



OSTLAND.
Geschäftsbericht
2019

projekt Zu Hause e.V.

OSTLAND.
Hier zieht Dein Leben ein.

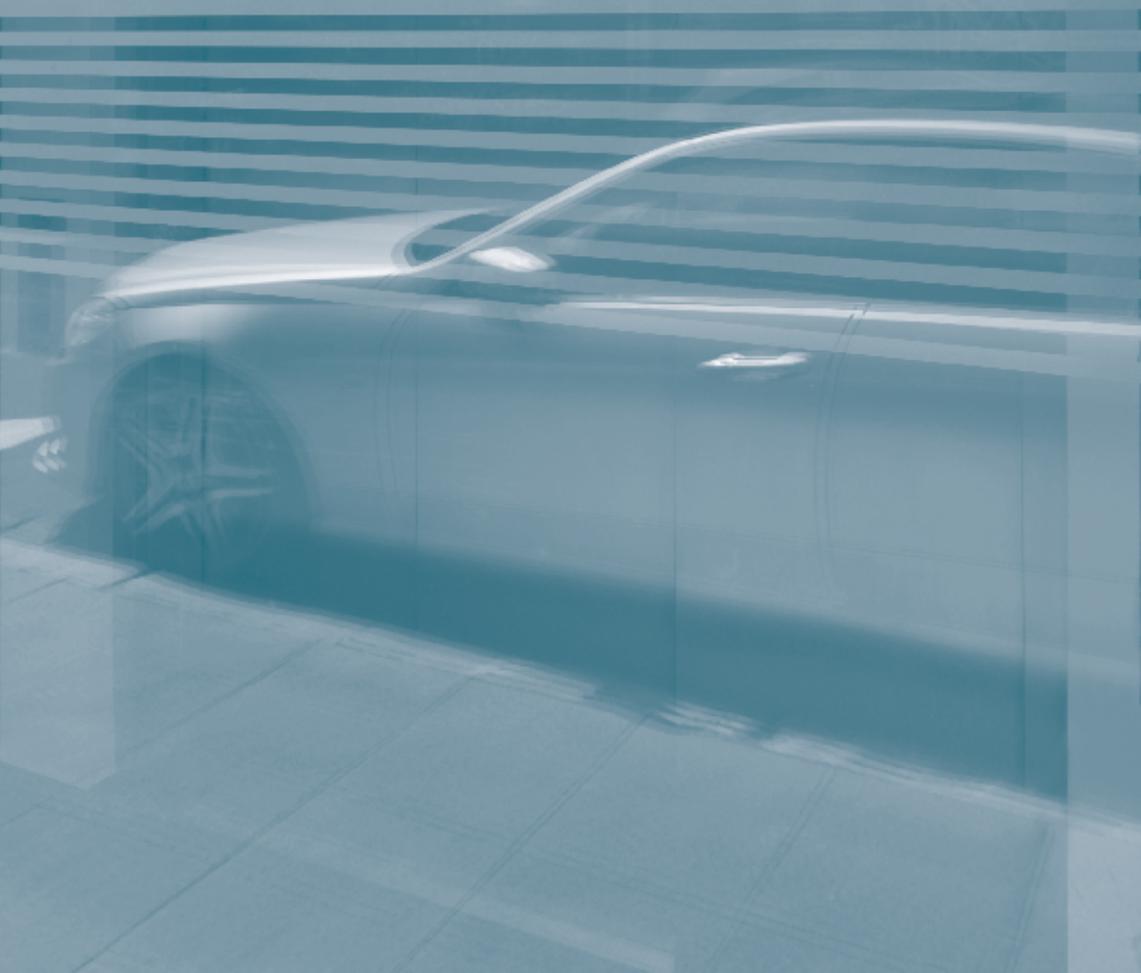
4B

OSTLAND

Wohnprojekt Zu Hause e.V.

OSTLAND.
Geschäftsbericht
2019

OSTLAND.
Hier zieht Dein Leben ein.



■ Unternehmen	6
■ Mitgliedervertreter	7
■ Bericht des Aufsichtsrats 2019	8
■ Lagebericht 2019	9
1. Grundlagen des Unternehmens	10
2. Wirtschaftsbericht	10
3. Risiko- und Chancenbericht	17
4. Prognosebericht	19
■ Bilanz zum 31. Dezember 2019	21
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2019	24
■ Anhang zum 31. Dezember 2019	26
A. Allgemeine Angaben	27
B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
D. Sonstige Angaben	30
E. Weitere Angaben	31
Anlage zum Anhang	32
■ Zusammenfassung	37
■ Entwicklung	38
■ Bauleistungen	39
■ Wohnungsbestand	40
■ Impressum	45

- Unternehmen
- Mitgliedervertreter
- Bericht des Aufsichtsrats

■ OSTLAND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

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

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

Marktgruppen:

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

Unternehmensprofil:

- Verwaltung von Mietwohnungen und Einfamilienhäusern 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. Eckhard David, Stadthagen, Vorsitzender
2. Petra Bliwert, Hannover, stellvertr. Vorsitzende/bis 19.06.2019
3. Martin Berkemeier, Hannover (ab 19.06.2019)
4. Michael Bosse-Arbogast, Hannover (ab 19.06.2019)
5. Claus Gedig, Isernhagen, stellvertr. Vorsitzender (ab 19.06.2019)
6. Isabell Klose, Hannover
7. Oliver Meißner, Hannover, stellvertr. Schriftführer
8. Susanne Petersen, Hannover, Schriftführerin
9. Funda Schuster, Hannover

Prokura:

Kerstin Ellerhold, Springe

■ OSTLAND IMMOBILIENGESELLSCHAFT 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 (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 unbebauten und bebauten Grundstücken
- Sonstige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Verwaltungsorgane:

Geschäftsführer:

Andreas Wahl, Bad Münder

Prokura:

Kerstin Ellerhold, Springe

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

■ Wahlbezirk 1 – Hannover

Vertreter:

Ambrosius, Eberhard	Osinski-Ebel, Maria
Apel, Dörte	Peschke, Christa
Axel, Dagmar	Pfannenschmidt, Hans
Bergstaedt, Astrid	Renneberg, Werner
Berner-Pause, Sonnhilde	Ronge, Sabine
Dreyfuß, Bernd	Roth, Karl-Friedrich
Dronsch, Karin	Samusch, Ina
Fischer, Mathias	Schober, Thomas
Gardi, Yvonne	Schreyer, Rita
Giesecke, Marie-Elisabeth	Spengler, Anke
Hahn, Ursula	Stein, Detlef
(ab 01.07.2019)	Ulber, Alfred
Honroth, Gerhard	Watermann, Christian
(bis 30.06.2019)	Wömpener, Hannelore
Karthäuser, Heidemarie	Wömpener, Sabine
Kaßmann, Heinz	
Lewerenz, Brigitte	Ersatzvertreter:
Lewerenz, Erdreich	Huhß, Henning
Löffler, Arne	Kocak, Turgut
Mahnke, Martina	Kretschmer Dr., Torsten
Neumann, Roswitha	Mahnke, Kai
Nietfeld, Helga	Marquardt, Heinz
Nietfeld, Sylvia	Rönspies, Renate
Nikolai, Arthur	Treller, Heiner
Olbrich, Elfi	Vistorin, Tobias
Oltrogge, Helmut	Woltmann, Thekla

■ Wahlbezirk 2 – Gehrden

Vertreter:

Beier, Siegfried
Hennies, Otto
Kottländer, Lieselotte
Plass, Gabriela

Ersatzvertreter:

Bildhauer, Hans

■ Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:

Fischer, Thorsten
Welter, Jens

Ersatzvertreter:

Hannig, Gunther

■ Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:

Fröhlich, Sigfried
Kotter, Manfred
Seegers, Bärbel

Ersatzvertreter:

Nasemann, Hermann

■ Wahlbezirk 6 – Burgdorf

Vertreter:

Ahlborn, Marielies
Axmann, Walter
Betke-Joos, Nelli
Brandes, Christiane
Brandes, Dirk
Görtzen, Sabine
Kurm, Helga
Lange, Dieter
Leist, Monika
Schmidt, Erika

Ersatzvertreter:

Paul, Annika
Schülke, Dirk
Taupadel, Jens

■ Wahlbezirk 7 – Wedemark

Vertreter:

Beckmann, Carolin
Buck, Hartwig
Wieser, Christa

Ersatzvertreter:

Gassmann, Christiane

■ Wahlbezirk 8 – Sonstige

Vertreter:

Kapper, Günter
Marosky, Michael
Meier, Barbara
Musielak, Frank
Rehbock, Corinna
Schlicht, Melanie
Weiß, Laura

Ersatzvertreter:

Heusohn, Frank
Jurkschat, Sandrine

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2019 in mehreren Sitzungen seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018 und das Ergebnis der externen Prüfung zur Kenntnis genommen.

Das Ziel, die Eigenkapitalquote dem Branchendurchschnitt anzupassen, zugleich aber Instandhaltung und Neubau nicht zu vernachlässigen, wird vom Aufsichtsrat unterstützt.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Quartiersentwicklung „Lavendelwiese“ in Burgdorf abgeschlossen werden. An der „Einweihung“ am 28.06.2019 hat der Aufsichtsrat teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Sponsoring befasst und eine zurückhaltende Tendenz befürwortet. Er hat die Weichen für eine Wiederbestellung des hauptamtlichen Vorstands gestellt und den Wirtschaftsplan 2020 beschlossen.

Mittelfristig möchte der Aufsichtsrat nach den guten Erfahrungen in Burgdorf auch Dachgeschossausbauten in Linden forcieren. Dem Unternehmenszweck entsprechend soll es auch weiterhin das Ziel der Genossenschaft bleiben, die Mietentwicklung unter der Inflationsrate zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

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

Eckhard David, Rechtsanwalt und Aufsichtsratsvorsitzender

■ Lagebericht 2019

■ 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet und hat ihren Sitz in Hannover. Wir verfügen über einen Wohnungsbestand von rund 2.000 Wohnungen in 254 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 Wohnungsbestands können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichstem Wohnraum anbieten. Neben dem Wohnungsangebot verwalten wir 19 Gewerbeeinheiten sowie 862 Garagen und Einstellplätze.

Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleinige Gesellschafterin, die OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von rund 1.350 fremdverwalteten Wohnungseinheiten durchgeführt wird. Weiterhin werden in dieser Gesellschaft über einen Geschäftsbesorgungsvertrag Dienstleistungen für die Genossenschaft erbracht, wie z. B. die Hauswartleistungen von vier eigenen Hausmeistern und die Fremdverwaltung für Miethauseigentümer.

Zum Bezug einer Wohnung ist eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft Voraussetzung. Die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestands durch Neubaumaßnahmen ist Grundlage für unsere attraktiven Wohnungsangebote. Das Portfolio erstreckt sich vom Einfamilienhaus bis hin zum klassischen Geschosswohnungsbau in verschiedensten Wohnlagen: von städtisch zentral bis ländlich urban. Unser Wirken ist geprägt durch genossenschaftliche Grundprinzipien der Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung. Anstelle einer höchstmöglichen Gewinnmaximierung steht die soziale Verantwortung der Mietpreisentwicklung und die dauerhafte Zufriedenheit unserer Mitglieder im Fokus.

■ 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

■ 2.1 Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft in Deutschland befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs, wobei die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung lediglich um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent) wuchs. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche und somit auch Kennzeichen von Stabilität in wirtschaftlichen Krisen. Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestands flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 bzw. 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist im Wesentlichen von regionalen Anbietern und der Nachfrage von privaten Haushalten geprägt. Das Bevölkerungswachstum überholt weiterhin die Baufertigstellungen. Der Immobilienmarktbericht der Region Hannover geht davon aus, dass bis zum Jahr 2025 noch rund 20.000 Wohnungen in der gesamten Region entstehen müssen, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum zu decken. Der Mietspiegel der Landeshauptstadt weist im Vergleich zu den A-Metropolen der Republik noch moderate Durchschnittsmieten auf, dennoch spiegelt sich mit 7,02 Euro/qm für normale Wohnlage sowie 7,97 Euro/qm für gute Wohnlage die gute Nachfragesituation in den Nettokaltmieten wider. Die Belastung der Betriebskosten in Form der sogenannten 2. Miete lag in den letzten 5 Jahren mit rund 1,5 % pro Jahr unter den üblichen Steigerungen der Lebenshaltungskosten und stellte somit keine weitere Hürde bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum dar.

In den vergangenen fünf Jahren (2014–2018) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um rund 21.000 Menschen auf rund 545.000 angewachsen. In der gesamten Region Hannover stieg im gleichen Betrachtungszeitraum die Zahl der Menschen um 41.200 auf rund 1,18 Mio. Trotz der Fertigstellungen von insgesamt rund 12.000 Wohnungen klafft perspektivisch weiterhin eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. Aktuelle Bevölkerungsprognosen von Stadt und Umland sagen einen weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen bis etwa 2030 voraus.

Hannover entwickelt sich weiter zu einem sehr attraktiven Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Urbanes Wohnen ist das aktuelle Schlagwort für Lebensqualität – mit einem Grünflächenanteil von etwa 46 % gilt Hannover als grünste Stadt Deutschlands und bietet somit ideale Voraussetzungen als Lebensraum der Zukunft. Wirtschaftlich sind Hannover und die Region mit fast 50.000 Unternehmen mit weltbekannten Marken und einem starken Mittelstand interessant für Investoren und Arbeitnehmer gleichermaßen. Hannover ist und bleibt europäische Logistikkreuzschiene, Tourismus- und Übernachtungszahlen steigen weiter. Auch die Büroarbeitsplätze stiegen um 11 % in den letzten 5 Jahren und in Folge die Nachfrage auf dem Büroimmobilienmarkt.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019 T €	Ist 2019 T €	Ist 2018 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.162,0	10.161,5	9.985,0
Instandhaltungskosten	2.981,0	2.993,3	2.914,9
Zinsaufwendungen	1.432,0	1.338,0	1.585,2
Jahresüberschuss	1.532,0	1.686,8	1.460,1

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen ergeben sich geringe positive Abweichungen. Im Ergebnis fällt der Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.686,8 (Vj. T € 1.460,1) aufgrund geringerer Zinsaufwendungen etwas höher als geplant aus und erfüllt unsere Erwartungen im vollen Umfang.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 1.739,8 (Vj. T € 1.559,2) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

Erträge in T €	2019		2018	
1. Mieten, Umlagen	13.616,3		13.364,0	
2. Sonstige Erträge	27,8	13.644,1	24,3	13.388,3
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	3.292,1		3.209,5	
2. Instandhaltungskosten	3.347,1		3.297,6	
3. Abschreibungen	1.943,8		1.914,0	
4. Zinsen	1.229,0		1.476,3	
5. Grundsteuern	479,0		477,3	
6. Sonstige Aufwendungen	36,0		27,9	
7. Verwaltungskosten	1.577,3	11.904,3	1.426,2	11.828,8
Ergebnis der Hausbewirtschaftung		1.739,8		1.559,5

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, maßgeblich durch zusätzliche Mieteinnahmen aus Neubauten in Burgdorf, weiterhin durch die Nutzung von Mietpotenzialen bei Neuvermietung. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (Wohnungen) beliefen sich auf T € 85,3 (Vj. T € 75,9). Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 6,5 (Vj. T € 4,7).

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands wurden im Jahre 2019 rund Mio. € 2,99 (Vj. Mio. € 2,91) investiert, das entspricht 23,66 € je qm Wohn-/Nutzfläche. Zusätzlich zu der planmäßigen Instandhaltung wurden insgesamt 31 Wohnungen modernisiert, 18 Wohnungen davon sind generationsgerecht umgebaut worden. Weitere zwei Wohnraumanpassungen dienten der Vorbereitung für den späteren Pflegebedarf.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2019 durch die Errichtung und Vermietung von 14 barrierefreien Wohnungen im Peiner Weg 22, in Burgdorf geprägt. Mit Fertigstellung im Juni 2019 wurde der dritte und letzte Bauabschnitt des Quartiersentwicklungsprojekts „Lavendelwiese“ erfolgreich abgeschlossen.

Die Zinsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr durch Prolongationen, bei Darlehensneuabschlüssen mit niedrigeren Zinsen und Sondertilgungen gesunken.

Beteiligungen

An dem Tochterunternehmen OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH ist die Genossenschaft zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt unverändert T € 210.

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

80 Eigentümergemeinschaften und 5 Einzeleigentümer mit 1.344 Wohnungen, 53 Gewerbeeinheiten und 497 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 356,9.

In den Eigentümerversammlungen wurde die OSTLAND regelmäßig nach der Rechnungslegung entlastet. Weiterhin fanden die Wirtschaftspläne die Zustimmung der Eigentümer.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv, da der eigene Wohnungsbestand durch die planmäßige Fortführung von Instandhaltung und Modernisierungen werterhaltend weiterentwickelt und durch Neubautätigkeit erweitert worden ist und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitalstruktur mit ihrer Entwicklung im Vergleich der Vorjahre stellt sich wie folgt dar:

Bilanz-entwicklung in T €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
2017	100.098,4	94.900,4	37.501,5
2018	100.648,2	95.309,7	38.831,3
2019	99.984,9	94.658,4	40.413,8

Das Sachanlagevermögen hat sich absolut infolge der Abschreibungen vermindert. Im Verhältnis zum Gesamtkapital i. H. v. T € 99.984,9 (Vj. T € 100.648,2) beträgt es 94,5 % (Vj. 94,5 %). Das lang- und mittelfristige Vermögen wird zu 99,3 % (Vj. 98,8 %) durch Eigenkapital und lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Sachanlagen	94.448,2	94,5	95.099,5	94,5	-651,3
Finanzanlagen	210,2	0,2	210,2	0,2	0,0
Mittelfristige Aktiva	884,5	0,9	1.093,2	1,1	-208,7
Kurzfristige Aktiva	4.442,0	4,4	4.245,3	4,2	196,7
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	99.984,9	100,0	100.648,2	100,0	-663,3

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	40.413,8	40,4	38.831,3	38,6	1.582,5
Lang- u. mittelfristige Fremdmittel					
· Verbindlichkeiten	54.394,6	54,4	56.322,6	56,0	-1.928,0
· Sonstige Rückstellungen	52,2	0,1	71,1	0,1	-18,9
Kurzfristige Fremdmittel	5.124,3	5,0	5.423,2	5,3	-298,9
Gesamtkapital/Bilanzsumme	99.984,9	99,9	100.648,2	100,0	-663,3

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 1.582,5 angestiegen und beträgt nunmehr T € 40.413,8. Die Eigenkapitalquote stieg von 38,6 % auf 40,4 %. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss 2019 abzüglich der für das Geschäftsjahr 2018 gezahlten Dividenden. Das Fremdkapital ist trotz Neuvaluierungen von Darlehen abzüglich der planmäßigen sowie außerplanmäßigen Tilgungen gesunken. Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind weiterhin stabil.

Finanzlage

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rund Mio. € 11,3, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass wir feste Beträge zu einem Festzinssatz an ein inländisches Kreditinstitut zahlen und im Gegenzug diese variablen Beträge in Höhe der Zinszahlungen von dem Gläubiger erhalten. 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 Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für Modernisierungsvorhaben und zukünftige Neubauten zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,4 % (Vj. 2,7 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T € 763,5, die am 31.12.2019 nicht in Anspruch genommen waren. Im Rahmen der Liquiditätsplanung und der Steuerung der Zahlungsströme in Abhängigkeit von den Baufortschritten unserer Modernisierungs- und Neubauprojekte können wir darauf gegebenenfalls zurückgreifen. Spekulative Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, sind nicht zu verzeichnen. Unser Anlagevermögen wird mittels langfristiger Fremdmittel finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von 3 bis 30 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen beurteilen wir potenzielle Zinsänderungsrisiken als gering.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Für Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 4,0 besteht aufgrund der mit einer Bausparkasse fest vereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Wie aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2019 erwirtschaftete Cashflow wie im Vorjahr ausreichend, um den Tilgungsverpflichtungen sowie den Einzahlungsverpflichtungen auf die Bausparverträge nachzukommen. Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden.

Für eine detailliertere Übersicht wurde die Kapitalflussrechnung um die Positionen „Einzahlung aus Rückfluss von Bausparverträgen“ und „Auszahlung für die Anlage in Bausparverträgen“ ergänzt. In diesem Zuge wurden die Vorjahreswerte ebenfalls detaillierter dargestellt, sodass sich gliederungsbedingte Anpassungen für einen genaueren Überblick ergeben haben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung:

in T €	2019	2018
Jahresüberschuss	1.686,8	1.460,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.989,7	2.044,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	9,9	13,0
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-18,9	-9,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.667,5	3.508,9
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	4,7	-22,2
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-73,8	-21,6
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-334,8	-390,3
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.321,6	1.561,5
Erträge aus Beteiligungen	0,0	-100,0
Ertragsteuer Aufwendungen	56,1	57,0
Ertragsteuer Zahlungen	-3,2	-44,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.638,1	4.549,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	78,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.416,4	-2.534,1
Erhaltene Zinsen	6,5	10,7
Erträge aus Beteiligungen	0,0	100,0
Einzahlung aus Rückfluss von Bausparverträgen	387,0	172,1
Auszahlung für die Anlage in Bausparverträge	-188,2	-219,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.133,1	-2.470,7
Veränderungen der Geschäftsguthaben	152,0	119,1
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen (einschl. Umfinanzierung T € 5.568,9; Vorjahr T € 6.133,2)	5.568,9	8.883,2
Planmäßige Tilgungen	-2.474,5	-2.883,7
Außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umfinanzierung T € 4.852,4; Vorjahr T € 6.129,1)	-4.999,4	-6.301,2
Gezahlte Zinsen	-1.328,1	-1.572,2
Gezahlte Dividenden	-256,3	-249,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.337,4	-2.004,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	167,6	74,2
Finanzmittelbestand am		
01.01.2019/2018	456,4	382,2
31.12.2019/2018	624,0	456,4

Der Finanzmittelbestand hat sich um 167,6 T€ erhöht. Um liquide Mittel für die weitere Investitionstätigkeit bereitstellen zu können, wurden bei der Prolongation von Darlehen die Tilgungsquoten entsprechend angepasst.

Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.686,8 (Vj. T € 1.460,1) erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

in T €	2019	2018	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.739,8	1.559,2	180,6
Sonstige Betriebsleistungen	-103,5	-91,4	-12,1
Betriebsergebnis	1.636,3	1.467,8	168,5
Finanzergebnis	5,4	109,9	-104,5
Neutrales Ergebnis	100,8	-60,6	161,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.742,5	1.517,1	225,4
Steuern	-55,7	-57,0	1,3
Jahresüberschuss	1.686,8	1.460,1	226,7

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde im Wesentlichen durch gestiegene Sollmieten (T € 176,5) und leicht gestiegene Erlösschmälerungen (T € 2,9) beeinflusst. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren nahezu gleichbleibend, bedingt durch nahezu unveränderte Aufwendungen für Instandhaltung. Die Aufwendungen für Zinsen haben sich deutlich um T € 247,3 reduziert. Das neutrale Ergebnis wird in 2019 im Wesentlichen durch die Vereinnahmung von verjährten Verbindlichkeiten beeinflusst.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen (und nichtfinanziellen) Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2019	2018
Eigenkapitalquote (in %)	40,4	38,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€/m ²)	6,43	6,34
Fluktuationsquote (in %)	7,4	7,2
Leerstandsquote zum Stichtag (in %)	0,70	0,70
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (€/m ²)	23,66	23,21

Die im Branchenvergleich gute Eigenkapitalquote ist das Ergebnis von positiven Jahresüberschüssen bei gleichzeitiger Verminderung des Fremdkapitalanteils durch hohe Tilgungsleistungen.

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,43 €/qm (Vj. 6,34 €/qm) liegt fortwährend unter dem Mietpreis der Region Hannover bei gleichzeitig wirtschaftlichem Verhältnis zu den Buchwerten der Gebäude.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen sind mit 147 im Geschäftsjahr annähernd gleich niedrig wie im Vorjahr (143). Die prozentuale Fluktuationsrate ist mit 7,4 % (Vj. 7,2 %) minimal gestiegen. Im Branchenvergleich des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e. V. ist diese Kenngröße tendenziell sehr niedrig angesiedelt.

Bezogen auf den Stichtag 31.12.2019 betrug der Leerstand 0,70 % (Vj. 0,70 %). Im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 0,69 %, die fast nur noch von Wohnungsmodernisierungen hervorgerufen wird.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten sind ebenfalls im Vergleich von Branchenkennzahlen als gut zu bezeichnen und sind dem Instandhaltungszustand der Gebäude als angemessen einzustufen.

■ 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Um Risiken für unser Unternehmen frühzeitig identifizieren zu können, werden alle relevanten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Fluktuation, Neuvermietungsquoten, die Mitglieder- und Anteilsentwicklung sowie die Investitions- und Liquiditätsplanung monatlich im Sinne eines unternehmensübergreifenden Risikomanagements überwacht. In regelmäßigen Vorstandssitzungen werden diese Analysen erörtert und erforderliche Maßnahmen veranlasst. Auswertungen des Darlehensportfolios mit seinen Beleihungsreserven sowie die entsprechenden Prolongationsstrategien sind transparent dokumentiert.

Trotz der aktuellen guten Vermietungssituation mit sehr geringen Wohnungsleerständen bleibt die demografische Entwicklung eine Risikokomponente, die bei allen Entscheidungen in naher Zukunft mit einbezogen werden muss. Die Bevölkerungszahlen werden rückläufig sein, wenn es keine nennenswerte Beeinflussung durch unkontrollierte Zuwanderung mehr gibt. Die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Prognosen der Region Hannover und der NBank zeigen deutlich eine Trendwende in dem Zuwachs der Bevölkerung auf. Bereits um 2030 werden die Einwohnerzahlen rückläufig sein und die Haushalte werden im gleichen Zeitverhältnis schrumpfen. Neben dem Risiko der schwankenden Nachfrage sind in den Kalkulationen der Erlöserwartungen regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Instrumente wie die Mietpreisbremse oder auch der Mietendeckel sind bei den Mietpreisdynamisierungen im Neubau zu bewerten und einzukalkulieren.

Die eigentlich positive Situation von Vollvermietung und Nachfrageüberhang wird das wirtschaftliche Wachstum durch begrenzten Zuzug bremsen und indirekt einen ungewollten Einfluss auf die begrenzte Kaufkraft für den teuren Mietwohnungsneubau nehmen.

Die Lösung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum wird nicht allein im Neubau zu finden sein. Trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase haben die stark gestiegenen Baukosten in Verbindung mit immer höheren Planungsvorgaben in der Landeshauptstadt Hannover die Errichtung „bezahlbaren Wohnraums“ erschwert. Genossenschaftliche Mieten für Normalverdiener sind mit den derzeitigen Vorstellungen aus Politik und Verwaltung nicht mehr darstellbar. Die bereits jetzt in Planung befindlichen Bauvorhaben in der Landeshauptstadt Hannover mit einer Größenordnung von mehr als 6.000 Wohnungen für die kommenden Jahre werden überwiegend im hochpreisigen Segment liegen und die Nachfrage in diesem Preisniveau übersteigen.

Unser Anlagevermögen wird überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren finanziert. Gleichzeitig werden sinkende Zinsbelastungen zugunsten der Tilgung verlagert oder auch zunehmend Zinsbindungen bis zum Ende der Darlehenslaufzeit eingegangen. 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 beliebt. Dieses Sparmodell könnte für den Fall steigender Anteilszeichnungen reiner Kapitalanleger, die keinen weiteren Bezug zur Genossenschaft haben und auch keinen Wohnraum bei uns anmieten, Risiken mit sich bringen. Entsprechend ist diese Anlagemöglichkeit neben der Begrenzung auf maximal 25 Geschäftsanteile weiterhin ausschließlich für Mitglieder der Genossenschaft vorgesehen, welche zugleich Wohnraum bei uns anmieten.

Im Bereich des Datenschutzes haben sich in 2018 die rechtlichen Rahmenbedingungen gravierend verändert. Die Verwendung und Speicherung personenbezogener Daten wurden grundlegend analysiert und alle relevanten Unternehmensprozesse an die neuen Datenschutzverordnungen angepasst. Mit der Implementierung einer internen Datenschutzkoordinatorin und eines externen Datenschutzbeauftragten werden wir uns auch zukünftig mit der Thematik intensiv beschäftigen.

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

■ 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die steigende Nachfrage nach modernen, aber auch bezahlbaren Wohnungen, verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadtnähe und mobilitätsgerechtem Wohnraum, sehen wir als große Herausforderung und Chance für unsere Genossenschaft. Die Bestandsentwicklung bleibt für unsere Genossenschaft trotz großem Neubaupotenzial in Hannover und dem Umland ein sehr wichtiges Handlungsfeld. Die genossenschaftlichen Grundsätze und die Förderung unserer Mitglieder verpflichten uns, Wohnraum bezahlbar zu gestalten und mit unseren Mieten eine dämpfende Funktion bei den Marktentwicklungen der Mieten auszuüben. Der Ansatz, Sanierungs- und Neubaukonzepte mit Grundstücksverdichtung auf eigenem Grund und Boden umzusetzen, wird demnach weiterverfolgt. Unsere strategische Wirtschaftsplanung enthält daher weitere Modernisierungsvorhaben in Hannover-Mitte und ein Dachausbaukonzept in Objekten der 1950er-Jahre in Hannover-Linden.

Aufgrund unserer ohnehin schon vorhandenen Präsenz im nahen Umfeld von Hannover werden wir den Fokus unserer Investitionen aufgrund der besseren Rahmenbedingungen für den Neubau in die Region richten. Mit der Strategie einer nachhaltigen Bestandsentwicklung gilt unsere Aufmerksamkeit daher auch dem gesamten Wohnumfeld bei Investitionsentscheidungen. Folglich rückt das ganze Quartier mit seiner Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Kitas und den Themen Sicherheit, Mobilität und Gesundheit in den Mittelpunkt unserer Planungen. Beispielhaft steht hierfür unser Projekt „Lavendelwiese“ in der Burgdorfer Südstadt, das nach seiner Fertigstellung eine Vielfalt an Grundrissen und einen Mix aus Bestandsmodernisierung und Neubau bietet.

Neben den baulichen Aspekten werden darüber hinaus auch Anforderungen an eine hohe Servicequalität zu erfüllen sein. Die Förderung unserer Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen bleibt auch zukünftig ein wichtiger Erfolgsfaktor. Der Ausbau des Angebots für besondere Wohnformen wird als Chance, Mitgliedern langfristig in unserer Genossenschaft ein lebenswertes Wohnen in allen Lebenslagen anbieten zu können, betrachtet. Der neue Mietertreff in der Burgdorfer Südstadt verbunden mit der Gästewohnung „Lila Auszeit“ stehen dafür beispielhaft. Für die Herausforderungen der demografischen Veränderungen sehen wir uns entsprechend gut aufgestellt. Die Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer Wohnungen mit guten Lagequalitäten und gutem Preis-Leistungs-Verhältnis sichern uns auch zukünftig eine stabile Ertragslage. Kurzfristige Erlöseinbrüche durch steigende Leerstände zeichnen sich nicht ab.

■ 4. PROGNOSEBERICHT

Unsere Planungsprämissen für 2020 basieren entsprechend nachstehender Tabelle auf leicht steigenden Umsatzerlösen, Instandhaltungsmaßnahmen von rund Mio. € 3,6, Zinsaufwendungen in Höhe von circa Mio. € 1,2 sowie nachhaltig positiven Jahresüberschüssen in der Größenordnung von mehr als Mio. € 1,3:

	Ist 2019 T €	Plan 2020 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.161,5	10.268,0
Instandhaltungskosten	2.993,3	3.613,0
Zinsaufwendungen	1.338,0	1.222,0
Jahresüberschuss	1.686,8	1.320,0

Wir erwarten mit diesen prognostizierten Ergebnissen die Voraussetzung für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende sowie eine Eigenkapitalstärkung, die ausreichend ist, um die geplanten Investitionen zu realisieren.

Hannover, den 6. März 2020

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

- **Bilanz zum
31. Dezember 2019**

■ **Aktivseite**

	31.12.2019			31.12.2018
	€			€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.518.934,09			91.298.626,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.852.791,22			2.909.438,22
3. Maschinen	0,00			0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.520,00			35.145,00
5. Anlagen im Bau	0,00			850.359,38
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	94.448.245,31		5.967,00
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	94.658.395,31	150,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.550.143,04			3.458.597,39
2. Andere Vorräte	45.019,37	3.595.162,41		62.551,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	40.914,71			35.872,43
2. Sonstige Vermögensgegenstände	181.088,96	222.003,67		230.496,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	624.017,39			456.396,27
2. Bausparguthaben	810.435,30	1.434.452,69	5.251.618,77	1.009.226,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten		74.091,00		84.011,00
1. Geldbeschaffungskosten		761,05	74.852,05	1.356,05
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
Bilanzsumme			99.984.866,13	100.648.193,97

■ Passivseite

	31.12.2019 €			31.12.2018 €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	249.992,67			249.173,54
2. der verbleibenden Mitglieder	8.174.940,54			8.012.005,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.300,00	8.434.233,21		21.000,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: Gj. 47.762,77 €/Vj. 55.263,62 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 168.681,00 €/Vj. 146.008,33 €)	3.998.072,00			3.829.391,00
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	25.873.831,00			24.723.831,00
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: Gj. 476.000,00 €/Vj. 289.000,00 €)				
(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 674.000,00 €/Vj. 584.000,50 €)				
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	31.132.183,80		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	3.232,46			5.506,38
2. Jahresüberschuss	1.686.801,76			1.460.075,26
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-842.681,00	847.353,22	40.413.770,23	-730.008,83
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		45.380,00		30.150,00
2. Sonstige Rückstellungen		185.361,98	230.741,98	199.601,12
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.646.415,69		54.530.756,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.723.176,65		1.822.338,90
3. Erhaltene Anzahlungen		3.837.607,54		3.783.270,42
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		36.019,16		45.883,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		486.749,40		761.453,39
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		328.259,88		350.069,03
7. Sonstige Verbindlichkeiten		208.140,59	59.266.368,91	208.319,60
(davon aus Steuern: Gj. 12.672,48 €/Vj. 19.630,62 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 1.694,76 €/Vj. 1.750,84 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten			73.985,01	85.098,09
Bilanzsumme			99.984.866,13	100.648.193,97

- **Gewinn- und
Verlustrechnung 2019**

■ Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €		2018 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.552.595,07		13.327.594,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.118,72	13.660.713,79	87.339,04
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		91.545,65	60.834,02
3. Sonstige betriebliche Erträge		135.634,19	63.667,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.261.649,97		6.100.935,98
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.112.738,53	7.374.388,50	1.051.745,71
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	397.505,66		362.128,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. 10.540,00 €/Vj. 7.310,00 €)	69.160,03	466.665,69	65.558,34
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		1.989.763,14	2.044.837,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		496.823,62	438.064,71
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	100.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.520,34	10.660,21
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.338.001,56	1.585.194,45
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		56.098,38	56.963,59
12. Ergebnis nach Steuern		2.172.673,08	1.944.666,21
13. Sonstige Steuern		485.871,32	484.590,95
14. Jahresüberschuss		1.686.801,76	1.460.075,26
15. Gewinnvortrag		3.232,46	5.506,38
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		842.681,00	730.008,83
17. Bilanzgewinn		847.353,22	735.572,81

■ **Anhang zum
31. Dezember 2019**

■ 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 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (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 § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

■ 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 2019 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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 Garageneubauten von 50 Jahren. Bei Neubauten erfolgt die Abschreibung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung.
- Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die einen neubaugleichen Zustand der jeweiligen Gebäude zur Folge haben, wird die verbleibende Restnutzungsdauer i. d. R. auf 40 Jahre festgelegt.

- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.
- 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.

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 flüssigen 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 Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen künftigen Erfüllungsbetrags.

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. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 11.336.977,56.

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 eine Neubaumaßnahme und unter den Abgängen einen nachträglich gezahlten Investitionszuschuss aus.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 3.550.143,04 ausgewiesen; im Vorjahr waren es € 3.458.597,39.

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

	Berichts-	Vorjahr	davon mit einer Restlauf-	
	jahr		Berichts-	Vorjahr
	€	€	jahr	€
			€	€
Forderungen aus Vermietung	40.914,71	35.872,43	11.613,93	5.773,32
Sonstige Vermögensgegenstände	181.088,96	230.496,36	0,00	0,00
Gesamt-	222.003,67	266.368,79	11.613,93	5.773,32
betrag				

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 Ergebnisrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2019	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss	Stand am 31.12.2019
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.829.391,00	0,00	168.681,00	3.998.072,00
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	25.387.669,37	476.000,00	674.000,00	26.537.669,37
Gesamtbetrag	29.813.502,80	476.000,00	842.681,00	31.132.183,80

Unter der Position Sonstige Rückstellungen werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Schönheitsreparaturen	52.232,53	71.090,62
Prüfungskosten	31.950,00	32.950,00
Urlaubsrückstellung	4.350,00	5.600,00
Interne Abschlusskosten	16.000,00	16.000,00
Steuerberatung	5.500,00	0,00
Rechtsangelegenheiten	0,00	2.731,05
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	47.400,00	43.500,00
Müllgebühren	25.529,45	25.529,45
Berufsgenossenschaft	2.400,00	2.200,00
Gesamtbetrag	185.361,98	199.601,12

Die Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage), 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 € 292,7 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 35,6.

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 keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außerordentlicher Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2019 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 173,3.

Das zum 31.12.2019 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € -2.371,3.

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 € 775,0 nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist. Zum 31.12.2019 valutiert die Verbindlichkeit in Höhe von T € 97,6.

Haftungsverhältnis

Im Zusammenhang mit einer Neubaumaßnahme besteht ein Avalkredit über T € 3,6 mit einem inländischen Kreditinstitut.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals der OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2019 T € 1.543,6. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.014,3 und ein Jahresüberschuss von T € 19,7 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	0
Anzahl	2	2

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang Geschäftsjahr	3.228	26.915
Zugang	190	1.444
Abgang	-169	-929
Ende Geschäftsjahr	3.249	27.430
Veränderung	21	515

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 162.935,48 (Vj. € 130.135,52) erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 154.500,00 vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 8.229.000,00.

Mitglieder des Vorstands
 Andreas Wahl (Vorsitzender)
 Michael Thiermann

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstands € 6.213,13.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Eckhard David, RA (Vorsitzender)
 Martin Berkemeier (ab 19.06.2019)
 Petra Bliwert, Geschäftsstellenleiterin (stellvertr. Vorsitzende bis 19.06.2019)
 Michael Bosse-Arbogast (ab 19.06.2019)
 Claus Gedig, Niederlassungsleiter (stellvertr. Vorsitzender ab 19.06.2019)
 Isabell Klose, Erzieherin
 Oliver Meißner, Dipl.-Verwaltungswirt (stellvertr. Schriftführer)
 Susanne Petersen, kfm. Angestellte (Schriftführerin)
 Funda Schuster, Dipl.-Ing. FB Architektur

Die Vergütungen des Aufsichtsrats betragen in 2019 T € 6,3 (Vj. T € 6,0).

Name und Anschrift des Prüfungsverbands

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 in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gewinnverwendungsvorschlag

	€
Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von	1.686.801,76
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2018 von	3.232,46
ergibt sich eine Zwischensumme von	1.690.034,22
Nach Zuweisung von	-168.681,00
zur gesetzlichen Rücklage und von	-674.000,00
zu den anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von	847.353,22
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2019 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	262.809,27
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	580.000,00
c) Vortrag des verbleibenden Restbetrags von auf neue Rechnung	4.543,95

Hannover, den 6. März 2020

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

■ Anlage zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand am 31.12.2019 €
		Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	
I.	Sachanlagen					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.824.710,28	37.703,47	-77.993,40	2.163.688,24	137.948.108,59
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55
3.	Maschinen	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.627,63	60.772,41	0,00	10.628,00	469.028,04
5.	Anlagen im Bau	850.359,38	1.313.328,86	0,00	-2.163.688,24	0,00
8.	Geleistete Anzahlungen	5.967,00	4.661,00	0,00	-10.628,00	0,00
	Summe	140.683.255,84	1.416.465,74	-77.993,40	0,00	142.021.728,18
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
	Summe	210.150,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00
	GESAMT	140.893.405,84	1.416.465,74	-77.993,40	0,00	142.231.878,18

	Abschreibungen				Stand am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €			
	44.526.083,77	1.903.090,73	0,00	0,00	46.429.174,50	91.518.934,09	91.298.626,51
	694.434,33	56.647,00	0,00	0,00	751.081,33	2.852.791,22	2.909.438,22
	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	0,00	0,00
	362.482,63	30.025,41	0,00	0,00	392.508,04	76.520,00	35.145,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.359,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.967,00
	45.583.719,73	1.989.763,14	0,00	0,00	47.573.482,87	94.448.245,31	95.099.536,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	210.150,00
	45.583.719,73	1.989.763,14	0,00	0,00	47.573.482,87	94.658.395,31	95.309.686,11

■ Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grund- pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Beträge €	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	2–5 Jahre €	von mehr als 5 Jahren €		
1. Verbindlich- keiten gegen- über Kredit- instituten	52.646.415,69	2.841.735,31	11.099.262,14	38.705.418,24	52.646.415,69	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	54.530.756,02	2.350.325,45	9.199.384,03	42.981.046,54	54.530.756,02	
2. Verbindlich- keiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.723.176,65	455.318,43	155.141,66	1.112.716,56	1.695.756,07	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	1.822.338,90	89.618,41	573.476,30	1.159.244,19	1.794.918,32	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.837.607,54	3.837.607,54	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	3.783.270,42	3.783.270,42	0,00	0,00		
4. Verbindlich- keiten aus Vermietung	36.019,16	36.019,16	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	45.883,19	45.883,19	0,00	0,00		
5. Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	486.749,40	461.752,68	24.996,72	0,00		
dto., Vorjahr	761.453,39	713.484,79	47.968,60	0,00		
6. Verbindlich- keiten gegenüber verbundenen Unternehmen	328.259,88	328.259,88	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	350.069,03	350.069,03	0,00	0,00		
7. Sonstige Ver- bindlichkeiten	208.140,59	208.140,59	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	208.319,60	208.319,60	0,00	0,00		
Gesamtsummen	59.266.368,91	8.168.833,59	11.279.400,52	39.818.134,80	54.342.171,76	
dto., Vorjahr	61.502.090,55	7.540.970,89	9.820.828,93	44.140.290,73	56.325.674,34	

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

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-Gesellschaft mbH	
	2019 in T €	2018 in T €	2019 in T €	2018 in T €
Bilanzsumme	99.984,9	100.648,2	3.014,3	3.074,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	8,5	3,4
Sachanlagen	94.448,2	95.099,5	2.189,6	2.234,2
Finanzanlagen	210,1	210,1	9,2	23,1
Andere Vorräte	3.595,2	3.521,2	19,6	19,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	222,0	266,4	392,8	390,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.434,5	1.465,6	394,4	403,0
Rechnungsabgrenzungsposten	74,9	85,4	0,2	0,4
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.434,2	8.282,2	210,0	210,0
Rücklagen	31.132,2	29.813,5	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	230,7	229,8	36,1	53,2
Verbindlichkeiten	59.266,4	61.502,1	1.434,7	1.497,4
Rechnungsabgrenzungsposten	74,0	85,1	0,0	0,0
Bilanzgewinn	847,4	735,5	315,8	296,1
Umsatzerlöse	13.660,7	13.414,9	2.114,9	1.996,9
Bestandsveränderung	91,5	60,8	0,1	1,3
Sonstige betriebliche Erträge	135,6	63,7	7,3	14,6
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-7.374,4	-7.152,7	-340,3	-294,4
Löhne, Gehälter, soziale Abgaben	-466,6	-427,7	-1.316,0	-1.207,5
Abschreibungen	-1.989,7	-2.044,8	-73,4	-76,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-496,8	-438,1	-323,5	-308,8
Erträge aus Beteiligungen	0,0	100,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,5	10,7	5,8	6,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.338,0	-1.585,2	-41,9	-50,2
Steuern	-542,0	-541,5	-13,3	-20,8
Jahresüberschuss	1.686,8	1.460,1	19,7	61,1
Einstellung in Rücklagen	-842,7	-730,0	0,0	0,0
Gewinnvortrag	3,2	5,5	296,1	235,1
Gezahlte Dividende/Ausschüttung	256,4	249,4	0,0	100,0

Bestand an				
eigenen Einheiten (ohne EPL)	2.673	2.659	40	40
verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL)	0	0	1.752	1.664

Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2019 Mitglieder	2019 Anteile	2018 Mitglieder	2018 Anteile
Vortrag	3.228	26.915	3.215	26.511
Zugang im Geschäftsjahr	190	1.444	184	1.527
Abgang im Geschäftsjahr	-169	-929	-171	-1.123
Bestand	3.249	27.430	3.228	26.915

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben in €	Dividende in %	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
2017	3.215	26.511	8.163.078,93	3	28.794.493,97	100.098.411,18
2018	3.228	26.915	8.282.178,60	3	29.813.502,80	100.648.193,97
2019	3.249	27.430	8.434.233,21	3*	31.132.183,80	99.984.866,13

* 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						1										
2011		-2		-1												
2012											153	8	153	6		
2013		8		6												
2014				-1												
2015		-1														
2016		-71		-9		46						26				2
2017		40		24		6					19	4				
2018		10		-6							18	14				
2019	18	14														
	109	-1			109	1										
Summe		1.995		602		76										

■ Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
Hannover-Linden				
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
Velberstr. 4	106	16	1	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		
Hannover-Badenstedt				
Hermann-Ehlers-Allee 24–30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		17
Hannover-Davenstedt				
Droehnenstr. 13, 17–21	182	30		
Hannover-Döhren				
Donaustr. 2	11			44
Donaustr. 4–6	11	23		
Donaustr. 8–10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274, 274 A–C, 278, 278 A–C	10	78		14
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
Hannover-Mitte				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2–6	14	31		
Hannover-Nord				
Rehbockstr. 36	12	14		6

WOHNUNGSBESTAND

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
Hannover-List				
Spichernstr. 16	6	18		
Hannover-Südstadt				
Albert-Niemann-Str. 10, 11	84	20	2	52
Ostermannstr. 9	85	8		
Hannover-Vahrenheide				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
Hannover-Vinnhorst				
Schulenburg Landstr. 230–244	80	37		26
Hannover-Wettbergen				
Bergfeldstr. 45–55	90	66		35
Herninghof 5	91	20		42
Burgdorf-Mitte				
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		
Burgdorf-Süd				
Bromberger Str. 1–5	16	33		18
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	14		12
Peiner Weg 23, 24, 25	25	21		
Scharlemannstr. 7, 9, 9 A–C	20	30		45
Schwüblingser Weg 2, 2 A, 4, 4 A + B	19	54		7
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		
Schwüblingser Weg 10	31	21		4
Burgdorf-West				
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
Burgdorf-Dachtmissen				
Bremer Weg 14	64	1		
Burgdorf-Ehlershausen				
Tilsiter Str. 11, 18	66	2		1
Burgdorf-Ramlingen				
Imhof 1	74	1		2

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
Gehrden				
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 1–4	47	2		3
Nedderntor 5	153	8		6
Nedderntor 9–13	151	31		15
Neue Str. 2, 4, 3–9	45	31		9
Lehrte				
Am Wacholder 2, 2 A–E	24	41		8
Sehnde				
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
Wedemark-Mellendorf				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		10
Pechriede 16–22	53	24		27
Schaumburger Str. 18 A	50	36		15
Wedemark-Bissendorf				
Koopfore 10 A–C	55	16		3
Lohwiesenring 13–21	56	23		3

Herausgeber:

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstr. 58
30449 Hannover

Gestaltung:

eichels, Hannover

Druck:

Druckhaus Pinkvoss GmbH
Landwehrstr. 85
30519 Hannover

4B

OSTLAND

Wohnprojekt Zu Hause e.V.



OSTLAND.
Hier zieht Dein Leben ein.

OSTLAND.

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstraße 58 · 30449 Hannover
Telefon 0511 94994-0 · www.ostland.de