



# Geschäftsbericht

2021

**OSTLAND.**

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.





# Geschäftsbericht

2012

**OSTLAND.**

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.

■ Unternehmen	6
■ Mitgliedervertreter	7
■ Bericht des Aufsichtsrates 2016	8
■ Lagebericht 2016	10
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	15
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
■ Bilanz zum 31. Dezember 2016	21
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2016	24
■ Anhang zum 31. Dezember 2016	26
Allgemeine Angaben	27
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
Sonstige Angaben	30
Weitere Angaben	31
Anlage zum Anhang	32
■ Zusammenfassung	36
■ Entwicklung	38
■ Bauleistungen	39
■ Wohnungsbestand	40
■ Impressum	45

- Unternehmen
- Mitgliedervertreter
- Bericht des Aufsichtsrates

## ■ OSTLAND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

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

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

### Marktgruppen:

- Wohnungsmieter
- Garagenmieter
- Gewerbemieter (vereinzelte)
- Wohnungseigentümer (vereinzelte)
- Bauherren (vereinzelte)

### 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, Bad Münder, Vorsitzender
2. Michael Thiermann, Hannover, nebenamtlich

#### Aufsichtsrat:

1. Petra Bliwert, Hannover, stellvertr. Vorsitzende
2. Eckhard David, Stadthagen, Vorsitzender
3. Claus Gedig, Isernhagen
4. Isabell Klose, Hannover (ab 15.06.2016)
5. Oliver Meißner, Hannover, stellvertr. Schriftführer
6. Susanne Petersen, Hannover, Schriftführerin
7. Reinhardt Sawitza, Hambühren (bis 15.06.2016)
8. Funda Schuster, Hannover

#### Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

## ■ OSTLAND IMMOBILIENGESELLCHAFT MBH

Tochterunternehmen  
Gründung: 1. April 1989  
Handelsregister: Nr. 51192 beim Amtsgericht Hannover  
Gesellschafter: OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG

Steuerpflichtiges Unternehmen

### Marktgruppen:

- Bauherren
- Haus und Wohnungskäufer bzw. -verkäufer
- Wohnungs- und Teileigentümer
- Hausbesitzer
- Gewerbemieter
- Wohnungs- und Garagenmieter (vereinzelte)

### 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 unbebauten und bebauten Grundstücken
- sonstige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

### Verwaltungsorgane:

#### Geschäftsführer:

Andreas Wahl, Bad Münder

#### Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

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

#### ■ Wahlbezirk 1 – Hannover

---

<b>Vertreter:</b>	Neumann, Roswitha
Ambrosius, Eberhard	Nietfeld, Helga
Axel, Dagmar	Nietfeld, Sylvia
Axel, Wilfried	Oltrogge, Helmut
Ballin, Werner	Pfannenschmidt, Hans
Behlau-Klages, Hannelore	Piepho, Ralf
Berner-Pause, Sonnhilde	Renneberg, Werner
Burghardt, Maren	Schenk, Werner
Dr. Buser, Kurt	Schustereit, Inge
Dressler, Manfred	Spengler, Anke
(bis 31.12.2015)	Tiedge, Wolfgang
Dreyfuß, Bernd	(ab 01.01.2016)
Fischer, Erdmuthe	Ulber, Alfred
Fischer, Wolfgang	Vistorin, Tobias
Honroth, Gerhard	Watermann, Ute
Karthäuser, Ernst-Peter	Weidner, Paul
Karthäuser, Heidemarie	Wömpener, Hannelore
Kaßmann, Heinz	Wömpener, Sabine
Lewerenz, Brigitte	
Lewerenz, Erdreich	<b>Ersatzvertreter:</b>
Mahnke, Kai	Rönspies, Renate
Mahnke, Martina	Tiedemann, Rita

#### ■ Wahlbezirk 2 – Gehrden

---

<b>Vertreter:</b>
Beier, Siegfried
Hannig, Gunther
(ab 28.10.2016)
Harp, Rudi
(bis 27.10.2016)
Kottländer, Lieselotte
Reich, Helga

#### ■ Wahlbezirk 3 – Barsinghausen

---

<b>Vertreter:</b>
Barthel, Werner
Blümel, Erika
(bis 30.06.2016)
Klust, Hans
(ab 01.07.2016)
Krafft, Dieter
(bis 30.06.2016)
Pläge, Jörg
(bis 30.06.2016)

#### ■ Wahlbezirk 4 – Lehrte

---

<b>Vertreter:</b>
Groß, Gerd
Schmidt, Ute

#### ■ Wahlbezirk 5 – Sehnde

---

<b>Vertreter:</b>
Döbel, Niels
Kotter, Manfred
Seegers, Bärbel

#### ■ Wahlbezirk 6 – Burgdorf

---

<b>Vertreter:</b>	<b>Ersatzvertreter:</b>
Axmann, Walter	Zoladowski, Christoph
Bielinski, Reinhild	Zornik, Katja
Büttner, Wolf	
Fleischer, Egon	
Gzik, Aleksander	
Kurm, Helga	
Lange, Dieter	
Leist, Monika	
Pogrzeba, Hildegard	
Schülke, Dirk	

#### ■ Wahlbezirk 7 – Wedemark

---

<b>Vertreter:</b>
Beckmann, Carolin
Proske, Heinz-Jürgen
Wieser, Erwin

#### ■ Wahlbezirk 8 – Sonstige

---

<b>Vertreter:</b>	<b>Ersatzvertreter:</b>
Lebermann, Michael	Meier, Barbara
Musielak, Frank	
Peker, Annemarie	
Rehbock, Corinna	
Weiß, Laura	

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2016 die nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik unterrichten lassen und darüber mit dem Vorstand beraten.

Der Jahresabschluss 2016 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen geprüft worden. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis mit den Prüfern und dem Vorstand eingehend diskutiert.

Wesentliche Verhandlungspunkte waren im Geschäftsjahr 2016 der Ankauf eines Mehrfamilienhauses in Hannover-Südstadt, der Verkauf des Wohnungsbestandes in Barsinghausen und der Umfang der Dividendenausschüttung. Außerdem wurde der Wirtschaftsplan 2017 beschlossen. Ein eingehender „Kennzahlenvergleich“ versetzt den Aufsichtsrat in die Lage, das Unternehmen auch im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen zu bewerten.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreich geleistete Arbeit im Jahre 2016.

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David', written in a cursive style.

Eckhard David, Vorsitzender



## ■ Lagebericht 2016

## ■ 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

### ■ Wirtschaftslage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Obwohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ war, erhöhte sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. Einwohner als Folge der hohen Zuwanderung. Die Einwohnerzahl verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000 Personen. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Der Wohnungsbau bleibt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und hat deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3 %). Die

Bauinvestitionen stiegen 2016 insgesamt um 3,1 %. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+ 35 %). Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen. Davon entfallen 80.000 auf den sozialen Mietwohnungsneubau und 60.000 auf das preisgünstige Marktsegment.

### ■ Wohn- und Immobilienmarkt – Stadt Hannover und Region

In der Landeshauptstadt Hannover wächst die Bevölkerung seit mehreren Jahren deutlich und somit erlebt der Wohnungsbau einen regelrechten Nachfrageboom. Die Unterbringung von Geflüchteten stellen die Kommunen zusätzlich vor große Herausforderungen. Allein in der Stadt Hannover ist die Bevölkerung seit dem Jahr 2010 um 25.500 Menschen gestiegen und somit um rund 5 % gewachsen. Mit rund 4.000 fertiggestellten neuen Wohnungen im gleichen Zeitraum, klafft eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. Insbesondere die Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum ist weiterhin begrenzt und führt zu einer konkurrierenden Wohnungssuche von Familien, Studierenden, Senioren und Bedarfsgemeinschaften.

Die Mietpreise in Hannover und der Region steigen im Vergleich zu anderen Metropolen nur moderat an. Der in 2015 aktualisierte Mietspiegel der Regionskommunen weist für die Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt 6,17 €/qm aus. Ein deutlicher Anstieg ist bei großen Wohnungen mit guter Ausstattung in guter Lage zu verzeichnen. Bestands- und Neubauten nach 1995 liegen in einer Preisspanne von 7,34 €/qm bis 10,70 €/qm und erhöhen sich damit um 13 % gegenüber dem Mietspiegel von 2013. Die sogenannte Fluktuationsreserve in Höhe von mindestens 2 % Leerstand, welcher in der Stadt Hannover für einen reibungslosen Wohnungswechsel erforderlich ist, ist seit dem Jahr 2012 bei nur 1,6 % und führt somit zu Einschränkungen für viele Wohnungssuchende.

Mit der „Hannoverschen Wohnungsbauoffensive“ hat die lokale Wohnungswirtschaft und die Landeshauptstadt Hannover eine Kooperation ins Leben gerufen, die den Bau von 5.000 Wohnungen, mit einem Anteil von 25 % öffentlich geförderten Wohnungen, bis 2020 forcieren soll. Flankierend dazu hat die

Region Hannover in 2016 ihr Wohnraumförderprogramm angepasst und die Kombinationsmöglichkeit mit Landesfördermitteln für bezahlbaren Wohnraum geschaffen.

Die Erhaltung eines adäquaten Angebotes von geförderten Sozialwohnungen wird zu einer der größten Herausforderungen werden, unter der Berücksichtigung, dass landesweit der Bestand solcher Wohnungen in den kommenden 5 Jahren um 60% schrumpfen wird. Dieser Wegfall durch auslaufende Bindungen wird kaum kompensiert, da der Neubauteil für den Wohnraum von den sogenannten Leistungsbezieher für Unterkunft lediglich bei nur etwa 1,5% beziffert wird.

Die Lösung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum wird nicht allein im Neubau zu finden sein, denn insgesamt wird durch diese positive Einwohnerentwicklung das Wohnungsangebot immer knapper. Die steigende Nachfrage nach modernen aber auch bezahlbaren Wohnungen in Hannover und der Region, verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadtnähe und mobilitätsgerechten Wohnraum, sehen wir als große Herausforderung und Chance für unsere Genossenschaft.

Die Bestandsentwicklung bleibt für unsere Genossenschaft, trotz großem Neubaupotential in Hannover, ein ganz wichtiges Handlungsfeld. Auch wenn die Bestandssanierung bezüglich der Anforderungen an Barrierefreiheit und energetischer Standards, aufgrund der Bauzeit der Nachkriegsjahre, nur bedingt umsetzbar ist, wird die Lösung der Wohnungsnachfrage nicht allein im Neubau liegen. So werden wir weiterhin Sanierungs-, Abriss- und Neubauprozesse mit Grundstücksverdichtung auf eigenem Grund und Boden verfolgen.

## ■ Das Unternehmen

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet, hat ihren Sitz in Hannover und verfügt über einen eigenen Bestand von knapp 2.000 Wohnungen in 252 Häusern, die sich zum überwiegenden Teil im Stadtgebiet Hannover und darüber hinaus in der Region Hannover, in den Städten Gehrden, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark befinden. Durch diese regionale Präsenz unseres Wohnungsbestandes können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichstem Wohnraum anbieten. Neben dem Wohnungsangebot gibt es 17 Gewerbeeinheiten sowie 820 Garagen und Einstellplätze. Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleiniger Gesellschafter, die OSTLAND-Immobilien-Gesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von rund 1.200 fremdverwalteten Wohnungseinheiten durchgeführt wird. Weiterhin werden in dieser Gesellschaft über einen Geschäftsbesorgungsvertrag Dienstleistungen für die Genossenschaft erbracht, wie z.B. die Hauswartleistungen von 4 eigenen Hausmeistern und die Fremdverwaltung für Miethauseigentümer.

Zum Bezug einer Wohnung ist eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft Voraussetzung. Die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Neubaumaßnahmen auch nach den 50er und 60er Jahren, bildet heute ein breites Spektrum für unser Wohnungsangebot. So gibt es die unterschiedlichsten Grundrisse vom Einfamilienhaus bis hin zum klassischen Geschosswohnungsbau, in unterschiedlichen Wohnlagen von städtisch zentral bis ländlich urban. Ein gutes Preis-Leistungsverhältnis entsprechend der Wohnungsqualität steht dabei immer im Vordergrund und bietet auch heute unseren Mitgliedern gutes und sicheres Wohnen nach den genossenschaftlichen Grundzügen an.

Hohe Nachfragen nach unseren Wohnungen, verbunden mit kurzen Leerstandzeiten und geringen Leerstandquoten von weniger als 1%, bestätigen diese Entwicklung. Dabei profitieren wir auch indirekt von einem positiven Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet. Trotz moderater Mietpreissteigerungen in Hannover steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum immer weiter an und macht somit das Wohnen in einer Genossenschaft entsprechend attraktiv. Mit einem Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,18 €/qm liegen diese unter dem Mietspiegel der Region Hannover. Auch die Nachfrage nach Neubauwohnungen scheint ungebremst und bestärkt auch uns, bei weiterhin niedrigem Zinsniveau, Neubaumöglichkeiten für uns zu realisieren.

Bei allen Investitionsentscheidungen und Planungen für unsere Unternehmensentwicklung bilden die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine wichtige Grundlage.

Das Geschäftsjahr 2016 wurde sehr intensiv geprägt durch den fast zeitgleichen Beginn von zwei bedeutenden Bau- und Modernisierungsvorhaben in Hannover und Burgdorf mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. Mio. € 12,8, die sich in unterschiedlichen Bauabschnitten bis zum Jahreswechsel 2018/2019 erstrecken. Parallel dazu wurde der Verkauf von 84 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit und 25 Garagen im Barsinghäuser Ortsteil Egestorf vollzogen und nur 3 Monate später ein Bestandsankauf in der Südstadt von Hannover realisiert. Die Entscheidung, sich vom Standort Barsinghausen zurückzuziehen, basierte auf dem aufgestauten Bedarf an notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen sowie der fehlenden Perspektive wirtschaftliche Mietentwicklungen in den Hochhäusern der 60er Jahre vertretbar umsetzen zu können. Hinzu kam der verwaltungstechnische Aufwand, einen derartigen Streubesitz aus der Verwaltung in Hannover zu betreuen. Das damit verbundene Ziel eines Ankaufs in zentraler Lage zu unserem Kernbestand mit guter Mieterstruktur und einer annähernden Erlöskompensation wurde mit dem Ankauf des Objektes „Albert-Niemann-Straße“ voll erfüllt. Diese Maßnahmen sind unter Ausschöpfung unserer gesamten Möglichkeiten verfügbarer Liquidität und den ohnehin erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen und den Wirtschaftlichkeitsprämissen kalkuliert.

Die wesentlichen Planwerte, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellt die folgende Tabelle dar:

	Plan 2016 T €	Ist 2016 T €	Ist 2015 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	9.154,0	9.446,1	9.478,8
Instandhaltungsaufwendungen	3.350,0	3.238,1	3.029,8
Zinsaufwendungen	1.970,0	1.937,5	2.080,1
Jahresüberschuss	3.129,0	2.564,2	769,0

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleichbleibend. Insgesamt saldiert sich dabei der Wegfall der Erlöse nach der Bestandsveräußerung in Barsinghausen mit Erlössteigerungen aus Mietanpassungen sowie dem Erlöszuwachs aus dem Ankauf des Objektes in der hannoverschen Südstadt. Im Bereich der Instandhaltung konnten die Investitionen abermals gesteigert werden. Die Abweichungen zu den Planzahlen ist der veränderten Darstellung der Kosten der Personalgestellung unseres Tochterunternehmens geschuldet. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG, werden die Kosten im Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen abgebildet.

Auch bei den Zinsaufwendungen ergeben sich durch Darlehensabschlüsse in den Vorjahren weiter reduzierte Aufwendungen für die Zinsen. Der Jahresüberschuss fällt im Vergleich zum Vorjahr durch den Verkauf in Barsinghausen erwartungsgemäß deutlich höher aus. Die Abweichung zum geplanten Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen dadurch, dass Verkaufserlöse in Höhe von rd. T € 431, entgegen den ursprünglichen Planungsansätzen, nicht in der Genossenschaft, sondern im Tochterunternehmen zu realisieren waren.

### ■ Bautätigkeit und Planung

Das Neubauprojekt in der Velberstraße 4, Hannover-Linden, zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 16 Wohneinheiten, einer Kleinkinderkrippe und einer Stadtteil-Tiefgarage, startete nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2016 und wird nach aktuellen Planungen im November 2017 bezugsfertig sein. Das ca. 986 qm große, unbebaute Grundstück liegt zentral im Stadtteil Linden-Nord an der Velberstraße, die die Einkaufsmeile Limmerstraße mit dem Kötnerholzweg verbindet. Der Grundstücksverkauf erfolgte seitens der Stadt Hannover im Rahmen einer Konzeptausschreibung zum Festpreis. Gemäß der Ausschreibung hat sich die OSTLAND eG mit einer Wohngruppe für gemeinschaftliches Wohnen beworben und den Zuschlag als Gewinner des Verfahrens erhalten. Die Wohngruppe „Zuhause e.V.“ ist komplett, sodass die zukünftigen Mieter bei Fertigstellung des Objektes bereits jetzt feststehen. Wir sehen damit unserem zweiten Projekt mit gemeinschaftlichem Wohnen positiv entgegen. Das Erdgeschoss wird die in unserem Konzept geplante Kinderkrippe (Altersgruppe 0-3 Jahre durch „Isabell Klose Kinderwelten gGmbH i.G.“ betrieben.

Ebenfalls im Sommer 2016 wurde das Modernisierungs- und Neubauvorhaben in Burgdorf, welches nunmehr den Projekt-namen „Lavendelwiese“ erhalten hat, begonnen. Im ersten von vier Bauabschnitten erhielten die Gebäude der Brombergerstrasse 1, 3 und 5, aus dem Baujahr 1964, eine Fassaden- und Fenstermodernisierung. In den Dachgeschossen entstanden 6 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 530 qm, die im Januar 2017 bezugsfertig waren. Das Bauvorhaben ging anschließend nahtlos auf die Modernisierung der Gebäude des Schwüblingser Weg 4,4a und 4b über. Die dort im Dachgeschoss neu entstehenden 5 Wohnungen werden voraussichtlich im Juli 2017 bezugsfertig sein. Die weiteren beiden Bauabschnitte folgen dann und schaffen 26 barrierearme Wohnungen im Neubau. Ein Quartierstreiffpunkt an der Stelle des ehemaligen Drogeriemarktes rundet die „Lavendelwiese“ ab und soll ein fester Begriff für attraktive Wohn- und Lebensqualität in Burgdorf werden. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund 9 Mio. €. Nach Abschluss der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind dort insgesamt 34 neue Wohnungen und ein Gewerbe mit einer Wohnfläche von rd. 2.500 qm zusätzlich entstanden.

### ■ Hausbewirtschaftung und Bestandspflege

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2016 rund Mio. € 3,50 (Vj. Mio. € 3,16) investiert. Das entspricht jährlich 26,32 € je qm Wohn-/ Nutzfläche. Im Geschäftsjahr 2016 wurden neben der planmäßigen Instandhaltung insgesamt 54 Wohnungen modernisiert, dabei wurden auch 10 Wohnungen generationsgerecht umgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen führten bei 27 Wohnungen zur Verbesserung des energetischen Standards. Weitere Wohnraumanpassungen führten zur Vorbereitung für den späteren Pflegebedarf.

In 2017 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung in Höhe von Mio. € 3,6 geplant, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden sollen.

### ■ Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von T € 2.564,2 (Vj. T € 769,0) trifft unsere Erwartungen voll und ganz. Er fällt aufgrund des Sondereffektes des Verkaufs von Wohnungen und Garagen in Barsinghausen deutlich höher aus als in den Vorjahren. Nach Zuführung von T € 256,4 in die gesetzlichen Rücklagen und T € 2.089,0 in die Ergebnisrücklagen ergibt sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn in Höhe von T € 222,7, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3 % auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2016 verwendet werden soll.

Im Zeitraum von 2012 bis 2016 entwickelte sich der bewirtschaftete, eigene Hausbesitz an den Standorten in Hannover, Burgdorf, Gehrden, Lehrte, Sehnde und Wedemark (bis 2015 mit Barsinghausen) wie folgt:

Anzahl	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ EPL
2012	256	2.019	12	729
2013	260	2.004	12	789
2014	260	2.004	12	789
2015	259	2.003	12	789
2016	252	1.932	17	820

Der durchschnittliche Mietpreis je qm Wohnfläche und Monat beträgt in der Genossenschaft 6,18 € (Vj. 6,01 €). Es wurden moderate Mietanpassungen vorgenommen bei der Neuvermietung sowie bei der Modernisierung von Wohnungen. Weiterhin spiegeln sich im Gesamtdurchschnitt die Mieten der Neubauvorhaben entsprechend wieder.

Der Bereich „Hausbewirtschaftung“ bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 246,2 (Vj. T € 713,5) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf (Beträge in T €):

Erträge	2016		2015	
1. Mieten, Umlagen	12.858,3		12.799,4	
2. Sonstige Erträge	17,1	12.875,4	19,7	12.819,1
Aufwendungen	2016		2015	
1. Betriebskosten	3.193,7		3.155,2	
2. Instandhaltungskosten	3.654,9		3.207,5	
3. Abschreibungen	1.794,1		1.804,9	
4. Zinsen	1.759,7		1.952,0	
5. Steuern	462,9		470,4	
6. Sonstige Aufwendungen	23,8		33,6	
7. Verwaltungskosten	1.740,1	12.629,2	1.482,0	12.105,6
<b>Ergebnis =</b>		<b>246,2</b>		<b>713,5</b>

Die Entwicklung der Leerstandzahlen ist sehr positiv zu bewerten und entspricht unseren Planungen. Bezogen auf den Stichtag 31.12.2016 betrug der Leerstand 0,80 % (Vj. 0,55 %), im Jahresmittel betrug er 0,90 %. Die Erlösschmälerungen auf Mieten (Wohnungen) beliefen sich auf T € 85 (Vj. T € 87).

Die Mietforderungen konnten erneut verringert werden und bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 5,5 (Vj. T € 14,9). Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen abermals leicht unter der Anzahl des Vorjahres. Die prozentuale Fluktuationsrate ist mit 9,0 % (Vj. 9,0 %) gleichbleibend, bedingt durch die veränderte Basisgröße, der etwas geringeren Anzahl der Wohnungen im Berichtsjahr. Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2012 bis 2016 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	insgesamt
2012	126 WE	73 WE	199 WE
2013	126 WE	67 WE	193 WE
2014	120 WE	70 WE	190 WE
2015	100 WE	81 WE	181 WE
2016	105 WE	70 WE	175 WE

Die Gründe für die Kündigungen stehen, wie auch in den Vorjahren, im Wesentlichen im Kontext mit persönlichen Veränderungen und der beruflichen Mobilität unserer Mitglieder.

Kündigungsgründe:

Ortswechsel:	16 WE
Interner Umzug:	12 WE
Vergrößerung/Verkleinerung:	30 WE
Pflegeheim:	30 WE
Sterbefall:	30 WE
Eigentumserwerb:	14 WE
Sonstige Gründe:	43 WE

#### ■ Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr im Saldo rückläufig, bedingt durch den Verkauf der Wohnungen am Standort Barsinghausen und der damit verbundenen Kündigungen von Mitgliedschaften. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich weiter fortgesetzt. Beeinflusst wurde diese Entwicklung neben der attraktiven Verzinsung der „Kapitalvorsorge“ durch die Zeichnung weiterer Anteile einzelner Mitglieder für eines unserer Neubauvorhaben.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2016 auf T € 8.166,1; das sind T € 1.248,8 mehr als Ende des Vorjahres (T € 6.917,3). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 22,3 % (Vj. 20,0 %) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T € 205,4 (Vj. T € 191,2) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Geschäfts- guthaben in €
31.12.2012	3.173	17.501	5.523.137,44
31.12.2013	3.140	20.462	6.407.870,96
31.12.2014	3.165	21.145	6.621.263,45
31.12.2015	3.213	22.344	6.917.284,40
31.12.2016	3.157	25.677	8.166.061,35

■ **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 Berichtsjahr nicht verändert. Lediglich der Besitz an Garagen in Barsinghausen wurde im Berichtsjahr veräußert. Neue Baumaßnahmen sind beim Tochterunternehmen derzeit nicht in Planung.

Innerhalb eines Geschäftsbesorgungsvertrages wird die GmbH für die Genossenschaft unter anderem als WEG-Verwalterin tätig. Betreut werden in der Verwaltung:

73 Eigentümergemeinschaften und 4 Einzeleigentümer mit 1.094 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 364 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 306.

In den Eigentümerversammlungen wurde die OSTLAND regelmäßig nach der Rechnungslegung entlastet. Weiterhin fanden die Wirtschaftspläne die Zustimmung der Eigentümer. Die Strategie, das Geschäftsfeld der Verwaltung fremder Immobilien weiter zu stärken, wird kontinuierlich weiterverfolgt. Dazu gehören neben einem Zuwachs von neuen Eigentümergemeinschaften auch die Optimierung der Verträge sowie eine Verbesserung des Verhältnisses der Anzahl der Objekte zu den gesamt verwalteten Einheiten.

Darüber hinaus erbringt die GmbH Hausmeister- und sonstige Dienstleistungen für die Genossenschaft.

■ **Organisation und Personalwesen**

Die Genossenschaft hat einen hauptamtlichen sowie einen nebenamtlichen Vorstand.

Die Mitarbeiterentwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	Prokurist (kfm.)	Kfm. Mitarbeiter	Gewerbl. Arbeitnehmer	Gesamt	davon Teilzeitkräfte
31.12.2012	1	4	4	9	6
31.12.2013	1	4	3	8	6
31.12.2014	1	3	3	7	5
31.12.2015	1	2	1	4	3
31.12.2016	1	2	0	3	2

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. Erhöhungen von Personalkosten resultieren aus Anpassungen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis der Tarifparteien um 2,2 % zum 01.07.2016.

Im Rahmen der Gesamtorganisation und auch zunehmender Bedeutung der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft, konnte die im Vorjahr begonnene Umstellung der Unternehmenssoftware erfolgreich abgeschlossen werden. Das Produkt „immotion“ der Bremer GAP-Group ist nunmehr das Herzstück der elektronischen Finanzbuchhaltung und Hausverwaltung und bildet sämtliche Geschäftsprozesse ganzheitlich ab. Die Schnittstellen zu den relevanten Unternehmensbereichen Mitglie-deren, Technik, Betriebskostenabrechnung, Mietmanagement und Fremdverwaltung bilden die Basis zur Lösung sämtlicher kaufmännischen und technischen Aufgabenstellungen des Wohnungsunternehmens und der Wohnungsverwaltung. Die Anlagenbuchhaltung wird erst zum 01.01.2017 eingeführt. In 2016 wurden zur Mitarbeiter-Qualifizierung dazu noch T € 18 für das EDV-Coaching investiert. Die Veränderungen unserer Organisationsstruktur der vergangenen Jahre erforderte nun auch eine räumliche Anpassung innerhalb des Verwaltungsgebäudes. Für den Umbau der Räumlichkeiten und den Ersatz alter Büromöbel wurde insgesamt T € 251 investiert. Der Dank des Vorstandes gilt auch in diesem Jahr allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die hervorragende Arbeit zum Wohle unserer Genossenschaft. Die Interessen unserer Mitglieder und deren Förderung sowie auch die Belange unserer Kunden stehen auch zukünftig an oberster Stelle.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sieben Mitglieder an. Es fanden insgesamt 4 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2016 statt.

## ■ 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Wir beurteilen die Entwicklung der Genossenschaft als sehr positiv, da wir die gesteckten Ziele erreicht haben und weiterhin die Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes steigern konnten. Gleichzeitig schaffen wir neuen Wohnraum durch Neubauaktivitäten. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand wurde somit werterhaltend weiterentwickelt. Die gute Ertragslage mit geringen Erlösschmälerungen bestätigt diese Entwicklung nachhaltig.

### ■ Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur mit ihrer Entwicklung im Vergleich der Vorjahre ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Bilanzentwicklung in Tausend €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
2012	98.106,7	92.340,3	29.520,0
2013	97.721,8	91.226,5	30.960,9
2014	96.542,9	89.440,3	32.167,6
2015	95.058,9	88.144,8	33.036,5
2016	98.383,6	92.775,2	36.644,3

Das Anlagevermögen hat sich nach dem Objektverkauf Barsinghausen und der planmäßigen Abschreibungen durch den Ankauf des Objektes in der Albert-Niemann-Straße erhöht, es beträgt 94,1% (Vj. 92,5 %) der Bilanzsumme von T € 98.383,6 und wird nicht vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel sowie Rückstellungen gedeckt.

Der hohe Bargeldbestand zu Beginn des Geschäftsjahres, die Liquidität aus dem Kaufpreiszufuss und die Geschäftsguthabenerhöhung wurden für die überdurchschnittliche Investitionstätigkeit ins Anlagevermögen verwendet. Um die bilanzielle Unterdeckung zum Bilanzstichtag aufzufangen, besteht bei einem Kreditinstitut eine Kreditlinie und darüber hinaus vorhandene Beleihungsreserven.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 3.607,8 angestiegen und beträgt nunmehr T € 36.644,3. Die Eigenkapitalquote nahm von 34,8 % auf 37,2 % zu. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch den Verkaufserlös, die Erhöhung des Geschäftsguthabens und den Zuführungen aus dem Jahresüberschuss 2016. Die planmäßigen und zum Teil außerplanmäßigen Tilgungen verringerten das Fremdkapital. Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind weiterhin stabil.

Vermögensstruktur in Tausend €	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	92.565,0	(94,1 %)	87.934,7	(92,5 %)	4.630,3
Finanzanlagen	210,2	(0,2 %)	210,2	(0,2 %)	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Mittelfristige Aktiva	1.439,2	(1,5 %)	1.438,6	(1,5 %)	0,6
Kurzfristige Aktiva	4.169,2	(4,2 %)	5.475,4	(5,8 %)	-1.306,2
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>98.383,6</b>	<b>(100,0 %)</b>	<b>95.058,9</b>	<b>(100,0 %)</b>	<b>3.324,7</b>

Kapitalstruktur in Tausend €	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
Eigenkapital	36.644,3	(37,2 %)	33.036,5	(34,8 %)	3.607,8
<b>Fremdkapital</b>					
Lang- und Mittelfristige Passiva	56.093,8	(57,0 %)	56.785,6	(59,7 %)	-691,7
Kurzfristige Passiva	5.645,5	(5,8 %)	5.236,8	(5,5 %)	408,6
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>98.383,6</b>	<b>(100,0 %)</b>	<b>95.058,9</b>	<b>(100,0 %)</b>	<b>3.324,7</b>

## ■ Finanzlage

---

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. Mio. € 11,5, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass wir feste Beträge zu einem Festsatz an ein inländisches Kreditinstitut zahlen und im Gegenzug diese variablen Beträge in Höhe der Zinszahlungen von dem Gläubiger erhält. Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

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 attraktiv angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass auch ausreichende Eigenmittel für Modernisierungsvorhaben und zukünftige Neubauten zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,3 % (Vj. 3,6 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 763.450,00 €, die am 31.12.2016 nicht in Anspruch genommen waren. Im Rahmen der Liquiditätsplanung und der Steuerung der Zahlungsströme in Abhängigkeit der Baufortschritte unserer Modernisierungs- und Neubauprojekte, können wir darauf gegebenenfalls zurückgreifen. Für die Finanzierung der Bauvorhaben in Burgdorf werden bei den Projekten der Neubauverdichtungen auf Bestandsgebäuden auch die freien Beleihungsreserven in die Überlegung der Besicherung mit einbezogen. Spekulative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Unser Anlagevermögen wird mittels langfristigen Fremdmitteln finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von 3 bis 20 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Für Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 5,1 besteht aufgrund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Wie aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2016 erwirtschaftete Cashflow wie im Vorjahr ausreichend, um den Tilgungsverpflichtungen sowie den Einzahlungsverpflichtungen auf die Bausparverträge nachzukommen.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden.



Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ist der Kapitalflussrechnung zu entnehmen:

	2016 T €	2015 T €
Jahresüberschuss	2.564,2	769,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.921,9	1.871,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	17,9	20,9
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.295,1	-161,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.208,9</b>	<b>2.500,2</b>
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-5,0	29,2
Zunahme sonstiger Aktiva	-24,5	-135,8
Zunahme sonstiger Passiva	442,1	287,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.899,2	2.039,4
Erträge Beteiligungen	-150,0	0,0
Ertragsteuer Aufwendungen	21,7	25,3
Ertragsteuer Zahlungen	-13,0	-25,3
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.379,4</b>	<b>4.720,8</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.134,0	245,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.391,2	-659,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-0,2
Erhaltene Zinsen	20,4	19,8
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.236,8</b>	<b>-395,0</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben	1.248,8	296,0
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen	3.000,0	5.194,4
planmäßige Tilgungen	-3.202,2	-2.540,1
außerplanmäßige Tilgungen	-526,7	-5.324,2
gezahlte Zinsen	-1.919,6	-2.059,2
gezahlte Dividenden	-205,2	-196,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.604,9</b>	<b>-4.629,2</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.462,3	-303,4
<b>Finanzmittelbestand am</b>		
01.01.2016/15	1.755,5	2.058,9
31.12.2016/15	293,2	1.755,5
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>	<b>T €</b>	<b>T €</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	293,2	1.755,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2016/15</b>	<b>293,2</b>	<b>1.755,5</b>

Der Finanzmittelbestand ist durch die enorme Investitionstätigkeit im Anlagevermögen gesunken. Um liquide Mittel für die weiteren Investitionstätigkeiten bereit stellen zu können, ist für uns wichtig, dass eine vorhandene Kreditlinie besteht,

beabsichtigte Darlehensaufnahmen (langfristige Finanzierungen) sowie Umschuldungen von Darlehen zur Absenkung von Tilgungsquoten erfolgen werden und vorhandene Beleihungsreserven genutzt werden können.

## ■ Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 2.564,2 gegenüber T € 769,0 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen (Angaben in T €):

	2016	2015	Veränderung
Hausbewirtschaftung	246,2	713,5	-467,3
Sonstige Betriebsleistungen	-61,9	-105,5	43,6
Betriebsergebnis	184,3	608,0	-423,7
Finanzergebnis	114,3	19,4	94,9
Neutrales Ergebnis	2.302,5	166,9	2.135,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.601,1	794,3	1.806,8
Steuern	-36,9	-25,3	-11,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.564,2</b>	<b>769,0</b>	<b>1.795,2</b>

Die Umsatzerlöse sind durch höhere Sollmieten um rd. T € 40 gestiegen. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T € 435) spiegeln sich die höheren Investitionen in den Bestand wieder. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- T € 140) haben sich die Aufwendungen vermindert. Das Finanzergebnis ist beeinflusst durch die Gewinnausschüttung unseres Tochterunternehmens. Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen die realisierten Buchgewinne aus der Veräußerung der Objekte in Barsinghausen.

Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich in 2016 gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 2 erhöht und belaufen sich auf rd. 0,98 % (Vj. rd. 1,09 %) der Sollmieten.

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

### ■ 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zur rechtzeitigen Erkennung von bestandsgefährdenden Risiken werden die relevanten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Fluktuation, Neuvermietungsquoten, die Mitglieder- und Anteilsentwicklung sowie die Investitions- und Liquiditätsplanung monatlich im Sinne eines unternehmensübergreifenden Risikomanagements überwacht. Das zugehörige Berichtswesen wird den Vorständen dargelegt und in regelmäßigen Vorstandssitzungen erörtert. Bei Bedarf werden darüber auch umgehende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Das Darlehensportfolio mit seinen Beleihungsreserven ist ausgewertet und entsprechende Prolongationsstrategien sind somit transparent dokumentiert. Trotz der aktuellen guten Vermietungssituation mit sehr geringen Wohnungsleerständen und der hervorragenden Rahmenbedingungen für Investitionen, bedingt durch die anhaltend niedrigen Zinsen für Fremdkapital, bleibt die demografische Entwicklung eine Risikokomponente, die bei allen Entscheidungen in naher Zukunft mit einbezogen werden sollte. Fest steht, dass die Bevölkerungszahlen rückläufig sein werden, wenn es keine nennenswerte Beeinflussung durch unkontrollierte Zuwanderung mehr gibt.

Weniger Menschen werden die Nachfragesituation verändern, dennoch kann von der gleichzeitig steigenden Anzahl der Haushalte profitiert werden. Mit der Strategie einer nachhaltigen Bestandsentwicklung richten wir unsere Aufmerksamkeit daher auch auf das gesamte Wohnumfeld bei Investitionsentscheidungen. So rückt das ganze Quartier, mit seiner Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Kitas und den Themen Sicherheit, Mobilität und Gesundheit in den Mittelpunkt von Planungen. Beispielhaft steht hierfür unserer Projekt „Lavendelwiese“ in der Burgdorfer Südstadt, dass nach seiner Fertigstellung eine Vielfalt an Grundrissen und einen Mix aus Bestandsmodernisierung und Neubau bietet.

Die anhaltende Zinsentwicklung auf sehr niedrigem Niveau bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet bietet uns die Chancen, an Grundstücksausschreibungen teilzunehmen, in guten Lagen Neubaulprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsportfolios werden wir dabei unter den Aspekten Bestandsmodernisierung, Verdichtung auf eigenen Grundstücken sowie der Nutzung von An- und Verkaufsoptionen betrachten.

Neben den zielgerichteten Planungen bei Modernisierungen und Neubauten werden auch organisatorische Anforderungen zu erfüllen sein, welche die Förderung der Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen unterstützen. So sehen wir die Chance, Mitglieder langfristig in unserer Genossenschaft zufriedenstellen zu können durch den Ausbau des Angebotes für besondere Wohnformen. „Gemeinschaftliches Wohnen“

sowie unser Wohnmodell „WOHNEN UMZU“ sind gute Beispiele dafür, wie wir auf die Herausforderungen der demografischen Veränderungen reagieren.

Hierzu zählt auch das geplante Neubaulvorhaben mit einer Wohngruppe in Hannover-Linden. Gerade die Wohnform von gemeinschaftlichen Wohnprojekten passt zu der genossenschaftlichen Idee vom selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Handeln. Die Grundprinzipien wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstbestimmung finden sich genau in dieser Wohnform wieder. Dem höheren Aufwand bei Abstimmungsprozessen in der Planung stehen eine gesicherte kalkulierbare Vermietung vom ersten Tag an sowie eine vernachlässigbare Fluktuation entgegen.

Die Region Hannover zählt zu den Wachstumsregionen mit der Folge, dass sich das Angebot an Wohnraum weiter verknappt. Betroffen davon ist insbesondere das Segment von preisgünstigem Wohnraum. Die Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer Wohnungen mit guten Lagequalitäten und gutem Preis-/Leistungsverhältnis sichern uns auch zukünftig eine stabile Ertragslage. Kurzfristige Erlöseinbrüche durch steigende Leerstände zeichnen sich nicht ab.

Die Einführung der Mietpreisbremse sowie die Verlängerung der Betrachtungszeiträume der qualifizierten Mietspiegel sollen als Instrumente zur vermeintlichen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum durch gesetzliche Eingriffe in die Mietpreisbildung dienen. Bisher verfehlen diese Maßnahmen nicht nur ihr Ziel, sondern wirken investitionshemmend bei der Modernisierung und auch im Neubau. Die rückwirkende Kappung von Mietanpassungspotentialen gefährdet die Wertstellung der Immobilien.

Kritisch zu betrachten ist die anhaltende Baukostenerhöhung durch kontinuierlich verschärfte und steigende Anforderungen an bauliche Standards. Diese Entwicklung ist konträr zu dem steigenden Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und geht zu Lasten einer unserer Zielgruppen, den einkommensschwachen Haushalten.

Der Kapitaldienst ist in der Genossenschaft im Berichtsjahr durch in den vergangenen Jahre vorgenommenen Umfinanzierungen (höherer Tilgungsanteil) sowie Neuvaluierungen durch das Ankaufsobjekt gestiegen. Sollte es gegen den momentanen Trend der fallenden Zinsen Zeiträume mit stark steigenden Zinsen geben, würde sich dadurch für uns ein latentes Risiko ergeben. Um dieses Risiko zu minimieren wird unser Anlagevermögen überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 20 Jahren finanziert. Gleichzeitig werden sinkende Zinsbelastungen zu Gunsten der Tilgung verlagert. Zur Vermeidung von Prolongationsrisiken wird der Zinsmarkt kontinuierlich beobachtet und entsprechende Forward Darlehen zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen der

Mitglieder wird fortlaufend überwacht, um Mietausfällen rechtzeitig vorzubeugen. Gerichtliche Zahlungs- und Räumungsverfahren mussten nur in seltenen Fällen eingeleitet werden.

Das Modell der OSTLAND-„Kapitalvorsorge“ ist durch seine vergleichsweise attraktive Verzinsung weiterhin sehr beliebt. Dieses Sparmodell könnte für uns Risiken mit sich bringen für den Fall steigender gezeichneter Anteile durch reine Kapitalanleger, die keinen weiteren Bezug zur Genossenschaft haben und auch keinen Wohnraum bei uns anmieten. Diese Anlagemöglichkeit ist neben der Begrenzung auf maximal 25 Geschäftsanteile nunmehr nur für Mitglieder mit einer Wohnung bei der Genossenschaft vorgesehen.

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

Unter der Prämisse der geplanten Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung erwarten wir für die Geschäftsjahre 2017 bis 2020 weiterhin steigende Umsatzerlöse sowie Instandhaltungsaufwendungen in der Größenordnung von rd. Mio. € 3,4 pro Jahr. Mit dem Planungsansatz weiterhin sinkender Zinsaufwendungen, gehen wir für den Zeitraum ab dem Jahr 2017 von nachhaltig positiven Jahresüberschüssen in der Größenordnung von mehr als Mio. € 1,0 aus, der für die Ausschüttung einer Dividende und einer Eigenkapitalstärkung ausreichend erscheint.

Hannover, den 08. März 2017

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

- **Bilanz zum  
31. Dezember 2016**

■ Aktivseite

	31.12.2016 €			31.12.2015 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.706.928,28			84.148.121,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.022.732,22			3.079.378,22
3. Grundstücke ohne Bauten	199.454,63			379.476,86
4. Maschinen	0,00			0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.876,00			39.647,00
6. Anlagen im Bau	2.548.915,39			0,00
7. Bauvorbereitungskosten	32.091,70	92.564.998,22		288.034,53
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	92.775.148,22	150,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	3.489.425,13			3.457.053,81
2. Andere Vorräte	53.444,02	3.542.869,15		75.137,24
<b>II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	38.135,09			46.372,70
2. Sonstige Vermögensgegenstände	291.132,90	329.267,99		154.538,52
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	293.223,43			1.755.517,81
2. Bausparguthaben	1.338.483,55	1.631.706,98	5.503.844,12	1.303.585,69
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		100.729,00		118.592,00
1. Geldbeschaffungskosten		3.880,05	104.609,05	3.244,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
<b>Bilanzsumme</b>			<b>98.383.601,39</b>	<b>95.058.850,42</b>

■ Passivseite

	31.12.2016 €			31.12.2015 €
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	529.580,67			284.338,72
b) der verbleibenden Mitglieder	7.619.680,68			6.619.445,68
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.800,00	8.166.061,35		13.500,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: Gj. 84.903,80 € / Vj. 71.855,52 €)				
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 256.423,00 € / Vj. 76.896,00 €)	3.575.434,67			3.319.011,67
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	23.419.830,50			21.330.830,50
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	28.255.545,97		663.838,37
(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 2.089.000,00 € / Vj. 487.000,00 €)				
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	3.848,39			4.004,61
2. Jahresüberschuss	2.564.228,79			768.958,63
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.345.423,00	222.654,18	36.644.261,50	-563.896,00
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		0,00		13.330,00
2. Sonstige Rückstellungen		246.156,65	246.156,65	251.167,67
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.773.539,72		53.876.748,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.197.460,96		2.832.635,87
3. Erhaltene Anzahlungen		3.858.861,97		3.670.704,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		145.634,04		119.582,26
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		623.266,70		371.356,03
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		579.850,65		580.923,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten		291.345,54	61.469.959,58	269.373,04
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			23.223,66	36.555,38
<b>Bilanzsumme</b>			<b>98.383.601,39</b>	<b>95.058.850,42</b>

■ **Gewinn- und  
Verlustrechnung 2016**



■ Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	31.12.2016 €		31.12.2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.843.051,18		12.803.551,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.750,25	12.885.801,43	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.371,32	15.455,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.447.631,47	268.442,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.461.993,19		6.208.813,77
b) Aufwendungen für anderen Lieferungen und Leistungen	1.007.663,42	7.469.656,61	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	291.512,64		320.083,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. 7.850,00 € / Vj.: 9.741,00 €)	41.440,59	332.953,23	60.777,77
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		1.921.844,84	1.871.628,32
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		803.070,39	1.293.010,46
8. Erträge aus Beteiligungen		150.000,00	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.387,16	19.750,13
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.937.459,85	2.080.096,20
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		21.748,95	25.303,69
12. Ergebnis nach Steuern		3.049.457,51	1.247.485,67
13. Sonstige Steuern		485.228,72	478.527,04
14. Jahresüberschuss		2.564.228,79	768.958,63
15. Gewinnvortrag		3.848,39	4.004,61
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.345.423,00	563.896,00
17. Bilanzgewinn		<b>222.654,18</b>	<b>209.067,24</b>

■ **Anhang zum  
31. Dezember 2016**

## ■ A. Allgemeine Angaben

---

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (Reg.Nr. GnR 234).

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

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aus folgenden Gründen:

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 12.837.841,23 € ergeben.

Da die Erstattungen der Genossenschaft für angefallene EDV-, Personal- und sonstige Sachkosten bei der Tochtergesellschaft im Berichtsjahr in erstmaliger Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB (BilRUG) in den Umsatzerlösen ausgewiesen worden sind, wurden diese Beträge entsprechend in den Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die entsprechenden Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

## ■ B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

- Geldbeschaffungskosten

### Anlagevermögen

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.

Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2016 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Grundstücke ohne Bauten sowie Anlagen im Bau wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

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.
- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 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.
- Maschinen werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p.a. abgeschrieben.
- Geringwertige Anlagegüter werden seit dem Jahr 2013 im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Für die Jahre 2008 bis 2012 wurden sie im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten aktiviert und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
- Bauvorbereitungskosten werden nach Beurteilung ihrer Realisierbarkeit mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

### Umlaufvermögen

Beim Umlaufvermögen wurden die „Unfertigen Leistungen“ zu Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte beinhalten Heizmaterialien, die zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet wurden.

Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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 von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die liquiden Mittel und Bausparguthaben sind zum Nominalwert angesetzt.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

**Rückstellungen**

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 11.486.357,21 €.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

**■ C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

**1. Bilanz**

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

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten weisen unter den Zugängen einen Objekterwerb und unter den Abgängen einen Objektverkauf aus.

Unter den Anlagen im Bau werden im Wesentlichen anteilige Herstellungskosten eines Neubaus sowie anteilige Modernisierungskosten zweier mehrjähriger energetischer Sanierungsmaßnahmen aktiviert.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 3.489.425,13 € ausgewiesen; im Vorjahr waren es 3.457.053,81 €.

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

	Berichtsjahr €	Vorjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
			Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	38.135,09	46.372,70	17.005,36	16.373,53
Sonstige Vermögensgegenstände	245.792,90	154.538,52	0,00	136,84
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>283.927,99</b>	<b>200.911,22</b>	<b>17.005,36</b>	<b>16.510,37</b>

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfassten Geldbeschaffungskosten werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Unter den anderen Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Bei den Ergebnissrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2016 €	Zuführung €	Ent- nahme €	Stand am 31.12.2016 €
Gesetz- liche Rücklage	3.319.011,67	256.423,00	0,00	3.575.434,67
Bauerneu- erungs- rücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnis- rücklagen	21.994.668,87	2.089.000,00	0,00	24.083.668,87
<b>Gesamt- betrag</b>	<b>25.910.122,97</b>	<b>2.345.423,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.255.545,97</b>

Unter der Position Sonstige Rückstellungen werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheits- reparaturen	82.663,95	83.996,41
Prüfungskosten	34.200,00	34.200,00
Urlaubs- rückstellung	13.850,00	18.600,00
Interne Abschluss- kosten	15.000,00	15.000,00
Rechts- angelegenheiten	15.000,00	15.000,00
Abrechnungs- gebühren und Betriebskosten	58.000,00	49.000,00
Müllgebühren	25.642,70	33.471,26
Berufs- genossenschaft	1.800,00	1.900,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>246.156,65</b>	<b>251.167,67</b>

Die Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage S. 34), aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 563,7 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 16,2.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außerordentlicher Bedeutung enthalten.

- Sonstige betriebliche Erträge
- Erträge aus Anlageabgängen (T € 2.336,2)
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Verluste aus Anlagenabgängen (T € 41,1)

Unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge werden -soweit nicht vorstehend erläutert- folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen und Auflösung von Wertberichtigungen (T € 5,8)
- Vereinnahmung von Verbindlichkeiten (T € 43,5)

Unter dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

- Abschreibungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen (T € 36,6)

**D. Sonstige Angaben**

**Finanzielle Verpflichtungen**

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2016 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 148,7.

Aus bis 2016 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 1.219,9 und Neubauten in Höhe von T € 2.344,6. Diesen Investitionen stehen noch zu valutierende Finanzierungsmittel in Höhe von T € 2.500,0 gegenüber.

Das zum 31.12.2016 ausgewiesene Finanzinstrument (Zins-swap) hat einen Marktwert von T € -978,8.

**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 € 775 nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist. Zum 31.12.2016 valutierte die Verbindlichkeit in Höhe von T € 156,0.

**Anteilsbesitz**

Die Genossenschaft hält 100 % des „Gezeichneten Kapital“ der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2016 T € 2.122,1. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.954,6 und ein Jahresüberschuss von T € 496,8 ausgewiesen.

**Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl**

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	1	2
technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	0
Anzahl	1	2

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB:

	Anzahl Mitglieder	Anzahl Geschäfts- anteile
Anfang / Geschäftsjahr	3.213	22.344
Zugang	229	5.252
Abgang	-285	-1.919
Ende / Geschäftsjahr	3.157	25.677
Veränderung	-56	3.333

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.000.235,00 € (Vj.: 369.194,60 €) erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 999.900,00 € vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 7.703.100,00 €.

**Mitglieder des Vorstandes**

Andreas Wahl (Vorsitzender)  
Michael Thiermann

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstands 130.340,92 €.

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Eckhard David, RA (Vorsitzender)  
Petra Bliwert, Geschäftsstellenlr. (stellvertr. Vorsitzende)  
Claus Gedig, Niederlassungs-ltr.  
Isabell Klose, Erzieherin (ab 15.06.2016)  
Oliver Meißner, Dipl.-Verwaltungswirt (stellvertr. Schriftführer)  
Susanne Petersen, Kfm. Angestellte (Schriftführerin)  
Reinhard Sawitza, Dipl.-Ing. (bis 14.06.2016)  
Funda Schuster, Dipl.-Ing. FB Architektur

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2016: T € 6,0 (Vj.: T € 6,0).

**Name und Anschrift des Prüfungsverbandes**

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

## ■ E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz noch der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

### Gewinnverwendungsvorschlag

	€
Das Geschäftsjahr 2016 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von	2.564.228,79
Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2015 von	3.848,39
ergibt sich eine Zwischensumme von	2.568.077,18
Nach Zuweisung von	-256.423,00
zur gesetzlichen Rücklage und von	-2.089.000,00
zu den anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	222.654,18
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2016 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	219.249,13
b) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von auf neue Rechnung	3.404,87

Hannover, den 08. März 2017

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

Anlage zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten					
		Stand am 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Stand am 31.12.2016 €	
I.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.048.688,21	6.151.128,05	3.453.213,14	-2.621,54	127.743.981,58	
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.601.251,01	0,00	0,00	2.621,54	3.603.872,55	
3.	Grundstücke ohne Bauten	379.476,86	0,00	0,00	-180.022,23	199.454,63	
4.	Maschinen	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.440,12	127.059,79	5.331,09	0,00	445.168,82	
6.	Anlagen im Bau	0,00	2.112.950,33	0,00	435.965,06	2.548.915,39	
7.	Bauvorbereitungskosten	419.226,85	0,00	0,00	-255.942,83	163.284,02	
	<b>Summe</b>	<b>129.772.802,05</b>	<b>8.391.138,17</b>	<b>3.458.544,23</b>	<b>0,00</b>	<b>134.705.395,99</b>	
II.	Finanzanlagen						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	
2.	Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	
	<b>Summe</b>	<b>210.150,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.150,00</b>	
	<b>GESAMT</b>	<b>129.982.952,05</b>	<b>8.391.138,17</b>	<b>3.458.544,23</b>	<b>0,00</b>	<b>134.915.545,99</b>	



	Abschreibungen				Buchwert am	Buchwert am
	Stand am 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Stand am 31.12.2016 €	31.12.2015 €
	40.900.566,50	1.753.368,05	1.614.259,71	-2.621,54	41.037.053,30	86.706.928,28
	521.872,79	56.646,00	0,00	2.621,54	581.140,33	3.022.732,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.454,63
	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	0,00
	283.793,12	111.830,79	5.331,09	0,00	390.292,82	54.876,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.548.915,39
	131.192,32	0,00	0,00	0,00	131.192,32	32.091,70
	<b>41.838.143,73</b>	<b>1.921.844,84</b>	<b>1.619.590,80</b>	<b>0,00</b>	<b>42.140.397,77</b>	<b>92.564.998,22</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.150,00</b>
	<b>41.838.143,73</b>	<b>1.921.844,84</b>	<b>1.619.590,80</b>	<b>0,00</b>	<b>42.140.397,77</b>	<b>92.775.148,22</b>

Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte oder ähnl. Rechte gesicherte Beträge	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	2 – 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	53.773.539,72	2.769.793,93	11.343.256,36	39.660.489,43	53.773.539,72	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	53.876.748,11	2.681.269,53	11.466.063,96	39.729.414,62	53.876.748,11	
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	2.197.460,96	189.707,43	412.728,68	1.595.024,85	2.170.040,38	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	2.832.635,87	179.942,33	534.351,82	2.118.341,72	2.805.215,29	
<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>	3.858.861,97	3.858.861,97	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	3.670.704,34	3.670.704,34	0,00	0,00		
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	145.634,04	145.634,04	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	119.582,26	119.582,26	0,00	0,00		
<b>5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen</b>	623.266,70	583.171,56	40.095,14	0,00		
dto., Vorjahr	371.356,03	350.454,76	20.901,27	0,00		
<b>6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	579.850,65	579.850,65	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	580.923,11	580.923,11	0,00	0,00		
<b>7. Sonstige Verbindlichkeiten*</b>	291.345,54	291.345,54	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	269.373,04	269.373,04	0,00	0,00		
<b>Gesamtsummen</b>	<b>61.469.959,58</b>	<b>8.418.365,12</b>	<b>11.796.080,18</b>	<b>41.255.514,28</b>	<b>55.943.580,10</b>	
dto., Vorjahr	<b>61.721.322,76</b>	<b>7.852.249,37</b>	<b>12.021.317,05</b>	<b>41.847.756,34</b>	<b>56.681.963,40</b>	

\* davon aus Steuern: 16.629,56 € (Vorjahr: 13.284,18 €)  
 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 769,11 € (Vorjahr: 544,39 €)



- **Zusammenfassung**
- **Entwicklung**
- **Bauleistungen**

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2016 in T €	2015 in T €	2016 in T €	2015 in T €
Bilanzsumme	98.383,6	96.542,9	3.954,6	3.774,5
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	40,1	64,7
Sachanlagen	92.565,0	89.230,2	1.929,7	2.045,6
Finanzanlagen	210,1	210,1	0,2	0,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.542,9	3.529,9	401,9	403,2
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	329,3	231,0	642,5	226,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.631,7	3.218,0	928,8	1.017,3
Rechnungsabgrenzungsposten	104,6	123,7	11,4	16,8
Geschäftsguthaben / Stammkapital	8.166,1	6.621,3	210,0	210,0
Rücklagen	28.255,5	25.346,2	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	246,2	235,3	110,3	108,9
Verbindlichkeiten	61.469,9	64.104,4	1.789,0	1.956,8
Rechnungsabgrenzungsposten	23,2	35,6	0,0	0,3
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>222,7</b>	<b>200,1</b>	<b>827,6</b>	<b>480,8</b>
Umsatzerlöse	12.885,8	12.803,6	2.094,6	1.754,8
Bestandsveränderung	32,4	15,5	-1,3	-411,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	2.447,6	268,4	577,4	1.094,9
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-7.469,7	-6.208,8	-287,5	-282,0
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-332,9	-380,9	-1.202,9	-1.119,5
Abschreibungen	-1.921,8	-1.871,6	-85,0	-90,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-803,1	-1.293,0	-329,3	-712,4
Erträge aus Beteiligungen	150,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,4	19,7	4,7	4,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.937,5	-2.080,1	-57,4	-64,3
Steuern	-507,0	-503,8	-216,5	-53,7
Jahresüberschuß	2.564,2	769,0	496,8	120,5
Einstellung in Rücklagen	-2.345,4	-563,9	0,0	0,0
Gewinnvortrag	3,8	4,0	330,8	360,3
<b>Dividende</b>	<b>205,2</b>	<b>196,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Bestand	2016	2015	2016	2015
eigene Einheiten (ohne EPL)	2.590	2.609	40	65
verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	0	1.497	1.582

Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2016 Mitglieder	2016 Anteile	2015 Mitglieder	2015 Anteile
Vortrag	3.213	22.344	3.165	21.145
Zugang im Geschäftsjahr	229	5.252	261	2.292
Abgang im Geschäftsjahr	-285	-1.919	-213	-1.093
Bestand	3.157	25.677	3.213	22.344

ENTWICKLUNG

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben in €	Dividende	Rücklagen in €	Bilanzsumme in €
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
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8%	15.154.865,45	79.744.981,63
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
2011	3.194	16.660	5.248.040,48	3%	23.519.416,76	98.839.398,94
2012	3.173	17.501	5.523.137,44	3%	23.843.797,07	98.106.684,95
2013	3.140	20.462	6.407.870,96	3%	24.387.329,57	97.721.820,81
2014	3.165	21.145	6.621.263,45	3%	25.346.226,97	96.542.912,99
2015	3.213	22.344	6.917.284,40	3%	25.940.122,97	95.058.850,42
2016	3.157	25.677	8.166.061,35	3%*	28.255.545,97	98.383.601,39

\* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

	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		2										
1960 - 1969		176		57		4		21		19						
1970 - 1979		273		132		3		94		34						
1980 - 1989		241		136		3		49		16						
1990 - 1999		256		179		3										
2000 - 2009		120		63		7										
2010	108	2			108	1										
	64	-1														
	66	-1														
2011	63	-2	63	-1												
2012											153	8	153	6		
2013	153	8	153	6												
2014			47	-1												
2015	63	-1														
2016	58	-1									16	6				
	div.	-83	div.	-15							19	5				
Korrektur Vorjahre		-7		-22		44					106	15			106	2
	84	20	84	28	84	2										
<b>Summe</b>		<b>1.932</b>		<b>584</b>		<b>69</b>										

## ■ Wohnungsbestand



	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
<b>Hannover-Linden</b>				
Asseburgstr. 1 - 23	2	78		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21 - 29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3 - 15 A	2	40		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17 - 21	8	44		6
Röttgerstr. 19 - 29, 22, 24	1	90		26
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A - B	17	7		
Röttgerstr. 23 A - C	17	12		
Röttgerstr. 25 A - F	17	6		
Stephanusstr. 52	108	2	1	
Stephanusstr. 58	109	1	2	17
Stockmannstr. 10 - 14	1	39		
Sudersenstr. 2 - 18	8	104		24
Wilhelm-Bluhm-Str. 49 - 53	1	36		
Wilhelm-Bluhm-Str. 50, 50 A - B	5	38		11
Wilhelm-Bluhm-Str. 52	5	12		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 A - C	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 D	4			10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A - B	4	35		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A - B	3	38		
<b>Hannover-Badenstedt</b>				
Hermann-Ehlers-Allee 24 - 30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		17
<b>Hannover-Davenstedt</b>				
Droehenstr. 13, 17 - 21	182	30		
<b>Hannover-Döhren</b>				
Donaustr. 2	11			44
Donaustr. 4 - 6	11	23		
Donaustr. 8 - 10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274,274A-C, 278,278A-C	10	78		14
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
<b>Hannover-Mitte</b>				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2 - 6	14	31		
<b>Hannover-Nord</b>				
Rehbockstr. 36	12	14		6

WOHNUNGSBESTAND

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
<b>Hannover-List</b>				
Spichernstr. 16	6	18		
<b>Hannover-Südstadt</b>				
Albert-Niemann-Str. 10/11	84	20	2	52
Ostermannstr. 9	85	8		
<b>Hannover-Vahrenheide</b>				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
<b>Hannover-Vinnhorst</b>				
Schulenburg Landstr. 230 - 244	80	37		26
<b>Hannover-Wettbergen</b>				
Bergfeldstr. 45 - 55	90	66		35
Herninghof 5	91	20		42
<b>Burgdorf-Mitte</b>				
Feldstr. 6	30	12		22
Feldstr. 7	72	6		
Heiligenbeiler Str. 6, 7, 8	15	62		5
Kleine Bergstr. 6	75	1		
Theodorstr. 1 A - D	30	7		
Wilhelmstr. 1 A - C	30	5	1	
Wilhelmstr. 7	30	12		
<b>Burgdorf-Süd</b>				
Bromberger Str. 1 - 5	16	27		8
Bromberger Str. 2, 4	25	12		26
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		
Scharlemannstr. 7, 9, 9 A - C	20	30		45
Schwüblingser Weg 2, 2A, 4, 4A+B	19	30		7
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		
Schwüblingser Weg 10	31	21		4
<b>Burgdorf-West</b>				
Delpstr. 3	63	1		2
Lippoldstr. 49, 51	87	8		8
Moorstr. 2	46	6		4
Sperbergasse 11, 13	88	18		4
Sprosserweg 23	86	4		4
<b>Burgdorf-Dachmissen</b>				
Bremer Weg 14	64	1		
<b>Burgdorf-Ehlershausen</b>				
Tilsiter Str. 11, 18	66	2		1
<b>Burgdorf-Ramlingen</b>				
Imhof 1	74	1		2

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
<b>Gehrden</b>				
Am Markt 1	152	2	2	4
Beethovenring 34 - 38	158	7		
Beethovenring 40 - 42	48	16		18
Hornstr. 2	150	7	1	2
Hornstr. 4	154		2	
Hüttenstr. 2	149	1		
Kirchstr. 5, 7	49	7	1	6
Möwengrund 1, 2, 4	47	3		3
Nedderntor 5	153	8		6
Nedderntor 9 - 13	151	31		15
Neue Str. 2, 4, 3 - 9	45	31		9
<b>Lehrte</b>				
Am Wacholder 2, 2 A - E	24	40		8
<b>Sehnde</b>				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A - E	57	20		9
Hegelstr. 2 - 8	59	16		4
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		40
Steinweg 11, 13	159	15		14
<b>Wedemark-Mellendorf</b>				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		10
Pechriede 16 - 22	53	24		27
Schaumburger Str. 18 A	50	36		15
<b>Wedemark-Bissendorf</b>				
Koopfore 10 A - C	55	16		3
Lohwiesenring 13 - 21	56	23		3



**Herausgeber:**

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG  
Stephanusstr. 58  
30449 Hannover

**Gestaltung:**

RpunktDESIGN Werbeagentur GmbH, Hannover

**Druck:**

Gutenberg Beuys Feindruckerei GmbH, Langenhagen



2016



**OSTLAND.**

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG  
Stephanusstraße 58 · 30449 Hannover  
T 0511 94994-0 · [www.ostland.de](http://www.ostland.de)