

The background of the cover is a photograph of a modern brick building with several windows. A flag is visible in the foreground, partially obscuring the building. The flag has the word 'OSTLAND' written vertically in large, light-colored letters, and the word 'WOHNUNGS' is written horizontally in smaller, yellow letters. The sky is blue with scattered white clouds. A large green rounded rectangle is centered on the page, containing the text.

OSTLAND.  
Geschäftsbericht  
2018





**OSTLAND.**  
**Geschäftsbericht**  
**2018**

|   |    |
|---|----|
| ■ Unternehmen   | 6  |
| ■ Mitgliedervertreter   | 7  |
| ■ Bericht des Aufsichtsrats 2018                                | 8  |
| ■ Lagebericht 2018  | 9  |
| Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf                | 10 |
| Wirtschaftliche Lage des Unternehmens                           | 14 |
| Prognose-, Chancen- und Risikobericht                           | 18 |
| ■ Bilanz zum 31. Dezember 2018                                  | 21 |
| ■ Gewinn- und Verlustrechnung 2018                              | 24 |
| ■ Anhang zum 31. Dezember 2018                                  | 26 |
| Allgemeine Angaben  | 27 |
| Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden                | 27 |
| Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und<br>Verlustrechnung | 28 |
| Sonstige Angaben  | 30 |
| 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, stellvert. Vorsitzende
3. Susanne Petersen, Hannover, Schriftführerin
4. Claus Gedig, Isernhagen
5. Isabell Klose, Hannover
6. Oliver Meißner, Hannover, stellvert. Schriftführer
7. Funda Schuster, Hannover

#### Prokura:

1. Frank Musielak, Hemmingen (bis 31.03.2018)
2. Kerstin Ellerhold, Springe (ab 01.04.2018)

## ■ 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:

1. Frank Musielak, Hemmingen (bis 31.03.2018)
2. Kerstin Ellerhold, Springe (ab 01.04.2018)

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

#### ■ Wahlbezirk 1 – Hannover

---

##### Vertreter:

|   |  |
|---|--|
| Ambrosius, Eberhard                         | Neumann, Roswitha                        |
| Axel, Dagmar                                | Nietfeld, Helga                          |
| Axel, Wilfried                              | Nietfeld, Sylvia                         |
| Behlau-Klages, Hannelore                    | Oltrogge, Helmut                         |
| Berner-Pause, Sonnhilde                     | Pfannenschmidt, Hans                     |
| Burghardt, Maren                            | Piepho, Ralf                             |
| Dr. Buser, Kurt<br>(bis 30.06.2018)         | Renneberg, Werner                        |
| Dreyfuß, Bernd                              | Rönspies, Renate                         |
| Fischer, Erdmuthe                           | Schenk, Werner                           |
| Fischer, Wolfgang                           | Spengler, Anke                           |
| Honroth, Gerhard                            | Tiedemann, Rita                          |
| Karthäuser, Ernst-Peter<br>(bis 14.08.2018) | Tiedge, Wolfgang                         |
| Karthäuser, Heidemarie                      | Ulber, Alfred                            |
| Kaßmann, Heinz                              | Vistorin, Tobias                         |
| Lewerenz, Brigitte                          | Watermann, Ute                           |
| Lewerenz, Erdreich                          | Weidner, Paul                            |
| Mahnke, Kai                                 | Wömpener, Hannelore                      |
| Mahnke, Martina                             | Wömpener, Sabine                         |
| Meier, Barbara<br>(ab 15.08.2018)           | Zoladowski, Christoph<br>(ab 01.07.2018) |

#### ■ Wahlbezirk 2 – Gehrden

---

##### Vertreter:

Beier, Siegfried  
Hannig, Gunther  
Kottländer, Lieselotte  
Reich, Helga

#### ■ Wahlbezirk 3 – Barsinghausen

---

##### Vertreter:

Barthel, Werner  
Klust, Hans

#### ■ Wahlbezirk 4 – Lehrte

---

##### Vertreter:

Groß, Gerd (bis 13.10.2018)  
Schmidt, Ute

#### ■ Wahlbezirk 5 – Sehnde

---

##### Vertreter:

Döbel, Niels  
Kotter, Manfred  
Seegers, Bärbel

#### ■ Wahlbezirk 6 – Burgdorf

---

##### Vertreter:

Axmann, Walter  
Bielinski, Reinhild  
Büttner, Wolf  
Fleischer, Egon  
Gzik, Aleksander  
Kurm, Helga  
Lange, Dieter  
Leist, Monika  
Pogrzeba, Hildegard  
Schülke, Dirk

#### ■ Wahlbezirk 7 – Wedemark

---

##### Vertreter:

Beckmann, Carolin  
Proske, Heinz-Jürgen  
Wieser, Erwin

#### ■ Wahlbezirk 8 – Sonstige

---

##### Vertreter:

Lebermann, Michael  
Musielak, Frank  
Peker, Annemarie  
Rehbock, Corinna  
Weiß, Laura

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2018 die Aufgaben erfüllt, die sich aus der Satzung und dem Genossenschaftsgesetz ergeben. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Geschäftsvorfälle berichten lassen und die ihm vorbehaltenen Entscheidungen getroffen.

Der Jahresabschluss 2018 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen geprüft worden. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse. Jahresabschluss und Wirtschaftsplan sind vom Aufsichtsrat beschlossen worden, auch wurde für das Geschäftsjahr 2017 der Geschäftsführung Entlastung erteilt.

Näher befasst hat sich der Aufsichtsrat mit den Kostensteigerungen des Neubaus Velberstr. 4a/4b, der Neuorganisation der kaufmännischen Leitung des Unternehmens, der Vorbereitung der in der Vertreterversammlung beschlossenen Satzungsänderungen und den Bauvorhaben in Burgdorf durch eine Sitzung vor Ort. Soweit Beschwerden von Mietern und Anregungen an den Aufsichtsrat herangetragen worden sind, hat der Aufsichtsrat versucht, mit dem Vorstand eine Klärung herbeizuführen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2018.

Der Aufsichtsrat



Eckhard David, Aufsichtsratsvorsitzender

## ■ Lagebericht 2018

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

### Das Unternehmen

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet und hat ihren Sitz in Hannover. Wir verfügen über einen Wohnungsbestand von rund 2.000 Wohnungen in 253 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 18 Gewerbeeinheiten sowie 850 Garagen und Einstellplätze.

Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleinige Gesellschafterin, die OSTLAND Immobiliengesellschaft 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 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 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-Leistungs-Verhältnis entsprechend der Wohnungsqualität steht dabei immer im Vordergrund und bietet auch heute unseren Mitgliedern gutes und sicheres Wohnen nach den genossenschaftlichen Grundzügen an.

### Unternehmensplanung

Das Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Burgdorf bestimmte auch im Geschäftsjahr 2018 die Investitionen unserer Genossenschaft. Das Quartiersprojekt in Burgdorf soll planungsgemäß im Juni 2019 seinen Abschluss finden.

Darstellung der wesentlichen Planwerte:

|                                    | Plan 2018<br>T € | Ist 2018<br>T € | Ist 2017<br>T € |
|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Umsatzerlöse aus Sollmieten</b> | 9.790,0          | 9.985,0         | 9.675,9         |
| <b>Instandhaltungskosten</b>       | 2.960,0          | 2.914,9         | 3.656,4         |
| <b>Zinsaufwendungen</b>            | 1.806,0          | 1.585,2         | 1.740,4         |
| <b>Jahresüberschuss</b>            | 1.044,0          | 1.460,1         | 1.079,5         |

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, anteilig durch moderate Mietanpassungen und maßgeblich durch die zeitanteilig berücksichtigten Neubauwohnungen in Hannover-Linden und Burgdorf. Auch bei den Zinsaufwendungen ergeben sich durch Prolongationen, Darlehensneuabschlüsse und Sondertilgungen in den Vorjahren verminderte Aufwendungen für Zinsen. Diesen positiven Entwicklungen folgend und unter der Maßgabe einer vorsichtigen Planung fällt der Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.460,1 (Vj. T € 1.079,5) etwas höher als geplant aus und erfüllt unsere Erwartungen im vollen Umfang.

Nach Zuführung von T € 146,0 in die gesetzlichen Rücklagen und T € 584,0 in die Ergebnisrücklagen ergibt sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn in Höhe von T € 735,6 der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3 % auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2018 und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %, Zuführung zu anderen Ergebnisrücklagen und als Gewinnvortrag verwendet werden soll.

## ■ Bautätigkeit und Planung

Unser Modernisierungs- und Neubauvorhaben „Lavendelwiese“ in Burgdorf hat mit der Modernisierung und dem Ausbau der Dachgeschosse im Schwüblingser Weg 2, 2 A und dem Neubau 2 B den zweiten Bauabschnitt planmäßig abgeschlossen. Es entstanden 13 neue Wohneinheiten, eine Gästewohnung sowie ein Quartierstreff. Die Außenanlagen mit der Innenhofgestaltung runden das Projekt „Lavendelwiese“ ab. Der dritte und letzte Bauabschnitt für den Neubau am Peiner Weg 22 konnte ebenfalls planmäßig begonnen werden. Dazu wurde ein Bestandsgebäude mit 12 Wohneinheiten abgerissen, um an dieser Stelle 14 barrierefreie Neubauwohnungen zu errichten, die dann im Sommer 2019 zur Vermietung bereitstehen sollen.

## ■ Instandhaltung und Modernisierung

Die Bestandsentwicklung bleibt für unsere Genossenschaft trotz großem Neubaupotenzial in Hannover ein sehr wichtiges Handlungsfeld. Der Ansatz, Sanierungs- und Neubaukonzepte mit Grundstücksverdichtung auf eigenem Grund und Boden umzusetzen, wird entsprechend weiterverfolgt.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands wurden im Jahre 2018 rund Mio. € 2,91 (Vj. Mio. € 3,66) investiert, das entspricht 23,17 € je qm Wohn-/Nutzfläche. Im Geschäftsjahr 2018 wurden neben der planmäßigen Instandhaltung insgesamt 26 Wohnungen modernisiert, dabei wurden 18 Wohnungen generationsgerecht umgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen in Burgdorf führten bei 12 Wohnungen zur Verbesserung des energetischen Standards. Weitere fünf Wohnraumanpassungen dienten der Vorbereitung für den späteren Pflegebedarf. In 2019 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung in Höhe von Mio. € 2,98 geplant, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden sollen.

## ■ Vermietungsentwicklung

In der Landeshauptstadt Hannover und den angrenzenden Kommunen in der Region Hannover wächst die Bevölkerung in den letzten Jahren deutlich. Die Fertigstellung von Neubauten wird immer wieder von dieser Entwicklung überholt und somit steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum kontinuierlich an. Die aus den enorm angestiegenen Grundstücks- und Baukosten resultierenden Neubaumieten sind für viele Menschen kaum leistbar, sodass genossenschaftliches Wohnen weiter an Attraktivität gewinnt. Die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen, verbunden mit kurzen Leerstandzeiten und einer erneut gesunkenen Fluktuation untermauern diese Entwicklung. Im Zuge von Neuvermietungen und Modernisierungen wurden moderate Mietanpassungen vorgenommen. Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,34 €/qm (Vj. 6,22 €/qm) liegt fortwährend unter dem Mietspiegel der Region Hannover. Die Entwicklung des Mietpreisdurchschnitts wurde im Wesentlichen durch hinzugekommene Neubauvorhaben geprägt.

Im Zeitraum von 2014 bis 2018 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/<br>EPL |
|--------|--------|-----------|---------|-----------------|
| 2014   | 260    | 2.004     | 12      | 789             |
| 2015   | 259    | 2.003     | 12      | 789             |
| 2016   | 252    | 1.932     | 17      | 820             |
| 2017   | 253    | 1.972     | 18      | 844             |
| 2018   | 253    | 1.982     | 18      | 850             |

Der Bereich „Hausbewirtschaftung“ bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 1.559,2 (Vj. T € 411,3) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

| Erträge in T €                          | 2018     |                | 2017     |              |
|---|----------|----------------|----------|--------------|
| 1. Mieten, Umlagen                      | 13.364,0 |                | 12.937,8 |              |
| 2. Sonstige Erträge                     | 24,3     | 13.388,3       | 25,0     | 12.962,8     |
| <b>Aufwendungen</b>                     |          |                |          |              |
| 1. Betriebskosten                       | 3.209,5  |                | 3.152,4  |              |
| 2. Instandhaltungskosten                | 3.297,6  |                | 4.011,7  |              |
| 3. Abschreibungen                       | 1.914,0  |                | 1.858,9  |              |
| 4. Zinsen                               | 1.476,3  |                | 1.621,4  |              |
| 5. Grundsteuern                         | 477,3    |                | 462,4    |              |
| 6. Sonstige Aufwendungen                | 28,2     |                | 36,2     |              |
| 7. Verwaltungskosten                    | 1.426,2  | 11.829,1       | 1.408,5  | 12.551,5     |
| <b>Ergebnis der Hausbewirtschaftung</b> |          | <b>1.559,2</b> |          | <b>411,3</b> |

Bezogen auf den Stichtag 31.12.2018 betrug der Leerstand 0,70 % (Vj. 0,77 %), im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 0,69 %. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (Wohnungen) beliefen sich auf T € 75,9 (Vj. T € 101,1). Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 4,7 (Vj. T € 5,0).

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen abermals unter der Anzahl des Vorjahres. Die prozentuale Fluktuationsrate ist mit 7,2 % (Vj. 8,2 %) erneut gesunken. Die Anzahl der Wohnungskündigungen der Jahre 2014 bis 2018 verteilt sich wie folgt:

|      | Stadt Hannover | Region Hannover | insgesamt |
|------|----------------|-----------------|-----------|
| 2014 | 120 WE         | 70 WE           | 190 WE    |
| 2015 | 100 WE         | 81 WE           | 181 WE    |
| 2016 | 105 WE         | 70 WE           | 175 WE    |
| 2017 | 106 WE         | 53 WE           | 160 WE    |
| 2018 | 86 WE          | 57 WE           | 143 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:                | 28 WE |
| Vergrößerung/Verkleinerung: | 32 WE |
| Sterbefall:                 | 24 WE |
| Pflegeheim:                 | 20 WE |
| Interner Umzug:             | 17 WE |
| Eigentumserwerb:            | 7 WE  |
| Sonstige Gründe:            | 15 WE |

### ■ Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestands ist im Berichtsjahr im Saldo wieder gestiegen. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich weiter fortgesetzt.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2018 auf T € 8.282,2; das sind T € 119,2 mehr als Ende des Vorjahres (T € 8.163,0). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 21,3 % (Vj. 21,8 %) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T € 249,4 (Vj. T € 219,2) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

|            | Mitglieder | Geschäftsanteile | Geschäftsguthaben in T € |
|------------|------------|------------------|--------------------------|
| 31.12.2014 | 3.165      | 21.145           | 6.621,3                  |
| 31.12.2015 | 3.213      | 22.344           | 6.917,3                  |
| 31.12.2016 | 3.157      | 25.677           | 8.166,1                  |
| 31.12.2017 | 3.215      | 26.511           | 8.163,0                  |
| 31.12.2018 | 3.228      | 26.915           | 8.282,2                  |

## ■ Beteiligungen

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

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

76 Eigentümergemeinschaften und 5 Einzeleigentümer mit 1.241 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 373 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 331,8.

In den Eigentümerversammlungen wurde die OSTLAND regelmäßig nach der Rechnungslegung entlastet. Weiterhin fanden die Wirtschaftspläne die Zustimmung der Eigentümer. 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<br>(kfm.) | Kaufm.<br>Mit-<br>arbeiter | Gewerbl.<br>Arbeit-<br>nehmer | Gesamt | davon<br>Teilzeit-<br>kräfte |
|------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|--------|------------------------------|
| 31.12.2014 | 1                   | 3                          | 3                             | 7      | 5                            |
| 31.12.2015 | 1                   | 2                          | 1                             | 4      | 3                            |
| 31.12.2016 | 1                   | 2                          | 0                             | 3      | 2                            |
| 31.12.2017 | 1                   | 2                          | 0                             | 3      | 2                            |
| 31.12.2018 | 1                   | 3                          | 0                             | 4      | 2                            |

Im kaufmännischen und technischen Bereich, insbesondere für Hausmeisterdienste, wird das Personal durch zusätzliche Mitarbeiter des Tochterunternehmens „OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH“ aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags ergänzt. Dort werden auch insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Erhöhungen von Personalkosten bei der eG resultieren aus Anpassungen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis des Tarifvertrags sowie einer Neueinstellung.

Der Dank des Vorstands gilt unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen in unsere Arbeit und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem kontinuierlichen Einsatz für ein lebenswertes Wohnen und gute Nachbarschaften in unseren Wohnungen sorgen. Die Interessen unserer Mitglieder und deren Förderung sowie auch die Belange der Kunden unseres Tochterunternehmens stehen auch zukünftig im Mittelpunkt unseres Handelns.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ist durch ein großes Vertrauensverhältnis geprägt. Bei Entscheidungen steht die nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft im Fokus. Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sieben Mitglieder an. Es fanden insgesamt 5 Sitzungen des Aufsichtsrats im Jahr 2018 statt.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft beurteilen wir sehr positiv, da der eigene Wohnungsbestand werterhaltend weiterentwickelt wurde. Die gute Ertragslage mit geringen Erlöschmälerungen bestätigen diese Entwicklung nachhaltig.

### Vermögenslage

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

| Bilanz-entwicklung in T € | Bilanzsumme | Anlagevermögen | Eigenkapital |
|---------------------------|-------------|----------------|--------------|
| 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     |
| 2017                      | 100.098,4   | 94.900,4       | 37.501,5     |
| 2018                      | 100.648,2   | 95.309,7       | 38.831,3     |

Das Sachanlagevermögen hat sich absolut infolge der Investitionen in die Neubau- und Modernisierungstätigkeit erhöht. Im Verhältnis zum Gesamtkapital i. H. v. T € 100.648,2 (Vj. T € 100.098,4) beträgt es 94,5 % (Vj. 94,6 %). Das gesamte lang- und mittelfristige Vermögen wird zu 98,8 % (Vj. 98,3 %) durch Eigenkapital und lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 1.329,8 angestiegen und beträgt nunmehr T € 38.831,5. Die Eigenkapitalquote stieg von 37,5 % auf 38,6 %. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss 2018 abzüglich der für das Geschäftsjahr 2017 gezahlten Dividenden. Das Fremdkapital ist trotz Neuvaluierungen von Darlehen abzüglich der planmäßigen sowie außerplanmäßigen Tilgungen leicht gesunken. Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind weiterhin stabil.

| Vermögensstruktur          | 31.12.2018 |       | 31.12.2017 |       | Veränderung<br>T € |
|----------------------------|------------|-------|------------|-------|--------------------|
|                            | T €        | %     | T €        | %     |                    |
| Sachanlagen                | 95.099,5   | 94,5  | 94.690,2   | 94,6  | 409,3              |
| Finanzanlagen              | 210,2      | 0,2   | 210,2      | 0,2   | 0,0                |
| Mittelfristige Aktiva      | 1.093,2    | 1,1   | 1.058,9    | 1,1   | 34,3               |
| Kurzfristige Aktiva        | 4.245,3    | 4,2   | 4.139,1    | 4,1   | 106,2              |
| Gesamtvermögen/Bilanzsumme | 100.648,2  | 100,0 | 100.098,4  | 100,0 | 549,8              |

| Kapitalstruktur                     | 31.12.2018 |       | 31.12.2017 |       | Veränderung<br>T € |
|-------------------------------------|------------|-------|------------|-------|--------------------|
|                                     | T €        | %     | T €        | %     |                    |
| Eigenkapital                        | 38.831,3   | 38,6  | 37.501,5   | 37,5  | 1.329,8            |
| Lang- u. mittelfristige Fremdmittel |            |       |            |       |                    |
| · Verbindlichkeiten                 | 56.322,6   | 56,0  | 56.722,0   | 56,7  | -399,4             |
| · Sonstige Rückstellungen           | 71,1       | 0,1   | 80,1       | 0,1   | -9,0               |
| Kurzfristige Fremdmittel            | 5.423,2    | 5,3   | 5.794,8    | 5,7   | -371,6             |
| Gesamtkapital/Bilanzsumme           | 100.648,2  | 100,0 | 100.098,4  | 100,0 | 549,8              |

## ■ Finanzlage

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rund Mio. € 10,5, 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 2,7 % (Vj. 3,0 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T € 763,5, die am 31.12.2018 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. Für die Finanzierung der Bauvorhaben in Burgdorf wurden bei den Projekten der Neubauverdichtungen auf Bestandsgebäuden auch die freien Beleihungsreserven in die Überlegung der Besicherung mit einbezogen. 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 halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

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 2018 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:

| in T €  | 2018            | 2017            |
|---|-----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss  | 1.460,1         | 1.079,5         |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens  | 2.044,8         | 1.887,7         |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten   | 13,0            | 16,4            |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | 0,0             | -117,5          |
| Abnahme der langfristigen Rückstellungen  | -9,0            | -2,6            |
| <b>Cashflow nach DVFA/SG</b>  | <b>3.508,9</b>  | <b>2.863,5</b>  |
| Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen  | -31,2           | -15,3           |
| Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva  | -68,9           | 483,0           |
| Ab-/Zunahme sonstiger Passiva   | -381,3          | 228,9           |
| Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)  | 1.561,5         | 1.708,9         |
| Erträge aus Beteiligungen   | -100,0          | -463,3          |
| Ertragsteuer Aufwendungen   | 57,0            | 67,3            |
| Ertragsteuer Zahlungen  | -44,2           | -125,4          |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>  | <b>4.501,8</b>  | <b>4.747,6</b>  |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens  | 0,0             | 223,0           |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen  | -2.534,1        | -4.118,4        |
| Erträge aus Beteiligungen   | 100,0           | 463,3           |
| Erhaltene Zinsen  | 10,7            | 15,1            |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>-2.423,4</b> | <b>-3.417,0</b> |
| Veränderungen der Geschäftsguthaben   | 119,1           | -3,1            |
| Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen<br>(einschl. Umfinanzierung T € 6.133,2; Vorjahr T € 1.260,0) | 8.883,2         | 5.760,0         |
| Planmäßige Tilgungen  | -2.883,7        | -2.932,1        |
| Außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umfinanzierung T € 6.129,1;<br>Vorjahr T € 1.817,3)                   | -6.301,2        | -2.123,2        |
| Gezahlte Zinsen   | -1.572,2        | -1.724,0        |
| Gezahlte Dividenden   | -249,4          | -219,2          |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-2.004,2</b> | <b>-1.241,6</b> |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands   | 74,2            | 89,0            |
| <b>Finanzmittelbestand am</b>   |                 |                 |
| <b>01.01.2018/2017</b>  | <b>382,2</b>    | <b>293,2</b>    |
| <b>31.12.2018/2017</b>  | <b>456,4</b>    | <b>382,2</b>    |

(Im Berichtsjahr 2018 erfolgte die Zuordnung der „Erträge aus Beteiligungen“ zum „Cashflow aus Investitionstätigkeit“ anders als die gewählte Darstellung im Vorjahr mit der Zuordnung zum „Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit“. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde der Vorjahresbetrag entsprechend angepasst).

Der Finanzmittelbestand ist leicht gestiegen. Um liquide Mittel für die weiteren Investitionstätigkeiten bereitstellen zu können, wurden bei der Prolongation von zwei großen Darlehen die Tilgungsquoten entsprechend angepasst.

## ■ Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.460,1 gegenüber T € 1.079,5 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen:

| in T €                      | 2018           | 2017           | Veränderung  |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Hausbewirtschaftung         | 1.559,2        | 411,3          | 1.147,9      |
| Sonstige Betriebsleistungen | -91,4          | -74,0          | -17,4        |
| Betriebsergebnis            | 1.467,8        | 337,3          | 1.130,5      |
| Finanzergebnis              | 109,9          | 474,1          | -364,2       |
| Neutrales Ergebnis          | -60,6          | 325,6          | -386,2       |
| Ergebnis vor Ertragsteuern  | 1.517,1        | 1.137,0        | 380,1        |
| Steuern                     | -57,0          | -57,5          | 0,5          |
| <b>Jahresüberschuss</b>     | <b>1.460,1</b> | <b>1.079,5</b> | <b>380,6</b> |

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde durch die Umsatzerlöse aufgrund höherer Sollmieten um rund T € 309,1 beeinflusst. Die Erlösschmälerungen haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr um rund T € 34,6 vermindert und betragen nunmehr rund 0,84 % (Vj. rund 1,15 %) der Sollmieten. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um T € 734,5 durch verminderte Instandhaltungsaufwendungen. Die Aufwendungen für Zinsen haben sich deutlich um T € 145,1 reduziert. Im Finanzergebnis spiegeln sich die Gewinnausschüttungen unseres Tochterunternehmens wider. Das neutrale Ergebnis wird in 2018 im Wesentlichen durch außerplanmäßige Abschreibungen beeinflusst.

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

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 Gegenmaßnahmen 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 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 das „bezahlbare Wohnen“ im Neubau fast unmöglich gemacht. 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 3.000 Wohnungen für die kommenden Jahre werden überwiegend im hochpreisigen Segment liegen und vermutlich die Nachfrage in diesem Preisniveau übersteigen.

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. Weniger Menschen werden die Nachfragesituation verändern, dennoch kann von der gleichzeitig steigenden Anzahl der Haushalte profitiert werden.

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. „Gemeinschaftliches Wohnen“ sowie unser Wohnmodell „WOHNEN UMZU“ sind gute Beispiele dafür. 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.

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 sehr 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 wollen.

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.

Unsere Planungsprämissen für 2019 basieren auf leicht steigenden Umsatzerlösen, Instandhaltungsmaßnahmen von rund Mio. € 3,0, Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,4 sowie nachhaltig positiven Jahresüberschüssen in der Größenordnung von mehr als Mio. € 1,5, die für die Ausschüttung einer Dividende und einer Eigenkapitalstärkung ausreichend erscheinen.

Hannover, den 8. März 2019

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann



- **Bilanz zum  
31. Dezember 2018**

## ■ Aktivseite

|   | 31.12.2018    |               |                       | 31.12.2017            |
|---|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|   | €             |               |                       | €                     |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                    |               |               |                       |                       |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                       |               |               |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 91.298.626,51 |               |                       | 90.365.834,82         |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 2.909.438,22  |               |                       | 2.966.085,22          |
| 3. Maschinen  | 0,00          |               |                       | 0,00                  |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 35.145,00     |               |                       | 42.568,00             |
| 5. Anlagen im Bau   | 850.359,38    |               |                       | 1.282.726,89          |
| 6. Bauvorbereitungskosten                                   | 0,00          |               |                       | 33.021,02             |
| 7. Geleistete Anzahlungen                                   | 5.967,00      | 95.099.536,11 |                       | 0,00                  |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                    |               |               |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                       | 210.000,00    |               |                       | 210.000,00            |
| 2. Andere Finanzanlagen                                     | 150,00        | 210.150,00    | 95.309.686,11         | 150,00                |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                    |               |               |                       |                       |
| <b>I. Andere Vorräte</b>                                    |               |               |                       |                       |
| 1. Unfertige Leistungen                                     | 3.458.597,39  |               |                       | 3.397.763,37          |
| 2. Andere Vorräte   | 62.551,56     | 3.521.148,95  |                       | 61.945,91             |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |               |               |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                               | 35.872,43     |               |                       | 46.829,63             |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                            | 230.496,36    | 266.368,79    |                       | 248.028,66            |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>             |               |               |                       |                       |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten             | 456.396,27    |               |                       | 382.166,07            |
| 2. Bausparguthaben  | 1.009.226,80  | 1.465.623,07  | 5.253.140,81          | 961.929,34            |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |               | 84.011,00     |                       | 96.959,00             |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                   |               | 1.356,05      | 85.367,05             | 2.403,25              |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        |               |               |                       |                       |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               |               | <b>100.648.193,97</b> | <b>100.098.411,18</b> |

## ■ Passivseite

|  | 31.12.2018<br>€ |               |                       | 31.12.2017<br>€       |
|--|-----------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                 |               |                       |                       |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>  |                 |               |                       |                       |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder  | 249.173,54      |               |                       | 258.134,22            |
| 2. der verbleibenden Mitglieder  | 8.012.005,06    |               |                       | 7.881.869,54          |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen   | 21.000,00       | 8.282.178,60  |                       | 23.075,17             |
| (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts-<br>anteile: Gj. 55.263,62 €/Vj. 63.224,43 €)                                 |                 |               |                       |                       |
| <b>II. Ergebnisrücklagen</b>   |                 |               |                       |                       |
| 1. Gesetzliche Rücklage<br>(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres<br>eingestellt: Gj. 146.008,33 €/Vj. 107.948,00 €)  | 3.829.391,00    |               |                       | 3.683.382,67          |
| 2. Bauerneuerungsrücklage  | 596.442,43      |               |                       | 596.442,43            |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen  |                 |               |                       |                       |
| a) Freie Rücklage  | 24.723.831,00   |               |                       | 23.850.830,50         |
| (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres<br>eingestellt: Gj. 289.000,00 €/Vj. 0,00 €)   |                 |               |                       |                       |
| (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres<br>eingestellt: Gj. 584.000,50 €/Vj. 431.000,00 €)                             |                 |               |                       |                       |
| b) Mietausfallrücklage   | 663.838,37      | 29.813.502,80 |                       | 663.838,37            |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>   |                 |               |                       |                       |
| 1. Gewinnvortrag   | 5.506,38        |               |                       | 3.404,87              |
| 2. Jahresüberschuss  | 1.460.075,26    |               |                       | 1.079.463,63          |
| 3. Einstellung in Ergebnisrücklagen  | -730.008,83     | 735.572,81    | 38.831.254,21         | -538.948,00           |
|  |                 |               |                       |                       |
| <b>B. Rückstellungen</b>   |                 |               |                       |                       |
| 1. Steuerrückstellungen  |                 | 30.150,00     |                       | 18.640,00             |
| 2. Sonstige Rückstellungen   |                 | 199.601,12    | 229.751,12            | 230.856,38            |
|  |                 |               |                       |                       |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |                 |               |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  |                 | 54.530.756,02 |                       | 54.917.617,26         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  |                 | 1.822.338,90  |                       | 1.907.954,93          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen   |                 | 3.783.270,42  |                       | 3.682.961,33          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung  |                 | 45.883,19     |                       | 66.659,84             |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  |                 | 761.453,39    |                       | 999.028,49            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen<br>Unternehmen  |                 | 350.069,03    |                       | 487.606,52            |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten  |                 | 208.319,60    | 61.502.090,55         | 214.623,31            |
| (davon aus Steuern: Gj. 19.630,62 €/Vj. 9.606,58 €)<br>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:<br>Gj. 1.750,84 €/Vj. 0,00 €) |                 |               |                       |                       |
|  |                 |               |                       |                       |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                 |               | 85.098,09             | 70.969,72             |
|  |                 |               |                       |                       |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                 |               | <b>100.648.193,97</b> | <b>100.098.411,18</b> |

- Gewinn- und Verlustrechnung 2018

■ Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

|  | 2018<br>€     |                   | 2017<br>€         |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse  |               |                   |                   |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 13.327.594,13 |                   | 13.054.467,43     |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 87.339,04     | 13.414.933,17     | 150.259,97        |
| 2. Erhöhung/Verminderung des Bestands<br>an unfertigen Leistungen  |               | 60.834,02         | -91.661,76        |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   |               | 63.667,43         | 300.804,96        |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |               |                   |                   |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 6.100.935,98  |                   | 6.786.545,21      |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 1.051.745,71  | 7.152.681,69      | 1.153.813,56      |
| 5. Personalaufwand   |               |                   |                   |
| a) Löhne und Gehälter  | 362.128,61    |                   | 297.195,92        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>(davon für Altersversorgung: Gj. 7.310,00 €/Vj.: 9.258,00 €) | 65.558,34     | 427.686,95        | 45.851,56         |
| 6. Abschreibungen auf Sachanlagen  |               | 2.044.837,23      | 1.887.706,35      |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen  |               | 438.064,71        | 374.141,31        |
| 8. Erträge aus Beteiligungen   |               | 100.000,00        | 463.300,00        |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |               | 10.660,21         | 15.126,85         |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |               | 1.585.194,45      | 1.740.395,74      |
| 11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag   |               | 56.963,59         | 67.277,74         |
| 12. Ergebnis nach Steuern  |               | 1.944.666,21      | 1.539.370,06      |
| 13. Sonstige Steuern   |               | 484.590,95        | 459.906,43        |
| 14. Jahresüberschuss   |               | 1.460.075,26      | 1.079.463,63      |
| 15. Gewinnvortrag  |               | 5.506,38          | 3.404,87          |
| 16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen  |               | 730.008,83        | 538.948,00        |
| 17. Bilanzgewinn   |               | <b>735.572,81</b> | <b>543.920,50</b> |

■ **Anhang zum  
31. Dezember 2018**

## ■ 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 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über 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 2018 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Ein im Berichtsjahr erhaltener Tilgungszuschuss wurde von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagenneubauten von 50 Jahren.
- Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die einen neubaugleichen Zustand der jeweiligen Gebäude zur Folge haben, wird die verbleibende Restnutzungsdauer i. d. R. auf 40 Jahre festgelegt.

- Nach Modernisierung und wirtschaftlicher Neubewertung wurden in 2018 die Nutzungsdauern für 4 Mieteinheiten um 11 Jahre verlängert. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude planmäßig abgeschrieben.
- 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. Für die Jahre 2008 bis 2012 wurden sie im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten aktiviert und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind auf Grundstücke mit Wohnbauten für ein abgerissenes Gebäude in Höhe von T € 93,6 vorgenommen worden, um ein neu zu errichtendes Gebäude herzustellen.

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 derivate 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 € 10.535.713,39.

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 eine Teilfertigstellung einer umfangreichen mehrjährigen Modernisierungsmaßnahme aus.

Unter den Anlagen im Bau werden im Wesentlichen anteilige Herstellungskosten eines weiteren Neubaus aktiviert.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 3.458.597,39 ausgewiesen; im Vorjahr waren es € 3.397.763,37.

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

|                                      | Berichts-<br>jahr<br>€ | Vorjahr<br>€      | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr |                  |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------|--|------------------|
|                                      |                        |                   | Berichts-<br>jahr<br>€                           | Vorjahr<br>€     |
| <b>Forderungen aus Vermietung</b>    | 35.872,43              | 46.829,63         | 5.773,32   | 12.103,49        |
| <b>Sonstige Vermögensgegenstände</b> | 230.496,36             | 248.028,66        | 0,00   | 0,00             |
| <b>Gesamt-betrag</b>                 | <b>266.368,79</b>      | <b>294.858,29</b> | <b>5.773,32</b>                                  | <b>12.103,49</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 Ergebnisrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

|                           | Stand am<br>01.01.2018<br>€ | Einstellung<br>aus dem<br>Bilanzgewinn<br>des Vorjahres<br>€ | Einstellung<br>aus dem<br>Jahresüber-<br>schuss<br>€ | Stand am<br>31.12.2018<br>€ |
|---------------------------|-----------------------------|--|--|-----------------------------|
| Gesetzliche Rücklage      | 3.683.382,67                | 0,00   | 146.008,33   | 3.829.391,00                |
| Bauerneuerungsrücklage    | 596.442,43                  | 0,00   | 0,00   | 596.442,43                  |
| Andere Ergebnisrücklagen  | 24.514.668,87               | 289.000,00   | 584.000,50   | 25.387.669,37               |
| <b>Gesamt-<br/>betrag</b> | <b>28.794.493,97</b>        | <b>289.000,00</b>  | <b>730.008,83</b>                                    | <b>29.813.502,80</b>        |

Unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ werden ausgewiesen:

|  | Berichtsjahr<br>€ | Vorjahr<br>€      |
|--|-------------------|-------------------|
| Schönheitsreparaturen                  | 71.090,62         | 80.057,93         |
| Prüfungskosten                         | 32.950,00         | 32.950,00         |
| Urlaubsrückstellung                    | 5.600,00          | 6.400,00          |
| Interne Abschlusskosten                | 16.000,00         | 15.000,00         |
| Rechtsangelegenheiten                  | 2.731,05          | 20.000,00         |
| Abrechnungsgebühren und Betriebskosten | 43.500,00         | 49.300,00         |
| Müllgebühren                           | 25.529,45         | 25.529,45         |
| Berufsgenossenschaft                   | 2.200,00          | 1.400,00          |
| Nachzahlungszinsen                     | 0,00              | 219,00            |
| <b>Gesamt-<br/>betrag</b>              | <b>199.601,12</b> | <b>230.856,38</b> |

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 € 318,5 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 31,6.

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 2018 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 178,0.

Aus bis 2018 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 240,5 und Neubauten in Höhe von T € 1.095,5, das aus liquiden Mitteln der Genossenschaft bezahlt werden soll.

Das zum 31.12.2018 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € -554,6.

**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 31.12.2018 valutierte die Verbindlichkeit in Höhe von T € 117,5.

**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 31.12.2018 T € 1.523,8. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.074,4 und ein Jahresüberschuss von T € 61,1 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 | 3.215                 | 26.511                      |
| Zugang               | 184                   | 1.527                       |
| Abgang               | -171                  | -1.123                      |
| Ende Geschäftsjahr   | 3.228                 | 26.915                      |
| Veränderung          | 13                    | 404                         |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 130.135,52 (Vj. € 262.188,86) erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 121.200,00 vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 8.074.500,00.

Mitglieder des Vorstands  
 Andreas Wahl (Vorsitzender)  
 Michael Thiermann

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstands € 8.097,76.

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Eckhard David, RA (Vorsitzender)  
 Petra Bliwert, Geschäftsstellenleiterin (stellvertr. Vorsitzende)  
 Claus Gedig, Niederlassungsleiter  
 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 2018: T € 6,0 (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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von  | 1.460.075,26      |
| ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2017 von   | 5.506,38          |
| ergibt sich eine Zwischensumme von  | 1.465.581,64      |
| Nach Zuweisung von  | -146.008,33       |
| zur gesetzlichen Rücklage und von   | -584.000,50       |
| zu den anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von   | <b>735.572,81</b> |
| Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen   |                   |
| a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2018 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 % | 256.340,35        |
| b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen   | 476.000,00        |
| c) Vortrag des verbleibenden Restbetrags von auf neue Rechnung  | <b>3.232,46</b>   |

Hannover, den 8. März 2019

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

■ Anlage zum Anhang

Anlagenspiegel

|     |  | Anschaffungs-/Herstellungskosten |                     |                    |                | Stand am<br>31.12.2018<br>€ |
|-----|--|----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|
|     |  | Stand am<br>01.01.2018<br>€      | Zugänge<br>€        | Abgänge<br>€       | Umbuchung<br>€ |                             |
| I.  | Sachanlagen  |                                  |                     |                    |                |                             |
| 1.  | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 133.162.220,39                   | 11.345,10           | 237.186,68         | 2.888.331,47   | 135.824.710,28              |
| 2.  | Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 3.603.872,55                     | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 3.603.872,55                |
| 3.  | Grundstücke ohne Bauten                                  | 0,00                             | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 0,00                        |
| 4.  | Maschinen  | 719,00                           | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 719,00                      |
| 5.  | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 383.745,28                       | 13.882,35           | 0,00               | 0,00           | 397.627,63                  |
| 6.  | Anlagen im Bau   | 1.282.726,89                     | 2.422.942,94        | 0,00               | -2.855.310,45  | 850.359,38                  |
| 7.  | Bauvorbereitungskosten                                   | 33.021,02                        | 0,00                | 0,00               | -33.021,02     | 0,00                        |
| 8.  | Geleistete Anzahlungen                                   | 0,00                             | 5.967,00            | 0,00               | 0,00           | 5.967,00                    |
|     | Summe  | <b>138.466.305,13</b>            | <b>2.454.137,39</b> | <b>-237.186,68</b> | <b>0,00</b>    | <b>141.157.629,20</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                      |
|     | Summe  | <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>138.676.455,13</b>            | <b>2.454.137,39</b> | <b>-237.186,68</b> | <b>0,00</b>    | <b>141.367.779,20</b>       |

|  | Abschreibungen              |                     |                    |                | Stand am<br>31.12.2018<br>€ | Buchwert am<br>31.12.2018<br>€ | Buchwert am<br>31.12.2017<br>€ |
|--|-----------------------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | Stand am<br>01.01.2018<br>€ | Zugänge<br>€        | Abgänge<br>€       | Umbuchung<br>€ |                             |                                |                                |
|  |                             |                     |                    |                |                             |                                |                                |
|  | 42.796.385,57               | 1.966.884,88        | 237.186,68         | 0,00           | 44.526.083,77               | 91.298.626,51                  | 90.365.834,82                  |
|  | 637.787,33                  | 56.647,00           | 0,00               | 0,00           | 694.434,33                  | 2.909.438,22                   | 2.966.085,22                   |
|  | 0,00                        | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 0,00                           | 0,00                           |
|  | 719,00                      | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 719,00                      | 0,00                           | 0,00                           |
|  | 341.177,28                  | 21.305,35           | 0,00               | 0,00           | 362.482,63                  | 35.145,00                      | 42.568,00                      |
|  | 0,00                        | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 850.359,38                     | 1.282.726,89                   |
|  | 0,00                        | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 0,00                           | 33.021,02                      |
|  | 0,00                        | 0,00                | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 5.967,00                       | 0,00                           |
|  | <b>43.776.069,18</b>        | <b>2.044.837,23</b> | <b>-237.186,68</b> | <b>0,00</b>    | <b>46.058.093,09</b>        | <b>95.099.536,11</b>           | <b>94.690.235,95</b>           |
|  |                             |                     |                    |                |                             |                                |                                |
|  | 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                         |
|  | <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>210.150,00</b>              |
|  | <b>43.776.069,18</b>        | <b>2.044.837,23</b> | <b>-237.186,68</b> | <b>0,00</b>    | <b>46.058.093,09</b>        | <b>95.309.686,11</b>           | <b>94.900.385,95</b>           |

■ Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

|   | Gesamtbetrag<br>der<br>Verbindlichkeit<br>€ | davon mit einer Restlaufzeit |                     |                               | durch Grund-<br>pfandrechte oder<br>ähnliche Rechte ge-<br>sicherte Beträge<br>€ | Art der<br>Sicherheit |
|---|---|------------------------------|---------------------|-------------------------------|--|-----------------------|
|   |   | bis zu 1 Jahr<br>€           | 2–5 Jahre<br>€      | von mehr als 5<br>Jahren<br>€ |  |                       |
| <b>1. Verbindlich-<br/>keiten gegen-<br/>über Kredit-<br/>instituten</b>    | 54.530.756,02                               | 2.350.325,45                 | 9.199.384,03        | 42.981.046,54                 | 54.530.756,02  | Grundpfandrechte      |
| dto., Vorjahr   | 54.917.617,26                               | 3.041.462,65                 | 11.656.094,18       | 40.220.060,43                 | 54.917.617,26  |                       |
| <b>2. Verbindlich-<br/>keiten gegen-<br/>über anderen<br/>Kreditgebern</b>  | 1.822.338,90                                | 89.618,41                    | 573.476,30          | 1.159.244,19                  | 1.794.918,32   | Grundpfandrechte      |
| dto., Vorjahr   | 1.907.954,93                                | 114.660,76                   | 370.579,97          | 1.422.714,20                  | 1.880.534,35   |                       |
| <b>3. Erhaltene<br/>Anzahlungen</b>   | 3.783.270,42                                | 3.783.270,42                 | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| dto., Vorjahr   | 3.682.961,33                                | 3.682.961,33                 | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| <b>4. Verbindlich-<br/>keiten aus<br/>Vermietung</b>                        | 45.883,19                                   | 45.883,19                    | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| dto., Vorjahr   | 66.659,84                                   | 66.659,84                    | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| <b>5. Verbindlich-<br/>keiten aus<br/>Lieferungen<br/>und Leistungen</b>    | 761.453,39                                  | 713.484,79                   | 47.968,60           | 0,00                          |  |                       |
| dto., Vorjahr   | 999.028,49                                  | 933.408,35                   | 65.620,14           | 0,00                          |  |                       |
| <b>6. Verbindlich-<br/>keiten gegenüber<br/>verbundenen<br/>Unternehmen</b> | 350.069,03                                  | 350.069,03                   | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| dto., Vorjahr   | 487.606,52                                  | 487.606,52                   | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| <b>7. Sonstige Ver-<br/>bindlichkeiten</b>                                  | 208.319,60                                  | 208.319,60                   | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| dto., Vorjahr   | 214.623,31                                  | 214.623,31                   | 0,00                | 0,00                          |  |                       |
| <b>Gesamtsummen</b>   | <b>61.502.090,55</b>                        | <b>7.540.970,89</b>          | <b>9.820.828,93</b> | <b>44.140.290,73</b>          | <b>56.325.674,34</b>   |                       |
| dto., Vorjahr   | 62.276.451,68                               | 8.541.382,76                 | 12.092.294,29       | 41.642.774,63                 | 56.798.151,61  |                       |



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

|   | OSTLAND<br>Wohnungsgenossenschaft eG |                | OSTLAND<br>Immobilien-Gesellschaft mbH |                |
|---|--------------------------------------|----------------|--|----------------|
|   | 2018<br>in T €                       | 2017<br>in T € | 2018<br>in T €                         | 2017<br>in T € |
| <b>Bilanzsumme</b>                                      | 100.648,2                            | 100.098,4      | 3.074,4                                | 3.364,3        |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                       | 0,0                                  | 0,0            | 3,4                                    | 15,6           |
| Sachanlagen   | 95.099,5                             | 94.690,2       | 2.234,2                                | 2.278,5        |
| Finanzanlagen   | 210,1                                | 210,1          | 23,1                                   | 25,2           |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke<br>und andere Vorräte | 3.521,2                              | 3.459,7        | 19,6                                   | 18,2           |
| Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände        | 266,4                                | 294,9          | 390,7                                  | 531,9          |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben                     | 1.465,6                              | 1.344,1        | 403,0                                  | 490,9          |
| Rechnungsabgrenzungsposten                              | 85,4                                 | 99,4           | 0,4                                    | 4,0            |
|   |                                      |                |  |                |
| Geschäftsguthaben/Stammkapital                          | 8.282,2                              | 8.163,1        | 210,0                                  | 210,0          |
| Rücklagen   | 29.813,5                             | 28.794,5       | 1.017,7                                | 1.017,7        |
| Rückstellungen  | 229,8                                | 249,5          | 53,2                                   | 51,9           |
| Verbindlichkeiten                                       | 61.502,1                             | 62.276,4       | 1.497,4                                | 1.749,6        |
| Rechnungsabgrenzungsposten                              | 85,1                                 | 71,0           | 0,0                                    | 0,0            |
|   |                                      |                |  |                |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                     | <b>735,5</b>                         | <b>543,9</b>   | <b>296,1</b>                           | <b>335,1</b>   |
|   |                                      |                |  |                |
| Umsatzerlöse  | 13.414,9                             | 13.204,7       | 1.996,9                                | 2.077,4        |
| Bestandsveränderung                                     | 60,8                                 | -91,7          | 1,3                                    | -0,4           |
| Sonstige betriebliche Erträge                           | 63,7                                 | 300,8          | 14,6                                   | 42,7           |
| Aufwendungen für bezogene Sach- und<br>Dienstleistungen | -7.152,7                             | -7.940,3       | -294,4                                 | -286,7         |
| Löhne, Gehälter, soziale Abgaben                        | -427,7                               | -343,0         | -1.207,5                               | -1.207,0       |
| Abschreibungen  | -2.044,8                             | -1.887,7       | -76,1                                  | -94,9          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                      | -438,1                               | -374,1         | -308,8                                 | -384,5         |
| Erträge aus Beteiligungen                               | 100,0                                | 463,3          | 0,0                                    | 0,0            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                    | 10,7                                 | 15,1           | 6,1                                    | 8,7            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                        | -1.585,2                             | -1.740,4       | -50,2                                  | -71,7          |
| Steuern   | -541,5                               | -527,2         | -20,8                                  | -112,8         |
| Jahresüberschuss  | 1.460,1                              | 1.079,5        | 61,1                                   | -29,2          |
| Einstellung in Rücklagen                                | -730,0                               | -538,9         | 0,0                                    | 0,0            |
| Gewinnvortrag   | 5,5                                  | 3,4            | 235,1                                  | 364,3          |
|   |                                      |                |  |                |
| <b>Gezahlte Dividende/Ausschüttung</b>                  | <b>249,4</b>                         | <b>219,2</b>   | <b>100,0</b>                           | <b>463,3</b>   |

| Bestand an                               |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|
| eigenen Einheiten (ohne EPL)             | 2.659 | 2.655 | 40    | 40    |
| verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL) | 0     | 0     | 1.664 | 1.653 |

| Mitgliederbewegung bei der<br>OSTLAND eG | 2018<br>Mitglieder | 2018<br>Anteile | 2017<br>Mitglieder | 2017<br>Anteile |
|--|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| Vortrag                                  | 3.215              | 26.511          | 3.157              | 25.677          |
| Zugang im Geschäftsjahr                  | 184                | 1.527           | 234                | 1.832           |
| Abgang im Geschäftsjahr                  | -171               | -1.123          | -176               | -998            |
| Bestand                                  | 3.228              | 26.915          | 3.215              | 26.511          |

| 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        |
| <b>2018</b>   | <b>3.228</b>          | <b>26.915</b>      | <b>8.282.178,60</b>    | <b>3*</b>      | <b>29.813.502,80</b> | <b>100.648.193,97</b> |

\* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

|              | Fertiggestellt wurden |              |     |            |     |           | Zum Verkauf bestimmte Objekte |    |    |      | Im Bau befindliche Objekte |    |     |      |    |    |
|--------------|-----------------------|--------------|-----|------------|-----|-----------|-------------------------------|----|----|------|----------------------------|----|-----|------|----|----|
|              | Eigene 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         |                       | -71          |     | -9         |     | 46        |                               |    |    |      |                            | 26 |     |      |    | 2  |
| 2017         |                       | 40           | 106 | 24         |     | 6         |                               |    |    |      | 19                         | 4  |     |      |    |    |
| 2018         |                       |              | 16  | -2         |     |           |                               |    |    |      | 18                         | 14 |     |      |    |    |
|              | 18                    | -9           | 18  | -4         |     |           |                               |    |    |      |                            |    |     |      |    |    |
|              | 19                    | 19           |     |            |     |           |                               |    |    |      |                            |    |     |      |    |    |
|              |                       |              |     |            |     |           |                               |    |    |      |                            |    |     |      |    |    |
| <b>Summe</b> |                       | <b>1.982</b> |     | <b>602</b> |     | <b>75</b> |                               |    |    |      | <b>602</b>                 |    |     |      |    |    |

## ■ Wohnungsbestand

|  | WA-Nr. | Anzahl Wohneinheiten | Anzahl Gewerbeeinheiten | Anzahl Garagen/ELP |
|--|--------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| <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                 |
| 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                   |                         |                    |
| <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>                   |        |                      |                         |                    |
| Droehnenstr. 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, 274 A–C, 278, 278 A–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/ELP |
|--------------------------------------|--------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| <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     | 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     | -                    |                         | -                  |
| 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                  |
| <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-Dachtmissen</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/ELP |
|-----------------------------|--------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| <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 1–4              | 47     | 2                    |                         | 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     | 41                   |                         | 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:**

eichels: Agentur für Werbung, Hannover

**Druck:**

Druckhaus Pinkvoss GmbH  
Landwehrstr. 85  
30519 Hannover







**OSTLAND.**

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