

OSTLAND.



Geschäftsbericht 2013

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.

OSTLAND.



Geschäftsbericht 2013

Unternehmen	6
Mitgliedervertreter	7
Bericht des Aufsichtsrates 2013	8
Lagebericht 2013	10
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	14
Nachtragsbericht	17
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	17
Bilanz zum 31. Dezember 2013	20
Gewinn- und Verlustrechnung 2013	23
Anhang zum 31. Dezember 2013	25
Allgemeine Angaben	25
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
Erläuterungen zur Bilanz	27
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
Sonstige Angaben	29
Anlage zum Anhang	32
Zusammenfassung	35
Entwicklung	36
Bauleistungen	37
Wohnungsbestand	39

- Unternehmen
Mitgliedervertreter
Bericht des Aufsichtsrates

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, Bad Münden, 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, Hemmingen

OSTLAND**Immobilien-gesellschaft 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 bebauten und unbebauten Grundstücken
- sonstige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Verwaltungsorgane:**Geschäftsführer:**

Andreas Wahl, Bad Münden

Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

Mitgliedervertreter

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

Wahlbezirk 1 – Hannover

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

Wahlbezirk 2 – Gehrden

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

Wahlbezirk 3 – Barsinghausen

Vertreter:	Krafft, Dieter
Barthel, Werner	Pläge, Jörg
Gorski, Monika (bis 31.05.2013)	
Hecht, Matthias (ab 01.06.2013)	

Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:
Schmidt, Ewald
Schmidt, Ute

Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:
Kotter, Manfred
Rahe, Heinrich
Seegers, Bärbel

Wahlbezirk 6 – Burgdorf

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

Wahlbezirk 7 – Wedemark

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

Wahlbezirk 8 – Sonstige

Vertreter:
Hasberg, Sabine
Hasberg, Sven
Lebermann, Michael
Musielak, Christa
Peker, Annemarie
Rehbock, Corinna

Bericht des Aufsichtsrates 2013

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 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 Entwicklung der Genossenschaft wurde verfolgt. Dabei gab es ferner laufend Abstimmungen über die Aktivitäten des Tochterunternehmens.

Über die unterschiedlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde ebenso berichtet. Dazu zählten insbesondere die Einzelmodernisierungen.

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 2013 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 2013, 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 2014

Der Aufsichtsrat



Hans Bildhauer, Vorsitzender

- Lagebericht 2013

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

10

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

Wirtschaftslage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 weiter gewachsen, allerdings mit 0,4 % höherem, preisbereinigtem Bruttoinlandsprodukt ist die Dynamik geringer als in den beiden Vorjahren. Wichtigster Wachstumsmotor blieb 2013 der Konsum der privaten Haushalte. Die Verbraucher gaben 0,9 % mehr aus als im Vorjahr und das verfügbare Haushaltseinkommen stieg um 2,1 %. Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beträgt beachtliche 12,2 % am Bruttoinlandsprodukt, nach den Angaben des statischen Bundesamtes.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Preisentwicklung der Energiekosten fielen unterschiedlich aus: So standen dem Preisanstieg beim Strom (+12 %) vor allem infolge der EEG-Umlage und Gas (+3 %), fallende Preise für leichtes Heizöl (-6,0 %) entgegen. Betrachtet man die in der öffentlichen Diskussion kritisierten Mietpreissteigerungen differenziert, wird deutlich, dass die Nettokaltmieten inflationsbereinigt nicht überdurchschnittlich ansteigen. Vielmehr bleiben die gestiegenen Kosten für Energie und deren gesetzlichen Abgaben einer der größten Preistreiber bei der sogenannten „zweiten Miete“.

Der Arbeitsmarkt zeigt eine beachtliche Entwicklung, vor allem im Hinblick wirtschaftlicher Rahmenbedingungen eines durch Staatsschulden und Bankenrisiken belasteten Euroraumes. Im siebten Jahr in Folge erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland einen neuen Höchststand. So waren in 2013 durchschnittlich 41,8 Millionen Menschen beschäftigt und damit 0,6 % mehr gegenüber dem Vorjahr.

Wohn- und Immobilienmarkt – Region Hannover

Die steigende Nachfrage nach modernen aber auch bezahlbaren Wohnungen in Hannover und der Region verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadtnähe und mobilitätsgerechten Wohnraum, sehen wir als große Herausforderung und Chance für unsere Genossenschaft.

Nach Angaben des Immobilienmarktberichtes 2013 der Landeshauptstadt ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2025 die Zahl der Einwohner um bis zu 12 000 Menschen steigt und somit ein benötigtes Neubauvolumen von rund 8 000 Wohnungen prognostiziert wird.

Der seit längerem niedrige Wohnungsleerstand von weniger als 3 % bedient lediglich das Segment der fluktuationsbedingten

„Wohnungswechsler“. Bei kleinen Wohnungen für Single-Haushalte sowie großen Wohnungen für Familien, gibt es wegen der nach wie vor geringen Neubauaktivitäten eine Verknappung an entsprechendem Wohnraum. Mietsteigerungen gehen mit dieser Entwicklung einher, sind aber im Vergleich zu anderen Metropolen eher als moderat zu bezeichnen.

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

Das Unternehmen

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet, hat ihren Sitz in Hannover und verfügt über einen eigenen Bestand von rund 2.000 Wohnungen in 260 Häusern, die sich zum überwiegenden Teil im Stadtgebiet Hannover und darüber hinaus in der Region Hannover, in den Orten Gehrden, Barsinghausen, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark befinden. Neben dem Wohnungsangebot gibt es 12 Gewerbeeinheiten sowie 789 Garagen und Einstellplätze. Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleiniger Gesellschafter, 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 5 eigenen Hausmeistern, die Gartenpflege und die Fremdverwaltung.

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

Hohe Nachfragen nach unseren Wohnungen, verbunden mit kurzen Leerstandzeiten und geringen Leerstandquoten von weniger als 1 % bestätigen diese Entwicklung. Dabei profitieren wir auch indirekt von einem positiven Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet. Trotz moderater Mietpreissteigerungen in Hannover steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum immer weiter an und macht somit das Wohnen in einer Genossenschaft entsprechend attraktiv. Mit einem Mietpreisdurchschnitt von

5,79 € pro m² liegen wir rund ein Euro pro m² unter dem Mietpreisspiegel der Landeshauptstadt. Auch die Nachfrage nach Neubauwohnungen scheint ungebremst und bestärkt auch uns bei weiterhin niedrigem Zinsniveau Neubaumöglichkeiten für uns zu realisieren.

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

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2013 T €	Ist 2013 T €	Ist 2012 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	8.950,0	8.993,5	8.852,6
Instandhaltungsaufwendungen	2.200,0	2.411,1	2.379,5
Zinsaufwendungen	2.554,0	2.560,5	2.661,0
Jahresüberschuss	855,0	705,3	473,8

Bautätigkeit und Planung

Unser Neubauvorhaben mit acht hochwertigen und attraktiven Mietwohnungen am Nedderntor 5 in Gehrden wurde im April erfolgreich fertiggestellt. Bei dem Zeit- und Kostenrahmen gab es nur geringfügige Korrekturen, alle Wohnungen sind vermietet. Die Gesamtinvestition inklusive Grundstück und Abrisskosten beläuft sich auf 1,87 Mio €.

Der Standort Gehrden erwies sich abermals als guter Wohnungsmarkt, in dem es sich auch zukünftig lohnt zu investieren. Mit Wohnflächen zwischen 61 m² und 84 m² im Erd- und 1. Obergeschoss sowie Wohnungen im 2. Obergeschoss mit 111 m² Wohnfläche und einem Galerieraum bietet das Objekt ein vielfältiges Angebot für Bewohner aller Lebenslagen.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Ausstattungsmerkmale wie Eichenparkett in allen Räumen, hochwertige Sanitärobjekte mit bodengleichen Duschen sowie ein Aufzug vom Keller bis in das Dachgeschoss erfüllen alle Wünsche an ein komfortables und barrierearmes Wohnen.

Durch die direkte Grundstücksanbindung zu unserer Seniorenresidenz am Nedderntor 9–13 bietet dieses Objekt ebenfalls eine ideale Infrastruktur für Menschen, die langfristig an diesem Wohnort auch im Alter wohnen bleiben möchten und von entsprechenden Dienstleistungen unserer Partnerunternehmen profitieren möchten. Darüber hinaus wird dieses Gebäude auch allen heutigen energetischen Anforderungen gerecht.

Das im KfW 70 Standard errichtete Objekt wird mittels einem sogenannten „Zu-Hause-Kraftwerk“ der Fa. Lichtblick effizient mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die gleichzeitige Erzeugung

von Wärme und Strom bietet hohe Nutzungsgrade und bedingt durch große Speichermedien eine optimale Vermarktung der erzeugten elektrischen Energie. Derartige Konzeptionen werden zukünftig im Rahmen der Anforderungen der Energiewende sinnvoll, insbesondere durch die Speichermöglichkeit der vorhandenen Wassermedien in den Gebäuden der Wohnungswirtschaft, die zur Nutzung neuer ressourcenschonenden Wärmeerzeugungsanlagen eine große Bedeutung erlangen.

Für das Jahr 2014 ist eine größere Modernisierungsmaßnahme für das Objekt Stockmannstraße in Hannover-Linden geplant. Neubauvorhaben sind nicht vorgesehen.

Hausbewirtschaftung und Bestandspflege

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2013 rund Mio. € 2,41 (Vj. Mio. € 2,38) investiert. Das entspricht jährlich 19,11 € pro m² Wohn-/Nutzfläche. Im Geschäftsjahr 2013 wurden neben der planmäßigen Instandhaltung 42 Wohnungen komplett modernisiert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden mit der Erfüllung der Anforderungen an barrierearmen Wohnraum sowie Investitionen zur energetischen Verbesserung umgesetzt.

Wie geplant wurden mit einer Gesamtsanierung des Objektes Rehbockstr. 36 in Hannover 13 Wohnungen durch die Fenstererneuerung und der Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems auf der Fassade, energetisch modernisiert.

In 2014 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung in Höhe von Mio € 2,3 geplant, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden sollen. Zusätzliche energetische Modernisierungen werden gegebenenfalls aus Fremdmitteln, unter der Nutzung von KfW-Förderungen realisiert.

Mit Wirkung der gesetzlichen Trinkwasserverordnung ist zusätzlich eine Überprüfung der Wasserversorgung in unserem gesamten Wohnungsbestand erforderlich geworden. Zu diesem Zweck wurden auch in diesem Geschäftsjahr weitere Investitionen von rund T€ 100 vorgenommen, um die notwendigen Voraussetzungen zur Probeentnahme bis hin zur Entnahme an der letzten Zapfstelle zu ermöglichen. Mit einem Dienstleister wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die zertifizierte Überprüfung in einem Labor entsprechend der gesetzlichen Intervalle sicherstellt. Trinkwasser ist ein Lebensmittel, dessen Qualität ein wichtiges Merkmal für gesundes und sicheres Wohnen darstellt.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von T € 705,3 (Vj. T € 473,8) entspricht unseren Erwartungen, er fällt auf Grund deutlich höherer Umsatzerlöse höher aus als im Vorjahr.

Nach Zuführung von T € 70,5 in die gesetzlichen Rücklagen und T € 473,0 in die Ergebnissrücklagen ergibt sich unter Einbezie-

hung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn in Höhe von T € 165,7, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3 % auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2013 verwendet werden soll.

Im Zeitraum von 2009 bis 2013 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
2009	259	2.021	11	730
2010	258	2.021	12	729
2011	256	2.019	12	729
2012	256	2.019	12	729
2013	260	2.004*	12	789*

(*) Trotz des Neubaus von acht Wohnungen im Berichtsjahr ergeben sich abweichende Veränderungen in 2013 aufgrund einer Überprüfung der tatsächlichen Anzahl Einheiten. Es wurde eine entsprechende Anpassung vorgenommen, die im Wesentlichen durch Wohnungszusammenlegungen der Vergangenheit resultiert. Sofern Kennzahlen des Vorjahres davon berührt sind, wurden diese zum Zwecke des Vergleichs entsprechend berichtigt.

Der durchschnittliche Mietpreis je m² Wohnfläche und Monat beträgt in der Genossenschaft 5,79 € (Vj. 5,73 €). Es wurden moderate Mietanpassungen vorgenommen bei der Neuvermietung, der Modernisierung von Wohnungen und zum Teil bei sehr niedrigen Mietkonditionen aus Bestandsverträgen.

Der Bereich „Hausbewirtschaftung“ bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 754,8 (Vj. T € 450,5) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf (Beträge in T €):

Erträge	2013		2012	
1. Mieten, Umlagen	12.467,5		11.999,5	
2. Sonstige Erträge	63,6	12.531,1	61,5	12.061,0
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	3.210,9		3.028,2	
2. Instandhaltungskosten	2.704,2		2.626,9	
3. Abschreibungen	1.786,3		1.765,6	
4. Zinsen	2.380,7		2.478,1	
5. Steuern	459,3		455,0	
6. Sonstige Aufwendungen	46,9		36,0	
7. Verwaltungskosten	1.188,0	11.776,3	1.220,7	11.610,5
Ergebnis =		754,8		450,5

Die Entwicklung der Leerstandzahlen ist sehr positiv zu bewerten und entspricht unseren Planungen. Bezogen auf den Stichtag 31.12.2013 betrug der Leerstand 0,79 % (Vj. 2,03 %). Die Erlösschmälerungen auf Mieten beliefen sich auf T € 134 (Vj. T € 145). Maßgeblich haben die guten Vermietungsergebnisse bei gleichzeitig niedrigen Kündigungsquoten im 2. Halbjahr zu den Ergebnissen geführt. Unter Berücksichtigung der zu modernisierenden Wohnungen konnte ein realer Leerstand von lediglich rund 0,5% erreicht werden.

Die Mietforderungen konnten erneut verringert werden und bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 8,9 (Vj. T € 15,5).

Einsparungen resultierten erneut aus guten Zinsfestschreibungen in den Vorjahren.

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen rund 6 % unter der Anzahl des Vorjahres. Die Fluktuationsrate beläuft sich auf 9,6 % (Vj. 10,0 %). Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2009 bis 2013 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	insgesamt
2009	129 WE	90 WE	219 WE
2010	136 WE	81 WE	217 WE
2011	136 WE	91 WE	227 WE
2012	126 WE	73 WE	199 WE
2013	126 WE	67 WE	193 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	30 WE
Interner Umzug	15 WE
Vergrößerung/-kleinerung	39 WE
Seniorenheim	40 WE
Sterbefall	22 WE
Eigentumserwerb	16 WE
Sonstige Gründe	31 WE

Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr leicht rückläufig. Es sind 33 Mitglieder weniger eingetreten als ausgeschieden. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich dennoch fortgesetzt.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2013 auf T € 6.407,9; das sind T € 884,7 mehr als Ende des Vorjahres (T € 5.523,1). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 20,7 % (Vj. 18,7 %) aus. Als

Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T € 149,2 (Vj. T € 138,7) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Mitglieder	3.140	3.173	3.194	3.199	3.162
Geschäftsanteile	20.462	17.501	16.660	16.249	15.309
Geschäftsguthaben in €	6.407.870,96	5.523.137,44	5.248.040,48	4.978.260,98	4.721.552,22

Die deutlichen Zuwächse bei den Geschäftsguthaben sind auf die zusätzlichen Anteile in Form des Kapitalvorsorge-Produkts zurückzuführen. Diese zusätzlichen liquiden Mittel sollen vorrangig für Modernisierungs- bzw. Neubauvorhaben verwendet werden.

Auch im Bereich des kleineren Anteils von Mietverwaltungen konnte mit der Verwaltung des „Johanniter-Quartiers-Kirchrode“ ein Neubauobjekt mit 57 Apartmentwohnungen als neuer Kunde gewonnen werden.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde eine Begrenzung der Kapitalvorsorge und der zusätzlich zu erwerbenden Anteile von bisher maximal 500 Stück auf insgesamt maximal 25 Stück (7.500 €) begrenzt. Bestehende Anteile bleiben von dieser Regelung unberührt.

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

Beteiligungen

Organisation und Personalwesen

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

Die Genossenschaft hat einen hauptamtlichen sowie einen nebenamtlichen Vorstand.

Der Hausbesitz hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Neue Bau-maßnahmen sind beim Tochterunternehmen derzeit nicht in Planung.

Die Mitarbeiterentwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar: siehe Tabelle unten.

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

Im kaufmännischen und technischen Bereich, insbesondere für Hausmeisterdienste, wird das Personal durch zusätzliche Mitarbeiter des Tochterunternehmens „OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH“ auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages ergänzt. Dort werden auch insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Erhöhungen von Personalkosten resultieren aus Anpassungen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis der Tarifparteien um 3,3 % zum 01.01.2013.

- 68 Eigentümergemeinschaften und
- 5 Einzeleigentümer mit
- 1 041 Wohnungen,
- 12 Gewerbeeinheiten und
- 282 Garagen.

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

Die erreichten Ergebnisse konnten nur durch das hohe Engage-ment und die Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter realisiert werden. Der Vorstand spricht ihnen dafür seine Anerkennung aus und bedankt sich bei allen für die hervor-ragende Zusammenarbeit und den wichtigen Beitrag zur Weiter-entwicklung unserer Genossenschaft.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sie-ben Mitglieder an. Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Auf-sichtsrates im Jahr 2013 statt.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Prokurist (kfm.)	1	1	1	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4	4	7	6
Gewerbliche Arbeitnehmer	3	4	5	6	7
Gesamt	8	9	10	14	14
davon Teilzeitkräfte	6	6	7	9	10

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als positiv, da neben einer ausgewogenen geplanten Bestandsmodernisierung sowie einem zusätzlichen Neubauanteil der Wohnungsbestand werterhaltend weiterentwickelt wird. Die gute Ertragslage mit geringen Erlösschmälerungen sowie geringen Kostensteigerungen bestätigen diese Entwicklung.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Bilanzentwicklung in Tausend €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
2009	102.643,1	97.165,9	26.952,4
2010	99.912,9	95.302,4	27.804,3
2011	98.839,4	93.279,2	28.909,9
2012	98.106,7	92.340,3	29.520,0
2013	97.721,8	91.226,5	30.960,9

Vermögensstruktur in Tausend €	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
Anlagevermögen					
Sachanlagen	91.016,5 =	93,2 %	92.130,3 =	93,9 %	-1.113,8
Finanzanlagen	210,0 =	0,2 %	210,0 =	0,2 %	0,0
Umlaufvermögen					
Mittelfristige Aktiva	1.194,0 =	1,2 %	1.483,4 =	1,5 %	-289,4
Kurzfristige Aktiva	5.301,3 =	5,4 %	4.283,0 =	4,4 %	1.018,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	97.721,8 =	100,0 %	98.106,7 =	100,0 %	-384,9

Kapitalstruktur in Tausend €	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
Eigenkapital	30.960,9 =	31,7 %	29.520,0 =	30,1 %	1.440,9
Fremdkapital					
Langfristige Fremdmittel	61.975,4 =	63,4 %	63.368,6 =	64,6 %	-1.393,2
Mittelfristige Passiva	102,4 =	0,1 %	108,8 =	0,1 %	-6,4
Kurzfristige Passiva	4.683,1 =	4,8 %	5.109,3 =	5,2 %	-426,2
Gesamtkapital/Bilanzsumme	97.721,8 =	100,0 %	98.106,7 =	100,0 %	-384,9

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen vermindert, es beträgt 93,2 % (Vj. 93,9 %) der Bilanzsumme von T € 97.721,8 und wird vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel sowie Rückstellungen gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 1.440,9 angestiegen und beträgt nunmehr T € 30.960,9. Die Eigenkapitalquote nahm von 30,1 % auf 31,7 % zu. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch Erhöhung des Geschäftsguthabens und den Zuführungen aus dem Jahresüberschuss 2013. Die planmäßigen und zum Teil außerplanmäßigen Tilgungen verringerten das Fremdkapital. Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind weiterhin stabil.

Finanzlage

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rd. Mio. € 13,5, 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.

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 Modernisierungsvorhaben und zukünftige Neubauten zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,1 % (Vj. 4,2 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 1.617.000,00 €, die am 31.12.2013 nicht in Anspruch genommen waren.

Spekulative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Unser Anlagevermögen wird mittels langfristigen Fremdmitteln finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen mit Zinsbindungsfristen

von drei bis zehn Jahren. Auf Grund 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. € 15,7 besteht auf Grund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Wie aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2013 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:

	2013		2012	
	T €	T €	T €	T €
Jahresüberschuss		705,3		473,8
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.828,6		1.805,9	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	4,7		5,4	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,7	1.854,0	20,6	1.831,9
Cashflow nach DVFA/SG		2.559,3		2.305,7
Erträge aus Anlageabgängen (per Saldo)	0,0		-0,7	
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	24,4		-47,1	
Veränderung der				
übrige Aktiva	-6,5		-116,2	
übrige Passiva	-461,6	-443,7	580,4	416,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		2.115,6		2.722,1
planmäßige Tilgungen		-2.069,4		-2.061,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		46,2		661,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-714,8		-867,8
Einzahlungen aus Anlageverkäufen		0,0		1,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-714,8		-866,5
Rückfluss von Bausparguthaben	-401,1		0,0	
Veränderung der Geschäftsguthaben	884,6		275,1	
Valutierungen	1.200,0	1.683,5	750,0	1.025,1
Darlehensrückzahlungen	-122,6		-570,6	
Dividenden	-149,2	-271,8	-138,7	-709,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		1.411,8		315,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		743,1		110,4
Finanzmittelbestand am				
01.01.2013/12		805,0		694,6
31.12.2013/12		1.548,1		805,0

Aufgrund der nicht erwarteten sehr hohen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben hat sich der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres deutlich positiv entwickelt.

Ertragslage

16

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 705,3 gegenüber T € 473,8 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen (Angaben in T €):

	2013	2012	Veränderung
Hausbewirtschaftung	754,8	450,5	304,3
Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstige Betriebsleistungen	-94,2	-46,8	-47,4
Betriebsergebnis	660,6	403,7	256,9
Finanzergebnis	24,0	26,1	-2,1
Operatives Ergebnis	684,6	429,8	254,8
Neutrales Ergebnis	38,2	60,1	-21,9
Steuern	-17,5	-16,1	-1,4
Jahresüberschuss	705,3	473,8	231,5

Die Umsatzerlöse sind um rd. T € 304 durch höhere Sollmieten gestiegen. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T € 236) spiegeln sich die höheren Investitionen in dem Bestand wieder. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- T € 100) haben sich die Aufwendungen vermindert.

Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich in 2013 gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 18 vermindert und belaufen sich auf rd. 1,72 % (Vj. rd. 1,90 %) der Sollmieten.

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

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 sind nicht eingetreten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Sinne eines unternehmensübergreifenden Risikomanagements werden fortlaufend die relevanten Kennzahlen wie Kündigungsquoten, Neuvermietung, Mitgliederentwicklung, Investitions- und Liquiditätsplanung monatlich überwacht und über ein Berichtswesen den Vorständen dargelegt. Dieses Frühwarnsystem dient der rechtzeitigen Erkennung von bestandsgefährdenden Risiken sowie der umgehenden Veranlassung entsprechender Gegenmaßnahmen.

Die anhaltende Zinsentwicklung auf sehr niedrigem Niveau bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet bietet uns die Chancen in guten Lagen Neubauprojekte zu analysieren und mit der Prämisse der Wirtschaftlichkeit auch zu realisieren.

Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und deren Berücksichtigung bei der Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes bietet unserer Genossenschaft eine große Chance trotz des Rückgangs der Bevölkerungszahlen von der gleichzeitig steigenden Anzahl der Haushalte zu profitieren. Aus diesen Veränderungen generieren sich neue Nachfragesegmente, zu denen bestimmte Preissegmente bzw. Wohnungsprofile passen werden, die den Grundprinzipien von genossenschaftlichem Wohnen entsprechen. Neben den zielgerichteten Planungen bei Modernisierungen und Neubauten werden auch organisatorische Anforderungen zu erfüllen sein, welche die Förderung der Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen unterstützen. So sehen wir die Chance Mitglieder langfristig in unserer Genossenschaft zufriedenstellen zu können durch den Ausbau des Angebotes für besondere Wohnformen. „Gemeinschaftliches Wohnen“ sowie unser Wohnmodell „WOHNEN UMZU“ sind gute Beispiele dafür, wie wir auf die Herausforderungen der demografischen Veränderungen reagieren.

Der Wohnungsmarkt in Hannover und seinem dichten Umfeld wird sich aufgrund der positiven Prognosen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung weiter anspannen. Aus diesem Nachfrageüberhang ergeben sich gute Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer Wohnungen. Die Lagequalitäten und das gute Preis-/Leistungsverhältnis unseres Wohnungsportfolios sichern uns auch zukünftig eine stabile Ertragslage. Kurzfristige Erlöseinbrüche durch steigende Leerstände zeichnen sich nicht ab.

Die positive Entwicklung bei der geplanten Schaffung von mehreren tausend Wohnungen in den kommenden Jahren in Hannover, könnte auch zu einer „Wanderung“ von unzeitgemäßen Wohnraum in Neubauwohnraum innerhalb der Stadt führen. Demzufolge ist auch zukünftig der weiteren Bestandsmodernisierung hohe Priorität zu geben um negative Entwicklungen im Sog von der Entstehung neuer attraktiver Stadtteile auszuschließen.

Die Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre führen auch zu einem höheren Kapitaldienst, der bei stark steigenden Zinsen ein latentes Risiko darstellt. Um dieses Risiko zu minimieren wird unser Anlagevermögen überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren finanziert. Zur Vermeidung von Prolongationsrisiken wird der Zinsmarkt kontinuierlich beobachtet und entsprechende Forwarddarlehen 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.

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

Unter der Prämisse der geplanten Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 811.

Hannover, den 5. Mai 2014

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

- **Bilanz zum 31. Dezember 2013**

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite

20

	31.12.2013			31.12.2012
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.546.684,62			87.389.693,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.127.835,22			3.184.411,22
3. Grundstücke ohne Bauten	199.454,63			199.454,63
4. Maschinen	0,00			0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.281,00			96.307,00
6. Anlagen im Bau	0,00			1.197.194,23
7. Bauvorbereitungskosten	63.284,02	91.016.539,49		63.284,02
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		210.000,00	91.226.539,49	210.000,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.431.565,74			3.239.386,20
2. Andere Vorräte	104.326,59	3.535.892,33		74.943,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	92.457,50			105.500,93
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00			8.199,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	141.551,64	234.009,14		96.270,56
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.548.144,21			804.961,91
2. Bausparguthaben	1.032.764,02	2.580.908,23	6.350.809,70	1.271.113,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		143.899,00		164.606,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		572,62	144.471,62	1.358,62
Bilanzsumme			97.721.820,81	98.106.684,95

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passivseite

21

	31.12.2013			31.12.2012
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	393.370,58			375.363,27
b) der verbleibenden Mitglieder	6.007.300,38			5.102.039,46
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. 111.053,91 €/Vj. 102.249,93 €)	7.200,00	6.407.870,96		45.734,71
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 70.532,50 €/Vj. 47.380,31 €)	3.126.218,27			3.055.685,77
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnismrücklagen				
a) Freie Rücklage	20.000.830,50			19.527.830,50
b) Mietausfallrücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 473.000,00 €/Vj. 277.000,00 €)	663.838,37	24.387.329,57		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	3.892,53			3.638,11
2. Jahresüberschuss	705.324,90			473.803,06
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-543.532,50	165.684,93	30.960.885,46	-324.380,31
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		800,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		186.623,61	187.423,61	158.296,37
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.852.293,45			58.054.221,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.141.197,14			5.480.623,82
3. Erhaltene Anzahlungen	3.466.222,28			3.386.329,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.783,43			58.657,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	589.658,39			611.684,89
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	224.416,32			627.188,48
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: Gj. 13.968,55 €/Vj. 13.200,72 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 561,90 €/Vj. 667,47 €)	201.600,95	66.539.171,96		181.787,70
D. Rechnungsabgrenzungsposten			34.339,78	27.899,84
Bilanzsumme			97.721.820,81	98.106.684,95

- **Gewinn- und Verlustrechnung 2013**

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013		2012
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.338.894,76	12.046.050,62
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		192.179,54	14.893,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		10.000,00	20.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		119.394,63	157.567,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.672.910,03	-5.436.776,37
6. Rohergebnis		6.987.558,90	6.801.735,67
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-354.480,28		-330.790,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Cj. 14.799,60 €/Vj. 10.804,00 €)	-75.851,36	-430.331,64	-66.368,36
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-1.828.633,73	-1.805.955,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.009.761,32	-1.009.139,92
10. Erträge aus Beteiligungen		10.500,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.380,81	26.878,65
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.560.541,24	-2.661.001,44
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.194.171,78	955.359,14
14. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-17.434,28	-16.072,00
15. Sonstige Steuern		-471.412,60	-465.484,08
16. Jahresüberschuss		705.324,90	473.803,06
17. Gewinnvortrag		3.892,53	3.638,11
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-543.532,50	-324.380,31
19. Bilanzgewinn		165.684,93	153.060,86

■ **Anhang zum 31. Dezember 2013**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 (Formblatt VO) 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 2013 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 fünf 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 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 gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 13.525.540,24 €.

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 beige-fügt ist.

Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 3.465.235,64 € ausgewiesen; im Vorjahr waren es 3.239.386,20 €.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	92.457,50	105.500,93	17.308,22	47.197,66
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	8.199,16	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	105.717,26	96.270,56	264,59	474,59
Gesamtbetrag	198.174,76	209.970,65	17.572,81	47.672,25

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

Ergebnisrücklagen

Im Berichtsjahr sind folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2013 €	Zuführung €	Entnahme €	Stand am 31.12.2013 €
Gesetzliche Rücklage	3.055.685,77	70.532,50	0,00	3.055.685,77
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	20.191.668,87	473.000,00	0,00	20.191.668,87
Gesamtbetrag	23.843.797,07	543.532,50	0,00	23.843.797,07

Sonstige Rückstellungen

Unter der Position werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	77.273,61	72.596,37
Prüfungskosten	32.500,00	30.500,00
Urlaubsgeld	12.500,00	0,00
Interne Abschlusskosten	15.000,00	11.000,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	47.000,00	42.000,00
Berufsgenossenschaft	2.350,00	2.200,00
Gesamtbetrag	186.623,61	158.296,37

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 201,1 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 23,3.

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	56.852.293,45 (58.054.221,68)	2.808.271,57 2.138.163,70	44.447.540,77 47.480.775,49	56.852.293,45 58.054.221,68)	Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dto., Vorjahr	5.141.197,14 (5.480.623,82)	245.168,30 394.930,88	3.988.897,44 4.065.304,37	5.113.776,56 5.453.203,24)	Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen dto., Vorjahr	3.466.222,28 (3.386.329,80)	3.466.222,28 3.386.329,80	0,00 0,00	0,00 0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung dto., Vorjahr	63.783,43 (58.657,00)	63.783,43 58.657,00	0,00 0,00	0,00 0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen dto., Vorjahr	589.658,39 (611.684,89)	564.518,44 575.494,52	0,00 0,00	0,00 0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dto., Vorjahr	224.416,32 (627.188,48)	224.416,32 627.188,48	0,00 0,00	0,00 0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten dto., Vorjahr	201.600,95 (181.787,70)	201.600,95 181.787,70	0,00 0,00	0,00 0,00)	
Gesamtbetrag dto., Vorjahr	66.539.171,96 (68.400.493,37)	7.573.981,29 7.362.552,08	48.436.438,21 51.546.079,86	61.966.070,01 63.507.424,92)	

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 T € 52,8; im Vorjahr waren es T € 79,0.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T € 12,3; im Vorjahr waren es T € 11,7.

E. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2013 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 109,6.

Aus bis 2013 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Auftragsobligo in Höhe von T € 0,0.

Das zum 31.12.2013 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € 2.081,3.

Patronatserklärung

Wir haben uns am 07.09.2004 gegenüber einer Gläubigerin unseres Tochterunternehmens dahingehend verpflichtet, die Tochtergesellschaft finanziell derart auszustatten, dass sie bis zur vollständigen Rückzahlung der Kredite über T € 775 nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist. Zum 31.12.2013 valutierte die Verbindlichkeit in Höhe von T € 454,7.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des „Gezeichneten Kapital“ der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2013 T € 1.561,5. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 4.300,9 und ein Jahresüberschuss von T € 32,6 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2	3
technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	3
Anzahl	2	6

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme T €
Anfang/ Geschäftsjahr	3.173	17.501	951,9
Zugang	295	4.495	88,5
Abgang	-328	-1.534	-98,4
Ende/ Geschäftsjahr	3.140	20.462	942,0
Veränderung	-33	2.961	

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 905.260,92 € (Vj. 275.096,96 €) 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 (Geschäftsstellenlr.) (Schriftführerin)
 Susanne Petersen (Kfm. Angestellte) (stellvertr. Schriftführerin)
 Hans-J. Buchholz (Techn. Angestellter)
 Claus Gedig (Niederlassungslr.)
 Reinhardt Sawitza (Dipl.-Ing.)

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2013 T € 6,0 (Vj. T € 6,0).

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vorzeitig an Mitglieder ausgezahlte Geschäftsguthaben von 0,00 € (Vj. 8.397,30 €) enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2012 ergibt sich eine Zwischensumme von:
 Nach Zuweisung von
 zur gesetzlichen Rücklage und von
 zu den anderen Ergebnissrücklagen
 ergibt sich ein Bilanzgewinn von:

	€
	705.324,90
	3.892,53
	<hr/> 709.217,43
	-70.532,50
	<hr/> -473.000,00
	<hr/> 165.684,93
	<hr/>
	160.861,32
	4.823,61

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

- a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2013 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %
- b) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von auf neue Rechnung.

Genossenschaftsregister

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

Hannover, den 31.12.2013 / 10.02.2014

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

Anlage zum Anhang

Bezeichnung	Stand am 01.01.2013 €	Zugang €	Abgang €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.086.790,41	36.806,37	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.536.416,01	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	199.454,63	0,00	0,00
4. Maschinen	2.580,18	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.193,16	9.358,07	0,00
6. Anlagen im Bau	1.197.194,23	668.664,24	0,00
7. Bauvorbereitung	163.284,02	0,00	0,00
Summe	128.522.912,64	714.828,68	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00
Gesamt	128.732.912,64	714.828,68	0,00

Anlage zum Anhang

Umbuchungen €	Stand am 31.12.2013 €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2013 €	AfA-Gj. €
1.865.858,47	124.989.455,25	-37.442.770,63	87.546.684,62	-1.745.673,66
0,00	3.536.416,01	-408.580,79	3.127.835,22	-56.576,00
0,00	199.454,63	0,00	199.454,63	0,00
0,00	2.580,18	-2.580,18	0,00	0,00
0,00	346.551,23	-267.270,23	79.281,00	-26.384,07
-1.865.858,47	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	163.284,02	-100.000,00	63.284,02	0,00
0,00	129.237.741,32	-38.221.201,83	91.016.539,49	-1.828.633,73
0,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00
0,00	129.447.741,32	-38.221.201,83	91.226.539,49	-1.828.633,73

- **Zusammenfassung
Entwicklung
Bauleistungen**

Zusammenfassung

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2013 T €	2012 T €	2013 T €	2012 T €
Bilanzsumme	97.721,8	98.106,7	4.404,4	4.404,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,2	0,2
Sachanlage	91.016,5	92.130,3	2.306,6	2.306,6
Finanzanlagen	210,0	210,0	0,0	0,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.535,9	3.314,3	817,8	817,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	234,0	210,0	679,5	679,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.580,9	2.076,1	593,6	593,6
Rechnungsabgrenzungsposten	144,5	166,0	6,7	6,7
Geschäftsguthaben/Stammkapital	6.407,9	5.523,1	210,0	210,0
Rücklagen	24.387,3	23.843,8	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	187,4	158,3	85,0	85,0
Verbindlichkeiten	66.539,2	68.400,5	2.780,0	2.780,0
Rechnungsabgrenzungsposten	34,3	27,9	0,0	0,0
Bilanzgewinn	165,7	153,1	311,7	311,7
Umsatzerlöse	12.338,9	12.046,1	1.472,7	1.472,7
Bestandsveränderung	192,2	14,9	-237,0	-237,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	10,0	20,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	119,4	157,6	752,5	752,5
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-5.672,9	-5.435,6	-363,7	-363,7
Rohergebnis	6.987,6	6.803,0	1.624,5	1.624,5
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-430,3	-397,2	-1.069,9	-1.069,9
Abschreibungen	-1.828,7	-1.806,0	-59,4	-59,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.009,8	-1.009,1	-200,8	-200,8
Erträge aus Beteiligungen	10,5	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25,4	26,8	6,6	6,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.560,6	-2.661,0	-112,8	-112,8
Steuern	-488,8	-482,7	-54,3	-54,3
Jahresüberschuss	705,3	473,8	133,9	133,9
Einstellung in Rücklagen	-543,5	-324,4	0,0	0,0
Gewinnvortrag	3,9	3,6	177,9	177,9
Dividende	160,9	149,2	0,0	0,0
Bestand an	2013	2012	2013	2012
eigene Einheiten (ohne EPL)	2.610	65	2.599	67
verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	1.358	0	1.184
Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2013	2013	2012	2012
	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Vortrag	3.173	17.501	3.194	16.660
Zugang im Geschäftsjahr	295	4.495	260	2.369
Abgang im Geschäftsjahr	-328	-1.534	-281	-1.528
Bestand	3.140	20.462	3.173	17.501

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
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

* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

Bauleistungen

	Fertiggestellt wurden						Im Bau befindliche Objekte												
	Eigene Objekte			Zum Verkauf bestimmte Objekte			Eigene Objekte		Zum Verkauf bestimmte Objekte		Eigene Objekte		Zum Verkauf bestimmte Objekte						
	WA	WE	Gar.	WA	WE	Gar.	WA	WE	Gar.	WA	WE	Gar.	WA	WE	Gar.	WA	WE	Gar.	
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															
2012													153	8	153	6			
2013	153	8	153	6															
Summe		2004		594		25													

■ **Wohnungsbestand**

Wohnungsbestand

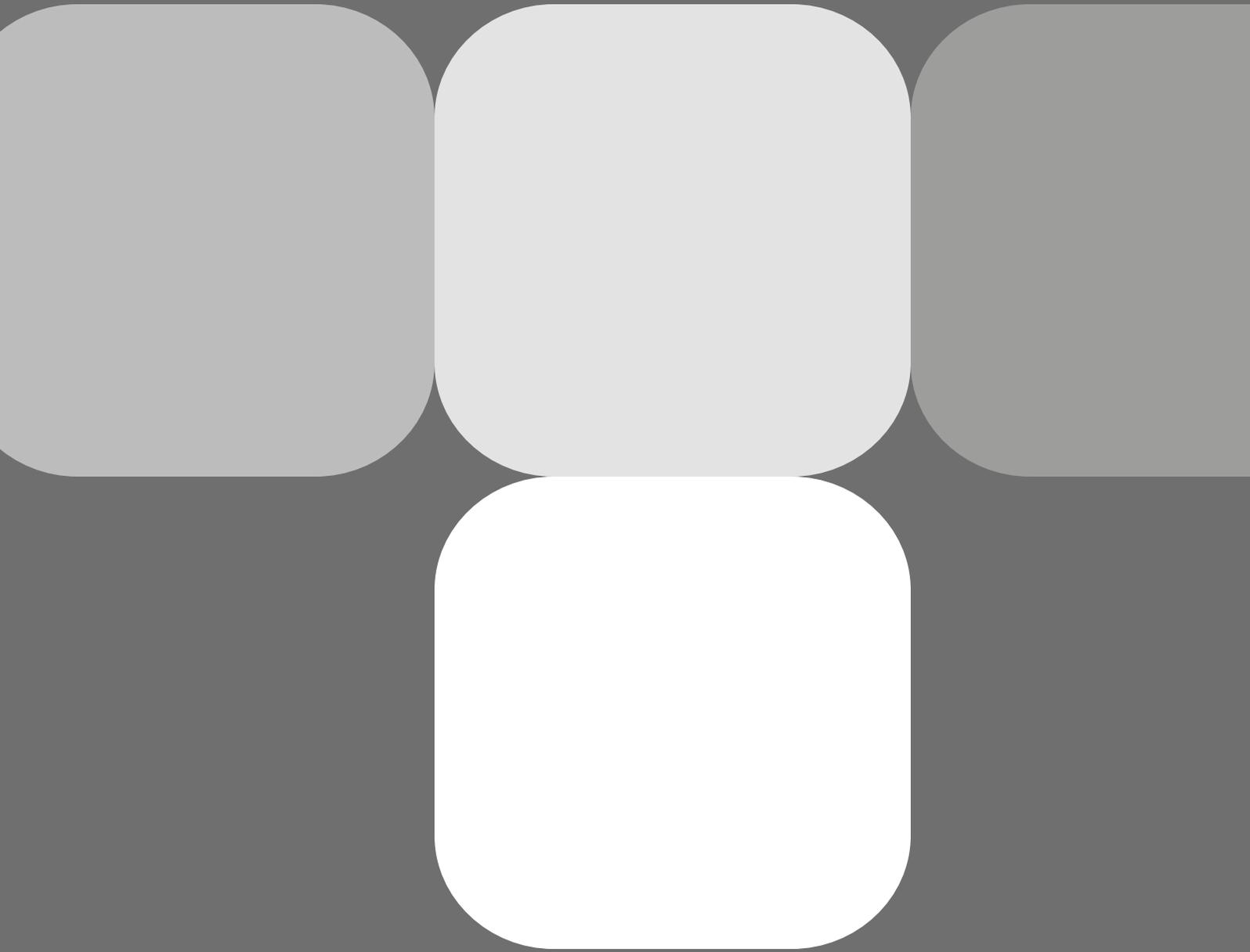
	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Hannover-Linden				
Asseburgstr. 1 – 23	2	78		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21 – 29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3 – 15 A	2	44		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17 – 21	8	47		6
Röttgerstr. 19 – 29, 22, 24	1	94		26
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A – B	17	8		
Röttgerstr. 23 A – C	17	12		
Röttgerstr. 25 A – F	17	6		
Stephanustr. 52	108	2	1	
Stephanustr. 58	109	1	2	17
Stockmannstr. 10 – 14	1	39		
Sudersenstr. 2 – 18	8	105		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 – D	4	38		10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A – B	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A – B	3	38		
Hannover-Badenstedt				
Hermann-Ehlers-Allee 24 – 30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		11
Hannover-Davenstedt				
Droehnenstr. 13, 17 – 21	182	30		
Hannover-Döhren				
Donaustr. 2	11			44
Donaustr. 4 – 6	11	23		
Donaustr. 8 – 10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274, 274 A – C, 278, 278 A – C	10	78		14
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
Hannover-Mitte				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2 – 6	14	31		
Rehbockstr. 36	12	14		5
Spichernstr. 16	6	18		
Hannover-Südstadt				
Ostermannstr. 9	85	8		
Hannover-Vahrenheide				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
Hannover-Vinnhorst				
Schulenburg Landstr. 230 – 244	80	39		29

Wohnungsbestand

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

Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeneinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Gehrden				
Am Markt 1	152	2	2	4
Beethovenring 34 – 38	158	7		
Beethovenring 40 – 42	48	16		18
Hornstr. 2	150	7	1	2
Hornstr. 4	154		2	
Hüttenstr. 2	149	1		
Kirchstr. 5, 7	49	7		6
Möwengrund 1 – 4	47	4		4
Nedderntor 5	153	8		6
Nedderntor 9 – 13	151	31		6
Neue Str. 2, 4, 3 – 9	45	32		6
Lehrte				
Am Wacholder 2, 2 A – E	24	40		8
Sehnde				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A – E	57	20		9
Hegelstr. 2 – 8	59	16		4
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		38
Steinweg 11, 13	159	15		9
Sehnde-Haimar				
Am Zimmerplatz 5	58	1		
Wedemark-Mellendorf				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		9
Pechriede 16 – 22	53	24		27
Schaumburger Str. 18 A	50	36		6
Wedemark-Bissendorf				
Koopfore 10 A – C	55	16		3
Lohwiesenring 13 – 21	56	23		3





OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.

Impressum

Herausgeber:
OSTLAND
Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstr. 58
30449 Hannover

Gestaltung & Ausarbeitung:
Oelfeld MediaDesign, Braunschweig

Druck & Herstellung:
ROCO Druck GmbH, Wolfenbüttel



OSTLAND.

Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstraße 58, 30449 Hannover
0511 94994-0, www.ostland.de