



Geschäftsbericht



OSTLAND.

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.



Geschäftsbericht

N

O

T

U

OSTLAND.

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.

Unternehmen	6
Mitgliedervertreter	7
Bericht des Aufsichtsrates 2015	8
Lagebericht 2015	10
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	16
Nachtragsbericht	19
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
Bilanz zum 31. Dezember 2015	22
Gewinn- und Verlustrechnung 2015	25
Anhang zum 31. Dezember 2015	27
Allgemeine Angaben	27
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Erläuterungen zur Bilanz	29
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
Sonstige Angaben	31
Anlage zum Anhang	34
Zusammenfassung	37
Entwicklung	38
Bauleistungen	39
Wohnungsbestand	41

- 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 Münder, Vorsitzender
2. Michael Thiermann, Hannover, nebenamtlich

Aufsichtsrat:

1. Hans Bildhauer, Gehrden, Vorsitzender (bis 22.06.2015)
2. Eckhard David, Stadthagen, Vorsitzender (ab 23.06.2015, stellv. Vorsitzender bis 22.06.2015)
3. Petra Bliwert, Hannover, stellv. Vorsitzende (ab 23.06.2015, Schriftführerin bis 22.06.2015)
4. Susanne Petersen, Hannover, Schriftführerin (ab 23.06.2015, stellv. Schriftführerin bis 22.06.2015)
5. Hans-J. Buchholz, Garbsen (bis 22.06.2015)
6. Claus Gedig, Isernhagen
7. Oliver Meißner, Hannover, stellv. Schriftführer (ab 23.06.2015)
8. Reinhardt Sawitza, Hambühren
9. Funda Schuster, Hannover (ab 23.06.2015)

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 unbebauten und bebauten Grundstücken
- sonstige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Verwaltungsorgane:

Geschäftsführer:

Andreas Wahl, Bad Münder

Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

Mitgliedervertreter

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

Wahlbezirk 1 – Hannover

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

Wahlbezirk 2 – Gehrden

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

Wahlbezirk 3 – Barsinghausen

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Barthel, Werner	Klust, Hans
Blümel, Erika	
Krafft, Dieter	
Pläge, Jörg	

Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:
Groß, Gerd
Schmidt, Ute

Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:	Seegers, Bärbel
Döbel, Niels	
Kotter, Manfred	
Rahe, Heinrich	
(bis 02.12.2015)	

Wahlbezirk 6 – Burgdorf

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

Wahlbezirk 7 – Wedemark

Vertreter:
Beckmann, Carolin
Proske, Heinz-Jürgen
Wieser, Erwin

Wahlbezirk 8 – Sonstige

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

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2015 die nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik unterrichten lassen und darüber mit dem Vorstand beraten. Der Jahresabschluss 2015 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen geprüft worden. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis mit den Prüfern und dem Vorstand eingehend diskutiert.

Wesentliche Verhandlungspunkte waren im Geschäftsjahr 2015 der Umfang der Dividendenausschüttung, die Gestaltung der betrieblichen Altersversorgung, die Vorbereitung des Verkaufs der Liegenschaften in Barsinghausen, die Umgestaltung der Geschäftsstelle, die Abwicklung eines Fernwärmeschadens. Außerdem wurde der Wirtschaftsplan 2016 beschlossen. Ein eingehender „Kennzahlenvergleich“ versetzt den Aufsichtsrat in die Lage, das Unternehmen auch im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen zu bewerten.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche Arbeit im Jahre 2015.

Hannover, am 25. April 2016

Der Aufsichtsrat



Eckhard David, Vorsitzender

- Lagebericht 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

10

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Wirtschaftslage

Die deutsche Wirtschaft befindet sich auch im Jahr 2015 weiter im Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 % höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 % in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 % lag. Der verhaltene Aufschwung wird sich fortsetzen, vor allem, weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt.

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bleibt auf einem hohen Niveau. Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf rund 290 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 %, die Automobilindustrie mit 4,5 % oder der gesamte Handel mit 8,9 %. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum führender Wirtschaftsforscher und auch der Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung sagen ein Wachstum von 1,6 – 1,9 % voraus.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % auf 6,4 % gefallen. Die Erwerbstätigkeit erreicht ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Angebotsmieten der Wohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen: In Westdeutschland um 3,7 % (Mittelwert I – III 2015 zu I – III 2014) und in Ostdeutschland um 1,2 %. Allerdings fand der Anstieg praktisch ausschließlich zwischen dem III. Quartal 2014 und dem I. Quartal 2015 statt. Seit Jahresbeginn 2015 lassen sich in Westdeutschland insgesamt keine nennenswerten Mietpreis-

steigerungen mehr beobachten, und in Ostdeutschland sind die Angebotsmieten sogar etwas rückläufig. Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen machten auch im Jahr 2015 wieder einen kräftigen Sprung nach oben und steigen weiterhin stärker als die Mieten. Mit einem Wachstum von 7,2 % im Vergleich zum Vorjahr (I – III 2014 zu I – III 2015) hat sich der Anstieg in Westdeutschland sogar beschleunigt. Analog zu den Mietpreisen ist aber auch bei den Kaufpreisen die Streuung innerhalb Deutschlands riesig und erwartungsgemäß nochmals größer als die der Mietpreise.

Wohn- und Immobilienmarkt – Stadt Hannover und Region

Der bundesweit zu beobachtende Trend zunehmender Baugenehmigungen im Wohnungsbau aufgrund steigender Nachfrage im Neubau spiegelt sich auch in der Stadt Hannover und der Region wieder. Der Neubau von Geschosswohnungen war nach intensiver Neubautätigkeit zur EXPO 2000 in den Folgejahren regelrecht eingebrochen und spielte bis zum Bevölkerungswachstum ab 2012 nur eine untergeordnete Rolle. Die Wohnbauflächeninitiative der Stadt Hannover wurde Anfang 2013 gestartet mit dem Ziel, für innerstädtische Teilräume nachfragegerechte Baurechte zu schaffen. Ausgewiesene Plangebiete werden mittels verstärkter Bauleitplanung mit hoher Priorität im Markt realisiert. Mit dem so erzeugten Flächenpotential entsteht ein zukünftiger Freiraum, der im Wohnkonzept 2025 für rund 7.000 Wohnungen vorhergesagt wird. Die Notwendigkeit solcher Planungen ergibt sich aus der seit dem Jahr 2005 steigenden Einwohnerzahl Hannovers und wird neuerdings durch die hinzukommende Flüchtlingsthematik weiter forciert. Die positive Bilanz in der Bevölkerungsbewegung resultiert aus dem Zuzug der jungen Generation zwischen 18 und 29 Jahren aus dem übrigen Niedersachsen. Damit wächst die Nachfrage weiter bei kleinen und preiswerten Wohnungen. Die mittleren Altersgruppen fokussieren ihre Wohnungssuche weiterhin auf Wohneigentum und größere Wohnungen mit ausreichend Platz für Kinder. Somit wird auch deutlich, dass die Lösung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum nicht allein im Neubau zu finden sein wird, denn insgesamt wird durch diese positive Einwohnerentwicklung das Wohnungsangebot immer knapper. Seit 2012 liegt der Wohnungsleerstand unter 2 % und unterschreitet damit den sogenannten „Mobilitätspuffer“, der für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt mit den Faktoren für die Auswahl, den Renovierungen und Umzügen notwendig ist. Die Angebotspreise bei Neu- und Wiedervermietung folgen zwar dem bundesweiten Trend, sind aber mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m² in Hannover und sogar unter sechs Euro bezogen auf die gesamte Region Hannover vergleichsweise moderat.

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

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

Das Unternehmen

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet, hat ihren Sitz in Hannover und verfügt über einen eigenen Bestand von rund 2.000 Wohnungen in 260 Häusern, die sich zum überwiegenden Teil im Stadtgebiet Hannover und darüber hinaus in der Region Hannover, in den Städten Gehrden, Barsinghausen, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark befinden. Durch diese regionale Präsenz unseres Wohnungsbestandes können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichstem Wohnraum anbieten. Neben dem Wohnungsangebot gibt es 12 Gewerbeeinheiten sowie 788 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 fünf eigenen Hausmeistern und die Fremdverwaltung für Wohnungseigentümergeinschaften.

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 6,01 €/m² liegen diese deutlich unter dem Mietspiegel der Region Hannover. Auch die Nachfrage nach Neubauwohnungen

scheint ungebremst und bestärkt auch uns bei weiterhin niedrigem Zinsniveau Neubaumöglichkeiten für uns zu realisieren.

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

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

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	9.272,0	9.478,8	9.167,9
Instandhaltungsaufwendungen	3.000,0	3.029,8	2.615,0
Zinsaufwendungen	2.182,0	2.080,1	2.258,2
Jahresüberschuss	734,0	769,0	1.154,1

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gesteigert werden. Kostensteigerungen resultierten durch Investitionen im EDV Bereich sowie angepassten Verrechnungspauschalen mit unserer Tochtergesellschaft. Im Bereich der Instandhaltung konnten auf Grund guter Liquidität noch zusätzliche Investitionen getätigt werden. Auch bei den Zinsaufwendungen konnten neue Darlehensabschlüsse noch günstiger realisiert werden als prognostiziert. Der Jahresüberschuss entspricht unseren Planungen und fällt im Vergleich zum Vorjahr etwa um den Anteil niedriger aus, der zu Gunsten der Instandhaltungsaufwendungen zusätzlich investiert wurde.

Bautätigkeit und Planung

Die Modernisierungsmaßnahme für die Objekte Stockmannstraße 10, 12 und 14 in Hannover-Linden wurde im Frühjahr 2015 mit der Montage von Vorstellbalkonen vor allen Wohnungen und der barrierefreien Neugestaltung der Außenanlage inklusive der Erstellung von Fahrradstellplätzen abgeschlossen.

Neubauvorhaben hat es in 2015 nicht gegeben.

Die Quartiersmodernisierung für das dreieckförmige Grundstück der Straßenabschnitte von dem Peiner Weg sowie der Bromberger Straße und dem Schwüblingser Weg in Burgdorf musste ein weiteres Mal verschoben werden, da die Ausführung der geplanten Staffageschosse bauordnungsrechtlich abgelehnt worden und entgegen der bereits vor zwei Jahren angefertigten Machbarkeitsstudien verworfen werden mussten. Stattdessen wird in einer neuen Planungsvariante nun mit der klassischen Steildachvariante der Wohnraumgewinn in den Dachgeschossen realisiert. Mit der Baugenehmigung wird nun zum Ende des 1. Quartals 2016 gerechnet.

Um dort etwas Zeit zurückzugewinnen wird der erste Bauabschnitt der Bromberger Straße 1 – 5 mit dem ursprünglich 2. Bauabschnitt des Schwüblingser Weg 2 und 2A zusammengelegt. Dieser erste Bauabschnitt soll bei positiver Resonanz auf das Angebot der Dachgeschosswohnungen dann Teil von zwei weiteren Bauabschnitten nach deren Abschluss das Dreieck am Peiner Weg 22 und dem Schwüblingser Weg 4, 4A + 4B mit einem Mix aus Bestandsmodernisierung, Flächengewinn in den Dachgeschossen sowie einem Neubauanteil deutlich aufgewertet werden.

Das Neubauprojekt in der Velberstraße 4, Hannover-Linden, zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 15 Wohneinheiten, einem Gemeinschaftsraum, einer Kleinkinderkrippe und einer Stadtteil-Tiefgarage, verlief bisher nach Plan. Die vorbereitenden Planungen bis hin zum Abschluss des B-Plan Verfahrens und dem damit verbundenen Bauantrag wurden bis zum Jahresende erledigt. Zwar konnte die Baugenehmigung bis zum Jahreswechsel noch nicht erlangt werden aber die Zwischenzeit konnte für die GU-Ausschreibung genutzt werden. Die Baugenehmigung wird zum Ende des 1. Quartals 2016 auch in diesem Projekt erwartet.

Das ca. 986 m² große, unbebaute Grundstück liegt zentral im Stadtteil Linden-Nord an der Velberstraße, die die Einkaufsmeile Limmerstraße mit dem Kötnerholweg verbindet. Der Grundstücksverkauf erfolgte seitens der Stadt Hannover im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu Festpreis. Gemäß der Ausschreibung hat sich die OSTLAND eG mit einer Wohngruppe für gemeinschaftliches Wohnen beworben und den Zuschlag als Gewinner des Verfahrens erhalten. Die Wohngruppe „Zuhause e. V.“ ist nahezu komplett, sodass die zukünftigen Mieter bei Fertigstellung des Objektes im Wesentlichen schon jetzt feststehen. Wir sehen damit unserem zweiten Projekt mit gemeinschaftlichen Wohnen positiv entgegen.

Hausbewirtschaftung und Bestandspflege

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2015 rund Mio. € 3,16 (Vj. Mio. € 2,62) investiert. Das entspricht jährlich 25,07 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Im Geschäftsjahr 2015 wurden neben der planmäßigen Instandhaltung insgesamt 80 Wohnungen modernisiert, davon 33 durch Grundrissveränderung vergrößert. 24 Wohnungen wurden dabei auch generationsgerecht umgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen führten bei 39 Wohnungen zu Verbesserung des energetischen Standards sowie sieben Wohnraumanpassungen für seniorengerechtes Wohnen.

In 2016 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung in Höhe von Mio. € 3,3 geplant, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden sollen.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von T € 769,0 (Vj. T € 1.154,1) trifft unsere Erwartungen, er fällt auf Grund deutlich höherer Instandhaltungsaufwendungen niedriger aus als im Vorjahr.

Nach Zuführung von T € 76,9 in die gesetzlichen Rücklagen und T € 487,0 in die Ergebnisrücklagen ergibt sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn in Höhe von T € 209,1, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3% auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2015 verwendet werden soll.

Im Zeitraum von 2011 bis 2015 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
2011	256	2.019	12	729
2012	256	2.019	12	729
2013	260	2.004	12	789
2014	260	2.004	12	789
2015	259	2.003	12	789

Der durchschnittliche Mietpreis je m² Wohnfläche und Monat beträgt in der Genossenschaft 6,01 € (Vj. 5,91 €). Es wurden moderate Mietanpassungen vorgenommen bei der Neuvermietung sowie bei der Modernisierung von Wohnungen. Weiterhin spiegeln sich im Gesamtdurchschnitt die Mieten der Neubauvorhaben entsprechend wieder.

Der Bereich „Hausbewirtschaftung“ bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 713,5 (Vj. T € 1.136,8) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf (Beträge in T €):

Erträge	2015		2014	
1. Mieten, Umlagen	12.799,4		12.690,1	
2. Sonstige Erträge	19,7	12.819,1	24,4	12.714,5
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	3.155,2		3.132,9	
2. Instandhaltungskosten	3.207,5		2.871,3	
3. Abschreibungen	1.804,9		1.789,5	
4. Zinsen	1.952,0		2.105,4	
5. Steuern	470,4		463,8	
6. Sonstige Aufwendungen	33,6		43,9	
7. Verwaltungskosten	1.482,0	12.105,6	1.170,9	11.577,7
Ergebnis =		713,5		1.136,8

Die Entwicklung der Leerstandzahlen ist sehr positiv zu bewerten und entspricht unseren Planungen. Bezogen auf den Stichtag 31.12.2015 betrug der Leerstand 0,55 % (Vj. 0,94 %), im Jahresmittel betrug er 1,03 %. Die Erlösschmälerungen auf Mieten (Wohnungen) beliefen sich auf T € 87 (Vj. T € 72).

Die Mietforderungen konnten erneut verringert werden und bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 14,9 (Vj. T € 8,4). Die Erhöhung ist auch auf die Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen zurück zu führen.

Einsparungen bei den Aufwendungen für Zinsen resultierten erneut aus guten Zinsfestschreibungen beim Abschluss von Forward Darlehen.

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen leicht unter der Anzahl des Vorjahres. Die Fluktuationsrate beläuft sich auf 9,0 % (Vj. 9,5 %). Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2011 bis 2015 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	insgesamt
2011	136 WE	91 WE	227 WE
2012	126 WE	73 WE	199 WE
2013	126 WE	67 WE	193 WE
2014	120 WE	70 WE	190 WE
2015	100 WE	81 WE	181 WE

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	12 WE
Vergrößerung/-kleinerung	32 WE
Pflegeheim	35 WE
Sterbefall	44 WE
Eigentumserwerb	10 WE
Sonstige Gründe	18 WE

Mitgliederentwicklung

14

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr angestiegen. Es sind 48 Mitglieder mehr eingetreten als ausgeschieden. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich weiter fortgesetzt.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2015 auf T€ 6.917,3; das sind T€ 296,0 mehr als Ende des Vorjahres (T€ 6.621,3). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 20,0 % (Vj. 20,6 %) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T€ 191,2 (Vj. T€ 160,2) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Mitglieder	3.213	3.165	3.140	3.173	3.194
Geschäftsanteile	22.344	21.145	20.462	17.501	16.660
Geschäftsguthaben in €	6.917.284,40	6.621.263,45	6.407.870,96	5.523.137,44	5.248.040,48

Beteiligungen

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

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

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

- 71 Eigentümergeinschaften und
- 4 Einzeleigentümer mit
- 1.160 Wohnungen,
- 54 Gewerbeeinheiten und
- 368 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T€ 296.

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

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

Organisation und Personalwesen

Die Genossenschaft hat einen hauptamtlichen sowie einen nebenamtlichen Vorstand.

Die Mitarbeiterentwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Prokurist (kfm.)	1	1	1	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	2	3	4	4	4
Gewerbliche Arbeitnehmer	1	3	3	4	5
Gesamt	4	7	8	9	10
davon Teilzeitkräfte	3	5	6	6	7

Im kaufmännischen und technischen Bereich, insbesondere für Hausmeisterdienste, wird das Personal durch zusätzliche Mitarbeiter des Tochterunternehmens „OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH“ auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages ergänzt. Dort werden auch insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Erhöhungen von Personalkosten resultieren aus Anpassungen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis der Tarifparteien um 2,4 % zum 01.07.2015.

Im letzten Quartal des Berichtsjahres erfolgte eine komplette Umstellung auf eine neue Unternehmenssoftware. Diese Entscheidung resultierte aus der fehlenden Weiterentwicklung der bestehenden Software und der damit zu erwartenden Defizite im Hinblick auf fortlaufend steigende Anforderungen bei der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Um auch die Hardware-Ausstattung den neuen Möglichkeiten und Leistungsfähigkeit der Software anzupassen wurden neben den Investitionen für das Programm von rd. T € 136 auch noch rd. T € 90 in Hardwarekomponenten investiert.

Die positive Geschäftsentwicklung mit nachhaltigen Jahresabschlüssen ist der effektiven Zusammenarbeit der Unternehmensbereiche mit ihren hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowohl der Genossenschaft als auch unserer Tochtergesellschaft zu verdanken. Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Geleistete im zurückliegenden Geschäftsjahr. Nur durch ihre gute Zusammenarbeit, ein hohes Maß an Teamfähigkeit sowie dem persönlichen Einsatz jedes Einzelnen können wir als Genossenschaft erfolgreich sein. Die Interessen unserer Mitglieder und deren Förderung stehen auch zukünftig stets im Mittelpunkt unseres Handelns.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sieben Mitglieder an. Durch Ausscheiden des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Hans Bildhauer, kam es zur Neubesetzung des Vorsitzenden durch Herrn Eckhard David.

Es fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2015 statt.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Wir beurteilen die Entwicklung der Genossenschaft als sehr positiv, da wir die gesteckten Ziele erreicht haben und weiterhin die Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes steigern konnten. Gleichzeitig streben wir einen zusätzlichen Neubauanteil an, der den genossenschaftlichen Wohnungsbestand werterhaltend weiterentwickelt. Die gute Ertragslage mit geringen Erlösschmälerungen bestätigt diese Entwicklung nachhaltig.

Vermögenslage

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

Bilanzentwicklung in Tausend €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
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
2014	96.542,9	89.440,3	32.167,6
2015	95.058,9	88.144,8	33.036,5

Vermögensstruktur in Tausend €	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
Anlagevermögen					
Sachanlagen	87.934,7 =	92,5 %	89.230,3 =	92,4 %	-1.295,6
Finanzanlagen	210,2 =	0,2 %	210,0 =	0,2 %	0,2
Umlaufvermögen					
Mittelfristige Aktiva	1.438,6 =	1,5 %	1.299,1 =	1,4 %	139,5
Kurzfristige Aktiva	5.475,4 =	5,8 %	5.803,5 =	6,0 %	-328,1
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	95.058,9 =	100,0 %	96.542,9 =	100,0 %	-1.484,0
Kapitalstruktur in Tausend €	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
Eigenkapital	33.036,5 =	34,8 %	32.167,6 =	33,3 %	868,9
Fremdkapital					
Lang- und mittelfristige Passiva	56.785,6 =	59,7 %	59.448,2 =	61,6 %	-2.662,6
Kurzfristige Passiva	5.236,8 =	5,5 %	4.927,1 =	5,1 %	309,7
Gesamtkapital/Bilanzsumme	95.058,9 =	100,0 %	96.542,9 =	100,0 %	-1.484,0

Das Anlagevermögen hat sich nur leicht durch Aktivierungen sowie planmäßige Abschreibungen vermindert, es beträgt 92,5 % (Vj. 92,4 %) der Bilanzsumme von T € 95.058,9 und wird vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel sowie Rückstellungen gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 868,9 angestiegen und beträgt nunmehr T € 33.036,5. Die Eigenkapitalquote nahm von 33,3 % auf 34,8 % zu. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch Erhöhung des Geschäftsguthabens und den Zuführungen aus dem Jahresüberschuss 2015. 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. € 12,2, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass wir feste Beträge zu einem Festsatz an ein inländisches Kreditinstitut zahlen und im Gegenzug dieses variable Beträge in Höhe der Zinszahlungen von dem Gläubiger erhält. Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als 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 3,6 % (Vj. 3,7 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 1.063.450,00 €, die am 31.12.2015 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 Annuitätendarlehen 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. € 5,4 besteht auf Grund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Wie aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2015 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:

	2015
	T €
Jahresüberschuss	769,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.871,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,9
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-161,4
Cashflow nach DVFA/SG	2.500,2
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	29,2
Zunahme sonstiger Aktiva	-135,8
Zunahme sonstiger Passiva	287,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.039,4
Ertragsteuer Aufwendungen	25,3
Ertragsteuer Zahlungen	-25,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.720,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	245,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-659,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,2
Erhaltene Zinsen	19,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-395,0
Veränderungen der Geschäftsguthaben	296,0
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen	5.194,4
planmäßige Tilgungen	-2.540,1
außerplanmäßige Tilgungen	-5.324,2
gezahlte Zinsen	-2.059,2
gezahlte Dividenden	-196,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.629,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-303,4
Finanzmittelbestand am	
01.01.2015	2.058,9
31.12.2015	1.755,5
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.755,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.2015	1.755,5

Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 769,0 gegenüber T € 1.154,1 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen (Angaben in T €):

	2015	2014	Veränderung
Hausbewirtschaftung	713,5	1.136,8	-423,3
Sonstige Betriebsleistungen	-105,5	-47,7	57,8
Betriebsergebnis	608,0	1.089,1	-481,1
Finanzergebnis	19,4	19,4	0,0
Operatives Ergebnis	627,4	1.108,5	-481,1
Neutrales Ergebnis	166,9	66,5	100,4
Steuern	-25,3	-20,9	-4,4
Jahresüberschuss	769,0	1.154,1	-385,1

Die Umsatzerlöse sind um T € 99 durch höhere Sollmieten gestiegen. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T € 435) spiegeln sich die höheren Investitionen in den Bestand wieder. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- T € 178) haben sich die Aufwendungen vermindert. Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich in 2015 gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 15 erhöht und belaufen sich auf rd. 1,03 % (Vj. rd. 0,84 %) 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 2015 sind nicht eingetreten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Relevante Kennzahlen wie Kündigungsquoten, Neuvermietung, Mitgliederentwicklung, Investitions- und Liquiditätsplanung werden monatlich im Sinne eines unternehmensübergreifenden Risikomanagements überwacht und über ein Berichtswesen den Vorständen dargelegt. Dieses Frühwarnsystem dient der rechtzeitigen Erkennung von bestandsgefährdenden Risiken sowie der umgehenden Veranlassung entsprechender Gegenmaßnahmen. Neben der Analyse und Neuordnung sämtlicher Unternehmens-

versicherungen wurde im Berichtsjahr auch das Darlehensportfolio mit seinen Besicherungen detailliert durch die Norddeutsche Treuhand (NT) analysiert, mit dem Ziel Prolongationsstrategien abzuleiten und Beleihungsreserven zu optimieren.

Die demografische Entwicklung der Bevölkerung und deren Berücksichtigung bei der Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes bietet unserer Genossenschaft eine große Chance. Trotz des Rückgangs der Bevölkerungszahlen kann von der gleichzeitig steigenden Anzahl der Haushalte profitiert werden. Mit dem Selbstverständnis einer nachhaltigen Bestandsentwicklung richten wir unsere Aufmerksamkeit auch auf das gesamte Wohnumfeld bei Investitionsentscheidungen. So rückt das ganze Quartier, mit seiner Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Kitas und den Themen Sicherheit und Mobilität in den Mittelpunkt von Planungen. Beispielhaft steht hierfür unsere geplante Modernisierung unseres bestehenden Wohnquartiers rund um den Peiner Weg in der Burgdorfer Südstadt.

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

Neben den zielgerichteten Planungen bei Modernisierungen und Neubauten werden auch organisatorische Anforderungen zu erfüllen sein, welche die Förderung der Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen unterstützen. So sehen wir die Chance, Mitglieder langfristig in unserer Genossenschaft zu festerstellen zu können durch den Ausbau des Angebotes für besondere Wohnformen. „Gemeinschaftliches Wohnen“ sowie unser Wohnmodell „WOHNEN UMZU“ sind gute Beispiele dafür, wie wir auf die Herausforderungen der demografischen Veränderungen reagieren.

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

Die Region Hannover zählt zu den Wachstumsregionen mit der Folge, dass sich das Angebot an Wohnraum weiter verknappt. Betroffen davon ist insbesondere das Segment von preisgünstigem Wohnraum.

Die Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer Wohnungen mit guten Lagequalitäten und gutem Preis-/Leistungsverhältnis sichern uns auch zukünftig eine stabile Ertragslage. Kurzfristige Erlöseinbrüche durch steigende Leerstände zeichnen sich nicht ab.

Kritisch zu betrachten sind derzeitige Planungen für die Einführung der Mietpreisbremse sowie die Verlängerung der Betrachtungszeiträume der qualifizierten Mietspiegel. Diese Instrumente zur vermeintlichen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum werden nicht nur ihr Ziel verfehlen, sondern investitionshemmend bei der Modernisierung und im Neubau wirken. Die rückwirkende Kappung von Mietanpassungspotentialen gefährdet die Wertstellung der Immobilien.

Der Kapitaldienst konnte in der Genossenschaft trotz der Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre weiter vermindert werden. Sollte es gegen den momentanen Trend der fallenden Zinsen Zeiträume mit stark steigenden Zinsen geben, so stellt er noch ein latentes Risiko dar. Um dieses Risiko zu minimieren wird unser Anlagevermögen überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren finanziert und gleichzeitig sinkende Zinsbelastungen zu Gunsten der Tilgung verlagert. 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.

Das Kapitalvorsorgemodell der OSTLAND ist durch seine vergleichsweise attraktive Verzinsung immer noch sehr beliebt. Dieses Sparmodell kann für uns aber auch Risiken mit sich bringen, für den Fall steigender gezeichneter Anteile durch reine Kapitalanleger, die keinen weiteren Bezug zur Genossenschaft haben und auch keinen Wohnraum bei uns anmieten. Daher soll diese Anlagemöglichkeit zukünftig nur noch Mitgliedern mit einer Wohnung der Genossenschaft vorbehalten bleiben.

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

Unter der Prämisse der geplanten Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung erwarten wir für die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 weiterhin moderate Mietanpassungen sowie Instandhaltungsaufwendungen im Bereich von rd. T € 3.000 pro Jahr. Mit dem Planungsansatz etwa gleichbleibender Zinsaufwendungen gehen wir für die kommenden Jahre von weiter steigenden Jahresüberschüssen aus.

Hannover, den 22. März 2016

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

- **Bilanz zum 31. Dezember 2015**

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

22

	31.12.2015			31.12.2014
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.148.121,71			85.729.705,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.079.378,22			3.136.024,22
3. Grundstücke ohne Bauten	379.476,86			199.454,63
4. Maschinen	0,00			0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.647,00			58.953,00
6. Anlagen im Bau	0,00			34.515,35
7. Bauvorbereitungskosten	288.034,53	87.934.658,32		71.614,02
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	88.144.808,32	0,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.457.053,81			3.441.598,24
2. Andere Vorräte	75.137,24	3.532.191,05		88.293,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	46.372,70			53.559,29
2. Sonstige Vermögensgegenstände	154.538,52	200.911,22		177.408,92
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.755.517,81			2.058.890,81
2. Bausparguthaben	1.303.585,69	3.059.103,50	6.792.205,77	1.159.160,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		118.592,00		123.321,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.244,33	121.836,33	413,95
Bilanzsumme			95.058.850,42	96.542.912,99

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passivseite

23

	31.12.2015			31.12.2014
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	284.338,72			359.768,37
b) der verbleibenden Mitglieder	6.619.445,68			6.250.251,08
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. 71.855,52 €/Vj. 93.363,00 €)	13.500,00	6.917.284,40		11.244,00
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 76.896,00 €/Vj. 115.897,40 €)	3.319.011,67			3.242.115,67
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnismrücklagen				
a) Freie Rücklage	21.330.830,50			20.843.830,50
b) Mietausfallrücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 487.000,00 €/Vj. 843.000,00 €)	663.838,37	25.910.122,97		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	4.004,61			4.823,61
2. Jahresüberschuss	768.958,63			1.154.149,49
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-563.896,00	209.067,24	33.036.474,61	-958.897,40
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		13.330,00		6.000,00
2. Sonstige Rückstellungen		251.167,67	264.497,67	229.285,94
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.876.748,11		54.474.304,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.832.635,87		4.897.576,41
3. Erhaltene Anzahlungen		3.670.704,34		3.602.766,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		119.582,26		93.057,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		371.356,03		492.675,41
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		580.923,11		303.908,29
7. Sonstige Verbindlichkeiten		269.373,04	61.721.322,76	240.176,32
D. Rechnungsabgrenzungsposten			36.555,38	35.596,05
Bilanzsumme			95.058.850,42	96.542.912,99

- **Gewinn- und Verlustrechnung 2015**

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015		2014
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.803.551,23	12.704.458,66
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.455,57	10.032,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		268.442,70	135.180,30
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-6.208.813,77	-5.774.175,20
5. Rohergebnis		6.878.635,73	7.075.496,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-320.083,75		-339.737,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. 9.741,00 €/Vj. 12.849,00 €)	-60.777,77	-380.861,52	-61.502,45
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-1.871.628,32	-1.826.195,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.293.010,46	-967.391,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.750,13	19.503,83
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.080.096,20	-2.258.223,01
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.272.789,36	1.641.949,99
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-25.303,69	-20.864,58
13. Sonstige Steuern		-478.527,04	-466.935,92
14. Jahresüberschuss		768.958,63	1.154.149,49
15. Gewinnvortrag		4.004,61	4.823,61
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-563.896,00	-958.897,40
17. Bilanzgewinn		209.067,24	200.075,70

■ **Anhang zum 31. Dezember 2015**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 2015 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 seit dem Jahr 2013 im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Für die Jahre 2008 bis 2012 wurden sie im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten aktiviert und linear über 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. Die mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 12.193.658,56 €.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

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 3.457.053,81 € ausgewiesen; im Vorjahr waren es 3.441.598,24 €.

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	46.372,70	53.559,29	16.373,53	16.614,26
Sonstige Vermögensgegenstände	154.538,52	177.408,92	136,84	54,59
Gesamtbetrag	200.911,22	230.968,21	16.510,37	16.668,85

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

Ergebnisrücklagen

Im Berichtsjahr sind folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2015 €	Zuführung €	Entnahme €	Stand am 31.12.2015 €
Gesetzliche Rücklage	3.242.115,67	76.896,00	0,00	3.319.011,67
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	21.507.668,87	487.000,00	0,00	21.994.668,87
Gesamtbetrag	25.346.226,97	563.896,00	0,00	25.910.122,97

Sonstige Rückstellungen

30

Unter der Position werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	83.996,41	79.783,64
Prüfungskosten	34.200,00	34.200,00
Urlaubsrückstellung	18.600,00	12.800,00
Interne Abschlusskosten	15.000,00	15.000,00
Rechtsangelegenheiten	15.000,00	15.000,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	49.000,00	47.000,00
Müllgebühren	33.471,26	23.252,30
Berufsgenossenschaft	1.900,00	2.250,00
Gesamtbetrag	251.167,67	229.285,94

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 545,8 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 35,2.

Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten €	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grund- pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Beträge €	Art der Sicher- heit
		bis zu 1 Jahr €	2 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dto., Vorjahr	53.876.748,11 (54.474.304,53)	2.681.269,53 2.433.176,32	11.466.063,96 10.811.017,29	39.729.414,62 41.230.110,92	53.876.748,11 54.470.905,59)	Grund- pfand- rechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dto., Vorjahr	2.832.635,87 (4.897.576,41)	179.942,33 244.545,53	534.351,82 844.940,49	2.134.029,78 3.808.090,39	2.805.215,29 4.870.155,83)	Grund- pfand- rechte
3. Erhaltene Anzahlungen dto., Vorjahr	3.670.704,34 (3.602.766,64)	3.670.704,34 3.602.766,64	0,00 0,00	0,00 0,00)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung dto., Vorjahr	119.582,26 (93.057,28)	119.582,26 93.057,28	0,00 0,00	0,00 0,00)		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dto., Vorjahr	371.356,03 (492.675,41)	350.454,76 474.682,25	20.901,27 17.993,16	0,00 0,00)		
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dto., Vorjahr	580.923,11 (303.908,29)	580.923,11 303.908,29	0,00 0,00	0,00 0,00)		
7. Sonstige Verbindlichkeiten* dto., Vorjahr	269.373,04 (240.176,32)	269.373,04 240.176,32	0,00 0,00	0,00 0,00)		
Gesamtbetrag dto., Vorjahr	61.721.322,76 (64.104.464,88)	7.852.249,37 7.392.312,63	12.021.317,05 11.673.950,94	41.863.444,40 45.038.201,31	56.681.963,40 59.341.061,42)	

* davon aus Steuern: 13.284,18 € (Vorjahr: 10.637,30 €); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 544,39 € (Vorjahr: 552,58 €)

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 € 198,8; im Vorjahr waren es T € 73,3.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T € 1,1; im Vorjahr waren es T € 6,7.

E. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2015 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 142,7.

Aus bis 2015 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo in Höhe von T € 291,6.

Das zum 31.12.2015 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € 1.509,2.

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 31.12.2015 valutierte die Verbindlichkeit in Höhe von T € 174,5.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des „Gezeichneten Kapital“ der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2015 T € 1.708,5. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.774,5 und ein Jahresüberschuss von T € 120,5 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2	2
technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	3
Anzahl	2	5

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang/Geschäftsjahr	3.165	21.145
Zugang	261	2.292
Abgang	-213	-1.093
Ende/Geschäftsjahr	3.213	22.344
Veränderung	48	1.199

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 369.194,60 € (Vj.: 242.950,70 €) erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Andreas Wahl
 (Vorsitzender)
 Michael Thiermann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans Bildhauer/Stadtdirektor i.R. (Vorsitzender bis 22.06.2015)
 Eckhard David/RA
 (Vorsitzender ab 23.06.2015, stellvertr. Vorsitzender bis 22.06.2015)
 Petra Bliwert/Geschäftsstellenlr.
 (stellvertr. Vorsitzende ab 23.06.2015, Schriftführerin bis 22.06.2015)
 Susanne Petersen/Kfm. Angestellte
 (Schriftführerin ab 23.06.2015, stellvertr. Schriftführerin bis 22.06.2015)
 Hans-J. Buchholz/Techn. Angestellter (bis 22.06.2015)
 Claus Gedig/Niederlassungslr.
 Oliver Meißner/Dipl.-Verwaltungswirt (stellvertr. Schriftführer ab 23.06.2015)
 Reinhardt Sawitza/Dipl.-Ing.
 Funda Schuster/Dipl.-Ing. FB Architektur (ab 23.06.2015)

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2015 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.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von
 ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2014 von
 ergibt sich eine Zwischensumme von:

Nach Zuweisung von
 zur gesetzlichen Rücklage und von
 zu den anderen Ergebnismrücklagen
 ergibt sich ein Bilanzgewinn von:

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

- a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2015
 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %
- b) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von
 auf neue Rechnung.

	€
	768.958,63
	4.004,61
	772.963,24
	-76.896,00
	-487.000,00
	209.067,24
	205.218,85
	3.848,39

Genossenschaftsregister

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

Hannover, den 26.02.2016

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

Anlage zum Anhang

34

Bezeichnung	Stand am 01.01.2015 €	Zugang €	Abgang €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.920.086,34	0,00	-137.622,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.601.251,01	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	199.454,63	180.022,23	0,00
4. Maschinen	719,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	328.211,44	321,30	-5.092,62
6. Anlagen im Bau	34.515,35	231.709,35	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	171.614,02	247.612,83	0,00
Summe	129.255.851,79	659.665,71	-142.715,45
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	0,00	150,00	0,00
Summe	210.000,00	150,00	0,00
Gesamt	129.465.851,79	659.815,71	-142.715,45

Anlage zum Anhang

Umbuchungen €	Stand am 31.12.2015 €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2015 €	AfA-Gj. €
266.224,70	125.048.688,21	-40.900.566,50	84.148.121,71	-1.764.162,70
0,00	3.601.251,01	-521.872,79	3.079.378,22	-56.646,00
0,00	379.476,86	0,00	379.476,86	0,00
0,00	719,00	-719,00	0,00	0,00
0,00	323.440,12	-283.793,12	39.647,00	-19.627,30
-266.224,70	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	419.226,85	-131.192,32	288.034,53	-31.192,32
0,00	129.772.802,05	-41.838.143,73	87.934.658,32	-1.871.628,32
0,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00
0,00	150,00	0,00	150,00	0,00
0,00	210.150,00	0,00	210.150,00	0,00
0,00	129.982.952,05	-41.838.143,73	88.144.808,32	-1.871.628,32

- **Zusammenfassung
Entwicklung
Bauleistungen**

Zusammenfassung

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2015 T€	2014 T€	2015 T€	2014 T€
Bilanzsumme	96.542,9	96.542,9	3.774,5	3.694,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	64,7	0,0
Sachanlagen	89.230,3	89.230,3	2.045,6	2.094,3
Finanzanlagen	210,0	210,0	0,2	0,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.529,9	3.529,9	403,2	814,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	231,0	231,0	226,7	352,2
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.218,0	3.218,0	1.017,3	431,9
Rechnungsabgrenzungsposten	123,7	123,7	16,8	1,8
Geschäftsguthaben/Stammkapital	6.621,3	6.621,3	210,0	210,0
Rücklagen	25.346,2	25.346,2	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	235,3	235,3	108,9	58,8
Verbindlichkeiten	64.104,4	64.104,4	1.956,8	2.047,5
Rechnungsabgrenzungsposten	35,6	35,6	0,3	0,1
Bilanzgewinn	200,1	200,1	480,8	360,3
Umsatzerlöse	12.704,4	12.704,4	1.754,8	1.003,9
Bestandsveränderung	10,0	10,0	-411,1	-3,1
Sonstige betriebliche Erträge	135,2	135,2	1.094,9	864,9
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-5.774,1	-5.774,1	-282,0	-299,6
Rohergebnis	7.075,5	7.075,5	2.156,6	1.566,1
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-401,2	-401,2	-1.119,5	-1.188,0
Abschreibungen	-1.826,2	-1.826,2	-90,5	-54,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-967,4	-967,4	-712,4	-203,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19,5	19,5	4,3	5,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.258,2	-2.258,2	-64,3	-86,1
Steuern	-487,8	-487,8	-53,7	-13,1
Jahresüberschuss	1.154,2	1.154,2	120,5	26,5
Einstellung in Rücklagen	-958,9	-958,9	0,0	0,0
Gewinnvortrag	4,8	4,8	360,3	333,8
Dividende	196,1	196,1	0,0	0,0
Bestand an	2015	2014	2015	2014
eigene Einheiten (ohne EPL)	2.608	2.609	65	65
verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	0	1.582	1.398
Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2015	2015	2014	2014
	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Vortrag	3.165	21.145	3.140	20.462
Zugang im Geschäftsjahr	261	2.292	251	2.119
Abgang im Geschäftsjahr	-213	-1.093	-226	-1.436
Bestand	3.213	22.344	3.165	21.145

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
2014	3.165	21.145	6.621.263,45	3 %	25.346.226,97	96.542.912,99
2015	3.213	22.344	6.917.284,40	3 %*	25.940.122,97	95.058.850,42

* 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		2										
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		256		179		3				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												
2014			47	-1												
2015	63	-1	47	-1												
Summe		2003		593		25										

■ **Wohnungsbestand**

Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Hannover-Linden				
Asseburgstr. 1 – 23	2	79		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21 – 29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3 – 15 A	2	40		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17 – 21	8	44		6
Röttgerstr. 19 – 29, 22, 24	1	90		26
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A – B	17	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, 2A, 4, 4A+B	19	30		7
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		6
Schwüblingser Weg 10	31	21		
Burgdorf-West				
Delpstr. 3	63	1		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 Gewerbeeinheiten	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	3		3
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

Impressum

Herausgeber:

OSTLAND

Wohnungsgenossenschaft eG

Stephanusstr. 58

30449 Hannover

Gestaltung & Ausarbeitung:

Oelfeld MediaDesign, Braunschweig

Druck & Herstellung:

Linden-Druck Verlagsgesellschaft mbH, Hannover



2

0

1

5



OSTLAND.

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstr. 58 · 30449 Hannover
T 0511 94994-0 · www.ostland.de