

Blicke
GESCHÄFTSBERICHT

Auf den ersten Blick ist alles zum Verlieben schön.
Auf den zweiten Blick kommt es an.
Oder darauf, wie man hinblickt.

Blicke
GESCHÄFTSBERICHT

Firmen	6
Vertreterversammlung	7
Bericht des Aufsichtsrates 2010	8
Lagebericht 2010	9
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage	16
Ausblick: Risiken und Chancen	20
Nachtragsbericht	23
Bilanz zum 31. Dezember 2010	24
Gewinn- und Verlustrechnung	27
Anhang zum 31. Dezember 2010	28
Allgemeine Angaben	28
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
Angaben zur Bilanz	29
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
Sonstige Angaben	32
Anlage zum Anhang	34
Zusammenfassung	36
Entwicklung	39
Bauleistungen	40
Wohnungsbestand	42

FIRMEN

OSTLAND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Gründung: 1. August 1950
Genossenschaftsregister:
Nr. 234 beim Amtsgericht Hannover

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

Marktgruppen:

- Wohnungsmieter
- Garagenmieter
- Gewerbemieten (vereinzelt)
- Wohnungseigentümer (vereinzelt)
- Bauherren (vereinzelt)

Unternehmensprofil:

- Verwaltung von Mietwohnungen und Einfamilien-Häusern für Mitglieder
- Verwaltung von Mietgaragen für Mitglieder
- Errichtung von Wohnungen und Garagen für Mitglieder
- Ankauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zur wohnungsmäßigen Versorgung von Mitgliedern
- Errichtung, Erwerb und Betrieb von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen für Mitglieder

Verwaltungsorgane:

Vorstand:

1. Andreas Wahl, Hildesheim, Vorsitzender (ab 01.08.2010)
2. Dieter Musielak, Hemmingen, Vorsitzender (bis 31.07.2010)
3. Michael Thiermann, Hannover, nebenamtlich

Aufsichtsrat:

1. Hans Bildhauer, Gehrden, Vorsitzender
2. Eckhard David, Stadthagen, stellv. Vorsitzender
3. Petra Bliwert, Hannover, Schriftführerin
4. Susanne Petersen, Hannover, stellv. Schriftführerin
5. Hans-J. Buchholz, Garbsen
6. Claus Gedig, Hannover
7. Reinhardt Sawitza, Hambühren

Prokura:

1. Frank Musielak, Hannover

OSTLAND IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH

Tochterunternehmen
Gründung: 1. April 1989
Handelsregister: Nr. 51192 beim Amtsgericht Hannover
Gesellschafter: OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Geschäftsführer: Andreas Wahl (ab 01.08.2010)
Dieter Musielak (bis 31.07.2010)

Steuerpflichtiges Unternehmen

Marktgruppen:

- Bauherren
- Haus- und Wohnungskäufer bzw. -verkäufer
- Wohnungs- und Teileigentümer
- Hausbesitzer
- Gewerbemieten
- Wohnungs- und Garagenmieter (vereinzelt)

Unternehmensprofil:

- Betreuung von Bauvorhaben aller Art
- Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum
- Verwaltung von unbebauten Grundstücken und Häusern
- Vermietung von Gewerbeobjekten
- Vermietung von Wohnungen etc.
- Errichtung und Sanierung von Gebäuden aller Art
- An- und Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken und Wohnungen
- Vermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Sonstige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die von den Mitgliedern gewählten Vertreter verteilen sich auf folgende Wahlbezirke:

WAHLBEZIRK 1 - HANNOVER

Vertreter:	Mollenhauer, Karl
Ambrosius, Eberhard	Musielak, Frank**
Axel, Dagmar	Muth, Rosemarie*
Axel, Wilfried	Neumann, Roswitha**
Ballin, Werner*	Nietfeld, Helga
Barth, Carmen*	Nietfeld, Sylvia
Behlau-Klages, Hannelore	Nonnenberg, Gero*
Berner-Pause, Sonnhilde**	Peil, Thomas*
Dr. Buser, Kurt**	Pfannenschmidt, Hans**
Dörbeck, Peter*	Renneberg, Werner**
Dressler, Manfred	Schustereit, Inge**
Dreyfuß, Bernd	Schwulera, Gerhard**
Fischer, Erdmuth	Tetzlaff, Traute*
Fischer, Wolfgang**	Tiedge, Wolfgang**
Franke, Sigrid*	Ulber, Alfred**
Honroth, Gerhard	Ulber-Behn, Karin**
Kalina, H.-Joachim*	Velten, Hans
Karthäuser, Ernst-Peter	Watermann, Rolf
Karthäuser, Heidemarie	Wömpener, Hannelore**
Kaßmann, Heinz	Wömpener, Sabine
Kleine, Robert*	Yilmaz, Emine
Lewerenz, Erdreich	
Lünser, Gerhard*	Ersatzvertreter:
Mahnke, Kai**	Ballin, Werner**
Mahnke, Martina**	Fötsch, Christine**
Meißner, Oliver	Rönspies, Renate**
Meyer, Insa	Weidner, Paul

WAHLBEZIRK 2 - GEHRDEN

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Beier, Siegfried**	Hannig, Gunther**
Harp, Rudi**	
Kottländer, Lieselotte**	
Reich, Helga	

WAHLBEZIRK 3 - BARSINGHAUSEN

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Barthel, Werner	Hecht, Matthias**
Gorski, Monika**	
Klingemann, Alexander*	
Krafft, Dieter	
Pläge, Jörg	

WAHLBEZIRK 4 - LEHRTE

Vertreter:
Schmidt, Ewald
Schmidt, Ute**

WAHLBEZIRK 5 - SEHNDE

Vertreter:
Kotter, Manfred
Rahe, Heinrich
Seegers, Bärbel**

WAHLBEZIRK 6 - BURGSDORF

Vertreter:	Leist, Monika*
Bielinski, Reinhild	Luka, Waldemar**
Blankenberg, Birgit**	Pogrzeba, Hildegard
Breyer, Helga*	Schülke, Dirk
Büttner, Wolf**	Schulz, Petra*
Eichstädt, Fritz	
Fleischer, Egon	Ersatzvertreter:
Gzik, Aleksander	Leist, Monika**
Hartmann, Charlotte*	Wenskowski, Claudia**
Hein, Wulf-Dietmar*	
Herrmann, Herta**	
Lange, Dieter**	

WAHLBEZIRK 7 - WEDEMARK

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Gehrke, Marie-Luise**	Goebel, Hildegard**
Wieser, Erwin	Wieser, Christa*
Ziebart, Edith	

WAHLBEZIRK 8 - SONSTIGE

Vertreter:	Peker, Annemarie
Ganski, Georg	Rehbock, Corinna**
Hasberg, Sabine	
Hasberg, Sven**	Ersatzvertreter:
Meier, Barbara*	Lebermann, Michael**
Musielak, Christa	Rehbock, Corinna*

* bis 30.06.2011; ** ab 01.07.2011

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik eingehend unterrichten lassen und darüber mit dem Vorstand beraten.

Die Neubauprojekte waren ein Thema der Beratungen. Weiterhin wurde über die weiteren Entwicklungen des „WOHNEN UMZU“-Projektes berichtet. Regelmäßig wurde die Entwicklung der Genossenschaft verfolgt. Dabei gab es ferner laufend Abstimmungen über die Aktivitäten des Tochterunternehmens.

Regelmäßig wurde über die unterschiedlichen Modernisierungsmaßnahmen berichtet. Dazu zählten sowohl Einzelmodernisierungen als auch größere Maßnahmen.

Die Vertreterversammlung fasste die notwendigen Beschlüsse, die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss stehen. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder wurden wieder gewählt. Dadurch blieb die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder bei sieben.

Den Jahresabschluss 2010 mit dem Lagebericht prüfte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat in der nächsten Vertreterversammlung informieren.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr vorgelegte Jahresabschluss entspricht einer sorgfältigen Geschäftsführung und der Lagebericht stellt die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft realistisch dar. Dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses schließt sich der Aufsichtsrat an.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für die erfolgreich geleistete Arbeit aus.

Hannover, im März 2011

Der Aufsichtsrat

Hans Bildhauer, Vorsitzender

1. GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stimmung in der Wirtschaft ist weiterhin zuversichtlich. Sie zeigt aber auch eine höhere Sensibilisierung für die diversen wirtschaftlichen Risiken, die überwiegend außerhalb der deutschen Volkswirtschaft zu lokalisieren sind. Insgesamt wird die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2010 kräftig zulegen und bereits den größeren Teil der krisenbedingten Wachstumseinbußen aufholen. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) beläuft sich preisbereinigt auf rund 3,4 %.

Das produzierende Gewerbe schwenkte nach der kräftigen Erholung in der ersten Jahreshälfte erwartungsgemäß auf einen etwas moderateren Entwicklungspfad ein. Die treibende konjunkturelle Kraft blieb die Industrie. Ihre Erzeugung fiel zwar im September um preis- und saisonbereinigt 0,9 % zurück, steigerte sich aber im dritten Quartal insgesamt um 1,8 %. Die Aussichten für die Produktion bleiben positiv. Hierauf deutet neben der weiterhin soliden Auftragslage auch das zuversichtliche Geschäftsklima der Unternehmen hin. Bei starken Schwankungen von Großaufträgen konnte die Industrie trotz Rückgang im September um 4,0 % im dritten Quartal insgesamt 1,7 % mehr Auftragsgänge verbuchen. Dabei kamen die Nachfrageimpulse aus dem Ausland.

Im Bauhauptgewerbe erhöhte sich die Produktion im September leicht um saisonbereinigt 0,4 %. Nach der Frühjahrsbelegung setzte sich damit die Seitwärtstendenz fort, mit der das erhöhte Niveau des Frühjahrs gehalten wurde. Hinsichtlich der Auftragslage ist mit einer verhaltenen Belegung der wirtschaftlichen Aktivität zu rechnen. Der gewerbliche Hochbau erhält derzeit spürbare Impulse aus der wieder lebhafteren Investitionstätigkeit der Wirtschaft. Der Wohnungsbau dürfte weiterhin von den niedrigen Hypothekenzinsen profitieren. Auch die deutlich angehobenen Geschäftserwartungen sprechen dafür, dass die Bauproduktion weiter moderat zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum beitragen wird.

Die privaten Haushalte haben ihre Konsumausgaben weiter erhöht. Nach spürbarer Belegung im zweiten Quartal trugen

die Konsumenten so auch im dritten Quartal zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei. Die Umsätze im Einzelhandel – ohne Handel mit Kfz – nahmen im dritten Quartal um 0,3 % zu. Zudem war bei den Neuzulassungen von privaten Kraftfahrzeugen zuletzt eine Belegung sowie eine Tendenz zu höherwertigen und damit umsatzträgigeren Kraftfahrzeugen zu verzeichnen. Der Beschäftigungsaufbau, das ruhige Preisklima sowie die umfangreichen steuerlichen Entlastungen für die privaten Haushalte liefern Rahmenbedingungen, die für eine weitere Belegung der privaten Konsumausgaben sprechen.

Vom Außenhandel kamen im dritten Quartal ebenfalls positive Impulse zum Wirtschaftswachstum. Im September stiegen die Warenausfuhren in jeweiligen Preisen um 3,0 % und blieben damit auch im Quartalsvergleich mit +4,3 % aufwärts gerichtet. Der starke Aufwärtstrend des ersten Halbjahres schwächte sich aber erwartungsgemäß ab. Die Dynamik der Einfuhren ließ ebenfalls merklich nach. Die ausländische Nachfrage nach Industriegütern ist aber rege und die einschlägigen Stimmungsindikatoren von ifo Institut für Wirtschaftsforschung e. V. zeigten sich zuletzt verbessert. Somit sind die Chancen für weitere Impulse aus dem Außenhandel – trotz des wieder stärkeren Euros – weiterhin recht günstig.

Der konjunkturelle Aufschwung schlägt sich positiv in den Entwicklungen am Arbeitsmarkt nieder. Die Arbeitslosigkeit unterschritt mit 2,945 Millionen erstmals wieder seit Herbst 2008 die Drei-Millionen-Grenze und erreichte den tiefsten Stand seit Oktober 1992. Die Erwerbstätigkeit nahm saisonbereinigt im September um 35.000 Personen zu und erklimmt monatlich neue Höchststände. Die Indikatoren signalisieren eine stabile Nachfrage nach Arbeitskräften auf hohem Niveau, sodass sowohl ein Beschäftigungsstand von 41 Mio. Erwerbstätigen als auch eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. für das kommende Jahr in greifbare Nähe rücken.

Das Preisklima auf der Verbraucherstufe ist weiterhin recht ruhig. Auf den vorgelagerten Preisstufen, den Einfuhrpreisen und den Erzeugerpreisen, kam es aufgrund der Entwicklung bei einigen Rohstoffen zu stärker ausgeprägten Preissteigerungen. Auf der Verbraucherstufe schlug dies bislang aber nur begrenzt durch. Die Verbraucherpreise glichen von September auf Oktober ihren Rückgang im Vormonat aus und erhöhten sich geringfügig um 0,1 %. Binnen Jahresfrist erhöhten sie sich wie im Vormonat um 1,3 %. Die Kerninflationsrate verblieb im Oktober bei 0,7 %.

1.2

LAGE DER BAUWIRTSCHAFT

Im Bereich der Bauinvestitionen ist im Berichtsjahr 2010 das stärkste Wachstum seit vier Jahren zu verzeichnen.

Der Umfang der Bauinvestitionen in Deutschland ist im Jahr 2010 deutlich gestiegen. Das Volumen erhöhte sich in 2010 im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 2,8 %. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5 % gegenüber 2008 gegeben. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr.

Kräftige Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau. Das Investitionsvolumen des Bereiches nahm zum wiederholten Male zweistellig zu. Mit einem preisbereinigten Anstieg von 12,6 % im Jahr 2010 wurde der Vorjahreswert (+10,4 %) noch übertroffen. Der mit einem Anteil von 5,6 % an den gesamten Bauinvestitionen kleinste Teilbereich lieferte im Jahr 2010 einen Wachstumsbeitrag von 0,6 Prozentpunkten zum Gesamtanstieg der Bauinvestitionen. Offenbar profitierte der öffentliche Hochbau in besonderem Maße von den Finanzhilfen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung. Der öffentliche Tiefbau konnte zur Erholung der Bauinvestitionen hingegen nicht beitragen: Das Investitionsvolumen lag im Jahr 2010 preisbereinigt 3,7 % unter dem Wert des Vorjahres. Der anhaltende Rückgang der Investitionen im öffentlichen Tiefbau setzte sich damit im Jahr 2010 fort.

Der gewerbliche Bau konnte sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verbessern: Nach einem kräftigen Einbruch der Investitionen im Jahr 2009 um 3,8 % gegenüber 2008 stagnierten sie im Jahr 2010 nahezu (-0,2 %). Dabei entwickelten sich die Teilbereiche unterschiedlich: Im gewerblichen Hochbau sanken die Investitionen erneut, und zwar um 1,0 %. Im gewerblichen Tiefbau stieg das Investitionsvolumen dagegen preisbereinigt um 2,6 %.

Positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung zudem stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Der Wachstumsbeitrag zu den Bauinvestitionen

lag bei 2,5 Prozentpunkten. Die Entwicklung ist sowohl auf die Zunahme der Arbeiten am Wohnungsbestand als auch auf die gestiegene Neubautätigkeit zurückzuführen, der ein starker Anstieg der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau vorausging (+7,4 % in den ersten zehn Monaten 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum).

Die erhöhte Nachfrage nach Bauleistungen insgesamt ging einher mit Preissteigerungen um durchschnittlich 1,0 %, nach einem Anstieg von 0,9 % im Jahr 2009. In den Jahren 2007 und 2008 lagen die Werte mit +6,3 % beziehungsweise +3,3 % noch deutlich höher.

1.3

IMMOBILIENMARKT

Auch in Niedersachsen prägen sich immer mehr regionale Unterschiede in den Wohnungsmärkten aus. Diese Unterschiede resultieren zum einen an der angebotsseitigen Entwicklung der Wohnungsbestände sowie zum anderen an den Nachfrageindikatoren der Beschäftigungsentwicklung sowie der Sozialstruktur der Bewohner.

Der Empirica-Leerstandsindex weist 780.000 leere Wohnungen in Deutschland auf, das sind 3,7 % aller Wohnungen in Deutschland. Überangebote im Wohnraum nehmen in den städtischen Zentren und deren Speckgürtel weiterhin durch teilweise steigende Bevölkerungsentwicklung ab und beeinflussen die Leerstandsentwicklung positiv. Weitere Gründe für sinkende Leerstandsquoten sind die hohen Sanierungsaufwendungen und auch steigende Nachfragen im preiswerten Wohnungsbestand. Deutlich steigende Leerstandsquoten finden sich dagegen im ländlichen Raum und in Gebieten mit schwacher Infrastruktur.

Die Fluktuation von Mietern nimmt tendenziell etwas zu, bedingt durch die zunehmende Mobilität der Menschen, die die wirtschaftliche Entwicklung positiv bewerten und sich räumlich verändern möchten.

Die Investitionen in den Neubau haben leicht zugenommen, bewegen sich aber in Vergleich zu früheren Jahren immer noch auf einem relativ geringen Niveau. Die Investitionsbereitschaft in die Bestände ist dagegen weiterhin dominierend. Neben der optischen Aufwertung der Bestandsobjekte liegen die Schwerpunkte in der energetischen Aufwertung durch Modernisierungen sowie durch Balkonbauten und

Ausstattungsverbesserungen. Generationengerechte Modernisierungen und Grundrissveränderungen spielen eher eine untergeordnete Rolle.

Wohnungsrückbau durch Abriss ohne gleichzeitigen Neubau findet dagegen bei Wohnungsbauunternehmen nur weit unter 1 % statt.

Die Nachfrage von Eigentumsu mwandlungen von eigenen Mietverhältnissen findet bei Mietern weiterhin kaum Interesse und scheitert oftmals auch an den fehlenden finanziellen Möglichkeiten.

Seit Anfang 2010 ist bei der Mietpreisentwicklung bundesweit eine Aufwärtsbewegung zu verzeichnen. In vielen Städten und Regionen sind die Mieten in den letzten Jahren noch stagniert und lediglich in den sogenannten „Engpass-Städten“ angestiegen. Mietpreissteigerungen finden oftmals nur bei Mieterwechsel und in moderater Höhe statt. Lediglich im Neubau sind flächendeckend deutliche Mietsteigerungen umsetzbar.

Der Wohnungsmarkt in Hannover ist zwischen Angebot und Nachfrage relativ ausgeglichen und weist im Vergleich zu anderen Großstädten moderate Mieten auf. Der in 2011 erscheinende Mietspiegel für Hannover weist bei Gebäuden der jüngeren Baujahre (1990–2010) Mieten von 6,97–7,99 Euro/m² auf. Die Nachkriegsbaujahre zwischen 1949–1960 befinden sich je nach Lage und Ausstattung im Bereich von 5,65–5,88 Euro/m².

1.4

BAUTÄTIGKEIT UND PLANUNG

Das sogenannte Torhaus setzt den Schlusspunkt unseres zukunftsweisenden Bauvorhabens auf dem Gelände des GILDE CARRÉ. Das in energiesparender Bauweise fertiggestellte Passivhaus befindet sich direkt gegenüber dem Verwaltungsgebäude der OSTLAND. Seinen Namen trägt es aus der Darstellung eines Tores in das Wohngebiet am Marianne-Adrian-Weg.

Das architektonisch und energetisch anspruchsvolle Haus mit 5 Wohnungen, davon 1 Penthouse auf gehobenem Niveau sowie einem offenen Betriebskindergarten der Stadtwerke Hannover steht in Linden-Mitte, direkt vor dem neugestalteten Küchengartenplatz.

In einzigartiger Weise ist Mehrgenerationen-Wohnen – von den Stadthäusern für Familien über das gemeinschaftliche Wohnen und das betreute Wohnen mit Zertifikat sowie die Senioren-Wohngemeinschaft namens „Dorothea“ bis hin zur Kindertagesstätte und Spielplatz – innerhalb eines Wohnprojekts realisiert worden. Hier steht das Miteinander im Mittelpunkt. Fazit: Der Stadtteil hat mit unserem Bauprojekt weiter an Attraktivität gewonnen.

Der geplante Neubau in Burgdorf auf dem Grundstück Peiner Weg 21 wurde aufgrund von erheblichen Kostensteigerungen innerhalb der Ausschreibungsphase zunächst zurückgestellt.

Weiterhin besteht aber das Interesse, das Quartier zwischen Peiner Weg und Schwüblingser Weg mit einem Neubauprojekt aufzuwerten und auch in den bestehenden Objekten ein Modernisierungskonzept hinsichtlich energetischer und demografischer Anforderungen zukunftsfähig zu gestalten. Dazu wird eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die verschiedene Quartiersentwicklungen miteinander vergleichen soll und zur Entscheidungsgrundlage dient.

Vorrangiges Ziel bleibt, nach dem Vorbild unseres Projekts WOHNEN UMZU, eine weitere, zentrale Anlaufstelle für unsere Mieter in diesem Burgdorfer Stadtteil.

Das Wohnen mit dem gewissen „Drumherum“ wird weiter zunehmend nachgefragt. Die Planungen beinhalten einen Servicestützpunkt des Betreuungsdienstes in der Wohnanlage, in dem Hilfe und Beratung zu allen Fragen des Alltags angeboten werden. Ebenso werden dort auf Wunsch Dienstleistungen, wie z. B. Haushaltshilfen, Pflege oder Hausnotruf vermittelt. Auch das selbstverwaltete Wohncafé, in dem viele gemeinsame Aktivitäten stattfinden, ist ein wichtiger Bestandteil des Projektes.

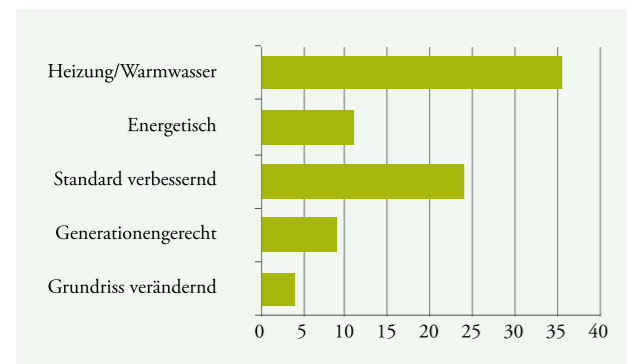
Das Projekt wird von der Stadtverwaltung Burgdorf begrüßt, weil damit den vielen älteren Bewohnern eine neue Perspektive geboten wird. Die Mieter sollen in ihren vertrauten Wohnungen selbstbestimmt weiter leben können, auch wenn im Alter die Hilfsbedürftigkeit steigt. Darüber hinaus wollen wir die Kommunikation fördern und das Interesse an ehrenamtlicher Beteiligung wecken.

Im Frühjahr 2010 wurde der Außenbereich der Wohnanlage Ellernstraße in Barsinghausen neugestaltet. Die beauftragte Landschaftsbaufirma hat das Gelände aufwendig umgestaltet und den Aufenthalt für unsere Mieter zu einem Erlebnis gemacht.

Entsprechend der demografischen Entwicklung ist an die Errichtung einer dritten Senioren-Wohngemeinschaft innerhalb der OSTLAND gedacht. Diese soll 2011 unmittelbar neben der Senioren-Residenz Nedderntor in Gehrden für acht Bewohner entstehen. Sie soll auch Dementen ein Zuhause als Alternative zum Pflegeheim bieten. Durch die individuelle Betreuung ist es möglich, vorhandene Ressourcen zu fördern und verborgene zu aktivieren, so dass ein selbstbestimmtes Leben möglich wird. Durch regelmäßige Mitwirkungsversammlungen wird diese Philosophie dauerhaft gesichert. Damit wollen wir einem menschlichen Grundbedürfnis entsprechen.

1.5
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG
UND BESTANDSPFLEGE

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2010 rund 1,9 Mio. € (Vj. 1,4 Mio. €) investiert. Das sind jährlich 15,32 € pro m² Wohn-/Nutzfläche. Zur Sicherstellung einer erfolgreichen Vermietbarkeit unserer Wohnungen ist eine nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung von immer größerer Bedeutung. In einem nachfrageorientierten Mietermarkt werden wir auch zukünftig die Wohnungsqualitäten den steigenden Qualitätsansprüchen der Mieter anpassen. Im Berichtsjahr 2010 wurden in 38 Wohnungen insgesamt 88 Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, deren Schwerpunkte im energetischen Bereich sowie in der Verbesserung des Wohnwertes lagen.



Für das Geschäftsjahr 2011 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung in Höhe von 1,9 Mio. € geplant.

Der Ausbau und die Installation eines modernen Breitbandkabelnetzes für rund 1.800 Wohnungen ist für 2011 geplant. Die Mieter erhalten somit die Möglichkeit, digitale Fernsehprogramme in hoher Qualität zu empfangen und gleichzeitig von schnellen Internet- und Telefonieangeboten zu profitieren.

Rauchwarnmelder gehören zukünftig zu Sicherheitseinrichtungen in Wohngebäuden und können lebensrettend sein. Die OSTLAND beabsichtigt daher ebenfalls im Jahr 2011, die Ausrüstung für den kompletten Wohnungsbestand zu realisieren.

1.6
GESCHÄFTSERGEBNIS

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von 719,4 T€ (Vj. 1.348,0 T€) spiegelt ein gutes Geschäftsergebnis wieder und entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen. Nach Zuführung von 72,0 T€ in die gesetzlichen und 520 T€ in die Ergebnissrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 133,0 T€, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3 % auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2010 verwendet wird.

Im Zeitraum von 2006 bis 2010 entwickelte sich der bewirtschaftete, eigene Hausbesitz an den Standorten in Hannover, Burgdorf, Barsinghausen, Gehrden, Lehrte, Sehnde und Wedemark wie folgt:

Anzahl	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/EPL
2006	256	1.959	9	701
2007	259	1.991	1	724
2008	260	2.023	9	731
2009	259	2.021	11	730
2010	258	2.021	12	729

Die Veränderung von 2009 zu 2010 ist zurückzuführen auf:

- den Verkauf von zwei Mieteinfamilienhäusern und 1 Garage
- die Fertigstellung eines Wohn- und Geschäftshauses

Der durchschnittliche Mietpreis je m² Wohnfläche und Monat beträgt in der Genossenschaft 5,66 € (Vj. 5,63 €). Damit erzielt die Genossenschaft marktgerechte Mieten und bietet ihren Mitgliedern gleichzeitig Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen an. Die Möglichkeiten für weitere, generelle Mieterhöhungen im Bestand sind aus Gründen der Marktentwicklung und der begrenzten Belastbarkeit der Mieter/Mitglieder eingeschränkt. Lediglich bei der Neuvermietung sowie bei der Modernisierung sind Mietanpassungen möglich.

Im Jahre 2010 erwirtschaftete der Bereich „Hausbewirtschaftung“ einen Gewinn von 822,5 T€ (Vj. 1.245,9 T€). Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf (Beträge in T€):

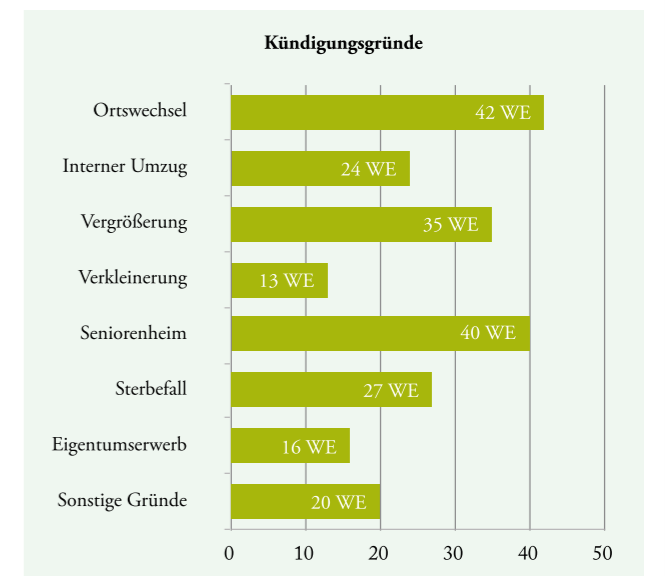
	2010	2009
Erträge		
1. Mieten, Umlagen	11.688,3	11.970,6
2. Sonstige Erträge	63,1	83,4
Aufwendungen		
1. Betriebskosten	2.959,5	3.142,6
2. Instandhaltungskosten	1.918,9	1.419,7
3. Abschreibungen	1.753,8	1.751,9
4. Zinsen	2.980,3	3.096,5
5. Steuern	414,5	388,7
6. Sonstige Aufwendungen	33,0	178,9
7. Verwaltungskosten	1.014,7	829,8
Ergebnis =	613,6	1.245,9

Bei den Erlösschmälerungen ist ein Rückgang um 73,1 T€ festzustellen. Diese positive Entwicklung soll auch zukünftig durch Zielgruppenorientiertes Marketing sowie weiterer Bestandsmodernisierung nachhaltig fortgeführt werden.

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen geringfügig unter der Anzahl des Vorjahres. Die Fluktuationsrate beläuft sich auf 10,7 %. Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2006 bis 2010 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	insgesamt
2006	93 WE	67 WE	160 WE
2007	134 WE	74 WE	208 WE
2008	144 WE	80 WE	224 WE
2009	129 WE	90 WE	219 WE
2010	136 WE	81 WE	217 WE

Die Fluktuation wird im Wesentlichen durch die zunehmende Mobilität der Mieter bestimmt. Die Auswertung der Kündigungsgründe zeigt auf, dass rund 50 % der Mieter wegen persönlicher Veränderungen die Wohnung kündigen.



1.7

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr positiv. Es sind 37 Mitglieder mehr eingetreten als ausgeschieden. Ebenso hat sich der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen fortgesetzt. Statistisch hält jedes Mitglied jetzt somit 5,1 (Vj. 4,8) Geschäftsanteile.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Mitglieder	3.199	3.162	3.170	3.142	3.080
Geschäftsanteile	16.249	15.309	14.688	14.416	13.799
Geschäftsguthaben in €	4.978.260,98	4.721.552,22	4.568.827,05	4.486.806,92	4.273.462,21

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2010 auf 4.978,3 T€; das sind 256,7 T€ mehr als Ende des Vorjahres (4.721,6 T€). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 17,9 % (Vj. 17,5 %) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt 122,9 T€ (Vj. 117,9 T€) ausgeschüttet.

Mit dem Altersvorsorgemodell haben weitere Mitglieder zusätzliche Geschäftsanteile gezeichnet und mittlerweile insgesamt rd. 286 T€ investiert. Mit dem Bonus von derzeit 1 % ist das Altersvorsorgemodell eine attraktive Geldanlage, zumal keine Abschlusskosten und Provisionen anfallen.

1.8

BETEILIGUNGEN

An dem Tochterunternehmen „OSTLAND-Immobilien-Gesellschaft mbH“ ist die Genossenschaft zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt unverändert T€ 210.

Der Hausbesitz hat sich im Wesentlichen nicht verändert. Neue Baumaßnahmen sind beim Tochterunternehmen derzeit nicht in Planung.

Der Fokus ist auf die Wohnungsverwaltung für Dritte ausgerichtet. Betreut werden in der Verwaltung 68 Eigentümergemeinschaften und 8 Einzeleigentümer mit 962 Wohnungen, 32 Gewerbeeinheiten und 285 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T€ 230.

In den Eigentümerversammlungen wurde regelmäßig nach der Rechnungslegung die OSTLAND entlastet. Dieses stellt einen Vertrauensbeweis dar. Weiterhin fanden die Wirtschaftspläne die Zustimmung der Eigentümer. Weitere Themen waren größere Instandhaltungen wie Balkonsanierungen und Wärmedämmung. Ergänzend zu den vertraglichen Leistungen der Hausverwaltung übernimmt dieser Geschäftsbereich auch Planungs- und Regieleistungen bei Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer. Somit stellt die Hausverwaltung eine sinnvolle Ergänzung zu unserem Kerngeschäft dar.

1.9

ORGANISATION UND PERSONALWESEN

Im Berichtsjahr hat ein Wechsel im Vorstand stattgefunden. Das bisherige Vorstandsmitglied Dieter Musielak ist zum 31.07.2010 ausgeschieden. Zu seinem Nachfolger wurde Herr Andreas Wahl bestellt. Er trat seinen Dienst am 01.08.2010 an und ist neben Herrn Michael Thiermann im Vorstand. Als Prokurist ist Frank Musielak tätig.

Unsere Mitarbeiter/innen nehmen regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen teil und verfügen über gute fachspezifische Kenntnisse.

Der Personalbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Vorstand (ein hauptamtlich)	2	2	2	3	3
Prokurist (kfm.)	1	1	1	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	7	6	6	7	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	6	7	7	8	7
Gesamt	16	16	16	19	18
davon Teilzeitkräfte	9	10	10	10	9

Im kaufmännischen und technischen Bereich, insbesondere für Hausmeisterdienste, wird das Personal durch zusätzliche Mitarbeiter des Tochterunternehmens „OSTLAND-Immobilien-Gesellschaft mbH“ auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages ergänzt. Dort werden auch insgesamt vier Auszubildende beschäftigt.

Auch die Weiterqualifikation der Mitarbeiter auf dem Gebiet der Kommunikation mit unseren Mietern soll neben dem fachlichen Know-How auch die soziale Kompetenz der Mitarbeiter im Kontakt mit den Kunden steigern.

Für den gemeinsamen Erfolg setzen sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit hoher Motivation und großem Engagement ein. Für diesen vorbildlichen Einsatz gilt Ihnen unser besonderer Dank.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sieben Mitglieder an.

Es fanden insgesamt 6 Sitzungen des Aufsichtsrates in 2010 statt.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

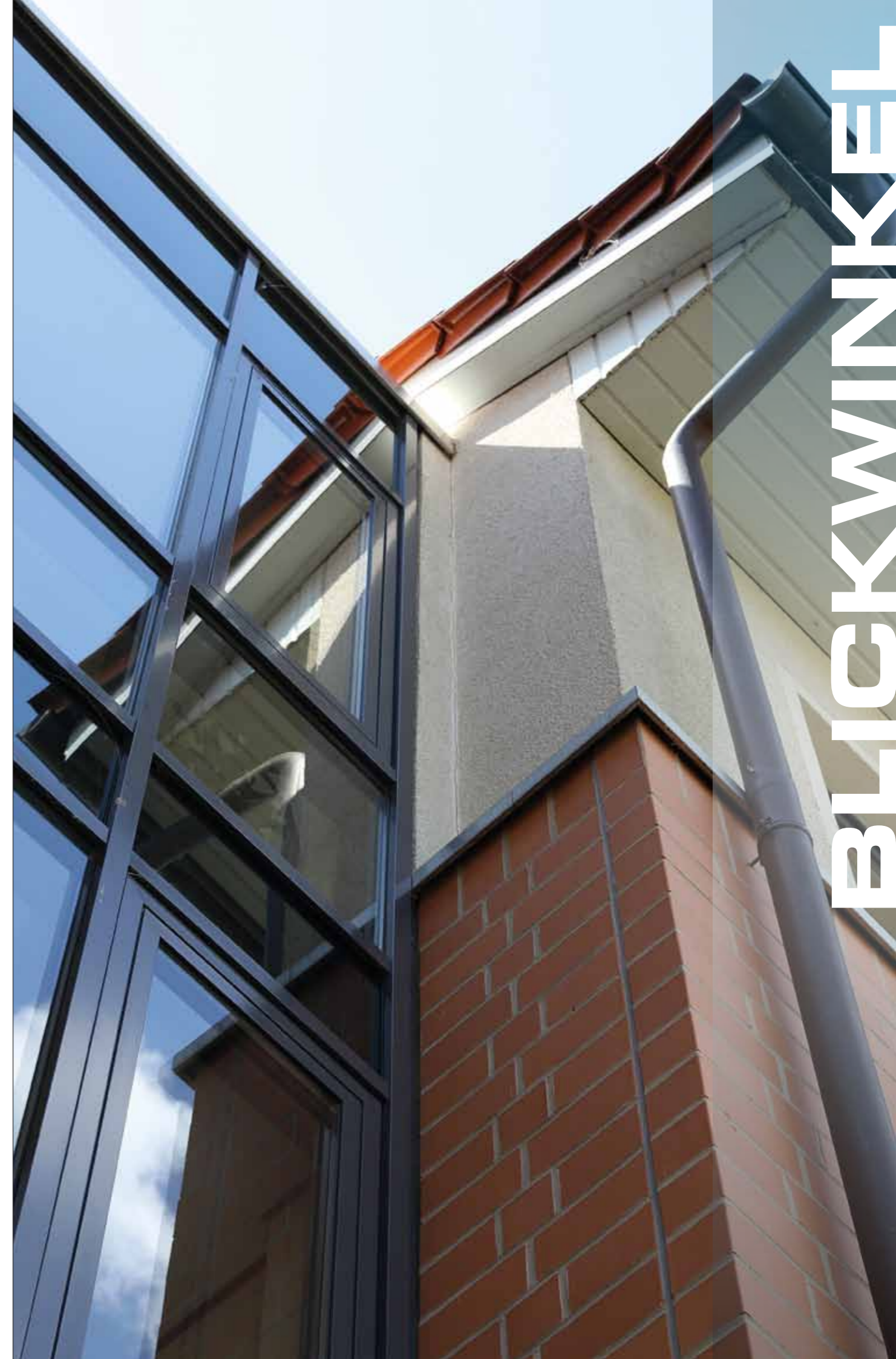
Bilanzentwicklung in Tausend €	Eigenkapital	Anlagevermögen	Bilanzsumme
2006	24.404,7	88.194,0	93.420,7
2007	25.054,1	95.162,8	100.287,2
2008	25.574,0	97.013,8	101.940,5
2009	26.952,4	97.165,9	102.643,1
2010	27.804,3	95.302,4	99.912,9

Vermögensstruktur in Tausend €	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Anlagevermögen			
Sachanlagen	95.092,4 = 95,2 %	96.955,9 = 94,5 %	-1.863,5
Finanzanlagen	210,0 = 0,2 %	210,0 = 0,2 %	0,0
Umlaufvermögen			
Mittelfristige Aktiva	1.366,1 = 1,4 %	1.979,6 = 1,9 %	-613,5
Kurzfristige Aktiva	3.244,4 = 3,2 %	3.497,6 = 3,4 %	-253,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	99.912,9 = 100,0 %	102.643,1 = 100,0 %	-2.730,2

Kapitalstruktur in Tausend €	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Eigenkapital	27.804,3 = 27,8 %	26.952,4 = 26,3 %	851,9
Fremdkapital			
Langfristige Fremdmittel	65.228,9 = 65,3 %	69.842,2 = 68,0 %	-4.613,3
Mittelfristige Passiva	71,8 = 0,1 %	182,2 = 0,2 %	-110,4
Kurzfristige Passiva	6.807,9 = 6,8 %	5.666,3 = 5,5 %	1.141,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	99.912,9 = 100,0 %	102.643,1 = 100,0 %	-2.730,2

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 95,4 % (Vj. 94,7 %) der Bilanzsumme von T€ 99.912,9.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T€ 851,9 angestiegen und beträgt T€ 27.804,3. Die Eigenkapitalquote nahm von 26,3 % auf 27,8 % zu.



2.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass auch ausreichende Eigenmittel für Neubau- und Modernisierungsinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass durch die Finanzierung der Investitionsmaßnahmen die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rd. 15 Mio. €, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass die Genossenschaft feste Beträge zu einem Festsatz an ein inländisches Kreditinstitut bezahlt und im Gegenzug von diesem variable Beträge in Höhe der Zinszahlungen an den Gläubiger erhält. Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,4 % (Vorjahr 4,5 %). Über die

in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von € 1.067.000,00, von denen rd. € 304.000,00 am 31.12.2010 nicht ausgeschöpft waren.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von 5 und 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 17,7 Mio. besteht auf Grund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 2.547,4 betrug und damit um T€ 617,6 unter dem Cashflow des Vorjahres lag.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes, den wir als den Kassenbestand zuzüglich der Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich der Giroverbindlichkeiten definiert haben, zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

	2010		2009	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss		719,4		1.348,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.808,5		1.787,9	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-1,0		6,1	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,5	1.828,0	18,5	1.812,5
Cashflow		2.547,4		3.160,5
Erträge aus Anlageabgängen (per Saldo)	-104,7		-143,2	
Abnahme von kurzfristigen Rückstellungen	-1,3		-14,6	
Veränderung der				
übrige Aktiva	846,8		-556,8	
übrige Passiva	-346,2	394,6	531,5	-183,1
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit		2.942,0		2.977,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.114,8		-2.245,3	
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	1.274,4		298,5	
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		159,6		-1.946,8
Rückfluss von Bausparguthaben	-634,1		227,2	
Veränderung der Geschäftsguthaben	256,7		152,7	
Tilgungszuschuss	0,0		150,0	
Valutierungen	383,5	6,1	1.032,2	1.562,1
planmäßige Tilgungen	-1.890,6		-1.905,3	
Darlehensrückzahlungen	-413,5		-310,7	
Dividenden	-124,2	-2.428,3	-122,3	-2.338,3
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-2.422,2		-776,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		679,4		254,4
Finanzmittelbestand am				
01.01.2010/09		-1.091,0		-1.345,4
31.12.2010/09		-411,6		-1.091,0

Wie aus der vorstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2010 erwirtschaftete Cashflow wie im Vorjahr ausreichend, um den Tilgungsverpflichtungen sowie den Einzahlungsverpflichtungen auf die Bausparverträge nachzukommen.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden.

2.3 ERTRAGSLAGE

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 719,4 gegenüber T€ 1.348,0 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen (Angaben in T€):

	2010	2009	Veränderung
Hausbewirtschaftung	613,6	1.245,9	-632,3
Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstige Betriebsleistungen	-29,9	-26,3	-3,6
Betriebsergebnis	583,7	1.219,6	-635,9
Finanzergebnis	7,8	-13,8	21,6
Operatives Ergebnis	591,5	1.205,8	-614,3
Neutrales Ergebnis	146,0	161,5	-15,5
Steuern	-18,1	-19,3	1,2
Jahresüberschuss	719,4	1.348,0	-628,6

Der Jahresüberschuss 2010 ergibt sich wie im Vorjahr weit überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Dem Anstieg der Umsatzerlöse um rd. T€ 340 stehen insbesondere Steigerungen bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T€ 296), sonstigen Betriebsaufwendungen (+T€ 100) und bei den Abschreibungen auf Sachanlagen (+ T€ 39) gegenüber. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind die Kosten um rd. T€ 145 gesunken.

Die Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich in 2010 gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 62 vermindert und belaufen sich auf rd. 1,6 % (Vj. rd. 2,7 %) der Sollmieten. Gerade wegen der Minderung der Erlösschmälerungen sehen wir unter Berücksichtigung der Marktlage die Vermietungssituation als zufriedenstellend an.

Zur Verminderung von Mietausfällen wird die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter regelmäßig überwacht. Soweit es angebracht ist, werden den Schuldnern Zahlungserleichterungen gewährt. In aussichtslosen Fällen werden zeitnah gerichtliche Zahlungs- und Räumungsverfahren eingeleitet. Erlösschmälerungen durch Leerstand werden dadurch vorgebeugt, dass der Wohnungsbestand laufend

modernisiert und das Wohnumfeld durch eigene Hausmeister und Fremdfirmen gepflegt wird. Bei Mieterwechsel wird ständig eine unterbrechungsfreie Anschlussvermietung angestrebt, wobei Wohnungsbesichtigungen auch kundenorientiert außerhalb der Geschäftszeit durchgeführt werden.

Das Finanzergebnis wird in 2010 bei rückläufigen Zinserträgen aus Bausparguthaben sowie aus der Darlehensgewährung an die Tochtergesellschaft, insbesondere durch deutlich niedrigere Bereitstellungszinsen sowie Zinsen für die Inanspruchnahme kurzfristiger Kredite geprägt.

Im neutralen Ergebnis haben sich hauptsächlich die Erträge aus dem Verkauf von zwei Mieteinfamilienhäusern niedergeschlagen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Wesentliche negative Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. AUSBLICK: RISIKEN UND CHANCEN

3.1 ENTWICKLUNGSRISIKEN

Um bestandsgefährdende Risiken für die Genossenschaft frühzeitig zu identifizieren, werden die Ertragslage, Erlösschmälerungen sowie die Unternehmensliquidität laufend beobachtet. Somit können entsprechende Gegenmaßnahmen rechtzeitig veranlasst werden.

Das Anlagevermögen ist überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 – 15 Jahren finanziert. Zur Vermeidung von Prolongationsrisiken wird der Zinsmarkt kontinuierlich beobachtet und entsprechende Forwarddarlehen zur Zinssicherung wurden abgeschlossen. Für zum 31.12.2011 auslaufende Zinsbindungsfristen bei 5 Darlehen mit Restschulden von insgesamt € 2,8 Mio. sind die Verhandlungen mit dem Ziel der Zinssicherung bereits abgeschlossen.



Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird sich entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortentwickeln können, wobei neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen möglich sind und das Eigenkapital gestärkt wird. Zusätzlich kann unser privates Altersvorsorgemodell unterstützend wirken.

Das Risiko von steigenden Erlösschmälerungen stellt sich momentan noch nicht, kann aber in den kommenden Jahren durch ein mangelndes Angebot an barrierefreiem und ener-

getisch modernisiertem Wohnraum an Bedeutung gewinnen. Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren aus der Altersstruktur der Mitglieder und die damit verbundene demografische Entwicklung erwachsen.

Diesem Risiko wollen wir mit besonderen Wohnformen für Senioren, der Anteil nimmt erkennbar zu, aktiv begegnen.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

Alter der Mitglieder	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
unter 20 Jahre	0,4 %	0,5 %	0,7 %	0,6 %	1,2 %
20 – 39 Jahre	20,5 %	20,7 %	22,7 %	22,3 %	25,0 %
40 – 59 Jahre	35,3 %	33,5 %	33,6 %	33,4 %	31,7 %
60 – 79 Jahre	31,2 %	31,1 %	30,9 %	30,8 %	31,4 %
über 80 Jahre	12,6 %	14,2 %	12,1 %	12,9 %	10,7 %

Die Anpassungen an einen hohen Wohnkomfort bedingen zum Teil hohe Investitionen, deren Rentabilität sich durch fehlende Mieterhöhungspotentiale oftmals nicht darstellen lässt. Um den Rahmen für umfassende Vollmodernisierungen in den kommenden 10 – 15 Jahren wirtschaftlich bewerten zu können, plant die OSTLAND in 2011 die Beauftragung einer Portfolioanalyse. Neben der Analyse der Marktpotentiale und der erforderlichen Modernisierungsplanung soll auch die Effizienz von energetischen Sanierungen ermittelt werden. Aus den Ergebnissen wird dann eine Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie abgeleitet.

Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage beeinflussen könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.2

ENTWICKLUNGSSCHANCEN

Der Wohnungsmarkt in Hannover wird sich aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung weiter anspannen. Aus diesem Nachfrageüberhang ergeben sich gute Chancen für unser Vermietungsgeschäft. In Folge dieser Marktentwicklung wird auch der Bedarf an kleinem und preiswertem Wohnraum zunehmen.

Um von dieser Entwicklung zu profitieren, werden wir zunehmend in Wohnungsangebote für jüngere Bevölkerungs-

gruppen sowie kleinere Haushalte investieren. Eine Erweiterung von Wohnraum in stark nachgefragten Segmenten und auch Wohnkonzepten für älter werdende Menschen wird auch zukünftig ein gewisser Anteil an verdichtetem Neubau geplant.

Um den Ansprüchen der Mieternachfrage an zukünftige Qualitäten nachkommen zu können, wird bezüglich der Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ein Standard erarbeitet werden, der insbesondere die Rahmenbedingungen barrierearmer Planungsempfehlungen zu Grunde legt.

Da für eine erfolgreiche Vermietung neben dem Wohnungsstandard auch ein zusätzlicher Service rund um das Produkt Wohnen entscheidend sein wird, werden wir diese Serviceangebote für unsere Mitglieder weiterentwickeln. Dazu zählt auch das zukunftsweisende Wohnmodell WOHNEN UMZU, das seit Anfang 2009 am Start ist. Es bietet Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale und ist ein neues Angebot für betreutes Wohnen im allgemeinen Wohnungsbestand. Die Nutzung ist freiwillig und kostenlos: Mieter müssen nichts dafür bezahlen, wenn sie die Betreuung nicht in Anspruch nehmen. Aber sie müssen keine Sorge haben, dass sie aus der Wohnung ausziehen müssen, wenn sie ein Betreuungsfall werden. Der Pflegedienst ist vor Ort und hat keine langen Anfahrtswege. Das Wohnmodell existiert bereits in Hannover-Linden, Hannover-Döhren, Barsinghausen, Burgdorf, Wedemark und Sehnde.

Zum Wohnmodell gehören jeweils ein Betreuungsbüro als Anlaufstelle und ein Wohncafé, in dem Mieter aus dem Haus und der Nachbarschaft unter anderem gemeinsam essen können. Dabei wird Mithilfe bei der Zubereitung gern gesehen. Weitere Angebote, Spiele-Nachmittage, Gedächtnistraining, Seniorengymnastik, Basteln und geselliges Beisammensein sorgen für Abwechslung. Das Modell soll kontinuierlich weiterentwickelt werden, da es unser Portfolio in idealer Weise aufwertet.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 995 sowie T€ 1.338 in 2012.

4. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 sind nicht eingetreten.

Hannover, den 11. April 2011

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVSEITE

	31.12.2010			31.12.2009
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.087.096,65			91.999.603,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.296.003,22			3.351.799,22
3. Grundstücke ohne Bauten	457.056,86			299.899,46
4. Maschinen	688,00			1.039,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.868,00			101.274,00
6. Anlagen im Bau	0,00			1.168.207,69
7. Bauvorbereitungskosten	147.734,99	95.092.447,72		34.074,89
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		210.000,00	95.302.447,72	210.000,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.991.923,47			3.259.577,44
2. Andere Vorräte	68.871,62	3.060.795,09		73.979,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	123.025,09			148.863,79
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.956,60			0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	106.377,56	233.359,25		218.873,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.544,34			4.019,10
2. Bausparguthaben	1.109.114,19	1.113.658,53	4.407.812,87	1.571.440,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		199.708,00		196.424,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.922,62	202.630,62	3.992,40
Bilanzsumme		99.912.891,21	102.643.067,54	

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

PASSIVSEITE

	31.12.2010			31.12.2009
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	338.823,11			415.164,67
b) der verbleibenden Mitglieder	4.637.937,87			4.302.787,55
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.500,00	4.978.260,98		3.600,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. € 158.582,15 / Vj. € 146.240,62)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. € 72.007,43 / Vj. € 134.795,88)	2.911.864,36			2.839.856,93
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	18.520.830,50			18.000.830,50
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	22.692.975,66		663.838,37
(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. € 520.000,00 / Vj. € 1.092.000,00)				
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	5.600,14			8.645,00
2. Jahresüberschuss	719.449,26			1.347.958,77
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-592.007,43	133.041,97	27.804.278,61	-1.226.795,88
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		1.300,00		850,00
2. Sonstige Rückstellungen		151.281,92	152.581,92	154.013,93
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.406.934,17			63.261.751,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.296.786,54			7.675.487,02
3. Erhaltene Anzahlungen	3.172.890,26			3.029.748,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.743,72			69.375,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	592.596,81			794.198,77
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	231.845,08			475.434,36
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 9.336,18 / Vj.: € 13.660,59) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 631,88 / Vj.: € 1.257,41)	171.191,76	71.904.988,34		212.624,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten			51.042,34	17.255,32
Bilanzsumme		99.912.891,21	102.643.067,54	



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010	2009
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.019.163,78	11.678.938,36
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-267.653,97	374.901,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	10.000,00	27.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	207.958,71	250.799,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.878.805,99	-4.582.990,39
6. Rohergebnis	7.090.662,53	7.749.149,02
7. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: € 8.826,00 / Vj.: € 9.812,00)	-315.120,08 -58.560,93	-349.984,38 -68.365,80
8. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.808.497,19	-1.787.936,67
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-746.759,36	-645.641,07
10. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 10.500,00 / Vj.: € 0,00)	10.500,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.694,91	33.535,32
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.047.996,56	-3.193.088,48
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.148.923,32	1.737.667,94
14. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-18.109,00	-19.309,71
15. Sonstige Steuern	-411.365,06	-370.399,46
16. Jahresüberschuss	719.449,26	1.347.958,77
17. Gewinnvortrag	5.600,14	8.645,00
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	-592.007,43	-1.226.795,88
19. Bilanzgewinn	133.041,97	129.807,89

**A.
ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

**B.
ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-
UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Bilanzierungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

Geldbeschaffungskosten

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bewertungsmethoden / Anlagevermögen

Herstellungskosten

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Verwaltungsleistungen zusammen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagenneubauten von 50 Jahren.

· Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die einen neubaugleichen Zustand der jeweiligen Gebäude zur Folge haben, wird die verbleibende Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt.

· Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

· Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p. a.

· Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs entsprechend den steuerlichen Vorschriften in einem Sammelposten aktiviert und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bewertungsmethoden / Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden unter Berücksichtigung der voraussichtlich nicht umlegbaren Kosten zu Anschaffungskosten bewertet.

Heizmaterialien wurden zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Wertberichtigungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ und den „sonstigen Vermögensgegenständen“ wurde allen erkennbaren Risiken durch Bildung einer Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Kasse, Bank

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Geldbeschaffungskosten

Die Geldbeschaffungskosten werden über die Zinsfestschreibungsfrist der Darlehen oder deren Laufzeit abgeschrieben.

Bewertungsmethoden / Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

**C.
ANGABEN ZUR BILANZ**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt, der dem Anhang als Anlage beigefügt ist.

Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von EUR 2.991.923,47 ausgewiesen; im Vorjahr waren es EUR 3.259.577,44.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr ergeben sich aus nachstehender Aufstellung:

			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	123.025,09	148.863,79	56.338,26	60.726,41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.956,60	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	106.377,56	218.873,47	32.580,63	1.120,26
Gesamtbetrag	233.359,25	367.737,26	88.918,89	61.846,67

Ergebnisrücklagen

Im Berichtsjahr sind folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2010 €	Zuführung €	Entnahme €	Stand am 31.12.2010 €
Gesetzliche Rücklage	2.839.856,93	72.007,43	0,00	2.911.864,36
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	18.664.668,87	520.000,00	0,00	19.184.668,87
Gesamtbetrag	22.100.968,23	592.007,43	0,00	22.692.975,66

Sonstige Rückstellungen

Unter der Position werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	71.781,92	72.713,93
Prüfungskosten	26.300,00	25.100,00
Interne Abschlusskosten	10.000,00	10.000,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	40.800,00	43.900,00
Berufsgenossenschaft	2.400,00	2.300,00
Gesamtbetrag	151.281,92	154.013,93

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T EUR 208,1 und Umsatzsteuer in Höhe von T EUR 23,7.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dto., Vorjahr	60.406.934,17 (63.261.751,58)	2.111.144,09 2.832.137,52	50.919.785,40 52.841.307,30	59.990.816,90 62.384.084,29	Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dto., Vorjahr	7.296.786,54 (7.675.487,02)	459.256,97 388.072,37	5.536.902,82 5.991.338,21	7.249.014,40 7.578.693,58	Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen dto., Vorjahr	3.172.890,26 (3.029.748,12)	3.172.890,26 3.029.748,12	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung dto., Vorjahr	32.743,72 (69.375,39)	32.743,72 69.375,39	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen dto., Vorjahr	592.596,81 (794.198,77)	496.915,92 701.665,40	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dto., Vorjahr	231.845,08 (475.434,36)	231.845,08 475.434,36	0,00 0,00	0,00 0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten dto., Vorjahr	171.191,76 (212.624,71)	171.191,76 209.624,71	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe dto., Vorjahr	71.904.988,34 (75.518.619,95)	6.675.987,80 7.706.057,87	56.456.688,22 58.832.645,51	67.239.831,30 69.962.777,87)	

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden folgende Zinsswap eingesetzt:

Bezugsbetrag am 31.12.2010	Swapzahlungen Beginn	Ende	zu leisten fester Zins	Ausgleichszahlung variabler Zins
6.964.858,31 €	30.06.2008	30.06.2018	4,99 %	EURIBOR für 3-Monatsgelder zzgl. 0,52 %
8.281.075,92 €	28.02.2009	28.02.2019	5,23 %	EURIBOR für 3-Monatsgelder zzgl. 0,52 %

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe des variablen Zinssatzes für jeweils drei Monate fest zu verzinsen. Bei den Zinsswap handelt es sich um ein schwebendes Geschäft, das nicht zu bilanzieren ist. Die laufenden Zinszahlungen sowie die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden im Zinsaufwand erfolgswirksam erfasst.

D.
ANGABEN ZUR GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten von insgesamt T EUR 161,5; im Vorjahr waren es T EUR 170,2.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T EUR 43,1; im Vorjahr waren es T EUR 52,9.

E.
SONSTIGE ANGABEN

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2010 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T EUR 149,7.

Die künftig mit Modernisierungen entstehenden Instandhaltungsaufwendungen werden voraussichtlich auch weiterhin in vollem Umfang erfolgswirksam sein.

Patronatserklärung

Wir haben uns am 07.09.2004 gegenüber einer Gläubigerin unseres Tochterunternehmens dahingehend verpflichtet, die Tochtergesellschaft finanziell derart auszustatten, dass sie bis zur vollständigen Rückzahlung der Kredite über T EUR 775 nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist.

Darüber hinaus haben wir uns am 26.11.2007 gegenüber einer Gläubigerin unseres Tochterunternehmens dahingehend verpflichtet, die Tochtergesellschaft finanziell und personell so auszustatten, dass sie bis zur vollständigen Erfüllung ihrer Verpflichtung aus dem Leasingvertrag in der Lage ist.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des „Gezeichneten Kapital“ der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am

31.12.2010 T EUR 1.351,0. Es wurden eine Bilanzsumme von T EUR 4.618,9 und ein Jahresüberschuss von T EUR 24,8 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr sind durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt worden, und zwar ohne Vorstandsmitglieder:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	5	3
technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	6
Anzahl	5	9

Mitglieder des Vorstandes

Andreas Wahl (ab 01.08.2010) Michael Thiermann
Dieter Musielak (bis 31.07.2010)
(Vorsitzender)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans Bildhauer (Stadtdirektor i.R.) (Vorsitzender)
Eckhard David (RA) (stellvertr. Vorsitzender)
Petra Bliwert (Geschäftsstellenl.) (Schriftführerin)
Susanne Petersen (stellvertr. Schriftführerin)
(Kfm. Angestellte)
Hans-J. Buchholz (Techn. Angestellter)
Claus Gedig (Niederlassungsl.)
Reinhardt Sawitzka (Dipl.-Ing.)

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme
Anfang / Geschäftsjahr	3.162	15.309	0
Zugang	297	2.214	0
Abgang	-260	-1.274	0
Ende	3.199	16.249	0
Veränderung	37	940	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 335.150,32 (Vj.: EUR 147.828,45 Erhöhung) erhöht.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19 in 30169 Hannover.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vorzeitig an Mitglieder ausgezahlte Geschäftsguthaben von EUR 2.100,00 (Vj.: EUR 0,00) enthalten.

Gewinnverwendung

Durch die Änderung des Steuerrechts kann die Genossenschaft die auf die Ausschüttung anfallende Kapitalertragsteuer nicht mehr vorfinanzieren; das sog. Sammelantragsverfahren gibt es nicht mehr. Die Mitglieder, die uns einen Freistellungsauftrag erteilt oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorgelegt haben, bekommen auch weiterhin die Dividende voll ausgezahlt.

	€
Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von	719.449,26
ab. Nach Zuweisung von	-72.007,43
zur gesetzlichen Rücklage und von	-520.000,00
zu den anderen Ergebnismittelrücklagen sowie unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus 2009 von	5.600,14
ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	133.041,97
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2010 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von	128.603,57
Das ergibt pro Geschäftsanteil einschl. Steuererstattung eine Dividende von € 9,00.	
b) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von	4.438,40
auf neue Rechnung.	

Genossenschaftsregister

Die Genossenschaft wird beim Amtsgericht Hannover unter der Nr. GNR 234 geführt.

Hannover, den 31.12.2010 / 05.02.2011

Der Vorstand


Andreas Wahl


Michael Thiermann

ANLAGE ZUM ANHANG

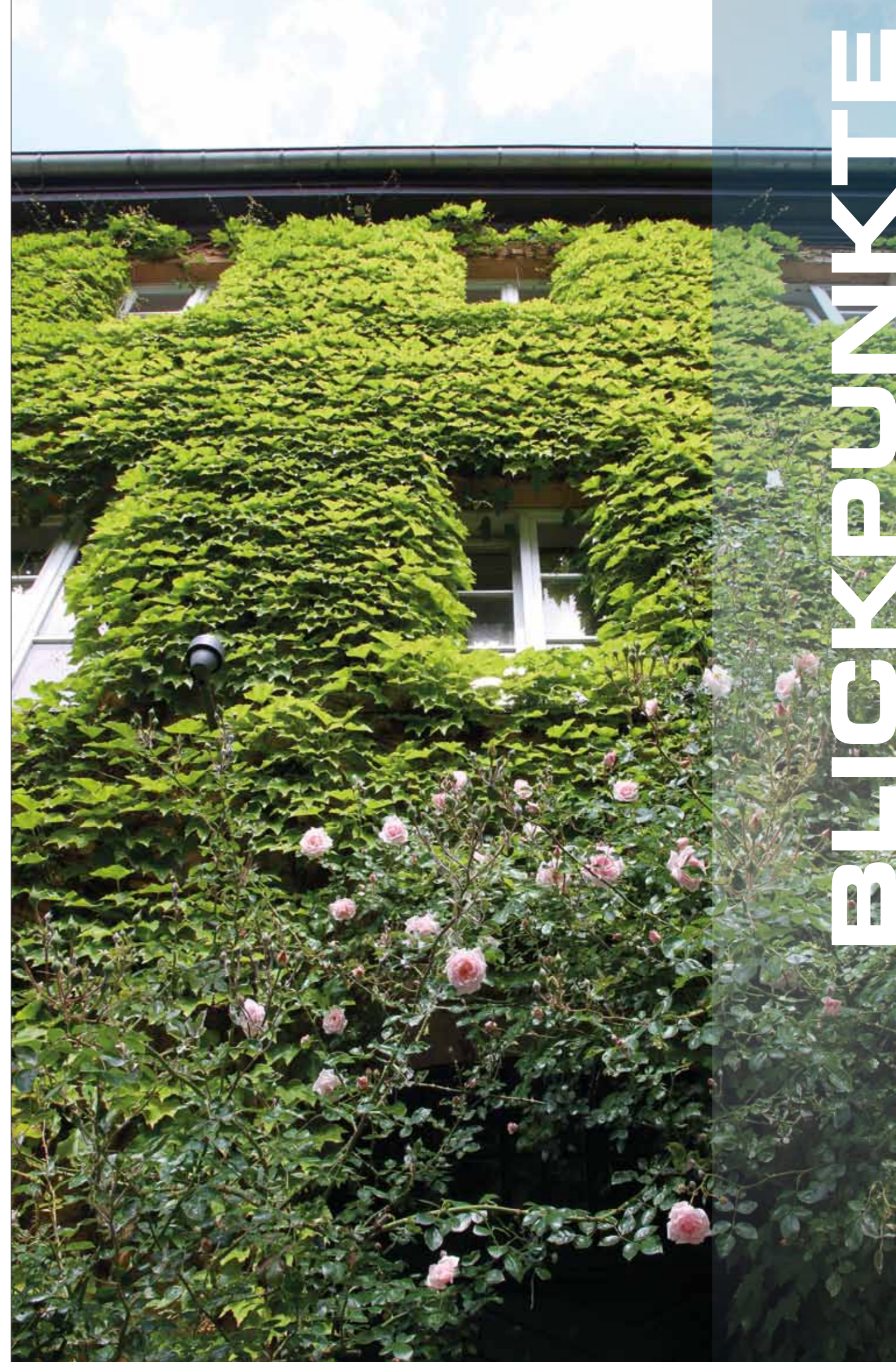
Bezeichnung	Stand am 01.01.2010 €	Zugang €	Abgang €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.713.745,90	67.456,54	-268.233,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.536.416,01	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	299.899,46	157.157,40	0,00
4. Maschinen	5.227,21	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	288.529,37	32.751,32	0,00
6. Anlagen im Bau	1.168.207,69	743.803,43	-993.701,74
7. Bauvorbereitung	34.074,89	113.660,10	0,00
Summe	128.046.100,53	1.114.828,79	-1.261.935,24
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00
GESAMT	128.256.100,53	1.114.828,79	-1.261.935,24

ANLAGE ZUM ANHANG

Umbuchungen €	Stand am 31.12.2010 €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2010 €	Afa-Gj. €
918.309,38	123.431.278,32	-32.344.181,67	91.087.096,65	1.722.192,87
0,00	3.536.416,01	-240.412,79	3.296.003,22	55.796,00
0,00	457.056,86	0,00	457.056,86	0,00
0,00	5.227,21	-4.539,21	688,00	351,00
0,00	321.280,69	-217.412,69	103.868,00	30.157,32
-918.309,38	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	147.734,99	0,00	147.734,99	0,00
0,00	127.898.994,08	-32.806.546,36	95.092.447,72	1.808.497,19
0,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00
0,00	128.108.994,08	-32.806.546,36	95.302.447,72	1.808.497,19

ZUSAMMENFASSUNG

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2010 T €	2009 T €	2010 T €	2009 T €
Bilanzsumme	99.912,9	102.643,1	4.618,9	4.760,0
immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	3,1	4,6
Sachanlage	95.092,4	96.955,9	2.088,2	2.131,6
Finanzanlagen	210,0	210,0	0,0	0,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.060,8	3.333,6	1.769,6	1.771,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	233,4	367,7	332,7	578,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.113,7	1.575,5	420,5	265,2
Rechnungsabgrenzungsposten	202,6	200,4	4,8	8,9
Geschäftsguthaben / Stammkapital	4.978,3	4.721,5	210,0	210,0
Rücklagen	22.693,0	22.101,0	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	152,6	154,9	59,1	91,7
Verbindlichkeiten	71.905,0	75.518,6	3.207,6	3.331,6
Rechnungsabgrenzungsposten	51,0	17,3	1,2	0,0
Bilanzgewinn	133,0	129,8	123,3	109,0
Umsatzerlöse	12.019,2	11.678,9	1.207,5	1.483,2
Bestandsveränderung	-267,7	374,9	-1,7	-269,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	10,0	27,5	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	208,0	250,8	458,0	458,3
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-4.878,8	-4.583,0	-272,1	-234,5
Rohergebnis	7.090,7	7.749,1	1.391,7	1.437,9
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-373,7	-418,4	-981,7	-937,1
Abschreibungen	-1.808,5	-1.787,9	-57,8	-56,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-746,8	-645,6	-195,8	-186,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35,2	33,5	5,1	6,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.048,0	-3.193,1	-148,8	-163,2
Steuern	-429,5	-389,7	12,1	-22,2
Jahresüberschuss	719,4	1.347,9	24,8	79,9
Einstellung in Rücklagen	-592,0	-1.226,8	0,0	0,0
Gewinnvortrag	5,6	8,6	98,5	29,0
Dividende	128,6	124,2	0,0	10,5
Bestand an	2010	2009	2010	2009
eigene Einheiten (ohne EPL)	2.602	2.601	72	72
verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	0	1.231	1.231



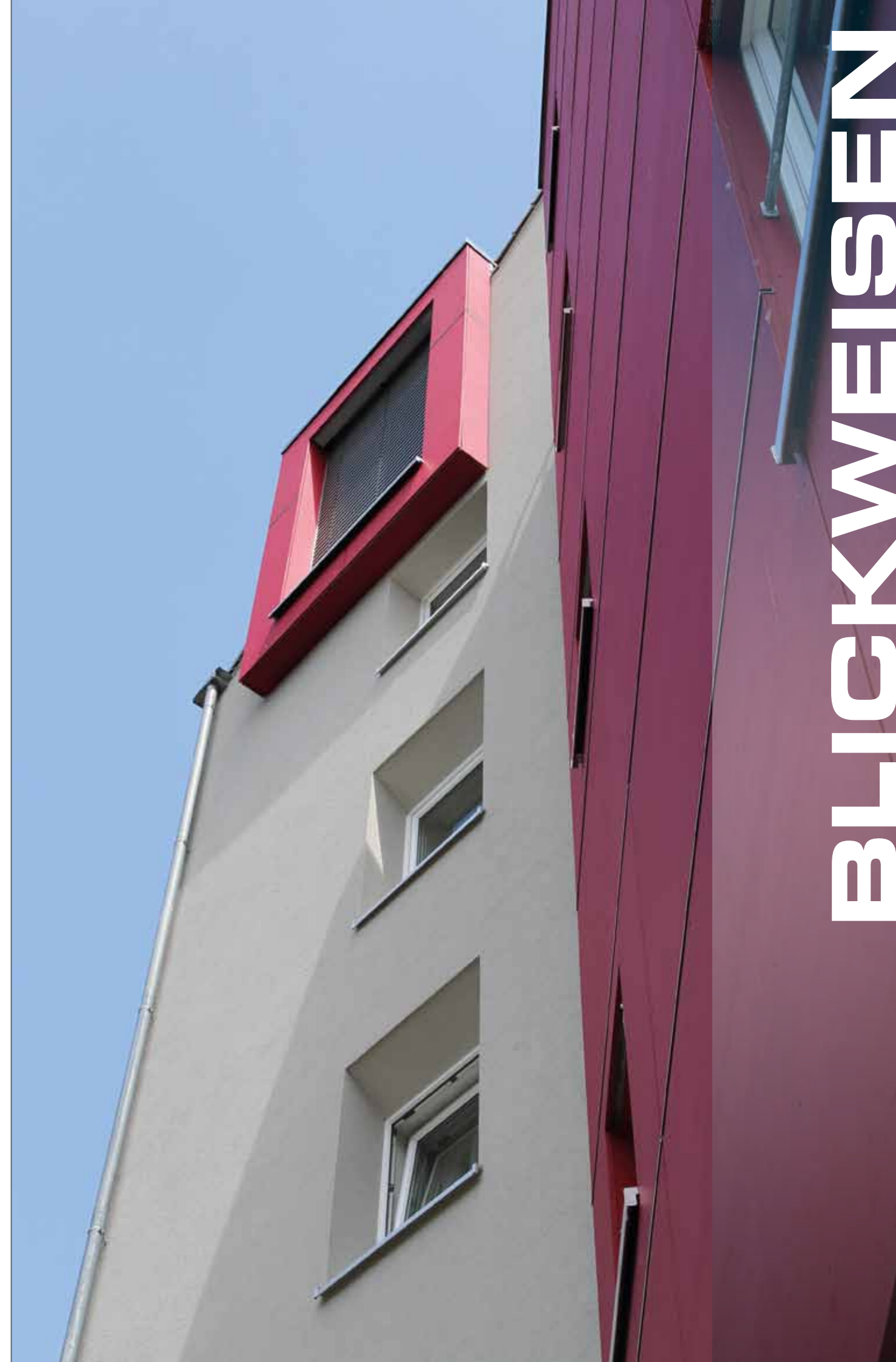
ENTWICKLUNG

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben €	Dividende	Rücklagen €	Bilanzsumme €
Gründung	15	15	0,00	-	0,00	0,00
1950	65	65	3.213,47	-	0,00	38.862,84
1955	1.300	1.300	189.285,37	-	7.254,16	5.192.474,79
1960	1.261	1.273	354.744,90	-	37.515,46	6.645.213,52
1965	1.324	1.452	444.558,73	-	158.409,29	7.331.249,89
1970	1.624	2.367	709.461,66	2 %	645.526,65	8.626.853,76
1975	2.097	4.738	1.414.220,10	3 %	2.210.245,25	18.319.705,51
1980	2.235	5.415	1.704.938,17	2,56 %	3.952.619,97	25.149.608,22
1985	2.600	6.868	2.064.747,61	2,56 %	6.363.708,90	35.407.255,10
1990	2.912	7.585	2.391.131,58	2,56 %	9.784.871,47	47.517.882,61
1995	3.122	10.663	3.400.182,46	2,8 %	11.450.488,63	68.305.618,21
1996	3.173	11.384	3.580.680,50	2,8 %	12.176.486,28	70.256.895,33
1997	3.180	11.767	3.751.541,89	4 %	12.884.183,75	72.656.660,85
1998	3.209	12.257	3.869.559,47	2,8 %	13.846.697,06	76.301.008,56
1999	3.166	12.686	4.062.886,05	2,8 %	14.510.928,05	78.794.725,43
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8 %	15.154.865,45	79.744.981,63
2001	3.035	12.818	4.038.080,44	4 %	16.182.739,57	83.021.601,81
2002	3.041	13.117	4.012.438,76	4 %	17.052.427,92	83.918.045,07
2003	3.054	13.399	4.150.639,55	3 %	17.865.114,66	87.860.443,48
2004	3.074	13.583	4.246.096,38	3 %	18.807.758,99	90.564.907,41
2005	3.064	13.686	4.229.282,05	3 %	19.842.010,61	91.929.353,78
2006	3.080	13.799	4.273.462,21	3 %	20.010.237,12	93.420.669,46
2007	3.142	14.416	4.486.806,92	3 %	20.445.594,61	100.287.151,16
2008	3.170	14.688	4.568.827,05	3 %	20.874.172,35	101.940.490,70
2009	3.162	15.309	4.721.552,22	3 %	22.100.968,23	102.643.067,54
2010	3.199	16.249	4.978.260,98	3%*	22.692.975,66	99.912.891,21

* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

BAULEISTUNGEN

	Fertiggestellt wurden										Im Bau befindliche Objekte					
	Eigene Objekte						Zum Verkauf bestimmte Objekte									
	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM
1950 – 1959		932		22		19										
1960 – 1969		176		57		4	21			19						
1970 – 1979		273		132		3	94			34	444			56		
1980 – 1989		241		136		3	49			16	232			90		2
1990 – 1999		279		185		38					256			59		2
2000		-8		2												
2001		32		1							7			2		1
2002		5		1		1										
2003	1	-3														
	31	-4														
	42	-1	42	-1	1	-1										
	76	-1	76	-1	8	-1										
2004	70	-2	70	-2							110	15	110	13	110	1
											151	31	151	6	151	2
2005	4	-1									109	1	109	14	109	1
	47	-1	47	-1												
	80	-1														
	110	15	110	13	110	1										
	151	31	151	6	151	2										
	158	-1														
2006	2	-4									111	40	111	24		
	73	-1														
	109	1	109	14	109	1										
	152	2	152	2	152	2										
2007	1	-5									112	24	112	7		
	15	-6														
	32	-1	32	-1												
	79	4			79	-1										
	111	40	111	24												
2008	111	32	111	7	111	3					154	1		154	1	
2009	32	-1	32	-1							108	5		108	1	
	66	-1			154	2										
2010	108	2			108	1										
	64	-1														
	66	-1														
Summe		2021		595		77										



BLICKWEISEN

WOHNUNGSBESTAND

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Hannover-Linden				
Asseburgstr. 1 – 23	2	83		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 23/29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Köthnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3 - 15 A	2	48		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17, 19, 21	8	44		6
Rehbockstr. 36	12	14		5
Röttgerstr. 19 - 29, 24	1	99		9
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A – B	17	7		
Röttgerstr. 23 A – C	17	12		
Röttgerstr. 25 A – F	17	6		
Stockmannstr. 10 – 14	1	44		
Sudersenstr. 2 – 18	8	105		24
Wilhelm-Bluhm-Str. 49 – 53	1	35		
Wilhelm-Bluhm-Str. 50, 50 A – B	5	39		11
Wilhelm-Bluhm-Str. 52	5	12		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 A - D	4	39		10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A – B	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A – B	3	39		
Hannover-Badenstedt				
Hermann-Ehlers-Allee 24 – 30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	9	1	6
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		15
Hannover-Davenstedt				
Dröhnenstr. 13, 17 – 21	182	30		
Hannover-Döhren				
Donaustr. 2	11			42
Donaustr. 4 - 6	11	23		
Donaustr. 8 - 10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274, 274 A – C, 278, 278 A – C	10	79		11
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
Hannover-Mitte				
Celler Str. 11, 13	14	26		16
Hagenstr. 2 - 6	14	30		
Rehbockstr. 36	12	14		
Spichernstr. 16	6	18		
Hannover-Südstadt				
Ostermannstr. 9	85	7		

WOHNUNGSBESTAND

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Hannover-Vahrenheide				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
Hannover-Vinnhorst				
Schulenburg Landstr. 230 – 244	80	38		26
Hannover-Wettbergen				
Bergfeldstr. 45 – 55	90	56		23
Herninghof 5	91	20		38
Barsinghausen				
Ellernstr. 2	44	3		
Ellernstr. 8	41	1		1
Ellernstr. 14	39	8		11
Ellernstr. 16 – 18	38	44		
Ellernstr. 20 – 22	37	24		
Ellernstr. 17, 19	35	3		8
Burgdorf-Mitte				
Feldstr. 6	30	12		10
Feldstr. 7	72	6		
Heiligenbeiler Str. 6, 7, 8	15	74		4
Kleine Bergstr. 6	75	1		
Theodorstr. 1 A – D	30	7		
Wilhelmstr. 1 A – C	30	5	1	
Wilhelmstr. 7	30	12		
Burgdorf-Süd				
Bromberger Str. 1 – 5	16	27		15
Bromberger Str. 2, 4	25	12		12
Dresdener Str. 8, 16, 38, 39	25	24		17
Leipziger Str. 34	32	1		1
Peiner Weg 22	18	9		4
Peiner Weg 23, 24, 25	25	21		8
Scharlemannstr. 7, 9, 9 A – C	20	30		26
Schwüblingser Weg 2, 2 A, 4, 4 A+B	19	30		6
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		6
Schwüblingser Weg 10	31	25		
Burgdorf-West				
Delpstr. 1, 3, 5	63	3		3
Lippoldstr. 49, 51	87	8		
Moorstr. 2	46	6		7
Nachtigallenweg 6	73	1		
Sperbergasse 11, 13	88	18		
Sprosserweg 23	86	4		3
Burgdorf-Dachtmissen				
Bremer Weg 14	64	1		
Burgdorf-Ehlershausen				
Tilsiter Str. 11, 18	66	2		1
Burgdorf-Ramlingen				
Imhof 1	74	1		2

WOHNUNGSBESTAND

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Gehrden				
Beethovenring 34 – 38	158	8		
Beethovenring 40 – 42	48	16		18
Hornstr. 2	150	7	1	2
Hüttenstr. 2	149	1		
Kirchstr. 5, 7	49	7		
Möwengrund 1 – 4	47	4		5
Nedderntor 9	151	6		6
Nedderntor 11	151	11		
Nedderntor 13	151	14		
Neue Str. 2, 4, 3 – 9	45	32		7
Lehrte				
Am Wacholder 2, 2 A – E	24	39		8
Sehnde				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A – E	57	20		9
Hegelstr. 2 - 8	59	16		9
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		30
Steinweg 11, 13	159	15		
Sehnde-Haimar				
Am Zimmerplatz 5	58	1		
Wedemark-Mellendorf				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		9
Pechriede 16 – 22	53	24		17
Schaumburger Str. 18 A	50	36		7
Wedemark-Bissendorf				
Koopfore 10 A – C	55	16		2
Lohwiesenring 13 – 21	56	23		3

Blickfelder



Impressum

Herausgeber:
OSTLAND
Wohnungsgenossenschaft eG
Immobilien-gesellschaft mbH
Stephanusstr. 58
30449 Hannover

Gestaltung & Ausarbeitung:
Oelfeld MediaDesign, Braunschweig

Druck & Herstellung:
Gutenberg Beuys, Hannover



Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstraße 58, 30449 Hannover
(0511) 9 49 94 - 0, www.ostland.de