91		8.390.005,81
3 Andere Vorräte	81.191,97		84.054,94
4 Andere Anzahlungen	5.063,18	8.699.753,34	0,00
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	138.329,69		142.607,42
2 Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		39.911,91
3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.285.130,06		1.968.702,22
4 Sonstige Vermögensgegenstände	889.359,01	2.312.818,76	1.061.251,73
III Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.134.896,40	14.732.838,32
Umlaufvermögen insgesamt		14.147.468,50	26.427.845,63
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	860.139,92		643.743,77
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	318.839,48	1.178.979,40	306.367,17
Bilanzsumme		353.450.116,41	337.355.275,59

Passivseite	€	€	Vorjahr €
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	417.760,00		373.760,00
2 der verbleibenden Mitglieder	13.646.162,07		12.585.351,89
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 25.677,93 €; Vorjahr: 9.528,11 €)	77.760,00	14.141.682,07	34.080,00
II Ergebnismrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 415.000,00 €; Vorjahr: 415.000,00 €)	5.976.000,00		5.561.000,00
2 Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 3.287.000,00 €; Vorjahr: 3.300.000,00 €)	41.128.000,00	47.104.000,00	37.841.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag		7.687,88	7.665,18
2 Jahresüberschuss		4.115.867,72	4.102.594,08
3 Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-3.702.000,00	-3.715.000,00
Eigenkapital insgesamt		61.667.237,67	56.790.451,15
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.971.416,00		5.028.241,00
2 Steuerrückstellungen	363.118,56		480.200,00
3 Sonstige Rückstellungen	1.963.222,90	7.297.757,46	2.836.377,35
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	237.423.325,09		225.073.250,81
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.387.538,09		34.358.583,94
3 Erhaltene Anzahlungen	9.766.595,98		9.867.652,87
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.134,43		115.140,21
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.625.998,25		2.533.239,78
6 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 4.386,15 €; Vorjahr: 6.214,22 €)	159.723,68	284.382.315,52	161.788,10
D Rechnungsabgrenzungsposten		102.805,76	110.350,38
Bilanzsumme		353.450.116,41	337.355.275,59

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	€	€	Vorjahr €
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.300.180,42		35.667.720,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		847.620,00
c) aus Betreuungstätigkeit	349.531,00		33.539,42
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.165,09	36.783.876,51	262.804,12
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		215.019,10	68.898,04
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		1.843.487,94	1.526.893,49
4 Sonstige betriebliche Erträge		928.522,50	2.164.905,97
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.163.350,30		16.338.181,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	65,75	16.163.416,05	626.501,35
Rohergebnis		23.607.490,00	23.607.698,36
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.585.526,10		3.544.928,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 272.808,94 €; Vorjahr: 270.040,56 €)	882.798,56	4.468.324,66	872.713,71
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.159.456,28	7.505.764,11
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.965.135,61	3.420.358,80
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.388.224,53	1.080.230,09
10 Erträge aus Finanzanlagen		1,50	1,50
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 29.438,63 €; Vorjahr: 3.347,10 €)		30.150,79	5.491,27
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 397.790,00 €; Vorjahr: 352.504,00 €)		5.098.884,77	5.062.031,45
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		187.104,75	175.291,66
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.146.960,75	4.112.332,70
14 Sonstige Steuern		31.093,03	9.738,62
15 Jahresüberschuss		4.115.867,72	4.102.594,08
16 Gewinnvortrag		7.687,88	7.665,18
17 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.702.000,00	3.715.000,00
Bilanzgewinn		421.555,60	395.259,26

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 § 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 3 und 10 Jahren, aktiviert.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige 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 in 1994 zugegangener Bauabschnitt wurde gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Die Herstellungskosten für Außenanlagen wurden auf die Dauer von 10 bzw. 17 Jahren abgeschrieben. Ein 2017 erstellter Ersatzparkplatz wurde lediglich über 14 Monate abgeschrieben.

Bei den technischen Anlagen und Maschinen erfolgte die lineare Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 8, 10, 11 bzw. 20 Jahren. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Zugänge von Einbauküchen im Jahr 2017 werden unter der Position „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben, Zugänge ab 01.01.2018 werden wieder als Gebäudebestandteil erfasst.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Beteiligungen enthalten Anteile an einer BGB-Gesellschaft.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde von dem Wahlrecht der Aktivierung von Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht. Die vorgenommene Abschreibung entspricht der Dauer der Laufzeit der Darlehen bzw. der vereinbarten Zinsbindungsfrist.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen 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 vergan-

genen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren zum 31.10.2018 in Höhe von 3,29 Prozent (im Vorjahr: 3,74 Prozent zum 31.10.2017) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (3,29 Prozent Stand 31.10.2018) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre (2,40 Prozent Stand 31.10.2018) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 451.317,00 Euro. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 2,40 Prozent (Vorjahr: 2,88 Prozent) abgezinst.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C Erläuterungen zur Bilanz

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

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				31.12.2018	Abschreibungen			Buchwert	Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)		€	€	€	31.12.2018	31.12.2017	
	€	€	€	€	€	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	598.066,21	204.686,34	0,00	0,00	802.752,55	383.513,55	124.547,12	0,00	508.060,67	294.691,88	214.552,66
II Sachanlagen											
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	411.937.884,64	10.920.917,77	1.116.605,18	18.488.400,57	440.230.597,80	118.285.091,80	6.735.314,59	1.116.605,18	123.903.801,21	316.326.796,59	293.652.792,84
2 Grundstücke mit anderen Bauten	701.421,41	0,00	0,00	0,00	701.421,41	567.109,59	19.339,40	0,00	586.448,99	114.972,42	134.311,82
3 Grundstücke ohne Bauten	311.397,87	0,00	0,00	0,00	311.397,87	58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	253.053,93	253.053,93
4 Technische Anlagen und Maschinen	192.042,67	75.038,48	0,00	0,00	267.081,15	121.887,00	13.122,71	0,00	135.009,71	132.071,44	70.155,67
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.608.587,02	312.894,28	204.775,65	0,00	2.716.705,65	1.535.253,47	267.132,46	145.892,57	1.656.493,36	1.060.212,29	1.073.333,55
6 Anlagen im Bau	10.224.905,26	22.887.887,45	0,00	-17.315.945,09	15.796.847,62	0,00	0,00	0,00	0,00	15.796.847,62	10.224.905,26
7 Bauvorbereitungskosten	1.447.480,69	912.336,98	0,00	-1.175.677,09	1.184.140,58	0,00	0,00	0,00	0,00	1.184.140,58	1.447.480,69
8 Geleistete Anzahlungen	0,00	56.635,43	0,00	0,00	56.635,43	0,00	0,00	0,00	0,00	56.635,43	0,00
	427.423.719,56	35.165.710,39	1.321.380,83	-3.221,61	461.264.827,51	120.567.685,80	7.034.909,16	1.262.497,75	126.340.097,21	334.924.730,30	306.856.033,76
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	373.027,17	0,00	2.486,27	0,00	370.540,90	0,00	0,00	0,00	0,00	370.540,90	373.027,17
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
	2.906.732,60	0,00	2.486,27	0,00	2.904.246,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2.904.246,33	2.906.732,60
Anlagevermögen insgesamt	430.928.518,37	35.370.396,73	1.323.867,10	-3.221,61	464.971.826,39	120.951.199,35	7.159.456,28	1.262.497,75	126.848.157,88	338.123.668,51	309.977.319,02

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	insgesamt €	€
Forderungen aus Vermietung	138.329,69 (142.607,42)	2.430,07 (2.927,57)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 (39.911,91)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.285.130,06 (1.968.702,22)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	889.359,01 (1.061.251,73)	411.046,80 (372.635,01)
Gesamtbetrag	2.312.818,76 (3.212.473,28)	413.476,87 (375.562,58)

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 334.123,69 Euro, einen Erstattungsanspruch in Höhe von 237.600,00 Euro für eine Erschließungsmaßnahme sowie Guthaben bei Versorgern in Höhe von 133.345,37 Euro.

Von den Flüssigen Mitteln sind rund 130.000,00 Euro zugunsten der Stadt Norderstedt für eine Erschließungsmaßnahme verpfändet.

Die Steuerrückstellungen enthalten hauptsächlich die auf die Ausschüttung der Dividenden entfallende Körperschaftsteuer für die Jahre 2017 und 2018.

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

- Verwaltungsaufwendungen 489.309,00 Euro
- Verpflichtungen aus Bau- und Instandhaltungsaufwendungen 1.017.921,00 Euro
- Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke 444.802,90 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	237.423.325,09 (225.073.250,81)	11.084.572,80 (21.750.889,35)	28.921.834,81 (27.841.542,97)	197.416.917,48 (175.480.818,49)	237.423.325,09 (225.073.250,81)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.387.538,09 (34.358.583,94)	1.097.037,34 (954.593,63)	4.095.155,38 (4.044.057,14)	28.195.345,37 (29.359.933,17)	33.372.495,86 (34.340.533,27)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.766.595,98 (9.867.652,87)	9.766.595,98 (9.867.652,87)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.134,43 (115.140,21)	19.134,43 (115.140,21)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.625.998,25 (2.533.239,78)	3.625.998,25 (2.533.239,78)				
Sonstige Verbindlichkeiten	159.723,68 (161.788,10)	159.723,68 (161.788,10)				
Gesamtbetrag	284.382.315,52 (272.109.655,71)	25.753.062,48 (35.383.303,94)	33.016.990,19 (31.885.600,11)	225.612.262,85 (204.840.751,66)	270.795.820,95 (259.413.784,08)	GPR

¹⁾GPR=Grundpfandrechte

Zur Sicherung äußerst günstiger Darlehensbedingungen sind per Bilanzstichtag gegenüber Kreditinstituten für Darlehen von 20.348.239,27 Euro (Vorjahr: 17.469.755,61 Euro) die Mieten in fünf Verwaltungseinheiten mit 259 Wohnungen abgetreten. Für zwei Darlehen in Höhe von 8.947.029,17 Euro (Vorjahr: 9.183.714,96 Euro) einer Verwaltungseinheit mit 56 Wohnungen wurde die Abtretung auf 24 Monatsmieten je Mietverhältnis begrenzt.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter 1 Jahr ist auf die in 2018 durchgeführte Rückzahlung von Verbindlichkeiten (16,6 Mio. 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. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 311.557,97 Euro (Vorjahr: 47.277,02 Euro) sowie Versicherungsentschädigungen von 195.121,95 Euro (Vorjahr: 214.719,82 Euro).

Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 850.774,24 Euro (Vorjahr: 857.629,05 Euro) werden in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten 1.011.596,18 Euro (Vorjahr: 1.063.210,52 Euro) für den Abriss verschiedener Objekte des Anlagevermögens, ansonsten hauptsächlich Sachkosten der Verwaltung.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren fast ausschließlich aus der Ausschüttungsbelastung für die Dividende für das Geschäftsjahr 2018.

E Sonstige Angaben

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird die 100 Prozent-Beteiligung an der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit Sitz in Norderstedt ausgewiesen. Das Eigenkapital zum 31.12.2018 beträgt 2.534.473,32 Euro. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2018 in voller Höhe (1.388.224,53 Euro) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mit einem Drittel an der Bauträger-GbR C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 1.360.446,68 Euro und einen Jahresfehlbetrag von 7.458,81 Euro aus.

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

Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankäufe, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen	rund 47.633.900,00 Euro
Zugesagte Finanzierungsmittel	rund 41.800.000,00 Euro

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28,75	14,00
Technische Mitarbeiter	5,00	0,00
Quartiersbetreuer etc.	10,50	3,25
	44,25	17,25

Mitgliederbewegung:

Anfang 2018	8.946
Zugang 2018	556
Abgang 2018	406
Ende 2018	9.096

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 1.060.810,18 Euro
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 24.000,00 Euro
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.455.360,00 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)

3 Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Sabine Kählert seit 8. Mai 1999
(Bürgermeisterin)
Vorsitzende seit 5. November 2008
- Jens Nietner seit 19. Juni 2010
(Rechtsanwalt und Geschäftsführer)
Stellvertretender Vorsitzender seit 19. Juni 2010
- Ingrid Hebisch seit 27. Juni 2009
(Bilanzbuchhalterin)
Schriftführerin seit 19. Juni 2010
- Christian Krischker seit 19. Juni 2010
(Sparkassendirektor i. R.)
- Henning Beuck seit 18. Juni 2016
(Volkswirt)
- Niels Schmidt seit 19. Juni 2010
(Bürgermeister)
- 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 nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.04.2019 wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 4.115.867,72 Euro in die „Gesetzliche Rücklage“ ein Betrag in Höhe von 415.000,00 Euro und in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ ein Betrag in Höhe von 3.287.000,00 Euro eingestellt. Danach ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 421.555,60 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2018 wie folgt zu verwenden:

	€
3,3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	414.698,85
Vortrag auf neue Rechnung	6.856,75
Bilanzgewinn	421.555,60

Norderstedt, den 25. April 2019

ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Vorstand



Wirries



Pieper

// 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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind unter Berücksichtigung einer nicht ausgenutzten Kontokorrentkreditlinie von Euro 5,6 Mio. geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung, die Ergebnisabführung der Tochtergesellschaft und Abbruchkosten.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 03.05.2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

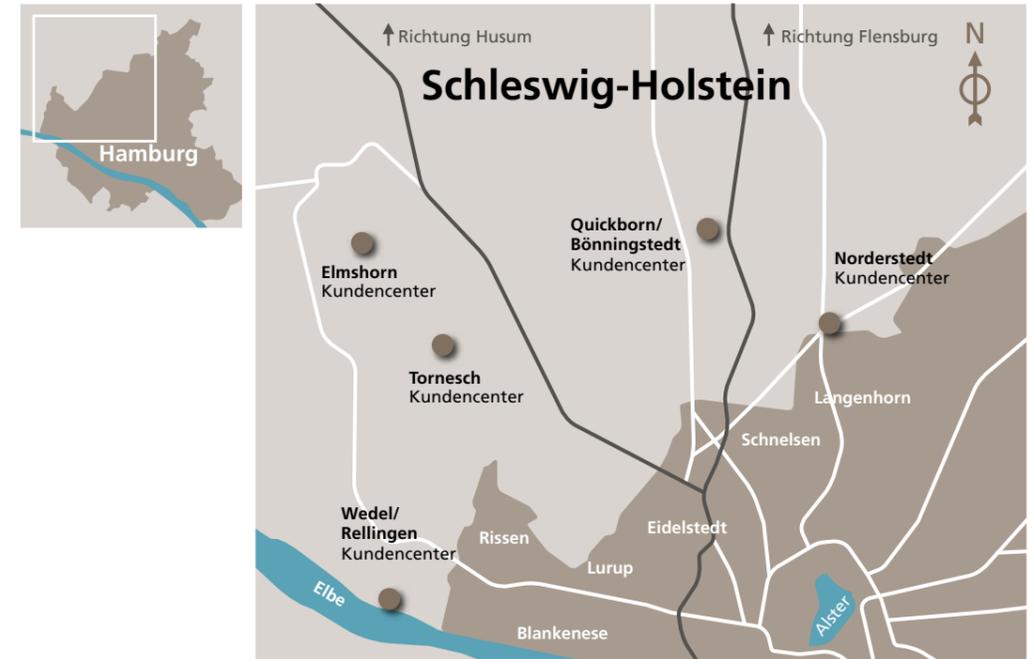
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer

// Wohnungsbestand

STAND 31.12.2018



VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
161	Bönningstedt	Grellfeldtwiete 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
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	1977	149
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–b	1985	89
394	Elmshorn	Hainholzer Damm 67–71	1991	28
399	Elmshorn	Am Erlengrund 1–7	1992	28
401	Elmshorn	Am Erlengrund 8–10	1993	18
406	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 5–7	1997	24
407	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 1–3	1997	24
409	Elmshorn	Fröbelstraße 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	2017	84
				1.532

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	Stonsdorfer Weg 2a–d+4a–d	1959	54
106	Norderstedt	Greifswalder Kehre 22a–e / Am Exerzierplatz 7–11	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3+5	1962	12
119	Norderstedt	Greifswalder Kehre 2–8	1962	54
121	Norderstedt	Danziger Straße 7–9	1962	12
127	Norderstedt	Greifswalder Kehre 3–5	1964	12
130	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 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	1990	21
400	Norderstedt	Helgolandstraße 18 / Rathausallee 103–111	1995	64
403	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 267–277	1996	50
408	Norderstedt	Buckhörner Moor 1–3	1998	30
437	Norderstedt	Weißdornweg 1–5	2007	30
438	Norderstedt	Weißdornweg 7–9	2008	13
442	Norderstedt	Weißdornweg 38	2008	6
452	Norderstedt	Horst-Embacher-Allee 8–14	2015	78
454	Norderstedt	Rosmarinweg 2–4	2016	30
				1.978
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	1998	42
457	Quickborn	Bahnhofstraße 23a–31a	2018	57
				453
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
458	Wedel	Heinestraße 26 + 28	2018	56
				895
			Gesamt	5.326

// Vertreterversammlung

STAND APRIL 2019

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)	Rosenstraße 67	25365 Klein Offenseth-Sparrieshoop
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 Hinrichs (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)	Albert-Schweitzer-Straße 27	22844 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 Gehrman (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 Grevenberg 2	25436 Tornesch

Wahlbezirk 8

1) Margitta Watteler (Buchhalterin)	Am Freibad 26	25451 Quickborn
2) Jürgen Köhnke (Dipl. Ingenieur)	Am Freibad 22a	25451 Quickborn
3) Jutta Griebe (Krankenschwester)	Bahnhofstraße 31a	25451 Quickborn
4) Monika Eich (Justizfachangestellte)	Weeder Dorfstr. 31c	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)	Bahnhofstraße 25	25451 Quickborn

// Kontakt

IMPRESSUM

Konzept, Gestaltung, redaktionelle Unterstützung, Projektmanagement:

New Communication GmbH & Co. KG, Kiel

Produktion:

A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH
Wittland 8a
24109 Kiel

Bildnachweise:

// Maik Carstensen: S. 8 (3)/(4), S. 9 (5), S. 12, S. 19, S. 21 (2), S. 23 (2), S. 24 (1)/(2), S. 26 (1), S. 30, S. 38 (1)/(2), S. 39 (1)/(2)
// iStockphoto: wundervisuals S. 1, focus-photoart S. 1, AVTG S.2-3, Sablin S. 2, cjp S. 2, , ouh_desire S. 13 (1), silverblack S. 9 (1), S. 16, AndreyPopov S. 9 (3), S. 17, wundervisuals S. 28, lucagavagna S. 31 (1), brytta S.31 (2), vwPix S. 33 (1), nd3000 S. 33 (2), Iseo Yang S. 36/37, PeopleImages S. 40, PeopleImages S. 41 // scoopimages: S. 8 (1), S. 21 (1), S. 23 (1), S. 25 (1), S. 26 (2), S. 27 (1)/(2) 41 (4) // Frank Peter: S. 20 (1)/(2), S. 42, S. 44/45 // Patrick Romer: S. 11, S. 15 (1), S. 46 // Dietmar Theis: S. 28 (2)
// Roland Michels: S. 7, S. 25 (2), S. 74/75
// Tim Maschlanka: S. 38 (3) // Gruner + Jahr: S. 9 (4), S. 22 // Andrea Müller-Schulze: S. 4, S. 14 (2), S. 34/35

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form verwendet und sollen keineswegs eine Diskriminierung zum Ausdruck bringen.

ADLERSHORST

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 52803-0

Kundencenter Quickborn

Bahnhofstraße 23b
25451 Quickborn
Tel. 040 52803-303

Kundencenter Elmshorn

Alter Markt 3c (im CCE)
25335 Elmshorn
Tel. 040 52803-316

Kundencenter Tornesch

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

Kundencenter Wedel

Gorch-Fock-Straße 8
22880 Wedel
Tel. 040 52803-305



ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

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

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