

# *Echte Werte*

GESCHÄFTSBERICHT 2011





# *Echte Werte*

GESCHÄFTSBERICHT 2011





<b>Firmen</b>	6
<b>Vertreterversammlung</b>	7
<b>Bericht des Aufsichtsrates 2011</b>	8
<b>Lagebericht 2011</b>	9
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage	16
Ausblick: Risiken und Chancen	20
Nachtragsbericht	23
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2011</b>	24
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	27
<b>Anhang zum 31. Dezember 2011</b>	28
Allgemeine Angaben	28
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
Erläuterungen zur Bilanz	30
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
Sonstige Angaben	32
Anlage zum Anhang	34
<b>Zusammenfassung</b>	36
<b>Entwicklung</b>	39
<b>Bauleistungen</b>	40
<b>Wohnungsbestand</b>	42

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

**Verwaltungsorgane:**

**Vorstand:**

1. Andreas Wahl, Hildesheim, Vorsitzender
2. Michael Thiermann, Hannover, nebenamtlich

**Aufsichtsrat:**

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

**Prokura:**

Frank Musielak, Hannover

OSTLAND  
IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH

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

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 bebauten und unbebauten Grundstücken
- Sonstige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

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

WAHLBEZIRK 1 - HANNOVER

<b>Vertreter:</b>	Neumann, Roswitha
Ambrosius, Eberhard	Nietfeld, Helga
Axel, Dagmar	Nietfeld, Sylvia
Axel, Wilfried	Pfannenschmidt, Hans
Behlau-Klages, Hannelore	Renneberg, Werner
Berner-Pause, Sonnhilde	Schustereit, Inge
Dr. Buser, Kurt	Schwulera, Gerhard
Dressler, Manfred	Tiedge, Wolfgang
Dreyfuß, Bernd	Ulber, Alfred
Fischer, Erdmuthe	Ulber-Behn, Karin
Fischer, Wolfgang	Velten, Hans
Honroth, Gerhard	Watermann, Rolf
Karthäuser, Ernst-Peter	Wömpener, Hannelore
Karthäuser, Heidemarie	Wömpener, Sabine
Kaßmann, Heinz	Yilmaz, Emine
Lewerenz, Erdreich	
Mahnke, Kai	<b>Ersatzvertreter:</b>
Mahnke, Martina	Ballin, Werner
Meißner, Oliver	Fötsch, Christine
Meyer-Ban, Insa	Rönspies, Renate
Mollenhauer, Karl	Weidner, Paul
Musielak, Frank	

WAHLBEZIRK 2 - GEHRDEN

<b>Vertreter:</b>	<b>Ersatzvertreter:</b>
Beier, Siegfried	Hannig, Gunther
Harp, Rudi	
Kottländer, Lieselotte	
Reich, Helga	

WAHLBEZIRK 3 - BARSINGHAUSEN

<b>Vertreter:</b>	<b>Ersatzvertreter:</b>
Barthel, Werner	Hecht, Matthias
Gorski, Monika	
Krafft, Dieter	
Pläge, Jörg	

WAHLBEZIRK 4 - LEHRTE

<b>Vertreter:</b>
Schmidt, Ewald
Schmidt, Ute

WAHLBEZIRK 5 - SEHNDE

<b>Vertreter:</b>
Kotter, Manfred
Rahe, Heinrich
Seegers, Bärbel

WAHLBEZIRK 6 - BURG DORF

<b>Vertreter:</b>	Lange, Dieter
Bielinski, Reinhild	Luka, Waldemar
Blankenberg, Birgit	Pogrzeba, Hildegard
Büttner, Wolf	Schülke, Dirk
Eichstädt, Fritz	
Fleischer, Egon	<b>Ersatzvertreter:</b>
Gzik, Aleksander	Leist, Monika
Herrmann, Herta	Wenskowski, Claudia

WAHLBEZIRK 7 - WEDEMARK

<b>Vertreter:</b>	<b>Ersatzvertreter:</b>
Gehrke, Marie-Luise	Goebel, Hildegard
Wieser, Erwin	
Ziebart, Edith	

WAHLBEZIRK 8 - SONSTIGE

<b>Vertreter:</b>	Peker, Annemarie
Ganski, Georg	Rehbock, Corinna
Hasberg, Sabine	
Hasberg, Sven	<b>Ersatzvertreter:</b>
Musielak, Christa	Lebermann, Michael

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik eingehend unterrichten lassen und darüber mit dem Vorstand beraten.

Die Neubauprojekte einschließlich zweier Machbarkeitsstudien waren Themen der Beratungen. Regelmäßig wurde die Entwicklung der Genossenschaft verfolgt. Dabei gab es ferner laufend Abstimmungen über die Aktivitäten des Tochterunternehmens.

Regelmäßig wurde über die unterschiedlichen Modernisierungsmaßnahmen berichtet. Dazu zählten sowohl Einzelmodernisierungen als auch größere Maßnahmen, wie z. B. Fassadensanierungen und Dachgeschossdämmungen.

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

Den Jahresabschluss 2011 mit dem Lagebericht prüfte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat in der nächsten Vertreterversammlung informieren.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr vorgelegte Jahresabschluss entspricht einer sorgfältigen Geschäftsführung und der Lagebericht stellt die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft realistisch dar. Dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses schließt sich der Aufsichtsrat an.

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

Hannover, im Februar 2012

Der Aufsichtsrat

Hans Bildhauer, Vorsitzender

---

## 1. GESCHÄFTSVERLAUF

---

### 1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

Die deutsche Wirtschaft ist in 2011 im zweiten Jahr in Folge kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 3,0 Prozent (gegenüber 3,7 Prozent in 2010). Betrachtet man jedoch die Quartalsentwicklung, wird deutlich, dass sich die konjunkturellen Schwankungen der vergangenen Jahre nahtlos fortsetzten. Denn wenngleich das Jahresergebnis äußerst positiv ist, kühlte sich das Wirtschaftsklima insbesondere im letzten Quartal 2011 erheblich ab, so dass die Wirtschaftsprognosen für dieses Jahr eher eine gedämpfte Euphorie ausweisen und sogar eine leichte Rezession vorhersehen. Das Wirtschaftswachstum 2012 wird von den Forschungsinstituten weitgehend mit unter einem Prozent prognostiziert.

Die Impulse für das deutliche Wachstum kamen vor allem aus dem Inland. Privathaushalte hätten dabei so viel eingekauft wie zuletzt vor fünf Jahren. Allerdings hätten auch die Verbraucherpreise kräftig zugelegt, im Schnitt um 2,3 Prozent. Ungeachtet dessen verzeichnet das statistische Bundesamt mit einem Plus bei den Konsumausgaben von 1,1 Prozentpunkten den größten Anteil am Aufschwung, gefolgt von den Bruttoinvestitionen mit einem Plus von 1,0 Prozentpunkten. Der Export kommt in dieser Auflistung mit einem Zuwachs von 0,8 Prozentpunkten nur auf den dritten Rang. Positive Impulse für die Wirtschaft kamen im vierten Quartal im Vergleich zum Vorquartal allein von den Investitionen: Vor allem Bauinvestitionen waren deutlich höher als im dritten Quartal 2011. Der Außenhandel hatte hingegen zum Jahresende einen negativen Effekt auf die Entwicklung der deutschen Wirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft hat sich von derartigen Konjunkturwellen weitgehend abgekoppelt. Auch die Mitgliedsunternehmen im vdw Niedersachsen Bremen denken, handeln und finanzieren langfristig. Die Immobilienwirtschaft stellt demnach nicht nur einen der größten, sondern auch einen der verlässlichsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immo-

lienswirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Der Wirtschaftsaufschwung hat auch am Arbeitsmarkt seine positiven Spuren hinterlassen, die Arbeitslosigkeit ist 2011 deutlich gesunken. Mit im Schnitt rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen hatten im abgelaufenen Jahr so viele Leute in Deutschland einen Arbeitsplatz wie noch nie zuvor. Die Zahl der Erwerbslosen an der Gesamtheit aller, die potenziell arbeiten könnten, habe mit 5,7 Prozent den niedrigsten Stand seit 1991 erreicht.

Die Verbraucherpreise steigen weiterhin schneller als die Mieten. So haben sich die Nettokaltmieten lediglich im Mittel um 1,1 % erhöht, im Vergleich zur Inflationsrate von 2,3 %. Gleichwohl belasten die sich fortsetzenden Preissteigerungen im Energiebereich die Kosten für Mieter und Eigentümer. Die zum Teil massiven Verteuerungen von Gas und Heizöl belaufen sich durchschnittlich auf 9,5 % für die Haushaltsenergie.

Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist traditionell sehr stark ausgeprägt. Die Mieterquote liegt bei rund 58 Prozent. Von knapp mehr als 40 Millionen Wohnungen werden derzeit etwa 24 Millionen als Mietwohnungen genutzt. Für die Vermieter spielt die demografische Entwicklung eine immer größere Rolle, bei der Planung ihrer Investitionsentscheidungen. Quantität und Struktur der Nachfrage lassen sich für die kommenden Jahre bereits einigermaßen verlässlich bewerten. Sicher ist, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland schon bis Mitte dieses Jahrhunderts spürbar zurückgehen wird. Trotzdem wird mit einer Zunahme der Haushaltszahlen gerechnet. Zugleich wird es immer mehr Menschen über 65 Jahre geben. Diese Entwicklung wird bei vielen Wohnungsunternehmen im Mittelpunkt des Handels stehen und findet sich bereits mit vielen Neubau- und Modernisierungsprojekten in den Beständen wieder.

---

### 1.2 LAGE DER BAUWIRTSCHAFT

---

Die Wohnungsbauinvestitionen hatten 2010 mit 143 Milliarden Euro einen neuen Höchstwert erreicht. Für 2011 war ein weiteres Wachstum erwartet worden. Zumal auch der Wohnungsneubau langsam wieder anzog – allerdings auf weiterhin niedrigem Niveau. Die Zahl der

Wohnungsbaugenehmigungen gilt hierfür als sicherer Vorboote. So rechnet die Landesbausparkasse für 2011 mit einem Sprung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten; für 2012 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um knapp fünf Prozent auf 235.000 Genehmigungen.

Gestützt wird das positive Investitionsklima durch die weiterhin günstigen Vorgaben des Kapitalmarktes. Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren sanken gegen Ende 2011 auf ein Niveau von rund drei Prozent. Hinzu kommen zahlreiche Programme der KfW-Bankengruppe, die insbesondere auf die energetische Sanierung der Wohnungsbestände abzielen.

### 1.3

#### IMMOBILIENMARKT

Die regionalen Unterschiede in den Wohnungsmärkten prägen sich immer mehr aus, diese Entwicklung ist auch in einem Flächenland wie Niedersachsen immer stärker zu beobachten. Die Unterschiede resultieren zum einen an der angebotsseitigen Entwicklung der Wohnungsbestände sowie zum anderen an den Nachfrageindikatoren der Beschäftigungsentwicklung sowie der Sozialstruktur der Bewohner in den entsprechenden Regionen. So fällt es gerade in strukturschwachen Gebieten schwerer die Herausforderungen an zukünftige Wohnbedürfnisse zu realisieren, weil die Nachfrage nachlässt und Mieterlöse ausbleiben. So haben Marktanalysen in den vergangenen Jahren einen Trend beobachtet, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten „gewinnen“ und ländliche Regionen oder auch Altindustriestandorte „verlieren“.

Die Anzahl von Wohnungswechseln bei Mietern nimmt momentan erfreulicherweise nicht mehr zu. Durch die zunehmende Mobilität der Menschen, die sich räumlich verändern möchten, werden allerdings die Verweildauern in den Wohnungen tendenziell kürzer.

Bei der Mietpreisentwicklung ist bundesweit weiterhin eine leichte Aufwärtsbewegung zu verzeichnen. In vielen Städten und Regionen sind die Mieten in den letzten Jahren noch stagniert und lediglich in den sogenannten „Engpass-Städten“ angestiegen. Mietpreissteigerungen finden oftmals bei

Mieterwechsel und bei umfassenden Wohnungsmodernisierungen in angemessener Höhe statt.

Der Wohnungsmarkt in Hannover weist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage aus und hat somit im Vergleich zu anderen Metropolen weiterhin ein moderates Mietniveau. Der in 2011 erstellte Mietspiegel für Hannover weist bei Gebäuden der jüngeren Baujahre (1990-2010) Mieten von 6,97 – 7,99 €/m<sup>2</sup> auf. Die Nachkriegsbaujahre zwischen 1949-1960 befinden sich je nach Lage und Ausstattung im Bereich von 5,65 – 5,88 €/m<sup>2</sup>.

### 1.4

#### BAUTÄTIGKEIT UND PLANUNG

Der ursprüngliche geplante Neubau auf dem Grundstück Peiner Weg 21 in Burgdorf wurde aufgrund von erheblichen Kostensteigerungen innerhalb der Ausschreibungsphase nicht realisiert. Um den zukünftigen Anforderungen hinsichtlich energetischer Standards und demografischer Entwicklungen für das gesamte Quartier zwischen Peiner Weg, Schwüblingser Weg und Brombergerstraße Rechnung zu tragen wurden zwei Machbarkeitsstudien erstellt und vor dem Aufsichtsrat präsentiert. Der Gesamtumfang der Studien betrifft rund 4.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bestand und beinhaltet eine Erweiterung der Wohnflächen durch Neubau auf über 6.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die verschiedenen Szenarien von Modernisierung, Neubau sowie auch ein Teilrückbau des Bestandes wurden miteinander verglichen. Im Fokus der Bewertung der Studien standen zukunftsfähige Wohnformen mit wirtschaftlich tragbaren Lösungsansätzen für Entwicklung des Quartiers. Diese Planungsansätze werden nun in 4 Bauabschnitten weiter vertieft und dienen der Entscheidungsgrundlage für zukünftige Investitionen in Burgdorf. Vorrangiges Ziel bleibt es, nach dem Vorbild unseres Projekts WOHNEN UMZU, eine weitere, zentrale Anlaufstelle für unsere Mieter in diesem Burgdorfer Stadtteil zu errichten.

Das geplante Neubauvorhaben am Nedderntor 5 in Gehrden, wurde im Dezember mit dem Abbruch von zwei nicht mehr bewohnten Einfamilienhäusern begonnen. Auf den für diesen Zweck erworbenen Grundstücken entsteht bis zum Jahreswechsel eine moderne Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten in attraktiver Lage der Gehrdenener Innenstadt. In direkter

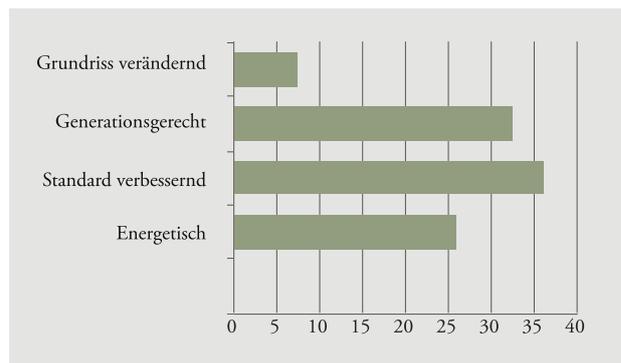
Anbindung zu unserer Wohnanlage Nedderntor 11, bietet dieses Objekt sowohl eine ideale Infrastruktur für ältere Bewohner sowie auch für junge Mieter. Neben barrierefreien Wohnungen mit einer Aufzugsanlage zeichnet sich das Objekt durch ein innovatives Energiekonzept aus. Das Gebäude soll energetisch im KfW 70 Standard errichtet werden und mit einem Blockheizkraftwerk, welches im Nedderntor 11 neu errichtet wird, die effiziente Versorgung mit Wärme und Warmwasser gewährleisten.

Die komplette Modernisierung der Fassade und der Balkone am Objekt Hildesheimer Straße 247, 274 A-C schließt die Maßnahmen der Fassadensanierungen im diesem Wohnbereich ab. Mit einem Investitionsvolumen von 615 T € war es die umfangreichste Modernisierung im Berichtsjahr. In 8 Monaten wurde neben der Aufbringung eines 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem (WDVS), die Balkone mit hochwertigen Brüstungen aus Aluminium und satiniertem Glas ausgestattet und aufgewertet. In diesem Zusammenhang wurden auch die Eingangsbereiche mit erneuert und modernisiert. Pünktlich zur Heizperiode können die Bewohner nun ein behagliches Wohnklima genießen und von sinkenden Nebenkosten profitieren.

### 1.5

#### HAUSBEWIRTSCHAFTUNG UND BESTANDSPFLEGE

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2011 rund 2,1 Mio. € (Vj. 1,9 Mio. €) investiert. Das sind jährlich 17,25 € pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Zur Sicherstellung einer erfolgreichen Vermietbarkeit unserer Wohnungen stellt eine nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung einen immer größeren Stellenwert dar. In einem nachfrageorientierten Mietermarkt werden wir auch zukünftig die Wohnungsqualitäten den steigenden Qualitätsansprüchen der Mieter anpassen. Im Berichtsjahr 2011 wurden in 39 Wohnungen insgesamt 102 Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, deren Schwerpunkte im energetischen Bereich sowie in der Verbesserung des Wohnwertes lagen.



Für das Geschäftsjahr 2012 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung in Höhe von 1,94 Mio. € geplant.

Rund 1.800 Wohnungen wurden in 2011 mit einem modernen Breitbandkabelnetz ausgestattet. Neben der Möglichkeit, digitale Fernsehprogramme in hoher Qualität zu empfangen profitieren die Mieter gleichzeitig von schnellen Internet- und Telefonangeboten. In weiteren 800 Wohnungen im Stadtteil Linden wurde die Vorbereitung für die Nutzung der Glasfasertechnologie durch entsprechende Installation von Hausanschlüssen vorgenommen. Mit diesen Ausstattungsmerkmalen werden die Wohnungen den immer weiter steigenden Bedürfnissen bei der Nutzung von Kommunikationsgeräten angepasst.

Neben den multimedialen Nutzungen von Wohnungen ist ebenfalls der steigende Wunsch nach Sicherheit in der Wohnung bei den Mietern zu beobachten. Zur Erfüllung zukünftiger gesetzlicher Anforderungen wurde Ende 2011 ein Rahmenvertrag mit einem Dienstleister geschlossen, der den gesamten Bestand mit rund 7.000 Rauchmeldern ausstattet und für die jährliche Überprüfung und Wartung der Geräte verantwortlich ist. Bei der Auswahl der Geräte und des Dienstleisters wurde auf höchste Qualität und Zuverlässigkeit großen Wert gelegt, da es sich bei den Geräten um lebensrettende Einrichtungen handelt.

### 1.6

#### GESCHÄFTSERGEBNIS

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von T € 964,4 (Vj. T € 719,4) entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und Planungen und stellt ein gutes Geschäftsergebnis dar. Nach Zuführung von T € 96,4 in

die gesetzlichen und T € 730 in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von T € 142,4, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3 % auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2011 verwendet werden soll. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung sowie den Aufwendungen für Instandhaltung geprägt.

Im Zeitraum von 2007 bis 2011 entwickelte sich der bewirtschaftete, eigene Hausbesitz an den Standorten in Hannover, Burgdorf, Barsinghausen, Gehrden, Lehrte, Sehnde und Wedemark wie folgt:

Anzahl	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ EPL
2007	259	1.991	1	724
2008	260	2.023	9	731
2009	259	2.021	11	730
2010	258	2.021	12	729
2011	256	2.019	12	729

Die Veränderung von 2010 zu 2011 ist zurückzuführen auf den Verkauf von zwei Mieteinfamilienhäusern.

Der durchschnittliche Mietpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat beträgt in der Genossenschaft 5,71 € (Vj. 5,66 €). Damit erzielt die Genossenschaft marktgerechte Mieten und bietet ihren Mitgliedern gleichzeitig Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen an. Die Möglichkeiten für weitere, generelle Anpassungen der Nutzungsgebühren im Bestand sind aus Gründen der Marktentwicklung und der begrenzten Belastbarkeit der Mieter/Mitglieder eingeschränkt. Lediglich bei der Neuvermietung sowie bei der Modernisierung sind Mietanpassungen möglich.

Im Jahre 2011 erwirtschaftete der Bereich „Hausbewirtschaftung“ einen Gewinn von T € 994,0 (Vj. T € 613,6). Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf (Beträge in T€):

	2011		2010	
<b>Erträge</b>				
1. Mieten, Umlagen	12.284,5		11.670,7	
2. Sonstige Erträge	68,4	12.352,9	80,7	11.751,4
<b>Aufwendungen</b>				
1. Betriebskosten	3.066,4		2.889,7	
2. Instandhaltungskosten	2.373,1		2.074,2	
3. Abschreibungen	1.766,0		1.762,0	
4. Zinsen	2.649,5		2.936,1	
5. Steuern	412,2		408,1	
6. Sonstige Aufwendungen	63,8		96,1	
7. Verwaltungskosten	1.027,9	11.358,9	971,6	11.137,8
<b>Ergebnis =</b>		<b>994,0</b>		<b>613,6</b>

Der Leerstand hat sich, wie schon in den vergangenen Jahren, weiter reduziert und beläuft sich auf 1,9 % zum Stichtag 31.12.2011.

Die Erlösschmälerungen konnten somit um T € 40,3 reduziert werden. Dieser positiven Entwicklung soll auch weiterhin Rechnung getragen werden, indem weitere Bestandsmodernisierungen nachhaltig fortgeführt werden.

Der Wohnungsstandard bei Wohnungsmodernisierungen wurde in Zusammenarbeit der Abteilungen Technik und Mietmanagement weiter optimiert und an Hand einer Musterwohnung neu definiert und mit den ausführenden Unternehmen fixiert.

Bei den Erträgen ergaben sich Erlöse durch höhere abzurechnende Betriebskosten. Die Mietforderungen sind leicht gesunken, diese positive Entwicklung ist auch auf die Intensivierung des Forderungsmanagements zurückzuführen. Der Abschreibungsbedarf auf Mietforderungen in Höhe von T € 21,8 (Vj. T € 29,7) ist somit auch nicht kritisch zu bewerten.

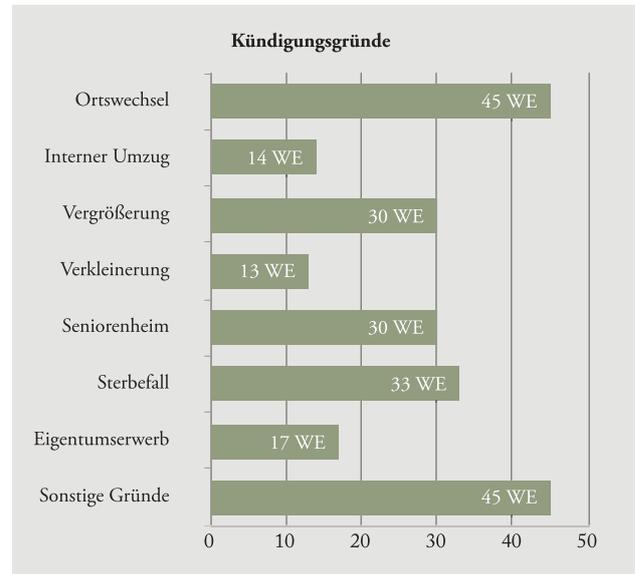
Die bisher generierten Planungskosten für das nicht realisierte Bauvorhaben in Burgdorf können mit großer Wahrscheinlichkeit nicht weiter genutzt werden. Dafür haben wir eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 100 T € vorgenommen.

Rückstellungen für Prozessrisiken sind entsprechend ihrer objektiven Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen geringfügig über der Anzahl des Vorjahres. Die Fluktuationsrate beläuft sich auf 11,2 %. Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2007 bis 2011 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	insgesamt
2007	134 WE	74 WE	208 WE
2008	144 WE	80 WE	224 WE
2009	129 WE	90 WE	219 WE
2010	136 WE	81 WE	217 WE
2011	136 WE	91 WE	227 WE

Die Fluktuation wird im Wesentlichen durch die zunehmende Mobilität der Mieter bestimmt. Die Auswertung der Kündigungsgründe zeigt auf, dass rund 40 % der Mieter wegen persönlicher Veränderungen, die nicht mit der Wohnung zusammenhängen, kündigen.



## 1.7

## MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr leicht negativ. Es sind 5 Mitglieder weniger eingetreten als ausgeschieden. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich dennoch fortgesetzt.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2011 auf T € 5.248,0; das sind T € 269,8 mehr als Ende des Vorjahres (T € 4.978,3). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 18,2 % (Vj. 17,9 %) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T € 128,6 (Vj. T € 122,9) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Mitglieder	3.194	3.199	3.162	3.170	3.142
Geschäftsanteile	16.660	16.249	15.309	14.688	14.416
Geschäftsguthaben in €	5.248.040,48	4.978.260,98	4.721.552,22	4.568.827,05	4.486.806,92

## 1.8

## BETEILIGUNGEN

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

Der Hausbesitz hat sich durch 2 Verkäufe von Stadthäusern auf dem GILDE CARRÉ verändert. Neue Baumaßnahmen sind beim Tochterunternehmen derzeit nicht in Planung.

Der Fokus ist auf die Wohnungsverwaltung für Dritte ausgerichtet. Betreut werden in der Verwaltung

- 64 Eigentümergemeinschaften und
- 5 Einzeleigentümer mit
- 919 Wohnungen,
- 28 Gewerbeeinheiten und
- 256 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 223.

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

Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer. Somit stellt die Hausverwaltung eine sinnvolle Ergänzung zu unserem Kerngeschäft dar und soll weiter ausgebaut werden.

## 1.9

## ORGANISATION UND PERSONALWESEN

Dem Vorstand gehört weiterhin Herr Andreas Wahl sowie Herr Michael Thiermann, als nebenamtlicher Vorstand, an. Als Prokurist ist Herr Frank Musielak tätig.

Im August 2011 wurde die Organisation der OSTLAND neu strukturiert. Durch Implementierung einer mittleren Führungsebene mit 4 Unternehmensbereichen und den entsprechenden Abteilungsleitern sollen die Unternehmensziele noch deutlicher in die Bereiche kommuniziert werden. Die Eigenverantwortung der Mitarbeiter soll somit gefördert werden und die Effizienz gesteigert werden. Insbesondere dem Mietmanagement kommt dabei besondere Bedeutung zu, da es den Unternehmenserfolg maßgeblich beeinflusst. Die zukünftigen Aufgaben der Unternehmenskommunikation sowie die Steuerung von bereichsübergreifenden Projekten sind in einer Stabstelle vereint. Die Weiterqualifizierung und die persönliche Entwicklung der Mitarbeiter im Bereich ihrer fachlichen und sozialen Kompetenzen gewinnt weiter an Bedeutung und wird vom Unternehmen entsprechend gefördert.

Der Arbeitnehmerbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Prokurist (kfm.)	1	1	1	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	4	7	6	6	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	6	7	7	8
<b>Gesamt</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>16</b>
davon Teilzeitkräfte	7	9	10	10	10

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

Erhöhungen von Personalkosten resultieren aus Anpassun-gen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis der Tarifparteien um 3 % zum 01.01.2011.

Die gesteckten Ziele konnten durch das hohe Engagement und den vorbildlichen Einsatz des gesamten Teams der OSTLAND erreicht werden. Für diesen gemeinsamen Erfolg bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vor-jahr sieben Mitglieder an.

Es fanden insgesamt 6 Sitzungen des Aufsichtsrates in 2011 statt.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### 2.1 VERMÖGENSLAGE

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

Bilanzentwicklung in Tausend €	Eigenkapital	Anlagevermögen	Bilanzsumme
2007	25.054,1	95.162,8	100.287,2
2008	25.574,0	97.013,8	101.940,5
2009	26.952,4	97.165,9	102.643,1
2010	27.804,3	95.302,4	99.912,9
2011	28.909,9	93.279,2	98.839,4

Vermögensstruktur in Tausend €	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	93.069,2 =	94,1 %	95.092,4 =	95,2 %	-2.023,2
Finanzanlagen	210,0 =	0,2 %	210,0 =	0,2 %	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Mittelfristige Aktiva	1.357,8 =	1,4 %	1.366,1 =	1,4 %	-8,3
Kurzfristige Aktiva	4.202,4 =	4,3 %	3.244,4 =	3,2 %	958,0
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>98.839,4 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>99.912,9 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-1.073,5</b>
<b>Kapitalstruktur in Tausend €</b>	<b>31.12.2011</b>		<b>31.12.2010</b>		<b>Veränderung</b>
<b>Eigenkapital</b>	28.909,9 =	29,2 %	27.804,3 =	27,8 %	1.105,6
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristige Fremdmittel	65.250,2 =	66,0 %	67.228,9 =	65,3 %	-2.037,4
Mittelfristige Passiva	126,9 =	0,1 %	71,8 =	0,1 %	-4,6
Kurzfristige Passiva	4.552,4 =	4,7 %	6.807,9 =	6,8 %	-101,1
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>98.839,4 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>99.912,9 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-1.073,5</b>

Gravierende Veränderungen in der Struktur des Vermögens haben sich nicht ergeben. Da sich keine nennenswerten Aktivierungen im Geschäftsjahr ergeben haben, hat sich das Anlagevermögen durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verringert.

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 94,3 % (Vj. 95,4 %) der Bilanzsumme von T € 98.839,4.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 1.105,6 angestiegen und beträgt T € 28.909,9. Die Eigenkapitalquote nahm von 27,8 % auf 29,2 % zu. Beeinflusst wurde die Eigenkapital-

quote im Wesentlichen durch Einzahlungen auf neue Geschäftsanteile und den Zuführungen aus dem Jahresabschluss 2011. Das Fremdkapital verringerte sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind stabil.

*Marga & Rudolf Herrmann*

*Genossen seit 5 Jahren*



## 2.2

## FINANZLAGE

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rd. 14,7 Mio. €, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass die Genossenschaft feste Beträge zu einem Festsatz an ein inländisches Kreditinstitut bezahlt und im Gegenzug von diesem variable Beträge in Höhe der Zinszahlungen an den Gläubiger erhält. Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,3 % (Vorjahr 4,4 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 1.617.000,00 €, die am 31.12.2011 nicht in Anspruch genommen waren.

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Für Verbindlichkeiten in Höhe von 17,3 Mio. € besteht auf Grund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

	2011		2010	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>		964,4		719,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.903,3		1.808,5	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-4,6		-1,0	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,3	1.918,9	20,5	1.828,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>		<b>2.883,4</b>		<b>2.547,4</b>
Erträge aus Anlageabgängen (per Saldo)	-137,2		-104,7	
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	52,0		-1,3	
Veränderung der				
übrige Aktiva	-279,9		846,8	
übrige Passiva	227,0	-138,1	-346,2	394,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.745,3</b>		<b>2.942,0</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>955,9</b>		<b>1.051,4</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-175,6		-1.114,8
Einzahlungen aus Anlageverkäufen		432,7		1.274,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>257,1</b>		<b>159,6</b>
Rückfluss von Bausparguthaben	-131,1		-634,1	
Veränderung der Geschäftsguthaben	269,8		256,7	
Valutierungen	1.195,6	1.334,3	383,5	6,1
Darlehensrückzahlungen	-1.312,5		-413,5	
Dividenden	-128,6	-1.441,1	-124,2	-537,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-106,8</b>		<b>-531,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>		<b>1.106,2</b>		<b>679,4</b>
<b>Finanzmittelbestand am</b>				
<b>01.01.2011/10</b>		<b>-411,6</b>		<b>-1.091,0</b>
<b>31.12.2011/10</b>		<b>694,6</b>		<b>-411,6</b>

Wie aus der vorstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2011 erwirtschaftete Cashflow wie im Vorjahr ausreichend, um den Tilgungsverpflichtungen sowie den Einzahlungsverpflichtungen auf die Bausparverträge nachzukommen.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 964,4 gegenüber T € 719,4 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen (Angaben in T €):

	2011	2010	Veränderung
Hausbewirtschaftung	994,0	613,6	380,4
Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstige Betriebsleistungen	-55,5	-29,9	-25,6
Betriebsergebnis	938,5	583,7	354,8
Finanzergebnis	-34,1	7,8	-41,9
Operatives Ergebnis	904,4	591,5	312,9
Neutrales Ergebnis	70,6	146,0	-75,4
Steuern	-10,6	-18,1	-7,5
Jahresüberschuss	964,4	719,4	245,0

Der Jahresüberschuss 2011 ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Dem Anstieg der Umsatzerlöse um rd. T € 101 stehen insbesondere Steigerungen bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T € 372), sonstigen Betriebsaufwendungen (+ T € 34) und der Abschreibungen auf Sachanlagen (- T € 95) gegenüber. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- T € 141) sind die Aufwendungen gesunken.

Die Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich in 2011 gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 40 vermindert und belaufen sich auf rd. 1,4 % (Vj. rd. 1,6 %) der Sollmieten. Gerade wegen der Minderung der Erlösschmälerungen sehen wir unter Berücksichtigung der Marktlage die Vermietungssituation als zufriedenstellend an.

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

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

Das Finanzergebnis wird in 2011 bei rückläufigen Zinserträgen aus Bausparguthaben insbesondere durch deutlich höhere Bereitstellungsinsen geprägt.

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

## 3. AUSBLICK: RISIKEN UND CHANCEN

### 3.1 ENTWICKLUNGSRISIKEN

Um bestandsgefährdende Risiken für die Genossenschaft frühzeitig zu identifizieren, werden die Entwicklungen in den vier Unternehmensbereiche der OSTLAND durch regelmäßige und zeitnahe Informationen an den Vorstand beobachtet. Im Rahmen der Vorstandssitzungen und Abteilungsleiterrunden werden turnußmäßig die wichtigsten Kennzahlen aus den Bereichen Fluktuation, Neuvermietung, Mietforderungen, Investitionsplanung, Mitgliederentwicklung und Liquiditätsplanung dokumentiert und überwacht. Somit können entsprechende Gegenmaßnahmen rechtzeitig veranlasst werden.

Unser Anlagevermögen ist überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 – 15 Jahren finanziert. Zur Vermeidung von Prolongationsrisiken wird der Zinsmarkt kontinuierlich beobachtet und entsprechende Forwarddarlehen zur Zinssicherung wurden abgeschlossen.

Für in 2012 auslaufende Zinsbindungsfristen bei 10 Darlehen mit Restschulden von rund € 5,1 Mio. sind die Verhandlungen mit dem Ziel der Zinssicherung bereits abgeschlossen.

*Jens Quack*

*Genosse seit 3 Jahren*



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

Das Risiko von steigenden Erlösschmälerungen stellt sich momentan noch nicht, könnte aber in den kommenden Jahren durch plötzliche Veränderungen der wirtschaftlichen Gesamtsituation, wie z.B. einer längeren Wirtschaftskrise eintreten. Die potentiellen Auswirkungen von steigender Arbeitslosigkeit, zunehmender Unternehmensinsolvenzen könnte zu stagnierenden Mieterlösen und höheren Mietforderungen führen. Durch eine solide Unternehmensphilosophie

mit dem genossenschaftlichen Gedanken von bezahlbarem Wohnraum für eine breite Öffentlichkeit wirken wir derartigen Entwicklungen aber frühzeitig entgegen.

Weitere Risiken könnten in den nächsten Jahren aus der Altersstruktur der Mitglieder und die damit verbundene demografische Entwicklung erwachsen. Eine kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestandes kann und muss diesem Risiko entgegenwirken, um zu verhindern, dass Mieter durch entsprechende gesundheitliche Einschränkungen ihren gewohnten Lebensbereich nicht mehr erreichen, verlassen oder gar nutzen können.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

Alter der Mitglieder	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
unter 20 Jahre	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,7 %	0,6 %
20 – 39 Jahre	19,4 %	20,5 %	20,7 %	22,7 %	22,3 %
40 – 59 Jahre	34,2 %	35,3 %	33,5 %	33,6 %	33,4 %
60 – 79 Jahre	31,5 %	31,2 %	31,1 %	30,9 %	30,8 %
über 80 Jahre	14,4 %	12,6 %	14,2 %	12,1 %	12,9 %

Es bleibt also weiterhin oberste Priorität, das Wohnungsangebot nicht nur punktuell in Neubauprojekten seniorengerecht zu gestalten, die einem kleinen Kreis von Mietern vorbehalten bleibt, sondern auch flächendeckende Wohnkonzepte weiter zu entwickeln.

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

### 3.2

#### ENTWICKLUNGSSCHANCEN

Entscheidungen im Immobilienmarkt zeichnen sich durch ihre Langfristigkeit aus und benötigen damit belastbare Prognosen. Wir beobachten daher den regionalen Wohnungsmarkt in unseren Geschäftsgebieten in der Landeshauptstadt Hannover sowie dem regionalen Umfeld sehr genau. Die umfangreichen Studien der N-Bank und GEWOS zu der Entwicklung der Wohnungsmärkte bis 2025 bilden die Grundlage dazu. Der Wohnungsmarkt in Hannover wird sich aufgrund der positiven Prognosen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung weiter anspannen. Aus

diesem Nachfrageüberhang ergeben sich gute Chancen für unser Vermietungsgeschäft. In Folge dieser Marktentwicklung wird aber auch der Bedarf an kleinem und preiswertem Wohnraum zunehmen. Durch unseren räumlich verteilten und vom Wohnungsangebot sehr differenzierten Bestand haben wir gute Chancen, auf die unterschiedlichsten Nachfragegruppen zu reagieren.

Um von dieser Entwicklung zu profitieren, werden wir zunehmend in Wohnungsangebote für jüngere Bevölkerungsgruppen sowie kleinere Haushalte investieren. Eine Erweiterung von Wohnraum in stark nachgefragten Segmenten und auch Wohnkonzepten für älter werdende Menschen wird auch zukünftig ein gewisser Anteil an verdichtetem Neubau geplant.

Ein wichtiger Baustein neben den räumlichen Wohnbedingungen und deren Umfeld bleibt daher auch der Service rund um das Produkt Wohnen. Dazu zählt auch das zukunftsweisende Wohnmodell WOHNEN UMZU, das seit Anfang 2009 am Start ist. Es bietet Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale und ist ein neues Angebot für betreutes Wohnen im allgemeinen Wohnungsbestand. Nahezu die Hälfte aller OSTLAND-Mieter kann heute schon von diesem Angebot im seinem näheren Umfeld partizipieren.

Die Nutzung ist freiwillig und kostenlos. Aber sie müssen keine Sorge haben, dass sie aus der Wohnung ausziehen müssen, wenn sie ein Betreuungsfall werden. Der Pflegedienst ist vor Ort und hat keine langen Anfahrtswege. Das Wohnmodell existiert bereits in Hannover-Linden, Hannover-Döhren, Barsinghausen, Burgdorf, Wedemark und Sehnde. Hilfe zur Selbsthilfe steht im Vordergrund ganz nach den genossenschaftlichen Grundsätzen. Die Mieter sollen in ihren vertrauten Wohnungen selbstbestimmt weiter leben können, auch wenn im Alter die Hilfsbedürftigkeit steigt. Darüber hinaus wollen wir die Kommunikation fördern und das Interesse an ehrenamtlicher Beteiligung wecken.

Flankierend hierzu haben wir auch unsere Ressourcen für Marketingaktivitäten verstärkt um die Botschaften entsprechend auch an unsere Zielgruppen zu kommunizieren und die Mehrwerte für unsere Mitglieder noch deutlicher heraus zu arbeiten.

Für das Geschäftsjahr 2012 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 960 sowie T € 1.048 in 2013.

---

#### 4. NACHTRAGSBERICHT

---

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 sind nicht eingetreten.

Hannover, den 06. Februar 2012

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

## AKTIVSEITE

	31.12.2011			31.12.2010
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.115.480,44			91.087.096,65
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.240.207,22			3.296.003,22
3. Grundstücke ohne Bauten	490.802,18			457.056,86
4. Maschinen	337,00			688,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.442,00			103.868,00
6. Bauvorbereitungskosten	112.914,64	93.069.183,48		147.734,99
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		210.000,00	93.279.183,48	210.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	3.224.492,70			2.991.923,47
2. Andere Vorräte	113.525,81	3.338.018,51		68.871,62
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	95.531,02			123.025,09
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.287,85			3.956,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	118.461,46	220.280,33		106.377,56
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	694.635,95			4.544,34
2. Bausparguthaben	1.121.952,05	1.816.588,00	5.374.886,84	1.109.114,19
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		183.188,00		199.708,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.140,62	185.328,62	2.922,62
<b>Bilanzsumme</b>			<b>98.839.398,94</b>	<b>99.912.891,21</b>

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

## PASSIVSEITE

	31.12.2011			31.12.2010
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	386.359,82			338.823,11
b) der verbleibenden Mitglieder	4.810.109,55			4.637.937,87
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	51.571,11	5.248.040,48		1.500,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. 129.923,41 € / Vj. 158.582,15 €)				
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 96.441,10 € / Vj. 72.007,43 €)	3.008.305,46			2.911.864,36
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	19.250.830,50			18.520.830,50
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	23.519.416,76		663.838,37
(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 730.000,00 € / Vj. 520.000,00 €)				
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	4.438,40			5.600,14
2. Jahresüberschuss	964.410,04			719.449,26
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-826.441,10	142.407,34	28.909.864,58	-592.007,43
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		4.130,00		1.300,00
2. Sonstige Rückstellungen		195.865,31	199.995,31	151.281,92
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		59.460.049,47		60.406.934,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.790.199,15		7.296.786,54
3. Erhaltene Anzahlungen		3.341.312,94		3.172.890,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		81.474,22		32.743,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		628.179,77		592.596,81
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		238.884,82		231.845,08
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: Gj. 9.682,94 € / Vj.: 9.336,18 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 647,83 € / Vj.: 631,88 €)		184.443,01	69.724.543,38	171.191,76
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			4.995,67	51.042,34
<b>Bilanzsumme</b>			<b>98.839.398,94</b>	<b>99.912.891,21</b>

*Walheide Jungklaaß*

*Genossin seit 53 Jahren*



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

	2011		2010
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b> aus der Hausbewirtschaftung		12.120.308,94	12.019.163,78
<b>2. Erhöhung/Minderung des Bestandes</b> an unfertigen Leistungen		232.569,23	-267.653,97
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	10.000,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		237.992,56	207.958,71
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.250.523,37	-4.878.805,99
<b>6. Rohergebnis</b>		7.340.347,36	7.090.662,53
<b>7. Personalaufwand</b> a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. 10.314,00 € / Vj.: 8.826,00 €)	-329.718,57 -57.662,06	-387.380,63	-315.120,08 -58.560,93
<b>8. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		-1.903.297,06	-1.808.497,19
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-780.617,94	-746.759,36
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b> (davon aus verbundenen Unternehmen: Gj. 0,00 € / Vj.: 10.500,00 €)		0,00	10.500,00
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		23.443,36	24.694,91
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-2.906.856,58	-3.047.996,56
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.385.638,51	1.148.923,32
<b>14. Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>		-10.531,89	-18.109,00
<b>15. Sonstige Steuern</b>		-410.696,58	-411.365,06
<b>16. Jahresüberschuss</b>		964.410,04	719.449,26
<b>17. Gewinnvortrag</b>		4.438,40	5.600,14
<b>18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen</b>		-826.441,10	-592.007,43
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>142.407,34</b>	<b>133.041,97</b>

## A.

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

## B.

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-  
UND BEWERTUNGSMETHODEN**Bilanzierungsmethoden**

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

**Geldbeschaffungskosten**

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**Bewertungsmethoden / Anlagevermögen****Herstellungskosten**

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

Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2011 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

**Abschreibungen**

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagenneubauten von 50 Jahren.
- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die einen neubaugleichen Zustand der jeweiligen Gebäude zur Folge haben, wird die verbleibende Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p. a. abgeschrieben.
- Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten aktiviert und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

**Bewertungsmethoden / Umlaufvermögen**

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

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

Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

**Wertberichtigungen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ und den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ wurde allen erkennbaren Risiken durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

#### **Kasse, Bank**

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

#### **Geldbeschaffungskosten**

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

#### **Bewertungsmethoden / Rückstellungen**

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

#### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 14.724.995,31 €.

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

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten wurden aufgrund von Nichtrealisierung in Höhe von 100 T € vorgenommen.

**Unfertige Leistungen**

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 3.224.492,70 € ausgewiesen; im Vorjahr waren es 2.991.923,47 €.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

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

			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	95.531,02	123.025,09	51.946,40	56.338,26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.287,85	3.956,60	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	118.461,46	106.377,56	692,63	32.580,63
Gesamtbetrag	220.280,33	233.359,25	52.639,03	88.918,89

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

**Ergebnisrücklagen**

Im Berichtsjahr sind folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2011 €	Zuführung €	Entnahme €	Stand am 31.12.2011 €
Gesetzliche Rücklage	2.911.864,36	96.441,10	0,00	3.008.305,46
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	19.184.668,87	730.000,00	0,00	19.914.668,87
Gesamtbetrag	22.692.975,66	826.441,10	0,00	23.519.416,76

### Sonstige Rückstellungen

Unter der Position werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	67.165,31	71.781,92
Prüfungskosten	26.500,00	26.300,00
Prozessrisiken	50.000,00	0,00
Interne Abschlusskosten	10.000,00	10.000,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	40.000,00	40.800,00
Berufsgenossenschaft	2.200,00	2.400,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>195.865,31</b>	<b>151.281,92</b>

### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 216,9 T € und Umsatzsteuer in Höhe von 22,0 T €.

### Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben:

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dto., Vorjahr	59.460.049,47 (60.406.934,17)	1.746.392,81 2.111.144,09	49.919.819,67 50.919.785,40	59.460.049,47 59.990.816,90	Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dto., Vorjahr	5.790.199,15 (7.296.786,54)	422.637,73 459.256,97	4.312.897,83 5.536.902,82	5.741.816,47 7.249.014,40	Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen dto., Vorjahr	3.341.312,94 (3.172.890,26)	3.341.312,94 3.172.890,26	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung dto., Vorjahr	81.474,22 (32.743,72)	81.474,22 32.743,72	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen dto., Vorjahr	628.179,77 (592.596,81)	568.418,06 496.915,92	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dto., Vorjahr	238.884,82 (231.845,08)	238.884,82 231.845,08	0,00 0,00	0,00 0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten dto., Vorjahr	184.443,01 (171.191,76)	184.443,01 171.191,76	0,00 0,00	0,00 0,00	
<b>Gesamtbetrag</b> dto., Vorjahr	<b>69.724.543,38</b> (71.904.988,34)	<b>6.583.563,59</b> 6.675.987,80	<b>54.232.717,50</b> 56.456.688,22	<b>65.201.865,94</b> 67.239.831,30	

D.  
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-  
UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten von insgesamt 177,9 T €; im Vorjahr waren es 161,5 T €.

Unter den Abschreibungen sind 100,0 T € außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 3,5 T €; im Vorjahr waren es 13,4 T €.

E.  
SONSTIGE ANGABEN

**Finanzielle Verpflichtungen**

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2011 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. 125,9 T €.

Aus bis 2011 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Auftragsobligo in Höhe von 146,4 T €.

Das zum 31.12.2011 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von 2.347,6 T €.

**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 775 T € nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist. Zum 31.12.2011 valutiert die Verbindlichkeit in Höhe von 470,0 T €.

**Anteilsbesitz**

Die Genossenschaft hält 100 % des „Gezeichneten Kapital“ der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover.

Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2011 1.405,6 T €. Es wurden eine Bilanzsumme von 4.518,4 T € und ein Jahresüberschuss von 56,2 T € ausgewiesen.

**Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl**

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2	3
technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	5
Anzahl	2	8

**Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB**

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme T €
Anfang / Geschäftsjahr	3.199	16.249	959,7
Zugang	271	1.993	81,3
Abgang	-276	-1.582	-82,8
Ende	3.194	16.660	958,2
Veränderung	-5	411	

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 269.779,50 € (Vj.: 256.708,76 €) erhöht.

**Mitglieder des Vorstandes**

Andreas Wahl (Vorsitzender) Michael Thiermann

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

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

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2011 5,3 T € (Vj.: 5,3 T €).

**Name und Anschrift des Prüfungsverbandes**

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

**Forderungen an Mitglieder des Vorstandes**

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vorzeitig an Mitglieder ausgezahlte Geschäftsguthaben von 259,35 € (Vj.: 2.100,00 €) enthalten.

**Gewinnverwendungsvorschlag**

	€
Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von	964.410,04
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2010	4.438,40
ergibt sich eine Zwischensumme von:	968.848,44
Nach Zuweisung von	-96.441,10
zur gesetzlichen Rücklage und von	-730.000,00
zu den anderen Ergebnisrücklagen	
ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	142.407,34
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2011	
dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	138.769,23
b) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von	3.638,11
auf neue Rechnung.	

**Genossenschaftsregister**

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

Hannover, den 31.12.2011 / 06.02.2012

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

ANLAGE ZUM ANHANG

Bezeichnung	Stand am 01.01.2011 €	Zugang €	Abgang €
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.431.278,32	50.000,00	-394.487,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.536.416,01	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	457.056,86	33.745,32	0,00
4. Maschinen	5.227,21	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.280,69	26.563,57	0,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitung	147.734,99	65.179,65	0,00
Summe	127.898.994,08	175.488,54	-394.487,91
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00
<b>GESAMT</b>	<b>128.108.994,08</b>	<b>175.488,54</b>	<b>-394.487,91</b>

ANLAGE ZUM ANHANG

Umbuchungen €	Stand am 31.12.2011 €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2011 €	Afa-Gj. €
0,00	123.086.790,41	-33.971.309,97	89.115.480,44	-1.726.160,49
0,00	3.536.416,01	-296.208,79	3.240.207,22	-55.796,00
0,00	490.802,18	0,00	490.802,18	0,00
0,00	5.227,21	-4.890,21	337,00	-351,00
0,00	347.844,26	-238.402,26	109.442,00	-20.989,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	212.914,64	-100.000,00	112.914,64	-100.000,00
0,00	127.679.994,71	-34.610.811,23	93.069.183,48	-1.903.297,06
0,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>127.889.994,71</b>	<b>-34.610.811,23</b>	<b>93.279.183,48</b>	<b>-1.903.297,06</b>

# ZUSAMMENFASSUNG

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2011 T €	2010 T €	2011 T €	2010 T €
Bilanzsumme	98.839,4	99.912,9	4.518,4	4.618,9
immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	1,6	3,1
Sachanlage	93.069,2	95.092,4	2.047,6	2.088,2
Finanzanlagen	210,0	210,0	0,0	0,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.338,0	3.060,8	1.362,6	1.769,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	220,3	233,4	314,3	332,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.816,6	1.113,7	785,3	420,5
Rechnungsabgrenzungsposten	185,3	202,6	7,0	4,8
Geschäftsguthaben / Stammkapital	5.248,0	4.978,3	210,0	210,0
Rücklagen	23.519,5	22.693,0	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	200,0	152,6	50,5	59,1
Verbindlichkeiten	69.724,5	71.905,0	3.062,3	3.207,6
Rechnungsabgrenzungsposten	5,0	51,0	0,0	1,2
Bilanzgewinn	142,4	133,0	177,9	123,3
Umsatzerlöse	12.120,3	12.019,2	1.676,8	1.207,5
Bestandsveränderung	232,6	-267,7	-407,0	-1,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	10,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	238,0	208,0	528,4	458,0
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-5.250,5	-4.878,8	-289,7	-272,1
Rohergebnis	7.340,4	7.090,7	1.508,5	1.391,7
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-387,4	-373,7	-1.048,3	-981,7
Abschreibungen	-1.903,3	-1.808,5	-52,5	-57,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-780,6	-746,8	-210,8	-195,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23,4	35,2	5,1	5,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.906,9	-3.048,0	-130,5	-148,8
Steuern	-421,2	-429,5	-15,3	12,1
Jahresüberschuss	964,4	719,4	56,2	24,8
Einstellung in Rücklagen	-826,4	-592,0	0,0	0,0
Gewinnvortrag	4,4	5,6	121,7	98,5
Dividende	128,6	128,6	0,0	0,0

Bestand an	2011	2010	2011	2010
eigene Einheiten (ohne EPL)	2.599	2.602	67	72
verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	0	1.184	1.231

Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG:	2011 Mitglieder	2011 Anteile	2010 Mitglieder	2010 Anteile
Vortrag	3.199	16.249	3.162	15.309
Zugang im Geschäftsjahr	271	1.993	297	2.214
Abgang im Geschäftsjahr	-276	-1.582	-260	-1.274
Bestand	3.194	16.660	3.199	16.249

# *Johanna & Sophia Thiermann*

*Genossinnen seit 4 Jahren*



*Laura Neumüller*

*Genossin seit 1 Jahr*



## ENTWICKLUNG

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben €	Dividende	Rücklagen €	Bilanzsumme €
Gründung	15	15	0,00	-	0,00	0,00
1950	65	65	3.213,47	-	0,00	38.862,84
1955	1.300	1.300	189.285,37	-	7.254,16	5.192.474,79
1960	1.261	1.273	354.744,90	-	37.515,46	6.645.213,52
1965	1.324	1.452	444.558,73	-	158.409,29	7.331.249,89
1970	1.624	2.367	709.461,66	2 %	645.526,65	8.626.853,76
1975	2.097	4.738	1.414.220,10	3 %	2.210.245,25	18.319.705,51
1980	2.235	5.415	1.704.938,17	2,56 %	3.952.619,97	25.149.608,22
1985	2.600	6.868	2.064.747,61	2,56 %	6.363.708,90	35.407.255,10
1990	2.912	7.585	2.391.131,58	2,56 %	9.784.871,47	47.517.882,61
1995	3.122	10.663	3.400.182,46	2,8 %	11.450.488,63	68.305.618,21
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8 %	15.154.865,45	79.744.981,63
2001	3.035	12.818	4.038.080,44	4 %	16.182.739,57	83.021.601,81
2002	3.041	13.117	4.012.438,76	4 %	17.052.427,92	83.918.045,07
2003	3.054	13.399	4.150.639,55	3 %	17.865.114,66	87.860.443,48
2004	3.074	13.583	4.246.096,38	3 %	18.807.758,99	90.564.907,41
2005	3.064	13.686	4.229.282,05	3 %	19.842.010,61	91.929.353,78
2006	3.080	13.799	4.273.462,21	3 %	20.010.237,12	93.420.669,46
2007	3.142	14.416	4.486.806,92	3 %	20.445.594,61	100.287.151,16
2008	3.170	14.688	4.568.827,05	3 %	20.874.172,35	101.940.490,70
2009	3.162	15.309	4.721.552,22	3 %	22.100.968,23	102.643.067,54
2010	3.199	16.249	4.978.260,98	3 %	22.692.975,66	99.912.891,21
2011	3.194	16.660	5.248.040,48	3 %*	23.519.416,76	98.839.398,94

\* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

# BAULEISTUNGEN

	Fertiggestellt wurden										Im Bau befindliche Objekte						
	Eigene Objekte						Zum Verkauf bestimmte Objekte										
	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	
1950 – 1959		932		22		19											
1960 – 1969		176		57		4		21		19							
1970 – 1979		273		132		3		94		34		444		56			
1980 – 1989		241		136		3		49		16		232		90		2	
1990 – 1999		279		185		38						256		59		2	
2000		-8		2													
2001		32		1								7		2		1	
2002		5		1		1											
2003	1	-3															
	31	-4															
	42	-1	42	-1	1	-1											
	76	-1	76	-1	8	-1											
2004	70	-2	70	-2								110	15	110	13	110	1
												151	31	151	6	151	2
2005	4	-1										109	1	109	14	109	1
	47	-1	47	-1													
	80	-1															
	110	15	110	13	110	1											
	151	31	151	6	151	2											
	158	-1															
2006	2	-4										111	40	111	24		
	73	-1															
	109	1	109	14	109	1											
	152	2	152	2	152	2											
2007	1	-5										112	24	112	7		
	15	-6															
	32	-1	32	-1													
	79	4			79	-1											
	111	40	111	24													
2008	111	32	111	7	111	3									154	2	
2009	32	-1	32	-1								108	5		108	1	
	66	-1			154	2											
2010	108	2			108	1											
	64	-1															
	66	-1															
2011	63	-2	63	-1													
<b>Summe</b>		<b>2019</b>		<b>594</b>		<b>77</b>											

*Ernst-Peter Karthäuser*

*Genosse seit 13 Jahren*



# WOHNUNGSBESTAND

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

# WOHNUNGSBESTAND

2017

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

# WOHNUNGSBESTAND

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
<b>Gehrden</b>				
Am Markt 1	152	2	2	4
Beethovenring 34 – 38	158	8		
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		
Möwengrund 1, 2, 4	47	3		4
Nedderntor 9	151	6		6
Nedderntor 11	151	11		
Nedderntor 13	151	14		
Neue Str. 2, 4, 3 – 9	45	32		7
<b>Lehrte</b>				
Am Wacholder 2, 2 A – E	24	39		8
<b>Sehnde</b>				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A – E	57	20		9
Hegelstr. 2 – 8	59	16		9
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		30
Steinweg 11, 13	159	15		
<b>Sehnde-Haimar</b>				
Am Zimmerplatz 5	58	1		
<b>Wedemark-Mellendorf</b>				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		9
Pechriede 16 – 22	53	24		17
Schaumburger Str. 18 A	50	36		7
<b>Wedemark-Bissendorf</b>				
Koopfore 10 A – C	55	16		2
Lohwiesenring 13 – 21	56	23		3



*Lars*

*Genosse seit 2012*







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