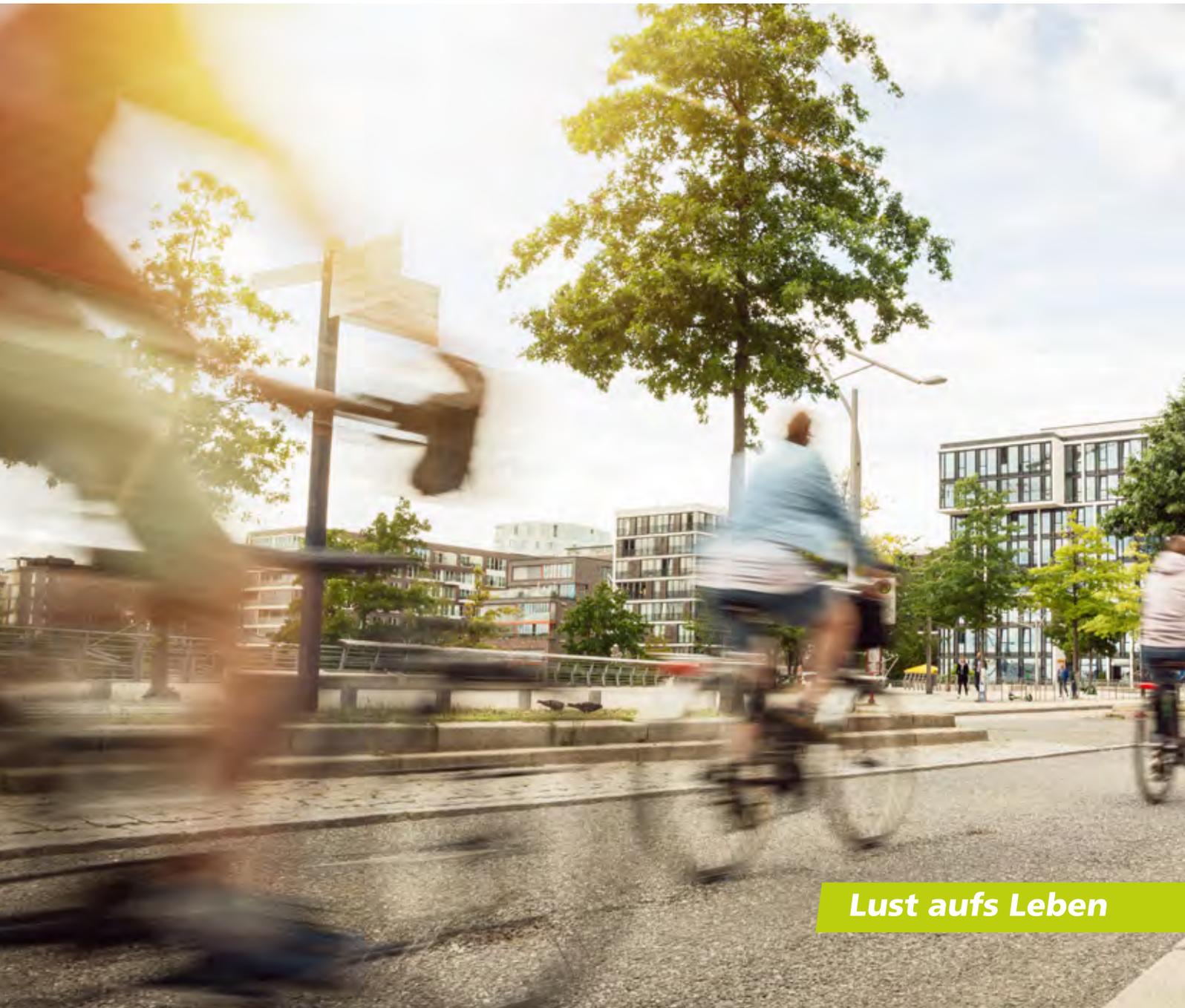


// BEWEGEND NAH

Geschäftsbericht 2023



Lust aufs Leben



BEWEGT

UND IN

BEWEGUNG

**Liebe Mitglieder, liebe Mitarbeiter,
sehr geehrte Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,**

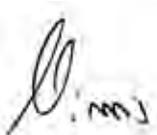
unsere Genossenschaft ist in Bewegung. Sie stellt sich den Veränderungen der demografischen Struktur, den Herausforderungen des Klimawandels sowie den aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. Unsere Genossenschaft bewegt sich und wird bewegt: vom anhaltenden Krieg in der Ukraine, vom Krieg in Israel, von Auseinandersetzungen innerhalb unserer Gesellschaft. Unsere Genossenschaft ist mit 9.252 Mitgliedern ein gesellschaftlicher Akteur, der Verantwortung übernimmt – sowohl gegenüber dem einzelnen Mitglied als auch für das eigene Handeln in der Gesellschaft.

Vor 75 Jahren begann dieser Weg. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr durften wir unser Jubiläum feiern. Das taten wir unter anderem mit der Pflanzung eines Adlershorst-Waldes. 9.245 Bäume wachsen in Wrist zu einem Wald zusammen. Damit ist nicht nur neuer Lebensraum für etliche Tiere, Pflanzen und Insekten geschaffen. Der Adlershorst-Wald repräsentiert unsere Überzeugung, dass eine Gemeinschaft gemeinsam sicher wachsen und sich gegenseitig schützen kann. Wir können das Weltgeschehen und dessen Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und Wohnungsmarkt nicht ändern. Unsere unmittelbare Umgebung schon. Durch unseren Beitrag zum Klimaschutz durch nachhaltiges Bauen, durch unsere Verlässlichkeit als Arbeitgeber, Dienstleister und Partner in der Region, durch aktive Gemeinschaftsbildung. So leisten wir unseren Beitrag zum Zusammenwachsen unserer Gemeinschaft – und damit eines Teils der Gesellschaft.

Unsere Modernisierungsoffensive und neue, innovative Bauvorhaben zahlen auf dieses Ziel ein. Wir investieren in die Zukunft. Gehen neue Wege beim Wohnungsbau. Optimieren Angebot und Service. Damit schaffen wir nicht nur bezahlbaren Wohnraum, wir handeln damit zugleich verantwortungsbewusst für Mensch und Umwelt.

Nach 75 Jahren blicken wir auf den bereits zurückgelegten Weg, nur um den Blick gleich wieder nach vorn auf die vor uns liegenden Herausforderungen, Chancen und Aufgaben zu richten. Wir freuen uns, dass wir mit Herrn Martin Henne seit dem 01.04.2024 ein neues Vorstandsmitglied an Bord haben, das sich mit uns gemeinsam diesen Aufgaben stellt. Wir danken allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern, wenn Sie uns auch im kommenden Geschäftsjahr auf diesem Weg unterstützen.

Herzlichst,



Uwe Wirries

Vorstandsvorsitzender



Hendrik Pieper

Mitglied des Vorstandes



Martin Henne

Mitglied des Vorstandes

Geschäftsbericht 2023

3 *Bewegt und in Bewegung*

Vorwort des Vorstandes

6 *Adlershorst in Bewegung*

Kennzahlen

9 *Flexibel und vielfältig wie die Gemeinschaft*

Angebot

13 *Erlebbar und nah*

Service

17 *Zusammen was bewegen*

Mitarbeiter

21 *Gemeinsam vorangehen für nachhaltiges Wohnen*

Nachhaltigkeit

25 *Was uns bewegt, was wir bewegen*

Verantwortung

29 *Nachhaltigen Wohnraum schaffen*

Bauprojekte

30 // *Willy-Meyer-Straße, Tornesch*

31 // *Uhlenkamp, Norderstedt*

32 // *Querpfad und Heimpfad / Glojenbarg, Norderstedt*

33 // *Alter Kirchenweg, Norderstedt*

34 // *Stonsdorfer Weg, Norderstedt*

35 // *Hohenloher Ring, Bönningstedt*

37 *Adlershorst im digitalen Datenstrom*

Digitaler Geschäftsbericht

38 *Bericht des Aufsichtsrates*

42 *Das Geschäftsjahr*

2023 in Zahlen

44 *Lagebericht 2023*

56 *Jahresabschluss 2023*

56 ■ *Bilanz*

58 ■ *Gewinn- und Verlustrechnung*

59 ■ *Anhang des Jahresabschlusses 2023*

72 *Wohnungsbestand*

76 *Vertreterversammlung*

78 *Kontakt/Impressum*





5.631

Wohnungen

125

Wohnungen modernisiert

27,6 Mio. €

Investitionen in Immobilienbestand

7,2 Mio. €

für Instandhaltung und Modernisierung
des Wohnungsbestandes

19,0 %

Eigenkapitalquote

15,8 Mio. €

Investitionen in Neubauten

96,8 Mio. €

Eigenkapital

9.252

Mitglieder

8,0 Mio. €

Jahresüberschuss

66

Beschäftigte

114

neue Wohnungen fertiggestellt

509,6 Mio. €

Bilanzsumme

0,7 Mio. €

Bilanzgewinn

Kennzahlen

ADLERSHORST IN

BEWEGUNG



Angebot

FLEXIBEL UND VIELFÄLTIG WIE DIE GEMEINSCHAFT

**Zuhause ist es am schönsten,
passend und bezahlbar**

Wohnraum ist ein essenzieller Bestandteil des Lebens aller Menschen. Dabei ist es in der heutigen Zeit gar nicht so einfach, den passenden zu finden. Vor allem Menschen mit besonderen Anforderungen stoßen auf dem Wohnungsmarkt schnell an ihre Grenzen. Deshalb ist es uns besonders wichtig, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für alle anzubieten – für Singles, Lebensgemeinschaften, kleine Familien, große Familien, Alte und Junge sowie für Menschen mit Einschränkungen.

Für alle Lebensumstände das passende Angebot im Programm – das ist nicht nur unser Ziel, sondern bereits gelebte Realität.

// Aus Wohnen wird Leben

Wohnungen, die rundum passen

**Immer aktuell, passend und nachhaltig:
Unser Angebot punktet bei allen Generationen.**

In jeder Lebensphase ein passendes Zuhause: nicht zu klein, nicht zu groß, nachhaltig, modern, gut angebunden an den ÖPNV und immer in bester Gesellschaft. Das ist Adlershorst.





Unsere Gesellschaft ändert sich: demografisch, politisch und wirtschaftlich. Damit gehen veränderte Mieterbedürfnisse und veränderte Vorstellungen vom Wohnen und Leben einher. Immobilienunternehmen sollten diese Entwicklungen kennen und darauf vorausschauend reagieren. Durch den engen Kontakt zu unseren Mietern und die sorgfältige und kontinuierliche Beobachtung gesellschaftlicher Veränderungen sind wir informiert und können entsprechend auf Bedarfe reagieren und unsere Wohnkonzepte ausrichten.

Waren die Ansprüche an Wohnraum in der Vergangenheit eher auf das Vorhandensein dessen beschränkt, wandelte sich dies mit verändertem Wohlstandsniveau. Mit zunehmender Zahl an Menschen, die allein oder zu zweit, anstelle mit einer großen Familie leben, verschob sich der Bedarf in Richtung 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Neben weiteren Beispielen solcher Entwicklungen stehen heute die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Vordergrund. All dies beziehen wir in unsere strategische Planung mit ein.

Seit einiger Zeit fokussieren wir zunehmend die Entwicklung von Quartierslösungen, die für alle Generationen gleichermaßen konzipiert sind und diese zusammenbringen. Ein bereits existierendes Beispiel ist das Quartier Levenslust in Norderstedt, welches rund 300 Wohnungen für Jung und Alt bietet.

Das Angebot geht über das komfortable Leben in modernen Wohnungen hinaus. Es umfasst Seniorenwohnungen und eine Wohngruppe für ältere Menschen, eine Kindertagesstätte mit Schulgarten sowie Wohnungen verschiedener Größen. Von der ersten eigenen Wohnung für junge Menschen bis zur großen Familien- und Seniorenwohnung, die an die Betreuung durch das Deutsche Rote Kreuz angegliedert ist, ist hier alles dabei. Dieses Konzept fördert aktiv eine generationenübergreifende Gemeinschaftsbildung und wirkt der Einsamkeit entgegen. Vielfältige Veranstaltungen für unsere großen und kleinen Mieter gehören zu unserem Angebot dazu. So profitieren die verschiedenen Generationen voneinander. Wir fördern die Gemeinschaft, den Zusammenhalt und den Austausch zwischen Menschen und Generationen.

Dass unser Angebot auf diese Weise immer auf die Bedürfnisse der verschiedenen Mietergruppen zugeschnitten ist, zeigen die vielen Mieterjubiläen, die wir regelmäßig gemeinsam mit den Jubilaren feiern dürfen: Dass unsere Mieter 30, 40 oder mehr Jahre bei Adlershorst leben, ist dabei keine Seltenheit. So wird aus Wohnen Leben.



Service

ERLEBBAR

UND NAH

**Weil Wohnen nicht nur bewohnen,
sondern erleben heißt**

Als Genossenschaft wollen wir nicht nur Wohnraum bieten, sondern für die Menschen da sein und auf die Bedürfnisse von Älteren und Menschen mit Einschränkungen eingehen. Das sind die Herausforderungen, die uns bewegen. Eine Nähe zu schaffen, die das Leben aller unserer Mieter ein kleines bisschen einfacher macht. Das motiviert uns, das ist der Servicegedanke, den wir leben.

// Bewegte Zeiten. Bewegender Service.

Aus Lust aufs Wohnen machen wir Lust aufs Leben

Gesellschaft, Wirtschaft, Geschmäcker – alles verändert sich. So auch unsere Genossenschaft. War es früher die zentrale Aufgabe eines Immobilienunternehmens, ein gutes Angebot an Wohnraum bereitzustellen, so sind die Bedürfnisse der Menschen weiter gewachsen. Deshalb bieten wir mehr als guten Wohnraum.

Lust aufs Leben: Gärtnermeisterin Ramona Rauch und die kleinen Nachwuchsgärtner von der Kita Flügel Aadlers bauen mit großem Eifer Obst und Gemüse in unserm Stadtquartier Lebenslust an.



Bewegender Service: Diese Aktion ist buchstäblich bewegend. Auch 2023 haben wir unsere Mieter wieder zu insgesamt drei kostenfreien Fahrradinspektionstagen eingeladen – für mehr Sicherheit beim Radfahren und einfach für ein gutes Gefühl.



Persönlich nah – digital und analog

Unsere Mitglieder und Mieter haben stets einen persönlichen Ansprechpartner an ihrer Seite – egal ob es dabei um Mitgliedschaft und Dividende, um kleine und größere Fragen rund ums Wohnen oder um anspruchsvolle Dienstleistungen geht. Wir sind für die Menschen da, die ihr Vertrauen in uns und unsere Genossenschaft gesetzt haben. Analog und digital.

Zu unserem Service gehört eine gute, bequeme und zeitgemäße Erreichbarkeit. Im Rahmen unserer Digitalisierungsmaßnahmen haben wir bereits die Serviceleistungen für unsere Mieter und Mitglieder weiter in den Blick genommen. Diese entwickeln wir stetig weiter, indem wir sie an technische Fortschritte einerseits sowie Bedürfnisse und Wünsche der Menschen andererseits anpassen. So bleiben wir immer in Bewegung, immer aktuell und ganz nah am Bedarf unserer Mitglieder.

Mit der Mieter-App haben unsere Mieter ein praktisches Werkzeug, welches nicht nur eine schnelle Kommunikation mit dem jeweils richtigen Ansprechpartner ermöglicht, sondern auch die selbstständige Verwaltung von Dokumenten, das unkomplizierte Melden von Schäden, Kontakte innerhalb der Nachbarschaft und vieles mehr.

Gemeinschaft im Fokus

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Gemeinschaft ein. Als Genossenschaft engagieren wir uns für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum. Die Basis all unseres Engagements ist jedoch stets die Gemeinschaft. Darauf beruht das genossenschaftliche Prinzip, das wir täglich leben: Gemeinsam erreichen wir einfach mehr. Basis der Gemeinschaft ist das zwischen-

menschliche Element. Unsere Serviceleistungen zielen auch darauf, Gemeinschaft zu stärken und den Zusammenhalt weiterzuentwickeln. Durch unsere Quartiersbetreuer haben wir persönliche, nahe Anlaufstellen für die Belange der Mieterschaft. Veranstaltungen für Mieter, Mitglieder und Vertreter, wie etwa Ausfahrten, Informationsveranstaltungen und gemeinsame Feste, gehören ganz selbstverständlich zum Leben bei Adlershorst dazu.

Für ältere Menschen da

Mit dem demografischen Wandel ändern sich die Anforderungen an das Wohnangebot. Das betrifft die Funktionalität des Wohnraums selbst, zunehmend jedoch auch das nicht materielle Angebot für die ältere Mieterschaft. Unser Serviceangebot, welches die besonderen Bedürfnisse älterer Mieter in den Mittelpunkt stellt, haben wir stetig erweitert. Es umfasst Hilfe bei der Suche einer geeigneten Wohnung innerhalb des genossenschaftlichen Bestandes, Kooperationen mit dem Deutschen Roten Kreuz und anderen spezialisierten Dienstleistern, Nachbarschaftsveranstaltungen und Unterstützung im Alltag für selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Darüber hinaus haben wir ein offenes Ohr für persönliche Sorgen und Themen.

Die Zeiten verändern sich. Unsere Genossenschaft verändert sich. Unsere Services ebenfalls. Als Genossenschaft und als verlässlicher Dienstleister sind wir nah am Leben der Menschen. Mit unserem Service bewegen wir etwas und machen nicht nur Lust aufs Wohnen, sondern Lust aufs Leben.





Mitarbeiter

ZUSAMMEN

WAS BEWEGEN

Jedes Meeting ein kleines Familientreffen

Unsere Mitarbeiter sind unser Kapital, aber gleichzeitig auch unsere „Familie“. Das klingt widersprüchlich, ist es aber nicht. Denn wenn in einer Familie alle zusammenhalten, können ganz außergewöhnliche Dinge geschaffen werden. Dann werden Karrieren und Weiterentwicklung ermöglicht, Probleme gelöst und Feste gefeiert. Deshalb versuchen wir auch, die Wünsche unserer Mitarbeiter zu berücksichtigen, wenn der konkrete Arbeitsplatz dies ermöglicht. Seien es Tage im Homeoffice oder ein flexibles Arbeitsmodell. Das gilt sowohl für unsere langjährigen Mitarbeiter als auch für unsere zahlreichen Azubis. Denn bei uns gehören auch die Jüngsten bereits zur Familie.

// Ankommen. Weiterkommen.

**Der Motor unseres Erfolges
sind unsere Mitarbeiter**

Stillstand? Gibt's nicht. Nicht nur, weil das 21. Jahrhundert lebenslanges Lernen erfordert. Bei Adlershorst bleibt niemand stehen, denn wir fördern die Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter.

Immer in Bewegung – Stillstand ist für unsere Mitarbeiter ein Fremdwort.





Ob kurze Wege für spontane Besprechungen, gesunde Pausen oder Homeoffice – wir arbeiten agil.

Unternehmen müssen sowohl für Mitarbeiter als auch für potenzielle Fachkräfte langfristig attraktiv bleiben. Das schaffen wir bereits seit vielen Jahren durch eine faire und leistungsgerechte Bezahlung sowie zeitgemäße Arbeitsbedingungen.

Dass unsere Personalpolitik erfolgreich ist, beweisen viele lange Unternehmenszugehörigkeiten unserer Mitarbeiter – Dienstjubiläen von 10, 20, 30 und mehr Jahren sind bei Adlershorst keine Seltenheit. Das Wohl der Beschäftigten stellt Adlershorst in den Vordergrund. Denn unsere motivierten Mitarbeiter sind die Basis, um unsere Kunden und Mitglieder mit guten Leistungen überzeugen zu können.

Gemeinsam mit der Zeit gehen

In nur wenigen Jahren hat sich in der Arbeitswelt viel getan. Auf neue Herausforderungen hat Adlershorst dabei immer Antworten gefunden und dabei neue Lösungen so implementiert, dass deren Vorteile langfristig Teil der Unternehmenskultur werden. Auch heute erfüllt Adlershorst Wünsche anspruchsvoller Fachkräfte. Unsere Mitarbeiter statten wir dabei mit leistungsstarken Geräten und Arbeitsmaterialien aus, damit jedem alles zur Verfügung steht, was für die eigenen Aufgaben erforderlich ist.

Aktuelles Wissen rund um die Immobilienwelt ist die Voraussetzung, dass wir mit unserem Angebot überzeugen können. Fort- und Weiterbildung sind ein wichtiger Teil unserer Unternehmenskultur. Unsere Mitarbeiter fördern wir individuell – durch Schulungen, die die Fähigkeiten und das Wissen gezielt ergänzen, oder bei Bedarf durch ein berufsbegleitendes Studium.

Ausbildung als Fundament des Erfolges

Praxisnah, modern und up to date – Adlershorst bietet eine umfassende Ausbildung, die das Fundament einer erfolgreichen beruflichen Zukunft in der Immobilienbranche bildet. Jedes Jahr machen ambitionierte junge Menschen ihre ersten wichtigen beruflichen Schritte und beginnen eine kaufmännische oder handwerkliche Ausbildung bei Adlershorst. 2023 starteten vier Auszubildende und durchlaufen nun die bewährte Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann. 2023 haben vier Auszubildende ihre Lehrzeit erfolgreich abgeschlossen, wovon zwei langfristig unser Unternehmen als Immobilienfachleute unterstützen.

Insgesamt 16 Azubis haben im abgeschlossenen Geschäftsjahr bei Adlershorst gelernt: zwölf angehende Immobilienkaufleute, zwei Elektriker, eine Malerin und ein Kaufmann für Büromanagement. Eine Anzahl, die im Verhältnis zur Unternehmensgröße besonders zu beachten ist. Und so freut es uns, dass wir viele unserer Auszubildenden auch nach erfolgreicher Abschlussprüfung zu festen Mitarbeitern zählen können.

Der Motor unseres Erfolges sind die Menschen, die ihr Wissen, ihre Erfahrung und ihr Engagement für die Zufriedenheit unserer Mitglieder und für den Erfolg unseres Unternehmens einsetzen.



Nachhaltigkeit

GEMEINSAM

VORANGEHEN FÜR

NACHHALTIGES WOHNEN

**Nachhaltigkeit – in aller Munde
und in unseren Köpfen**

Alle reden heutzutage von Nachhaltigkeit, doch umgesetzt werden oftmals nur einzelne Punkte. Wir sehen das Große und Ganze bei diesem Thema. Denn das Thema Nachhaltigkeit betrifft nicht nur unsere Bauvorhaben, es betrifft unsere tägliche Büroarbeit und jede einzelne Entscheidung unseres gesamten Teams.

// Innovative Wege gehen

Klimaschonendes Bauen: Schlüsselprojekt bei Adlershorst

Die Art, wie wir leben, arbeiten und uns fortbewegen, muss sich verändern. Das haben Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in weiten Teilen erkannt und priorisieren zunehmend Maßnahmen, die zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit beitragen. Im Bereich des Wohnens sind wir gefragt.

Neue Wege gehen heißt bei Adlershorst nachhaltige Wege gehen. Im Stonsdorfer Weg in Norderstedt errichten wir drei Stadthäuser mit 59 Wohnungen, die in puncto Energieeffizienz neue Maßstäbe setzen und Vorbild für zukünftige Bauvorhaben sein werden.





Das Modellprojekt im Stonsdorfer Weg macht es vor: Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlage und moderne E-Ladeinfrastruktur zeigen, wie Nachhaltigkeit mit zeitgemäßem Wohnen vereint wird.

Ein wichtiger Sektor bei der Einsparung von CO₂ ist der Bereich Immobilien. Hier gibt es ein hohes Potenzial für mehr Nachhaltigkeit und deutlich weniger Emissionen. Auf die Optimierung dieses Bereiches zielen unsere vor Jahren begonnene Modernisierungsoffensive und die sorgfältige Planung künftiger Neubauvorhaben.

Quartier Stonsdorfer Weg als Modellprojekt

Ein Schlüsselprojekt, bei dem wir neue Wege gehen, ist das Quartier im Stonsdorfer Weg in Norderstedt. Erstmals setzen wir mit diesem Bauvorhaben den Energiestandard EH 40 um. Um diesen hohen Standard zu erreichen, haben wir eine Reihe Maßnahmen umgesetzt, die für eine optimierte Energieeffizienz zusammenwirken. Dazu gehören erhöhte Dämmstärken von 22 Zentimetern an der Fassade und im Dachbereich sowie eine zusätzliche Kellerdeckendämmung neben der Dämmung des Fußbodenaufbaus im Erdgeschoss. Zudem ist eine Lüftungsanlage verbaut, die das Prinzip der Wärmerückgewinnung nutzt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes liefert ökologisch produzierten Strom. Diese Maßnahmen, allen voran eine Mieterstromanlage, bilden einen großen Hebel bei der Reduktion von CO₂-Emissionen. Im Quartier setzen wir zudem den Ausbau unserer E-Ladeinfrastruktur in Zusammenarbeit mit der Norderstedter Stadtwerke-Tochter IKT Regio fort.

Investition in eine nachhaltige Zukunft

Die Investition zahlt sich für die Umwelt und für unsere Genossenschaft aus: Sämtliche Maßnahmen tragen zu deutlich reduzierten Verbräuchen und damit zu einem reduzierten CO₂-Fußabdruck bei. Die Anbindung des neuen Quartiers an die CO₂-neutrale Fernwärme tut dabei ihr Übriges. Im Zuge der Baumaßnahmen binden wir zudem auch das Nachbarquartier in der Greifswalder Kehre an.

Wo innovative Wege gegangen werden, gibt es viel zu lernen. Das Quartier im Stonsdorfer Weg fungiert als Modellprojekt. Mit dem Bau und dem späteren Betrieb des Quartiers sammeln wir Erkenntnisse und Erfahrungen, die in die weitere Planung unserer Bautätigkeit einfließen werden. Dies betrifft allem voran den Bereich der Photovoltaik. Als wichtiger Hebel in Sachen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Energieunabhängigkeit ist diese auch für unsere langfristige Bautätigkeit besonders wichtig.

Mit dem Modellprojekt Stonsdorfer Weg bewegen wir Maßstäbe und Möglichkeiten des nachhaltigen Bauens ein Stück weiter in Richtung Zukunft.



Verantwortung

WAS UNS

BEWEGT,

WAS WIR BEWEGEN

Verantwortung leben, Vertrauen schaffen

Diese Verantwortung tragen wir als Genossenschaft nach innen und nach außen. Unsere Mitglieder dürfen darauf vertrauen. Auch das macht Gemeinschaft aus.

// Über sieben Jahrzehnte Engagement

75 bewegte Jahre

Das Geschäftsjahr 2023 war für uns besonders bewegend. Nicht nur, weil wir innovative Bauprojekte umsetzen und ein erneut erfolgreiches Jahr abschließen konnten. In unserem Jubiläumsjahr blicken wir auch auf 75 Jahre Unternehmensgeschichte zurück.

Seit der Gründung hat sich einiges getan. Besonders auf Grundsteinlegungen, Richtfeste und Jubiläen schauen wir gern zurück.





Am 20. Januar 1948 ergriff eine Gruppe von 16 engagierten Menschen die Initiative. Es musste dringend Wohnraum geschaffen, Neues aufgebaut werden. An diesem Tag wurde in Garstedt die „Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Stiftung Adlershorst“ ins Leben gerufen.

Vor 75 Jahren wurde unsere Genossenschaft gegründet. Im Geschäftsjahr 2023 blickten wir auf eine bewegte Geschichte unserer Region und unseres Unternehmens zurück. Unser Name hat sich verändert, ebenso unsere Strukturen: Mit unseren Tochtergesellschaften nutzen wir heute Synergien und bieten ein umfassendes Leistungs- und Kompetenzspektrum.

In siebeneinhalb Jahrzehnten hat sich die Welt mehrmals gewandelt. Adlershorst blieb eine Konstante: in der Region, für die Mieter, für die Mitarbeiter, für die Mitglieder und für die Geschäftspartner. In dieser Zeit haben wir viel bewegt. Heute bietet die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG insgesamt 5.631 Wohnungen in Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Quickborn, Tornesch, Hamburg, Bönningstedt und Rellingen.

Als Arbeitgeber sind wir ebenfalls eine verlässliche Konstante, die viele Biografien bewegt hat, oft ein ganzes Arbeitsleben lang. Moderne, spannende und vielseitige Arbeitsplätze gibt es in unserer Unternehmensgruppe – und alle werden von engagierten

und kompetenten Menschen mit Leben gefüllt. Unsere Gemeinschaft ist auf 9.252 Mitglieder angewachsen. Wir sind eine feste Größe in der Region und haben die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Generationen immer im Blick. Vom seniorenrechtlichen Wohnen bis zur Kita mitten im familienfreundlichen Quartier. Auf uns können sich unsere Mitglieder verlassen. Auch und gerade in schwierigen Zeiten.

Heute leben wir in einer unruhigen Welt, die von zahlreichen Konflikten, der Veränderung des Weltklimas und wirtschaftlichen Umbrüchen durchzogen ist. Auch wenn die Zukunft weniger planbar als zuvor erscheint, so hat unsere Genossenschaft von Anfang an und durch ihre gesamte Geschichte hindurch ihre Gründungsidee bewahrt und weiterentwickelt: zusammen schafft man einfach mehr. Darauf aufbauend hat unsere Genossenschaft in den vergangenen 75 Jahren eine hohe Widerstandskraft durch Anpassungsfähigkeit, Verantwortung und zielgerichtetem Handeln erreicht. Diese Stabilität wird unser Unternehmen auch in Zukunft kennzeichnen und bei allen kommenden Herausforderungen begleiten. Auf die nächsten 75 Jahre. Mindestens.



Bauprojekte

NACHHALTIGEN

WOHNRAUM

SCHAFFEN

Wir bauen die Zukunft, in der unsere Mitglieder leben

Wohnungen und insbesondere größere Wohnquartiere zu bauen, ist eine Herausforderung. Vor allem, wenn wir dabei allen unseren Ansprüchen gerecht werden wollen. Nachhaltig zu bauen, energieeffizient und generationenübergreifend. Denn darum geht es am Ende doch. Einen Wohnraum zu schaffen, der lange Zeit vielen Menschen ein nachhaltiges Zuhause bietet. Diese Ansprüche haben wir bei jedem neuen Bauprojekt und sind täglich aufs Neue motiviert, diese Ziele zu erreichen.



Das Projekt im Überblick

- // 28 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen
- // 50 – 86 m² Wohnfläche
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // 6,5 Mio. Euro Investition
- // 28 Stellplätze
- // Barrierearm
- // Wärmepumpe

// Flexibilität für Familien

Willy-Meyer-Straße in Tornesch

Tornesch liegt vor den Toren der Hansestadt Hamburg und bietet somit das Beste aus zwei Welten: das ruhige Wohnen im Grünen und die Nähe zur Metropole. Das neue Gebäude umfasst 28 Wohnungen. Davon werden 24 Wohnungen über den 2. Förderweg öffentlich gefördert.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 50 und 86 m². Hier finden nicht nur Paare, sondern auch Familien das passende Zuhause. Durch die öffentliche Förderung haben viele Nutzer mehr finanziellen Freiraum. Zum Quartier gehört zudem ein Parkplatz mit 28 Stellplätzen, die hinzugemietet werden können.

Das neue Gebäude wird klimafreundlich mit einer modernen Wärmepumpe beheizt. Das und die energieeffiziente Bauweise sind aber nicht die einzigen

Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit und Klimaverträglichkeit. Auf dem Grundstück befindet sich eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 30.000 Litern zum Sammeln von Regenwasser. Diese kostengünstige, aber effiziente Maßnahme hilft, Starkregenereignisse abzufedern, Wasser für Trockenperioden zu speichern und wertvolles Trinkwasser einzusparen.



Das Projekt im Überblick

- // 59 Wohnungen
- // 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- // 62 – 96 m² Wohnfläche
- // Kita direkt im Quartier
- // 17,1 Mio. Euro Investition



// Wachsende Lust aufs Leben

Uhlenkamp in Norderstedt

Als Teil unseres groß angelegten Bauprojektes Stadtquartier Lebenslust haben wir einen weiteren Teilabschnitt fertiggestellt. Das Wohngebäude schließt die Lücke zur Straße Uhlenkamp. Die Mieter profitieren von allen Vorteilen und Extras, die das neue Stadtquartier bietet. Mit dem neuen Wohngebäude haben wir weitere 59 Wohnungen geschaffen. In diesem Teilabschnitt finden sich kleinere Wohnungen für Paare und Alleinlebende als auch großzügige Familienwohnungen mit bis zu 96 m² Wohnfläche. Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Kita Flügel Aadlers, die sich direkt im Stadtquartier befindet. Auf den zum familienfreundlichen Quartier gehörigen Spielplätzen können die jüngsten Mieter ihrem Bewegungsdrang freien Lauf lassen. Die Wohnungen sind barrierearm gestaltet und sind für verschiedene Generationen und Bedürfnisse geeignet.

Somit profitieren ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Familien mit kleinen Kindern gleichermaßen vom barrierearmen Komfort. Zum Gebäude gehört eine große Tiefgarage, die sich die Mieterschaft mit zwei benachbarten Gebäuden teilt – alles innerhalb des großen Stadtquartiers Lebenslust. In der Tiefgarage stehen unseren Mietern von den Stadtwerken betriebene Wallboxen zur Verfügung. Unter der Erde sammelt sich Regenwasser in drei Zisternen mit insgesamt 22.000 Litern Fassungsvermögen. Dieses Regenwasser nutzen wir zur Bewässerung der Außenanlagen, um wertvolles Trinkwasser zu sparen. Natürlich ist auch der zuletzt fertiggestellte Teilabschnitt nach aktuellen Energiestandards gebaut. Hier sind zudem moderne Systeme zur Wärmerückgewinnung bei der Wohnungslüftung im Einsatz.



Das Projekt im Überblick

- // 105 Wohnungen
- // 24 davon öffentlich gefördert
- // 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- // 96 Tiefgaragenstellplätze
- // 18 Außenstellplätze
- // 29 Mio. Euro Investition

// Dynamisches Ensemble

Querpfad und Heimpfad/Glojenborg in Norderstedt

Zwischen den Straßen Heimpfad, Querpfad und Glojenborg ist ein großes familienfreundliches Quartier entstanden.

Im ersten Bauabschnitt wurden fünf Gebäude mit freifinanzierten Wohnungen realisiert. Ein Gebäude mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen haben wir im zweiten Bauabschnitt fertiggestellt. Die insgesamt 105 Wohnungen bieten nun Familien, Paaren und Alleinlebenden das jeweils passende Zuhause. Zu allen Wohnungen gehören attraktive Balkone oder Terrassen, moderne Einbauküchen und komfortable Bäder.

Bei diesem Quartier profitieren Mieter und Umwelt vom niedrigen Energieverbrauch durch hohe Energieeffizienz. Das gesamte Quartier ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Bei diesem Bauprojekt

haben wir einige zusätzliche Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit umgesetzt. Durch die Begrünung der Dächer schaffen wir eine natürliche Regenwasserrückhaltung und nutzen diese Flächen zugleich, um Lebensräume für Insekten zu schaffen. Ein unter der Erde liegendes Abfallsystem gewährleistet eine noch ansprechendere Optik des Quartiers und eine einfache und hygienische Abfallentsorgung.



Das Projekt im Überblick

- // 22 Wohnungen, davon 18 öffentlich gefördert
- // 2-Zimmer-Wohnungen
- // 50–63 m² Wohnfläche
- // Adlershorst-Kita Flügge Adlers im benachbarten Quartier
- // Tiefgarage mit E-Ladesäulen
- // 5,2 Mio. Euro Investition

// Bewegend smart

Alter Kirchenweg in Norderstedt

Zentral, smart, bezahlbar – das neue Gebäude des Stadtquartiers Lebenslust bietet 22 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen.

In Norderstedt entsteht eines der umfangreichsten Bauvorhaben, die Adlershorst umsetzt. In mehreren Bauabschnitten haben wir das Stadtquartier Lebenslust bereits größtenteils realisiert. Zu den fertiggestellten Abschnitten des großen Stadtquartiers, das sich vom Exerzierplatz bis zum Uhlenkamp erstreckt, zählt nun auch ein smart ideenhaus in der Straße Alter Kirchenweg. smart ideenhäuser sind energieeffiziente, modern geschnittene Gebäude, die auf einem eigens von uns entwickelten Gebäudekonzept basieren.

Das neue Gebäude umfasst 22 Wohnungen, davon 18 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Mit Woh-

nungsgrößen zwischen 50 und 63 Quadratmetern bieten die 2-Zimmer-Wohnungen Alleinlebenden und Paaren das ideale Zuhause. Menschen mit geringem Einkommen finden im neuen Gebäude ebenfalls eine bezahlbare, öffentlich geförderte Wohnung.

In der Tiefgarage finden sich Stellplätze, die hinzugemietet werden können. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sind ebenfalls integriert. Mit der Fertigstellung dieses Gebäudes kommen wir der Realisierung unseres Stadtquartiers Lebenslust als einem vielfältigen, nachhaltigen und generationenübergreifenden Quartier einen großen Schritt näher.



Das Projekt im Überblick

- // 3 Stadthäuser mit 59 Wohnungen
- // 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- // 60 – 105 m² Wohnfläche
- // Adlershorst-Kita Flügge Adlers im benachbarten Quartier
- // PV-Anlage
- // Tiefgarage
- // 22,2 Mio. Euro Investition

// Schrittweise nachhaltig

Stonsdorfer Weg in Norderstedt

Ansprechend für alle Generationen, nachhaltig gestaltet für die Zukunft: Im Stonsdorfer Weg schließen wir an das jüngst fertiggestellte Quartier in der Straße Alter Kirchenweg an und errichten ein weiteres Gebäudeensemble. Hier bauen wir drei Stadthäuser mit 59 Wohnungen.

Die Stadthäuser weisen mehrere Besonderheiten auf: Sie zeichnen sich durch eine kompakte Bauweise, zentrale Erschließungskern und Energieeffizienz aus. Darüber hinaus werden diese Stadthäuser mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, was dazu beiträgt, dass wir bei diesem Projekt die Energieeffizienzklasse 40 erreichen. Versorgt werden die neuen Objekte mit klimaschonender Fernwärme. Im Zuge der Baumaßnahmen zum Anschluss der neu entstehenden Wohnungen an diese Art der

Energieversorgung werden auch die umliegenden Quartiere an das Fernwärmenetz angeschlossen. Abgerundet wird das Maßnahmenpaket zur Energie- und CO₂-Einsparung durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Die Wohnungsgrößen zwischen 60 und 105 Quadratmetern sprechen ganz unterschiedliche Mietergruppen an. Ebenso bietet das barrierearme Gebäude- und Wohnungsdesign Mehrwerte für alle – ob Eltern mit kleinen Kindern, ältere Menschen mit Gehhilfe oder solche, die für das Tragen des Wocheneinkaufs nicht zweimal laufen möchten.



Das Projekt im Überblick

- // 9 öffentlich geförderte Wohnungen
- // 50 – 59 m² Wohnfläche
- // 2-Zimmer-Wohnungen
- // 2,3 Mio. Euro Investition
- // Pelletheizanlage
- // Barrierearm

// Bewegte Naturidylle

Hohenloher Ring in Bönningstedt

Im idyllischen Bönningstedt vor den Toren Hamburgs steht ein neues Adlershorst-Objekt. Ruhe, Natur und die Nähe zur Metropole Hamburg bilden hier eine besondere Kombination an Standortvorteilen.

Das neue Gebäude umfasst neun 2-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 59 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert und für Singles, Paare und ältere Menschen geeignet. Von der barrierearmen Bauweise und Konzeption des Gebäudes und der Wohnungen selbst profitieren dabei alle. Denn eine barrierearme Gestaltung bedeutet für mobilitätseingeschränkte sowie ältere Menschen, aber auch für Jüngere ein Plus an Komfort. Die Wohnungen werden den Bedürfnissen aller Altersgruppen gerecht, bleiben daher lange modern und können nachhaltig über viele kommende Jahre genutzt werden.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, die einen Blick über viel Grün und weitläufige Felder bieten. Eine gute Anbindung an Hamburg und die umliegende Region durch öffentliche Verkehrsmittel macht dieses Objekt auch für jüngere Menschen und Berufspendler attraktiv.

Wie bei allen unseren Bauprojekten spielt Nachhaltigkeit auch hier eine besondere Rolle. Moderne und effiziente Dämmmaterialien gewährleisten eine nachhaltige Wärmerückhaltung und ein gesundes Wohnklima. Die Wärme wird durch eine Pelletheizanlage erzeugt – zeitgemäß und umweltverträglich.



Digitaler Datenstrom:
adlershorst.de/geschaeftsbericht-2023



Digitaler Geschäftsbericht

ADLERSHORST

IM DIGITALEN

DATENSTROM

**Digital auf den Punkt gebracht –
unser Geschäftsbericht im Web**

In der gedruckten Auflage unseres Geschäftsberichtes informieren wir Sie detailliert über unsere Wirtschaftsaktivitäten des letzten Geschäftsjahres. Zusätzlich ist er zum Download für alle Interessierten auf unserer Website abrufbar. Das sorgt für eine kleine Druckauflage und spart Ressourcen sowie Kosten.

Für alle, die einen kompakten Überblick bevorzugen, gibt es unseren digitalen Geschäftsbericht. Diese Kurzversion im Online-Format gibt alle wesentlichen Inhalte und darüber hinaus Entwicklungen der letzten Jahre komprimiert und benutzerfreundlich wieder. Die digitale Ausgabe macht unser wirtschaftliches Handeln noch transparenter und leichter zugänglich.

Unseren digitalen Geschäftsbericht finden Sie unter adlershorst.de/geschaeftsbericht-2023

// Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Im Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat prognostiziert, dass die herausfordernden Themen des Jahres 2022 uns auch im Jahr 2023 beschäftigen werden. Diese – keinesfalls gewagte – Prognose hat sich leider bewahrheitet.

Der russische Angriffskrieg und die damit zusammenhängenden Verwerfungen in der globalen Wirtschaft und den Kapitalmärkten haben uns weiter in Atem gehalten. Es ist zwar gelungen, durch schnelles und pragmatisches Handeln eine Gasmangellage zu vermeiden und unabhängig von russischem Gas zu werden, trotzdem ist Deutschland 2023 in eine Rezession gerutscht. Insbesondere die Bauwirtschaft leidet unter den stark gestiegenen Zinsen und den weiterhin hohen Baukosten. Die Inflationsrate ist 2023 auf bislang kaum gekannte Höhen gestiegen, die hauptsächlich durch die hohen Energiekosten verursacht ist. Auch die Exportbranche leidet unter der schwächeren Weltwirtschaftslage, gleichzeitig gerät die deutsche Industrie durch verschärften Wettbewerb insbesondere aus China unter Druck. Der Fachkräftemangel tut ein Übriges. Die weiterhin hohen Flüchtlingszahlen aus der Ukraine und dem nicht europäischen Ausland stellen besonders die Kommunen vor enorme Herausforderungen hinsichtlich Unterbringung und Integration. Trotz erster Anzeichen eines Rückgangs der Inflation im ersten Quartal dieses Jahres und einer Beruhigung der Zinsmärkte wird auch das Jahr 2024 herausfordernd bleiben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben deshalb im vergangenen Jahr sehr viel Wert auf eine regelmäßige Überprüfung der Wirtschaftsplanung gelegt und auch Projekte der ADLERSHORST Baukontor GmbH zunächst zurückgestellt, weil sie sich aktuell nicht wirtschaftlich realisieren lassen. Durch die Instandhaltungs- und Renovierungsprogramme sowie die wirtschaftlichen Neubauten ist unser Wohnungsbestand, verglichen mit vergleichbaren Beständen anderer Wohnungsbaunternehmen, in einem energetisch und baulich sehr guten Zustand. Diese erfolgreiche Strategie werden wir auch in den nächsten Jahren durch umfangreiche Investitionen in den Bestand sowie eine angemessene und wirtschaftliche Neubautätigkeit fortsetzen.

Die gesamtgesellschaftliche Aufgabe, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und vorzuhalten, bleibt weiterhin der Leitgedanke unserer Genossenschaft. Die sinkenden Energiekosten werden auch zu einer Entlastung bei unseren Mitgliedern führen. Wir dürfen aber nicht nachlassen, unsere Bestände weiter energetisch zu ertüchtigen, um so den Einsatz fossiler Brennstoffe zu reduzieren. Hierfür ist das Quartier Am Dornbusch 18 – 26 in Elmshorn ein gutes Beispiel. Hier wurde eine alte Ölheizung durch eine Wärmepumpenanlage ersetzt.

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich auf seinem Weg, jungen Menschen attraktive Ausbildungsmöglichkeiten zu bieten. Gegenwärtig

Sabine Kählert, Vorsitzende
des Aufsichtsrates der
ADLERSHORST
Baugenossenschaft eG



befinden sich 15 Auszubildende in einer Berufsausbildung bei Adlershorst. Damit sorgen wir für eigenen Nachwuchs und wirken so dem Fachkräftemangel entgegen. Gleichzeitig investieren wir in Fortbildung der Mitarbeitenden und unsere technischen Systeme, um den immer stärker werdenden Anforderungen der Digitalisierung gerecht zu werden und gut ausgebildete Mitarbeitende zu haben. Sie sind das Rückgrat unserer Genossenschaft.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten auf dieser Basis weiterhin eng und konstruktiv zusammen. Diese auf Vertrauen und Transparenz beruhende Zusammenarbeit werden wir zum Wohle unserer Genossenschaft auch in Zukunft fortsetzen.

Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

In sechs gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Lage der Genossenschaft berichten lassen, mögliche Risiken bewertet und zahlreiche Sachverhalte abgewogen.

Themen dieser Sitzungen waren u. a.:

Wirtschafts- und Finanzangelegenheiten

- Wirtschafts- und Finanzplan 2023
- Beratung des Berichtes über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 durch den VNW und des Berichtes der Geschäftsführung

- Feststellung des Jahresabschlusses 2022
- Regelmäßige Prüfung und Beratung über die wirtschaftliche Entwicklung anhand von Quartalsberichten einschließlich der Risikoanalyse
- Beschluss über die Beauftragung des Prüfungsverbandes VNW mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2023

Beschlüsse zur Aufnahme in das Bauprogramm

- Beschlussfassung zur Aufnahme in das Bauprogramm gem. § 28 a der Satzung;
 - aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, Pommernstraße, Tornesch
 - Ankäufe von zwei Grundstücken in Elmshorn zur Quartiersentwicklung
 - Neubau von 59 freifinanzierten Wohnungen, Stonsdorfer Weg, Norderstedt

Vorbereitung der Vertreterversammlung

- Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen zur 59. ordentlichen Vertreterversammlung am 24.06.2022
- Beschluss über Zuweisung zu Rücklagen gem. § 28 j der Satzung
- Abstimmung des Berichtes des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2022 gem. § 38 Abs. 2 der Satzung

Beratung/Beschlussfassung über besondere Geschäftsvorfälle

- Stetiger Austausch in besonderen Mitgliederanlässen

Aufsichtsrat ohne Beteiligung des Vorstandes

- Zwei Sitzungen im Jahr 2023
- Konstituierung des Aufsichtsrates
- Beratung und Beschlussfassung über Vorstandsangelegenheiten
- Anhörungsverfahren gemäß § 11 Abs.5 der Satzung zum Ausschluss eines Mitglieds

Ortsbesichtigungen

- Besuch von ausgesuchten Quartieren in Norderstedt
- Weitere Besichtigungen erfolgten eigeninitiativ durch Aufsichtsratsmitglieder

Vertreterausfahrt am 29.04.2023

- Besichtigung von ausgesuchten Quartieren in Elmshorn

Workshop von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.11. bis 17.11.2023

Themen:

- Emissionen und Energieeffizienz im Wohnungsbestand der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG heute und in der Zukunft
- Zukünftige Projekte der Adlershorst – Gedanken und Vorstellung

Fachlicher Austausch bei der VNW-Tagung

Die VNW-Tagung fand am 18.09.2023 in Lübeck statt. An den interessanten Vorträgen und dem kollegialen Austausch nahmen neben den Vorstandsmitgliedern Uwe Wirries und Hendrik Pieper vom Aufsichtsrat Henning Beuck und Sabine Kählert teil.

ADLERSHORST Baukontor GmbH

Drei Aufsichtsratssitzungen:

- Beraten wurde über Entwicklungsstände der Baumaßnahmen und Vermarktung der Objekte
- Wirtschaftspläne

ADLERSHORST Immobilien GmbH

Fünf Aufsichtsratssitzungen:

In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig aktuelle Sachstandsberichte von der Geschäftsführung entgegengenommen und die Einhaltung der Wirtschaftspläne überprüft einschließlich Risikoanalyse.

Jahresabschluss

Aufgrund der Kenntnis der Zahlen aus den Quartalsberichten erwartet der Aufsichtsrat auch in wirtschaftlich schwierigerem Umfeld erneut ein positives Ergebnis aus der Jahresabschlussprüfung.

Der gesetzliche Teil dieses Jahresberichts 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 2023 durch die Prüfer des VNW hat bereits im Dezember 2023 begonnen und wird im April 2024 beendet werden. Die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes über die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 sowie Beratung und Beschlussfassungen hierzu sind in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19. Juni 2024 und in der Vertreterversammlung am 22. Juni 2024 vorgesehen.

In Erwartung eines erneuten positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung:

1. Den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
2. den Lagebericht 2023 des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen,
4. den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 entgegenzunehmen,
5. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Für den Erfolg verantwortlich sind die Vorstandsmitglieder Uwe Wirries (Vorsitzender) und Hendrik Pieper sowie alle Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe ADLERSHORST.

Mit dem 30. Juni 2024 scheidet unser Vorstandsvorsitzender Uwe Wirries aus Altersgründen aus dem Vorstand aus. Uwe Wirries hat durch seine Tätigkeit zunächst als Mitglied des Aufsichtsrates und seit dem 01.07.2009 als Vorstandsmitglied, ab 01.07.2014 als Vorstandssprecher und schließlich seit 01.01.2018 als Vorstandsvorsitzender die Geschicke unserer Genossenschaft geleitet. Durch seine hohe Fachkompetenz, Tatkraft und immer vorausschauende Arbeitsweise hat er in den letzten Jahren maßgeblich dazu beigetragen, dass unsere Genossenschaft sich zu einem modernen und stabilen Unternehmen entwickelt hat. Der Aufsichtsrat bedankt sich für die herausragende Arbeit von Uwe Wirries in den letzten Jahren und freut sich



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

darüber, dass er uns in der Folgezeit als externer Berater des Vorstandes weiter zur Verfügung stehen wird.

Martin Henne komplettiert seit dem 01.04.2024 den Vorstand unserer Genossenschaft. Wir sind überzeugt davon, mit Herrn Henne ein hochqualifiziertes neues Vorstandsmitglied gewonnen zu haben und wünschen ihm für seine Tätigkeit alles Gute. Der Aufsichtsrat hat mit dem Ausscheiden von Herrn Wirries mit Wirkung zum 01.07.2024 Herrn Hendrik Pieper zum Vorstandsvorsitzenden ernannt, im festen Vertrauen darauf, dass der Vorstand in der neuen Besetzung die erfolgreiche Arbeit fortsetzen wird.

Mein Dank an die Vorstandsmitglieder für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit gilt gleichermaßen meinen sehr geschätzten Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen und allen Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe Adlershorst.

Norderstedt, im April 2024

Sabine Kählert
Aufsichtsratsvorsitzende



Das Geschäftsjahr

2023

IN ZAHLEN

LAGEBERICHT

// 2023

1 Grundlagen des Unternehmens

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

Mit 5.631 (Vorjahr: 5.629) eigenen Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 361.251,11 m² ist sie im Nordwesten der Metropolregion Hamburg mit fünf Kundencentern vertreten. Diese sind in Norderstedt, Elmshorn, Wedel, Tornesch und Quickborn, um Kundennähe und umfangreichen Service direkt vor Ort zu bieten. Weiterhin befinden sich 29 gewerbliche Einheiten und Büros (Vorjahr: 29), 2.229 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 2.153), 1.806 Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 1.819) sowie 8 Einheiten mit Sondernutzung (Vorjahr: 8), davon 3 Gästewohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 114 Einheiten, dem der Abriss von 112 Einheiten gegenübersteht.

Hauptgeschäftsfeld ist die Vermietung von attraktiven 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 an unsere Mitglieder vermietet.

Die Genossenschaft hat 9.252 Mitglieder zum Ende des Geschäftsjahres 2023 mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 17.456.957,88 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, zuletzt im Dezember 2020. Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe seiner eingezahlten Geschäftsanteile eine Stimme.

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

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen besonders durch die Lage in Nahost erhebliche Unsicherheiten. Weiterhin hohe Zinsen, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten

und zu komplexe Bauordnungen dämpfen die Investitionen in großem Maße. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem wird es durch die Bevölkerungsentwicklung, die Binnenwanderung, den Rückgang des Sozialwohnungsbestandes und den bürokratischen Hürden immer schwieriger, die Menschen mit neuem, angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland kam im Jahr 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen in diesem krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbedingte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

2.2 Geschäftsverlauf

Insgesamt wurde der Geschäftsverlauf der Genossenschaft durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Großraum Hamburg ist weiterhin sehr hoch. Hohe Energiekosten und die Inflation hatten nur geringen Einfluss auf das Geschäftsumfeld. Es konnten viele Bauvorhaben und Modernisierungen abgeschlossen werden.

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden im Dezember 2022 die Aufwendungen und Erträge geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2023 beschlossen.

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

	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	37.153	37.763	35.149
Instandhaltungsaufwendungen	6.820	7.021	6.384
Zinsaufwendungen (Zinsaufwendungen nur für Darlehen bis 2022)	6.064	5.327	4.872 (4.585)
Jahresüberschuss	9.204	7.988	8.292

Die Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten liegen leicht über dem Planansatz 2023. Der planmäßige Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den Nutzungsgebühren der Neubauten und aus dem Gesamtjahreseffekt der in 2022 fertiggestellten Objekte.

Die höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungsannahmen sind hauptsächlich durch Wohnungseinzelmodernisierungen entstanden, die noch in 2023 abgeschlossen werden konnten. Diese Maßnahmen erhöhen die Objektqualität durch eine zeitgemäße Ausstattung, klimafreundliche Energieversorgung sowie hochwertige Bauqualität und sichern damit die langfristige Vermietung.

Die geringeren Zinsaufwendungen gegenüber der Planung resultieren insbesondere aus einer vorsichtigen Planung sowie nicht und noch nicht in Anspruch genommenen Krediten für Neubaumaßnahmen. Weiterhin konnten geplante Darlehensprolongationen und Umschuldungen mit geringeren Zinsen als geplant abgeschlossen werden.

Unser Jahresüberschuss 2023 erreicht nicht das geplante Ergebnis, er liegt jedoch auf vergleichbarem Niveau zum Vorjahresergebnis. Die Veränderung gegenüber der Planung ergibt sich insbesondere aus geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen aufgrund eines nicht realisierten Verkaufs eines Grundstücks. Daneben fielen die Erträge aus der Gewinnabführung geringer aus.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 in den Neubau, in Großmodernisierungen und in die Erneuerung von Außenanlagen 17,2 Mio. € investiert. Weiterhin konnte in 2023 die energetische Modernisierungsoffensive weiter fortgeführt werden. Für unser Programm „nach Außen kommt Innen“ wurden insgesamt 4,0 Mio. € in die Einzelmodernisierung von Wohnungen investiert. Die von uns eingeleiteten Maßnahmen werden sukzessive in den nächsten Jahren fortgeführt werden. Ziel ist auch hier, attraktiven Wohnraum zu schaffen, der auf der einen Seite nachhaltig ist, und andererseits den Energieverbrauch senkt.

Insgesamt beurteilen wir das Geschäftsjahr 2023 sowie die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Es wurden weitere Investitionen in unseren Wohnungsbestand getätigt, Neubauprojekte konnten abgeschlossen und somit neuer Wohnraum geschaffen werden. Neue Wohnungsbauprojekte und weitere Investitionsmaßnahmen für energetische Verbesserungen planen wir trotz des herausfordernden Umfeldes auch für die kommenden Geschäftsjahre.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€
Hausbewirtschaftung	11.011,8	10.764,7
Grundstücksverkehr	-251,9	-188,5
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.293,5	-962,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-559,1	-46,7
Neutrales Ergebnis	-984,3	-415,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-186,9	-1.164,4
Jahresüberschuss	<u>7.736,1</u>	<u>7.987,6</u>

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, prägt nach wie vor die Ertragslage. Die Erhöhung um 247,1 T€ im Geschäftsjahr 2023 resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten für Neubauten, denen schwerpunktmäßig gestiegene Instandhaltungskosten sowie höhere Abschreibungen und Kapitalkosten gegenüberstehen.

Das Ergebnis aus dem „Grundstücksverkehr“ ist geprägt durch die gestiegenen Akquise- und Vorplanungskosten für identifizierte Entwicklungsgrundstücke.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch die zahlreichen Bau- und Modernisierungsvorhaben des Geschäftsjahres 2023 bestimmt.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet insbesondere die gestiegenen Kosten aus den Bereichen Projektarbeit und Organisationsentwicklung, der Mitgliederbetreuung sowie die Aufzinsung für Pensionen. Zudem wirkte sich das niedrigere Ergebnis der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit 1.404,1 T€ (Vorjahr: 1.535,8 T€) aus.

Im neutralen Ergebnis sind die Sondereinflüsse des Geschäftsjahres 2023 zusammengefasst. Dieses betrifft insbesondere die Kosten für den Abriss von Altbestand in Höhe von 1.050,2 T€. Denen stehen größtenteils Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 172,0 T€ gegenüber.

Der niedrigere Steueraufwand resultiert neben der geringeren erwarteten Ertragssteuerbelastung für das Geschäftsjahr auch aus der anteiligen Auflösung der Rückstellung des Jahres 2021.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	488.764,6	95,9	477.134,3	95,5	11.630,3
Umlaufvermögen					
langfristig	966,2	0,2	831,8	0,2	134,4
kurzfristig	19.826,2	3,9	21.699,8	4,3	-1.873,6
Gesamtvermögen	509.557,0	100,0	499.665,9	100,0	9.891,1

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	96.834,0	19,0	89.018,9	17,8	7.815,1
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)					
langfristig	390.564,1	76,7	388.912,6	77,8	1.651,5
kurzfristig	22.158,9	4,3	21.734,4	4,4	424,5
Gesamtkapital	509.557,0	100,0	499.665,9	100,0	9.891,1

Das Anlagevermögen beträgt 95,9 Prozent der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig (99,72 Prozent) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

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

Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen (21,2 Mio. €) erhöht. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen (10,3 Mio. €) Abschreibungen aus.

Die Zunahme um 134,4 T€ im langfristigen Umlaufvermögen ist überwiegend bedingt durch den Anstieg von WEG-Rücklagen.

Die Abnahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt 1,9 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände um 3,3 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich hauptsächlich die Zunahme der unfertigen Leistungen um 1,4 Mio. € und die Zunahme der flüssigen Mittel in Höhe von 0,9 Mio. € aus.

Auf der Kapitalseite liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 2,0 Prozent gestiegenen Bilanzsumme bei 19,0 Prozent (Vorjahr: 17,8 Prozent). Das Eigenkapital erhöhte sich betragsmäßig um 7,8 Mio. €. Davon entfallen 7,7 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 0,6 Mio. € sowie 0,7 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Zunahme der langfristigen Fremdmittel um 1,7 Mio. € ergibt sich hauptsächlich durch die Auszahlung von Darlehen für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln und Tilgungen aus.

Die Zunahme der kurzfristigen Fremdmittel um 0,4 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus Erhöhungen der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von 2,3 Mio. € denen insbesondere eine Rückzahlung eines kurzfristigen Darlehens (1,5 Mio. €) gegenübersteht.

2.3.3 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, weitere Liquidität geschöpft wird. Ziel ist es, ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und den Neubau von Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

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 1,65 Prozent (Vorjahr: 1,49 Prozent).

Die nachfolgende, kurzgefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung	2022 T€	2021 T€
Cashflow nach DVFA/SG*	18.363,8	17.867,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.695,0	21.444,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.370,1	-62.856,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	589,8	39.714,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.409,6	4.106,5
Zahlungswirksame Veränderung	914,7	-1.696,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.324,3	2.409,6

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 24,7 Mio. € reichte vollständig aus, um die Zahlung der Dividende zu leisten und den geplanten Kapitaldienst nach Berücksichtigung erhaltener Tilgungszuschüsse und einschließlich kurzfristiger Fremdmittel zu decken (23,3 Mio. €).

Der Finanzmittelbestand hat sich um 0,9 Mio. € erhöht. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 0,6 Mio. € in Verbindung mit dem Cashflow aus dem laufenden Geschäft von 24,7 Mio. € deckte somit den Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 24,4 Mio. €, welcher im Wesentlichen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit resultiert.

Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien in Höhe von rund 4,0 Mio. €, die im Geschäftsjahr und bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht in Anspruch genommen wurden.

Für 2024 erwarten wir weiterhin ein hohes Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und für sonstige Investitionen in Höhe von rund 36,8 Mio. €. Diese Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite sowie aus Eigengeld finanziert werden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Investitionsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben. Die mittelfristige Finanzplanung zeigt ausreichend Liquiditätsreserven. Zudem wird das Bau- und Finanzierungsprogramm laufend an die verfügbaren liquiden Mittel und die Kapitalmarktsituation angepasst, um sicherzustellen, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	19,0	17,8
durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnfläche	€/m ²	8,15	7,76
Fluktuationsquote	%	7,44	6,64
Leerstandsquote	%	0,36	0,33
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	17,13	15,80

Im Verlauf des Jahres 2023 sind 419 (davon 69 im eigenen Bestand) Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr mit 374 (68) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote liegt nach wie vor unterhalb des für 2022 ermittelten Branchendurchschnitts des Landes Schleswig-Holstein. Freiwerdende Wohnungen konnten weitestgehend übergangslos neu vermietet werden.

Die unverändert niedrige Leerstandsquote spiegelt die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen im Bestand und für die Neubauten wider.

2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Mitarbeiterfluktuation ist mit 9,2 Prozent im Branchenvergleich als gering zu betrachten (Vorjahr 11,2 Prozent). Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 65,5 Mitarbeiter (im Vorjahr 62,0) bei der ADLERSHORST Baugenossenschaft beschäftigt.

Mit der in 2023 getätigten Aufstockung des Personals in der IT-Abteilung wird die Basis geschaffen, um der fortschreitenden Digitalisierung gerecht zu werden. Umfangreiche Serverarbeiten waren notwendig, um digitale Prozesse vorantreiben zu können. Das bestehende ERP-System wird dabei in Zukunft noch mehr unterstützend genutzt, um Prozesse zu optimieren.

Seit letztem Jahr können die Lohn- und Gehaltsabrechnungen von den Beschäftigten digital abgerufen werden, so dass wir in diesem Bereich ressourcensparender sind.

Zahlreiche Veranstaltungen zur Förderung des Miteinanders – sowohl für Angestellte als auch für Mitglieder – konnten in 2023 ohne Einschränkungen wieder stattfinden, u. a. Afterwork-Treffen, Lauf- und Fahrradsport-events, Fahrradinspektion, Mieterfeste etc.

Am 20.01.1948 fand die Gründungsversammlung und erste Generalversammlung der ADLERSHORST statt.

2023 feierten wir unser 75-jähriges Jubiläum. In den über sieben Jahrzehnten ist ADLERSHORST zu einer Mehr- generationengenossenschaft gewachsen und bietet über alle Alters- und Lebensphasen hinweg Wohnraum zu angemessenen Preisen an.

Für unsere Befragung aller Mieter im Jahr 2023 haben wir in der Kategorie „Höchster Serviceindex“ einen Kundenkristall des Unternehmens AktivBo verliehen bekommen. Unterstützt werden wir hierbei von der Adlershorst-App, mit der Mieter ihre Anliegen direkt anzeigen können. 2023 sind rund 200 Nutzer hinzugekommen, die Dokumente und Informationen digital zur Verfügung gestellt bekommen möchten. Wir möchten uns herzlich bei unseren Mietern für die Teilnahme an dieser Befragung bedanken.

Unser ganzheitliches Vermietungskonzept ist auf Kundenwünsche ausgerichtet. Die regionalen Quartiersbetreuer stehen unseren Mietern vor Ort zur Seite. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Bereits vor vielen Jahren haben wir mit der Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen begonnen. Damals erarbeiteten wir sukzessive eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Mittlerweile haben wir unseren überwiegenden Bestand energetisch modernisiert, wobei in einzelnen Bereichen noch weitere Maßnahmen notwendig sind, um energetische Verbesserungen herbeizuführen, wie z. B. Fenstertausch, Dacherneuerung oder Kellerdeckendämmung. Diese Maßnahmen haben wir in eine neue Bestandsanalyse mit dem Zielkorridor 2025–2030 einfließen lassen. Die daraus resultierenden Quartier-Maßnahmen werden u.a. mit den zuständigen Stadtwerken kommuniziert, um eine auf unseren Bedarf bezogene Wärmeplanung vorfristig zu erhalten.

Unser Monitoring ergibt, dass wir im Jahr 2021 mit 20,8 kg CO₂/m² (Vorjahr: 21,0 kg CO₂/m²), bezogen auf die genutzte Fläche pro m² Wohnfläche und Jahr, erheblich unter dem Branchendurchschnitt von Schleswig-Holstein der vnw Erhebung von 2019 mit 28,5 kg CO₂/m² liegen.

Die Ergebnisse des Monitorings 2022 stehen aktuell aus. Es wurden aber seit 2021 zahlreiche energetische Maßnahmen in der Bestandsentwicklung (Fenster austausch, Dacherneuerung mit deutlich verbesserter Dämmung, Erschließung konventionell beheizter Quartiere mit einer Fernwärmeversorgung) vorangetrieben. Heizungsoptimierung, hydraulischer Abgleich und die einhergehende Temperaturbegrenzung führen übergeordnet zu einer Absenkung der Verbräuche und der damit verbundenen CO₂-Ausstöße. Eine hausinterne Hochrechnung ergab, dass der Wert bei ungefähr 18,0 kg CO₂/m² liegen wird.

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine führt nach über 2 Jahren neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort ebenfalls zu gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Folgen in Deutschland. Zudem hat der Angriff der Terrororganisation Hamas auf Israel im Oktober 2023 für große Bestürzung gesorgt. Dieser Konflikt ist ein weiterer Unsicherheitsfaktor für die globale politische Entwicklung. Das bereits durch den Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie den russischen Krieg in der Ukraine gestiegene Risiko einer Blockbildung in der Weltwirtschaft nimmt neue Dimension an. Wenngleich eine neue Ölkrise als unwahrscheinlich gilt, kann dieses nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Folgen der Kriege können sich auch kurzfristig auf die Geschäftstätigkeit der ADLERSHORST in Form von Zinsänderungen auf den Kapitalmärkten, Unterbrechung von Lieferketten oder Cyberattacken auswirken. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind keine Risiken oder Entwicklungen absehbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Unser Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, durch gezielte Abwägung von Risiken und Chancen mögliche Veränderungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten, um durch geeignete Maßnahmen wesentliche negativen Einflüsse auf die Genossenschaft abwenden zu können. Vorrangig basiert dies auf unserer Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2028 sowie einer regelmäßigen Berichterstattung durch monatliche und quartalsweise Controllingberichte. Hierbei werden sämtliche entscheidungsrelevanten Kennzahlen und Indikatoren sowie Budgets regelmäßig analysiert, Soll-Ist-Vergleiche erstellt und diese in die operativen Geschäftsbereiche eingesteuert. Weiterhin werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie die Baupreisentwicklung, in die Betrachtung einbezogen.

Ein weiterer integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das interne Kontrollsystem (IKS) mit Regelungen zur Compliance sowie die seit 01.01.2022 geschaffene Stelle der „Internen Revision“. Zielsetzung ist es, die Einhaltung rechtlicher Vorschriften und der Geschäftspolitik des Vorstandes sowie die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung zu gewährleisten, die betrieblichen Prozesse zu optimieren und zu sichern und damit das Vermögen der Genossenschaft zu schützen.

Mieteinnahmen und gestiegene Energiekosten

Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert und sich daraus ergebene Risiken aufgrund von regelmäßigen Mieteinzahlungen nicht erkennbar.

Es kann weiterhin zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten kommen. Sollte dieses eintreten, führt das mithin zu einer Erhöhung der Betriebskosten für Wohnungsinhaber. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Unser aktives Forderungsmanagement ist in diesem Bereich für unsere Mieter beratend tätig, um Lösungen zu finden, sei es über Ratenzahlungen oder Anregungen für Zuschüsse zur Miete durch die Gemeinden und Kommunen.

Es bestehen niedrige Risiken aufgrund der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den Gebäuden, da bereits viele Gebäude energetisch modernisiert sind und viele Objekte zukünftig an Fernwärme angeschlossen werden. Der von der Genossenschaft zu tragende Anteil des CO₂-Preises belastet das Budget der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung derzeit nur im geringen Maße.

Steigende Baukosten und Lieferkettenunterbrechung

Die gestiegenen Baukosten können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, derzeit unrentabel sind.

Eine Preisreduzierung im Materialsektor ist trotz stark rückläufiger Bautätigkeit nicht zu erkennen; hohe Tarifabschlüsse treiben unabhängig davon auch den Lohnkostenanteil.

Durch den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren wird somit schwieriger. Dem Kostensteigerungsrisiko wird durch ein laufendes Projektcontrolling Rechnung getragen.

Bauliche Anforderungen und politische Auflagen

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor und die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für die ADLERSHORST auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft wichtiger denn je ist. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas reduzieren. Hierauf hat sich die Genossenschaft hinsichtlich ihrer Klimastrategie ausgerichtet.

Steigende Zinsen

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen und die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein Zinsänderungsrisiko. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko mittelfristig leicht steigt. Zur Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden berücksichtigt. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben. Sollte sich die aktuelle Tendenz der stagnierenden bis fallenden Zinsen verfestigen, ist hier in den künftigen Jahren nicht mit weiter steigenden Aufwendungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Betrachtung der aktuellen und prognostizierten Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schleswig-Holstein führt zu der Beurteilung, dass auch zukünftig von einer hohen Nachfrage auszugehen ist. Laut einer aktuellen Statistik wird die Bevölkerung in Hamburg und dem Umland bis 2040 weiterwachsen und junge Menschen anziehen. Wir rechnen in den nächsten Jahren mit niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten.

Mit der Ausweitung unseres Bauprogramms nehmen wir die Möglichkeit wahr zu wachsen sowie unseren Wohnungsbestand weiter qualitativ zu verbessern und energetisch zu modernisieren. Unsere Wohnungen werden auch künftig nachgefragt sein, da fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der gute Service für unsere Mitglieder im Vordergrund unseres Handelns stehen.

Die Qualifikation unserer Mitarbeiter ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für Adlershorst. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungs- und Fortbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Flexible Arbeitszeitmodelle, ein faires Vergütungssystem und ein modern eingerichteter Arbeitsplatz führen zur Mitarbeiterbindung. Dies in Verbindung mit weiteren Benefits kann einen Wettbewerbsvorteil bei der Gewinnung von Fachkräften darstellen.

Neu angebotene, wohnbegleitende Dienstleistungen, die Möglichkeit des betreuten Wohnens und die Möglichkeit in neu geschaffenen Quartieren auch eine Kinderbetreuung anzubieten, sehen wir als hervorragende Möglichkeit, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Diese werden in den kommenden Jahren die Lebensqualität erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Gemeinsam mit einem regionalen Partner wollen wir die Ladeinfrastruktur für unsere Mieter verbessern. Wir bieten unseren Mietern bereits an mehreren Standorten die Möglichkeit an, dass wir ihre Kfz-Stellplätze mit einem E-Ladepunkt ausstatten. Auf dem Weg dahin müssen einige Regularien beachtet werden. Von einem stärkeren Hausanschluss bis hin zu einem Lastenmanagement in Verbindung mit einheitlichen Ladepunkten gibt es Voraussetzungen, um eine einwandfreie Umsetzung zu gewährleisten.

Inwieweit KI uns zukünftig unter anderem bei Marketingstrategien und Vertriebskonzepten unterstützen kann, werden wir beobachten und im Rahmen unserer Überlegungen zur Digitalisierungsstrategie mit einfließen lassen.

In 2024 haben wir bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung weitere 50 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen in Norderstedt, Alter Kirchenweg 28, 28a, 28b, fertiggestellt. Zudem werden wir noch weitere 28 Wohnungen und Stellplätze in Tornesch, Willy-Meyer-Straße, und 59 Wohnungen, 55 Tiefgaragen und 16 Stellplätze in Norderstedt, Stonsdorfer Weg, planmäßig 2024 fertigstellen.

4 Prognosebericht

Auf der Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung 2024–2028 erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann. Allen wesentlichen derzeit bestehenden Risiken sind in der Planung Rechnung getragen worden. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage sind Prognosen für das aktuelle Geschäftsjahr mit Unsicherheit verbunden.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Erfolgsgrößen zusammen:

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	37.763	38.860
Instandhaltungsaufwendungen	7.021	7.460
Zinsaufwendungen (ab 2023 gesamt)	5.327	6.733
Jahresüberschuss	7.736	4.243

Wir erwarten nach wie vor Erträge aus der Ergebnisabführung unseres Tochterunternehmens. Damit wird die finanzielle Grundlage unserer Genossenschaft weiter für zukünftige Investitionen gestärkt.

Durch die Mittelzuflüsse werden neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals realisiert sowie die Zahlung einer Dividende sichergestellt.

Quantitative Angaben, in wie weit das weltweite Kriegsgeschehen Einfluss auf die beobachteten Kennzahlen hat, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar sind die weitere Entwicklung der Inflation und der hohen Preise, der Material- und Fachkräftemangel sowie das Zinsniveau. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Langfristig erwarten wir keine hohe Fluktuation bei den Mitarbeitern und eine moderate Steigerung der Mitarbeiterzahl.

Um den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung gerecht zu werden, ist seit dem 01.08.2023 eine neue Position für Nachhaltigkeitsmanagement eingerichtet worden, welche sich derzeit im Aufbau befindet.

Seit Anfang 2024 hat die ADLERSHORST Baugenossenschaft zusätzlich eine zentrale Anlaufstelle geschaffen, die es Mietern ermöglicht, ihre Beschwerden und Sorgen zu kommunizieren. Diese werden bei Bedarf geclustert und es wird zusammen nach Lösungen gesucht.

Wir werden 2024 wieder an einer Befragung des gesamten Mieterbestandes durch die Firma AktivBo teilnehmen, damit wir unsere Kundenzufriedenheit weiterhin analysieren und uns verbessern können.

Des Weiteren rechnen wir – insbesondere durch die Neubauten bedingt – mit steigenden Nutzerzahlen bei der Adlershorst-App.

Im Rahmen des Umweltschutzes werden wir ab Januar 2024 Teilnehmer an dem Batterierücknahmesystem REBAT und somit eine offizielle Sammelstelle.

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

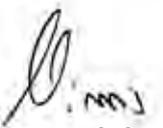
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität, Kontinuität und Innovationskraft der letzten Jahrzehnte widerspiegelt. Auch in Zukunft möchten wir uns in schwierigen Zeiten als Anker der Stabilität erweisen. Diese Geschäftspolitik wird auch zukünftig fortgesetzt.

Norderstedt, den 24. April 2024

ADLERSHORST

Baugenossenschaft eG

Vorstand



Uwe Wirries



Hendrik Pieper



Martin Henne

JAHRESABSCHLUSS

// 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

Aktivseite	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		34.334,71	63.781,81
II Sachanlagen			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	455.248.063,44		437.772.432,05
2 Grundstücke mit anderen Bauten	48.062,18		57.467,68
3 Grundstücke ohne Bauten	7.246.719,65		7.199.598,95
4 Technische Anlagen und Maschinen	848.596,95		397.906,72
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	727.946,13		751.004,33
6 Anlagen im Bau	18.600.998,09		24.917.892,07
7 Bauvorbereitungskosten	450.167,53	483.170.553,97	416.876,46
III Finanzanlagen			
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43		4.033.655,43
2 Beteiligungen	361.481,41		363.966,99
3 Andere Finanzanlagen	50,00	4.395.186,84	50,00
Anlagevermögen insgesamt		487.600.075,52	475.974.632,49
B Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Grundstücke ohne Bauten	8.473,28		8.473,28
2 Unfertige Leistungen	12.713.279,45		11.292.096,99
3 Andere Vorräte	79.067,07	12.800.819,80	193.150,92
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	282.321,16		277.109,40
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		542,72
3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.187.356,95		1.867.807,12
4 Sonstige Vermögensgegenstände	2.932.708,85	4.402.386,96	6.268.749,99
III Flüssige Mittel			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.324.282,95	2.409.612,46
Umlaufvermögen insgesamt		20.527.489,71	22.317.542,88
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1 Geldbeschaffungskosten	1.164.561,98		1.159.667,02
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	264.917,42	1.429.479,40	214.078,57
Bilanzsumme		509.557.044,63	499.665.920,96

Passivseite	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	431.360,00		352.480,00
2 der verbleibenden Mitglieder	16.957.437,88		16.294.591,80
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 962,12 €; Vorjahr: 12.128,20 €)	68.160,00	17.456.957,88	108.000,00
II Ergebnisrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 775.000,00 €; Vorjahr: 800.000,00 €)	9.416.000,00		8.641.000,00
2 Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 6.315.000,00 €; Vorjahr: 6.565.000,00 €)	69.308.000,00	78.724.000,00	62.993.000,00
III Bilanzgewinn			
1 Gewinnvortrag	6.893,30		7.269,45
2 Jahresüberschuss	7.736.142,76	7.743.036,06	7.987.570,97
3 Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-7.090.000,00	-7.365.000,00
Eigenkapital insgesamt		96.833.993,94	89.018.912,22
B Rückstellungen			
1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.455.776,00		5.232.347,00
2 Steuerrückstellungen	1.664.500,00		1.478.634,00
3 Sonstige Rückstellungen	1.569.741,13	8.690.017,13	1.979.695,73
C Verbindlichkeiten			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	371.311.099,26		361.026.694,43
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.493.686,31		22.382.663,74
3 Erhaltene Anzahlungen	13.681.201,70		11.363.621,61
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.062,71		137.080,25
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.010.058,97		4.219.801,01
6 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.682,71		1.500.443,10
7 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 59.680,69 €; Vorjahr: 58.824,99 €)	212.223,11	402.874.014,77	244.650,72
D Rechnungsabgrenzungsposten		1.159.018,79	1.081.377,15
Bilanzsumme		509.557.044,63	499.665.920,96

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
1 Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.842.153,77		45.180.548,45
b) aus Betreuungstätigkeit	135.663,46		41.888,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	365.736,24	49.343.553,47	244.518,29
2 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.421.182,46	1.058.766,45
3 Andere aktivierte Eigenleistungen		888.795,89	1.727.383,12
4 Sonstige betriebliche Erträge		904.712,11	989.018,08
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.552.761,55		18.638.565,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.133,79	20.561.895,34	690,73
Rohergebnis		31.996.348,59	30.602.866,84
6 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.197.591,63		4.047.187,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 654.675,01 €; Vorjahr: 361.749,03 €)	1.389.860,54	5.587.452,17	1.055.339,68
7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.304.347,07	9.785.400,12
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.246.422,15	3.217.875,45
9 Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag		1.404.085,13	1.535.829,38
10 Erträge aus Finanzanlagen		0,00	2,50
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.905,91	578,21
12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 12.557,33 €; Vorjahr: 9.365,98; davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 62.939,00 €; Vorjahr: 184.159,00 €)		5.326.931,25	4.871.853,78
13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		186.852,31	1.164.440,26
14 Ergebnis nach Steuern		7.759.334,68	7.997.180,36
15 Sonstige Steuern		23.191,92	9.609,39
16 Jahresüberschuss		7.736.142,76	7.987.570,97
17 Gewinnvortrag		6.893,30	7.269,45
18 Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.090.000,00	7.365.000,00
Bilanzgewinn		<u>653.036,06</u>	<u>629.840,42</u>

// Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 31.12.2023 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 (FormblattVO) beachtet.

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

Die Genossenschaft erfüllt die Größenkriterien einer großen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

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 von 3, 5 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 Architekten- und Verwaltungsleistungen 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 Bewertung erfolgt nach dem gemilderten Niederstwertprinzip. Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen erfolgt mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

Für die Berechnung der Abschreibungen (linear) liegt bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren, bei Garagen und Außenstellplätzen zwischen 17 und 50 Jahren und bei Gewerbeobjekten zwischen 33,33 und 60 Jahren zugrunde. Ein in 1994 zugegangener Bauabschnitt wird degressiv abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Die Herstellungskosten für Außenanlagen werden auf die Dauer von 17 Jahren abgeschrieben.

Bei den Technischen Anlagen und Maschinen erfolgt die lineare Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 6 bis 20 Jahren. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800,00 € 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.

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 und CO2KostAufG, 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 2,2 Prozent, eine Rentensteigerung von 2,0 Prozent sowie der von

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten (Bruttowerte)				31.12.2023 €
	01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung (+/-) €	
I Immaterielle Vermögensgegenstände	851.440,23	0,00	0,00	0,00	851.440,23
II Sachanlagen					
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	589.617.429,59	3.104.691,14	2.107.837,58	24.312.796,30	614.927.079,45
2 Grundstücke mit anderen Bauten	618.677,52	0,00	5.843,67	-3.023,55	609.810,30
3 Grundstücke ohne Bauten	7.257.942,89	0,00	0,00	47.120,70	7.305.063,59
4 Technische Anlagen und Maschinen	611.685,25	510.272,50	14.954,82	0,00	1.107.002,93
5 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.970.963,05	237.921,42	167.688,61	0,00	3.041.195,86
6 Anlagen im Bau	24.917.892,07	17.704.997,61	0,00	-24.021.891,59	18.600.998,09
7 Bauvorbereitungskosten	416.876,46	374.767,47	6.474,54	-335.001,86	450.167,53
	626.411.466,83	21.932.650,14	2.302.799,22	0,00	646.041.317,75
III Finanzanlagen					
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	4.033.655,43	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43
2 Beteiligungen	363.966,99	0,00	2.485,58	0,00	361.481,41
3 Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
	4.397.672,42	0,00	2.485,58	0,00	4.395.186,84
Anlagevermögen insgesamt	631.660.579,48	21.932.650,14	2.305.284,80	0,00	651.287.944,82

der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 Prozent (im Vorjahr: 1,78 Prozent zum 30.11.2022) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (mit 1,83 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre (mit 1,75 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 42.682,00 €. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,75 Prozent (Vorjahr: 1,43 Prozent) abgezinst. Lohn- und Gehaltssteigerungen werden ebenfalls mit 2,2 Prozent angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C Erläuterungen zur Bilanz

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

kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 €	Abschreibungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert	Buchwert
	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €		31.12.2023 €	31.12.2022 €
787.658,42	29.447,10	0,00	817.105,52	34.334,71	63.781,81
151.844.997,54	9.941.847,05	2.107.828,58	159.679.016,01	455.248.063,44	437.772.432,05
561.209,84	6.381,95	5.843,67	561.748,12	48.062,18	57.467,68
58.343,94	0,00	0,00	58.343,94	7.246.719,65	7.199.598,95
213.778,53	59.582,27	14.954,82	258.405,98	848.596,95	397.906,72
2.219.958,72	260.614,16	167.323,15	2.313.249,73	727.946,13	751.004,33
0,00	0,00	0,00	0,00	18.600.998,09	24.917.892,07
0,00	6.474,54	6.474,54	0,00	450.167,53	416.876,46
154.898.288,57	10.274.899,97	2.302.424,76	162.870.763,78	483.170.553,97	471.513.178,26
0,00	0,00	0,00	0,00	4.033.655,43	4.033.655,43
0,00	0,00	0,00	0,00	361.481,41	363.966,99
0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.395.186,84	4.397.672,42
<u>155.685.946,99</u>	<u>10.304.347,07</u>	<u>2.302.424,76</u>	<u>163.687.869,30</u>	<u>487.600.075,52</u>	<u>475.974.632,49</u>

Die Beteiligungen enthalten Anteile an einer BGB-Gesellschaft.

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

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der ADLERSHORST Immobilien GmbH wurden saldiert, da sich diese rechtlich wirksam entstanden, gleichartig und fällig gegenüberstanden.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	282.321,16	3.072,89
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.187.356,95	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.932.708,85	723.446,27
Gesamtbetrag	<u>4.402.386,96</u>	<u>726.519,16</u>

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere die Anteile der Genossenschaft an Erhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 662.955,47 € sowie eine Forderung aus einem Tilgungszuschuss in Höhe von 1.458.000,00 €, die bei Bilanzaufstellung bereits ausgeglichen ist.

Aufgrund von temporären Differenzen von handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben sich im Saldo aktive latente Steuern, die in Ausübung des Wahlrechts nach §274 (1) S.2 HGB nicht aktiviert werden.

Die Steuerrückstellungen beinhalten Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für 2021 in Höhe von 387.384,00 €, für 2022 in Höhe von 866.484,00 € sowie für das Geschäftsjahr in Höhe von 410.632,00 €.

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

▪ Verwaltungsaufwendungen	905.417,07 €
▪ Verpflichtungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	231.010,00 €
▪ Noch zu erwartende Kosten für veräußerte Grundstücke	217.474,06 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	371.311.099,26	14.295.749,71	47.680.113,28	309.335.236,27	371.247.090,37	GPR
im Vorjahr	361.026.694,43	16.479.948,73	42.881.191,80	301.665.553,90	360.959.360,38	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.493.686,31	552.038,13	2.301.141,94	10.640.506,24	13.493.686,31	GPR
im Vorjahr	22.382.663,74	779.469,38	2.944.429,75	18.658.764,61	22.379.655,27	
Erhaltene Anzahlungen	13.681.201,70	13.681.201,70				
im Vorjahr	11.363.621,61	11.363.621,61				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.062,71	111.062,71				
im Vorjahr	137.080,25	137.080,25				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.010.058,97	4.010.058,97				
im Vorjahr	4.219.801,01	4.219.801,01				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.682,71	54.682,71				
im Vorjahr	1.500.443,10	1.500.443,10				
Sonstige Verbindlichkeiten	212.223,11	212.223,11				
im Vorjahr	244.650,72	244.650,72				
Gesamtbetrag	402.874.014,77	32.917.017,04	49.981.255,22	319.975.742,51	384.740.776,68	GPR
im Vorjahr	400.874.954,86	34.725.014,80	45.825.621,55	320.324.318,51	383.339.015,65	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich auf in folgende Tätigkeitsbereiche:

- aus der Hausbewirtschaftung (48.842.153,77 €),
- aus Betreuungstätigkeit (135.663,46 €) und
- aus anderen Lieferungen und Leistungen (365.736,24 €).

Die beiden Letztgenannten werden im Wesentlichen mit der Unternehmensgruppe erzielt.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 172.006,76 € (Vorjahr: 166.829,00 €) sowie Versicherungsentschädigungen von 274.001,44 € (Vorjahr: 352.800,02 €).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gliedern sich auf in:

- Betriebskosten (13.261.765,88 €), davon Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 1.103.571,57 €,
- Instandhaltungskosten (7.021.154,52 €) und
- andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (269.841,15 €).

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten 1.050.162,15 € (Vorjahr: 167.958,62 €) für den Abriss von Altbestand und 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.

E Sonstige Angaben

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird die 100%-Beteiligung an der ADLERSHORST Immobilien GmbH mit Sitz in Norderstedt ausgewiesen. Das Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt 4.034.473,32 €. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das Jahresergebnis 2023 in voller Höhe (1.404.085,13 €) von der Genossenschaft vereinnahmt.

Die Genossenschaft ist mit einem Drittel an der Bauträger-GbR C mit Sitz in Norderstedt beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 dieser Gesellschaft weist ein Eigenkapital von 1.333.268,21 € und einen Jahresfehlbetrag von 7.456,75 € aus.

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

- Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstige Verpflichtungen rd. 21,5 Mio. €

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	34,50	14,00
Technische Mitarbeiter	4,00	0,00
Quartiersbetreuer etc.	10,00	3,00
	48,50	17,00

Mitgliederbewegung:

Anfang 2023	9.245
Zugang 2023	460
Abgang 2023	453
Ende 2023	9.252

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 662.846,08 €
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 1.120,00 €
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.480.320,00 €

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2023 wie folgt zu verwenden:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn 2023 wie folgt zu verwenden:

■ 4,0 Prozent Dividende auf Geschäftsguthaben	647.386,87 €
■ Vortrag auf neue Rechnung	5.649,19 €
■ Bilanzgewinn	653.036,06 €

Norderstedt, den 24.04.2024

ADLERSHORST

Baugenossenschaft eG

Vorstand



Uwe Wirries



Hendrik Pieper



Martin Henne

F

// Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Sie errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie überlässt diese zu angemessenen Preisen.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

// Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 und dem Lagebericht für 2023 der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, unter dem Datum vom 24.04.2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, Norderstedt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 24.04.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Viemann	Lutz
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, den 24.04.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Viemann	Lutz
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

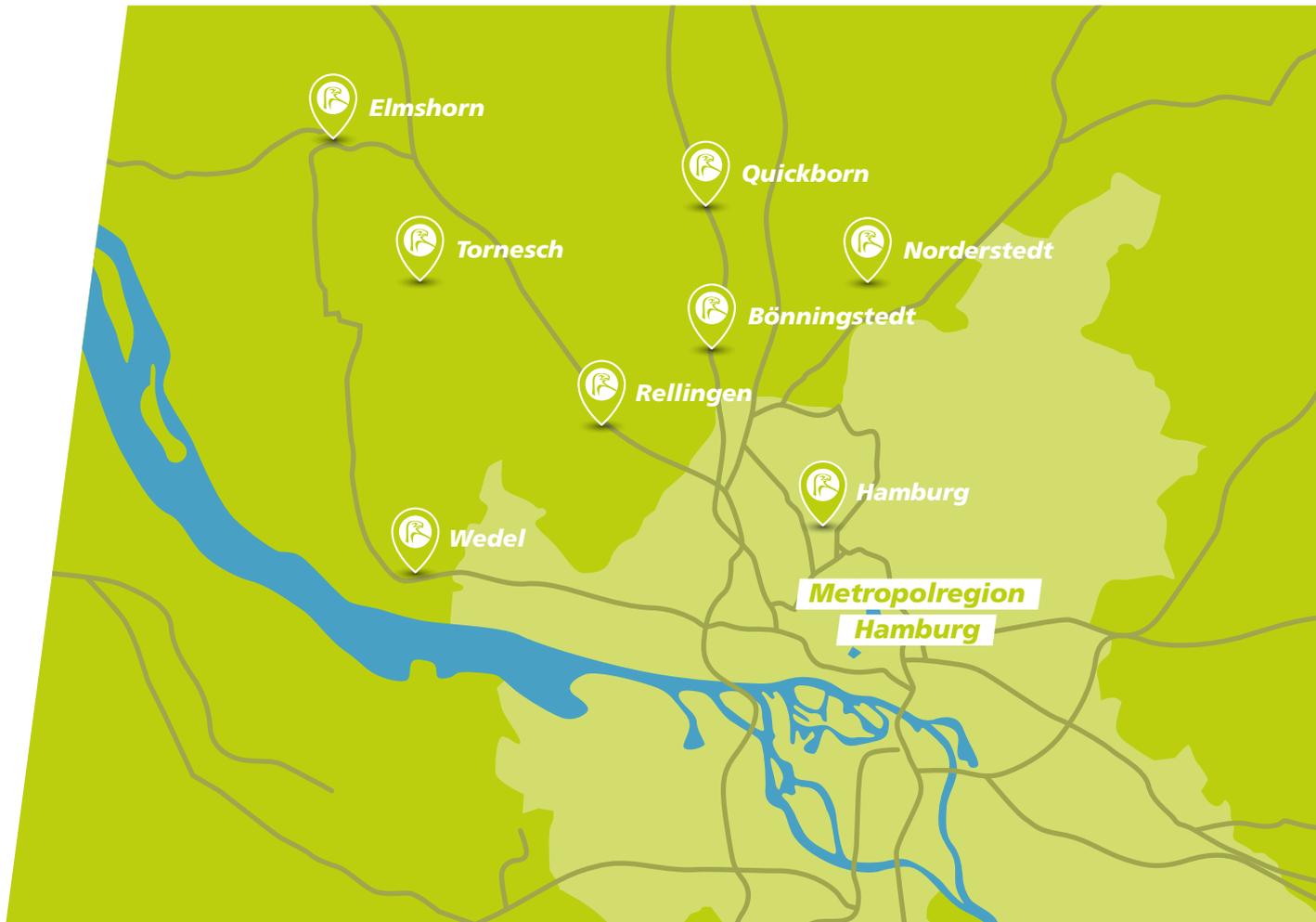
// Wohnungsbestand

STAND 31.12.2023

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
161	Bönningstedt	Grellfeldtwiete 24–26	1965	15
234	Bönningstedt	Hohenloher Ring 44, 44 a, 46, 46 a	1968	24
289	Bönningstedt	Hohenloher Ring 2–6	1972	18
473	Bönningstedt	Hohenloher Ring 16	2023	9
				66
064	Elmshorn	Am Friedhof 10–14, 11–13 / Kolberger Straße 2–6	1957	44
099	Elmshorn	Uhlenhorst 1–7 / Amselstraße 18–20	1960	42
125	Elmshorn	Diertgahren 9–23	1963	60
133	Elmshorn	Diertgahren 25–27 / Schilfweg 1–5	1964	36
143	Elmshorn	Diertgahren 32–36	1964	21
156	Elmshorn	Diertgahren 14–30	1965	63
173	Elmshorn	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	Hermann-Weyl-Straße 21–23 / Ludwig-Meyn-Straße 16+67	1959	33
264	Elmshorn	Ludwig-Meyn-Straße 18–20 / Hermann-Weyl-Straße 44 / Heidmühlenweg 61	1964	39
316	Elmshorn	Hainholzer Damm 38–50	1976	123
324	Elmshorn	Wedenkamp 2–12, 26, 30	1977	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, 1 a–b	1985	89
394	Elmshorn	Hainholzer Damm 67–71	1991	28
399	Elmshorn	Am Erlengrund 1–7	1992	28
401	Elmshorn	Am Erlengrund 8–10	1993	18
406	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 5–7	1997	24
407	Elmshorn	Paul-Löbe-Weg 1–3	1997	24
409	Elmshorn	Fröbelstraße 4 a	1999	25
414	Elmshorn	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 8	2002	27
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
462	Elmshorn	Uhlenhorst 14–24	2020	92
469	Elmshorn	Kolberger Straße 1–5	2021	39
				1.617
474	Hamburg	Gert-Marcus-Straße 2 a–e	2022	62
				62

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
042	Norderstedt	Bahnhofstraße 1–11, 6–14	1954	65
055	Norderstedt	Bahnhofstraße 2–4, 16–20, 13–17	1957	42
106	Norderstedt	Am Exerzierplatz 7–11 / Greifswalder Kehre 22 a–e	1962	32
112	Norderstedt	Danziger Straße 3–5	1962	12
119	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 6 a–d / Greifswalder Kehre 2–8	1962	54
121	Norderstedt	Danziger Straße 7–9	1962	12
127	Norderstedt	Greifswalder Kehre 3–5	1964	12
130	Norderstedt	Stonsdorfer Weg 8 a–d, 10 a–d	1963	54
138	Norderstedt	Greifswalder Kehre 10–12	1965	48
144	Norderstedt	Greifswalder Kehre 14–16	1965	48
151	Norderstedt	Greifswalder Kehre 18–20	1965	48
154	Norderstedt	Greifswalder Kehre 1	1965	6
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
253	Norderstedt	Lütjenmoor 39–41, 47–49	1971	112
286	Norderstedt	Waldstraße 63–71 / Norderstraße 41–47	1974	96
293	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 424–432 / Waldstraße 73– 81	1974	151
294	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 421–423 / Hainholz 1–3	1974	60
295	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 432 a	1974	32
311	Norderstedt	Hainholz 6	1978	29
349	Norderstedt	Malenter Weg 2–6 / Heidbergstraße 25–35	1980	60
372	Norderstedt	Buckhörner Moor 88–92	1983	45
373	Norderstedt	Rathausallee 63–75	1982	64
381	Norderstedt	Rathausallee 100–104 / In der Großen Heide 2–6 / Fehmarnstraße 1–3	1984	64
384	Norderstedt	In der Großen Heide 8–22	1985	79
388	Norderstedt	Helene-Weber-Straße 2–8	1991	32
390	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 279 / Helene-Weber-Straße 1–3	1990	21
400	Norderstedt	Helgolandstraße 18 / Rathausallee 103–111	1995	64
403	Norderstedt	Friedrichsgaber Weg 267–277	1996	50
408	Norderstedt	Buckhörner Moor 1–3	1998	30
437	Norderstedt	Weißdornweg 1–5	2007	30
438	Norderstedt	Weißdornweg 7–9	2008	13
442	Norderstedt	Weißdornweg 38	2008	6
452	Norderstedt	Horst-Embacher-Allee 8–14	2015	78
454	Norderstedt	Rosmarinweg 2–4	2016	30
456	Norderstedt	Alter Kirchenweg 38 / Am Exerzierplatz 2 + 4	2019	96
463	Norderstedt	Alter Kirchenweg 36 a+b	2019	25
466	Norderstedt	Buckhörner Moor 62–72	2021	57
468	Norderstedt	Alter Kirchenweg 30 a–34 b	2022	57
470	Norderstedt	Glojenbarg 33–39/Querpfad 11	2023	81
471	Norderstedt	Querpfad 9+10	2023	24
472	Norderstedt	Alter Kirchenweg 28 c+d	2022	22

VE	Ort	Adresse	Baujahr	Anzahl Whg.
235	Quickborn	Am Ahrensfeld 11–27	1968	54
426	Quickborn	Marienhöhe 12–14	1964	30
427	Quickborn	Marienhöhe 8–10	1965	30
428	Quickborn	Marienhöhe 2–6 a	1967	48
431	Quickborn	Hermann-Löns-Straße 38–42	1993	18
432	Quickborn	Kampstraße 6 a	1994	21
433	Quickborn	Am Freibad 24–32	1997	48
434	Quickborn	Am Freibad 16–22 a	1998	42
457	Quickborn	Bahnhofstraße 23 a–31 a	2018	57
459	Quickborn	Erleneck 1+2	2020	28
467	Quickborn	Erleneck 3+6	2021	54
				430
445	Rellingen	Am Markt 9 a–10 d / Hohle Straße 44 a, 44 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 58 a	1971	10
361	Tornesch	Pommernstraße 93–95	1981	49
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 12 a + 12 b	2013	24
453	Tornesch	An der Kirche 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 9 a	2017	92
460	Tornesch	Am Grevenberg 2, 4, 6, 8, 10	2019	70
				426
086	Wedel	Am Riesenkamp 1–13, 16–20	1960	51
094	Wedel	Möllers Park 5–9, 13–27	1960	91
122	Wedel	Kronskamp 78–80	1963	18
132	Wedel	Kronskamp 82+84 / Heinrich-Schacht-Straße 41–45	1964	42
157	Wedel	In De Krümm 9–17	1965	20
284	Wedel	Heinestraße 8–24	1973	152
301	Wedel	Heinestraße 30	1975	56
371	Wedel	An der Windmühle 1–3	1984	47
374	Wedel	An der Windmühle 2–18	1987	41
398	Wedel	Am Riesenkamp 15–17	1992	14
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 8–22	2004	31
436	Wedel	Gorch-Fock-Straße 24–30	2006	60
439	Wedel	Kantstraße 9–13	2009	31
447	Wedel	Gorch-Fock-Straße 13–19	2011	57
448	Wedel	Adalbert-Stifter-Straße 19 a	2011	11
449	Wedel	Kantstraße 3–7	2013	45
451	Wedel	Rudolf-Breitscheid-Straße 28, 28 a, 30, 32	2014	56
458	Wedel	Heinestraße 26+28	2018	56
465	Wedel	Galgenberg 82, 82 a	2020	22
				901
			Gesamt	5.631



Für jeden ein passendes Zuhause: Alle unsere Wohnquartiere befinden sich am Rande der Metropolregion Hamburg. Oft haben unsere Quartiere parkähnlichen Charakter und sind durch Grünanlagen miteinander verbunden. Oder liegen an verkehrsberuhigten Straßen. Zur Elbe und zur Verkehrsader A7 ist es trotzdem nicht weit.

// Vertreterversammlung

STAND APRIL 2024

Wahlbezirk I

Thomas Hinrichs	Am Hange 33 c	22844 Norderstedt
Franz Lang	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
Katharina Plachy	Alter Kirchenweg 36 a	22844 Norderstedt
Rainer Paetow	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
Bodo Panknin	Waldschneise 14	22844 Norderstedt
Monika Rave	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt
Melanie Sauerwein	Greifswalder Kehre 14	22844 Norderstedt
Christa Schröder	Am Exerzierplatz 4	22844 Norderstedt
Astrid Völker	Greifswalder Kehre 20	22844 Norderstedt
Horst Wasinger	Greifswalder Kehre 10	22844 Norderstedt

Wahlbezirk II

Romy Goß	Ochsenzoller Straße 148	22848 Norderstedt
Stefanie Gröger	Alte Gärtnerei 25	25355 Barmstedt
Michael Heinze	Rosa-Luxemburg-Weg 43 c	22846 Norderstedt
Claudia Hiepler	Helene-Weber-Straße 4	22846 Norderstedt
Anja Hirschmann	Weißdornweg 3	22846 Norderstedt
Harald Riebe	Waldstraße 77	22846 Norderstedt
Heike Schuldt	Ochsenzoller Straße 148	22848 Norderstedt
Uwe-Martin Schulz	Weißdornweg 1	22846 Norderstedt
Elisabeth Simon	In der Großen Heide 18	22846 Norderstedt

Wahlbezirk III

Sandra Eichholz	Rosmarinweg 2	22850 Norderstedt
Manfred Gehrman	Störtebekerweg 36	21149 Hamburg
Ivana Motoc	Feldstraße 1	25486 Alveslohe
Michael Remmers	Rosmarinweg 2	22850 Norderstedt
Andrea Richter	Hinrichsenstraße 12	20535 Hamburg
Anette Schneider	Horst-Embacher-Allee 8	22850 Norderstedt
Inge Timm	Möhlenbarg 41	22848 Norderstedt
Margret Wiesenberg	Horst-Embacher-Allee 10	22850 Norderstedt

Wahlbezirk IV

Silke Arlt	Am Riesenkamp 7	22880 Wedel
Nina Claus	Heinestraße 12	22880 Wedel
Sabine Emerich	In De Krümm 11	22880 Wedel
Jan Harders	Heinestraße 22	22880 Wedel
Doris Hemstedt	Möllers Park 19	22880 Wedel
Elisabeth Musfeldt	Heinestraße 26	22880 Wedel
Jörg Schriever	Kronskamp 80	22880 Wedel
Udo Schröder	Am Riesenkamp 20	22880 Wedel
Jens-Uwe Stoß	Heinestraße 10	22880 Wedel



Am Samstag, 24. Juni 2023, fand unsere 59. ordentliche Vertreterversammlung statt. Das Gremium tagte in unserer Hauptgeschäftsstelle und diskutierte für unsere Genossenschaft wichtige Fragen.

Wahlbezirk V

Helmut Paul Averbeck	Amselstraße 20	25335 Elmshorn
Volker Cordes	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
Sandra Eckmann	Uhlenhorst 5	25335 Elmshorn
Thomas Evers	Raboisestraße 29	25336 Elmshorn
Manuela Gottschalk	Hedwig-Kreutzfeldt-Weg 9	25335 Elmshorn
Rudi Jastroch	Uhlenhorst 4	25335 Elmshorn
Petra Kruse	Mommsenstraße 22	25336 Elmshorn
Joachim Lapsien	Wedenkamp 26	25335 Elmshorn
Nina Münster	Raboisestraße 35	25336 Elmshorn

Wahlbezirk VI

Monika Crone	Diertgahren 15	25337 Elmshorn
Peter Hopp	Gorch-Fock-Straße 30	22880 Wedel
Wolfgang Köster	Am Dornbusch 12	25337 Elmshorn
Andreas Kretschmann	Am Dornbusch 26	25337 Elmshorn
Sabine Obermayer	Nibelungenring 5	25337 Elmshorn
Helmut Plüschau	Gorch-Fock-Straße 28	22880 Wedel
Hans-Michael Reimer	Kantstraße 3 a	22880 Wedel
Gabriele Walter	Kantstraße 11	22880 Wedel

Wahlbezirk VII

Sabine Engel	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
Jutta Griebe	Bahnhofstraße 31 a	25451 Quickborn
Peter Gruhlke	An der Kirche 5 a	25436 Tornesch
Thomas Hillig	Kampstraße 6 a	25451 Quickborn
Ilse Mettjes	An der Kirche 9 a	25436 Tornesch
Peter Schöning	Am Freibad 20	25451 Quickborn
Constanze Schuller	Bahnhofstraße 25	25451 Quickborn
Werner Stange	Jürgen-Siemsen-Straße 10	25436 Tornesch
Margitta Watteler	Dammstücken 47	24558 Henstedt-Ulzburg

// Kontakt

ADLERSHORST

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

Kundencenter Norderstedt

Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt
Tel. 040 52803-0

Kundencenter Quickborn

Bahnhofstraße 23b
25451 Quickborn
Tel. 040 52803-303

Kundencenter Elmshorn

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

Kundencenter Tornesch

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

Kundencenter Wedel

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

Impressum

**Konzept, Gestaltung, redaktionelle Unterstützung,
Lektorat, Projektmanagement**
New Communication GmbH & Co. KG
Jägersberg 23 · 24103 Kiel

Produktion
BRÄNDMA GmbH
Wittland 8a · 24109 Kiel

Bildnachweise
// **Maik Carstensen**: S. 14, 15, 18, 19, 27 (Bild 1, 3), 30, 31, 32, 33, 35 // **Dietmar Theis**: S. 26 (Bild 4), 39, 41 // **Sabine Saucke**: S. 2 (Bild 1), S. 77 // **PLAN²|A ARCHITEKTEN**: S. 22, 34 // **Adlershorst**: S. 26 (Bild 2, 3), S. 27 (Bild 2, 3), // **iStock-photo.com**: S. 15. 2 (Bild 2): photoschmid; S. 5: AzmanL; S. 6: vitranc; S. 8: silverkblack; S. 10: Miljan Zivkovic; S. 11: Emir Memedovski (Bild 1), svetikd (Bild 2), Pamela Joe McFarlane (Bild 3), mixetto (Bild 4); S. 12: shapecharge; S. 16: monkey-businessimages; S. 20: Marc Dufresne; S. 23: Ralf Hahn; S. 24: skynesher; S. 26: filmfoto (Bild 1), S. 28: skynesher; S. 36: Ziga Plahutar; 42: FangXiaNuo

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Es sind jedoch immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung angesprochen.





ADLERSHORST Baugenossenschaft eG

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

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