



OSTLAND.

**Geschäftsbericht
2022**

■ Unternehmen	4
■ Mitgliedervertreter	5
■ Bericht des Aufsichtsrates 2022	6
■ Lagebericht 2022	8
1. Grundlagen des Unternehmens	8
2. Wirtschaftsbericht	8
3. Risiko- und Chancenbericht	14
4. Prognosebericht	16
■ Bilanz zum 31. Dezember 2022	18
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2022	21
■ Anhang zum 31. Dezember 2022	23
A. Allgemeine Angaben	23
B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
D. Sonstige Angaben	25
E. Weitere Angaben	26
Anlagen zum Anhang	28
■ Zusammenfassung	32
■ Entwicklung	33
■ Bauleistungen	34
■ Wohnungsbestand	36
■ Impressum	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 Einfamilienhäusern für Mitglieder
- Verwaltung von Mietgaragen für Mitglieder
- Errichtung von Wohnungen und Garagen für Mitglieder
- Ankauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zur wohnungsmäßigen Versorgung von Mitgliedern
- Errichtung, Erwerb und Betrieb von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen für Mitglieder

Verwaltungsorgane:

Vorstand:

1. Andreas Wahl, Bad Münder, Vorsitzender
2. Michael Thiermann, Hannover, nebenamtlich

Aufsichtsrat:

1. Michael Bosse-Arbogast, Hannover, Vorsitzender
2. Claus Gedig, Isernhagen, stellvertr. Vorsitzender
3. Isabell Klose, Hannover
4. Oliver Meißner, Hannover, stellvertr. Schriftführer
5. Susanne Petersen, Hannover, Schriftführerin
6. Funda Schuster, Hannover

Prokura:

Norman Migura, Vöhrum

**OSTLAND
IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH**

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

Steuerpflichtiges Unternehmen

Marktgruppen:

- Bauherren
- Haus- und Wohnungskäufer bzw. -verkäufer
- Wohnungs- und Teileigentümer
- Hausbesitzer
- Gewerbemieter
- Wohnungs- und Garagenmieter (vereinzelt)

Unternehmensprofil:

- Betreuung von Bauvorhaben aller Art
- Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum
- Verwaltung von unbebauten Grundstücken und Häusern
- Vermietung von Gewerbeobjekten
- Vermietung von Wohnungen etc.
- Errichtung und Sanierung von Gebäuden aller Art
- An- und Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken und Wohnungen
- Vermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken
- Sonstige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Verwaltungsorgane:

Geschäftsführer:

Andreas Wahl, Bad Münder

Prokura:

Norman Migura, Vöhrum

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

Wahlbezirk 1 – Hannover

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

Wahlbezirk 2 – Gehrden

Vertreter:	Hennies, Otto
Beier, Siegfried (bis 14.02.2022)	Kottländer, Lieselotte
Bildhauer, Hans (ab 15.02.2022)	Plass, Gabriela

Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Fischer, Thorsten	Hannig, Gunther
Welter, Jens	

Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:	Nasemann, Hermann (ab 26.05.2022)
Fröhlich, Sigfried	
Kotter, Manfred (bis 25.05.2022)	Seegers, Bärbel

Wahlbezirk 6 – Burgdorf

Vertreter:	Paul, Annika (ab 10.5.2022)
Ahlborn, Marielies	Schmidt, Erika
Axmann, Walter (bis 09.05.2022)	Ersatzvertreter:
Betke-Joos, Nelli	Schülke, Dirk
Brandes, Christiane	Taupadel, Jens
Brandes, Dirk	
Görtzen, Sabine	
Kurm, Helga	
Lange, Dieter	
Leist, Monika	

Wahlbezirk 7 – Wedemark

Vertreter:
Beckmann, Carolin
Treller, Heiner
Wieser, Christa

Wahlbezirk 8 – Sonstige

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Kapper, Günter	Heusohn, Frank
Marosky, Michael	Jurkschat, Sandrine
Meier, Barbara	
Musielak, Frank	
Rehbock, Corinna	
Schlicht, Melanie	
Weiß, Laura	

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in vier ordentlichen Sitzungen von dem Vorstand über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge sowie über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und deren Planungen unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung auf der Grundlage seiner Berichterstattung laufend überprüft. Aufgrund der Pandemie wurde eine der Sitzungen online mit anschließend schriftlicher Beschlussfassung durchgeführt. Den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ist der Aufsichtsrat nachgekommen.

Schwerpunkte der Berichterstattung in den Sitzungen waren insbesondere:

- der Jahresabschluss 2021 mit Blick auf wesentliche Unternehmenskennzahlen und -risiken sowie den Prüfungsbericht
- die im Auftrag des Aufsichtsrates durchgeführte Kassenprüfung für das Jahr 2021
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2022
- das Bauvorhaben „Stadt-Dach-Fluss“ in Hannover-Linden mit Blick auf
- das Investitionsvolumen und die Finanzierung
- das Mobilitäts-/Quartierskonzept
- die Klimaschutzstrategie der OSTLAND
- der neue OSTLAND-Wohnungsmodernisierungsstandard und
- der Betriebsvergleich mit anderen Marktteilnehmern der Wohnungswirtschaft.

In eigener Sache hat sich der Aufsichtsrat mit dem Auswahlverfahren für neue Aufsichtsratsmitglieder und den Kriterien für eine Amtsqualifizierung beschäftigt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde von dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e. V. durchgeführt. Dieser stellte fest, dass der Jahresabschluss 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt und die gesetzlichen Regularien bei Aufstellung dessen sowie der laufenden Buchhaltung eingehalten worden sind. Mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wurde zudem die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. Mai 2023 durch den Wirtschaftsprüfer, Herrn StB Dipl.-Kfm. Heiko Günther, vorgestellt und erörtert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Ferner wird empfohlen dem Vorstand für das Berichtsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der OSTLAND für die geleistete Arbeit und die gute Zusammenarbeit. Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern für ihr stetiges Engagement zum Wohle unserer Wohnungsgenossenschaft.

Hannover, 26. Mai 2023



Michael Bosse-Arbogast
Vorsitzender des Aufsichtsrates

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet und hat ihren Sitz in Hannover. Wir verfügen über einen Wohnungsbestand von rund 2.000 Wohnungen, die sich zum überwiegenden Teil im Stadtgebiet Hannover und darüber hinaus in der Region Hannover, in den Städten Gehrden, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark befinden. Durch diese regionale Präsenz unseres Wohnungsbestandes können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichem Wohnraum anbieten. Neben dem Wohnungsangebot verwalten wir 23 Gewerbeeinheiten sowie 866 Garagen und Einstellplätze.

Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleinige Gesellschafterin, die OSTLAND-Immobilien-Gesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von 1.460 fremdverwalteten Wohnungs- und Gewerbeeinheiten durchgeführt wird. Weiterhin werden in dieser Gesellschaft über einen Geschäftsbesorgungsvertrag Dienstleistungen für die Genossenschaft erbracht, wie z. B. die Hauswartleistungen von vier eigenen Hausmeistern und die Fremdverwaltung für Miethauseigentümer. Der eigene und fremdverwaltete Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr kaum verändert.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnimmobilienmarkt der Region Hannover ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer ungebrochenen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum über alle Preissegmente bedienen zu können, bleibt angesichts steigender Preise, Zinsen und Energiekosten eine große Herausforderung.

In den vergangenen Jahren ist durch das Übersteigen des Bevölkerungszuwachses im Verhältnis zu den fertiggestellten Wohnungen ein Wohnungsdefizit insbesondere im Bereich niedriger Mieten entstanden, welches weiterhin ursächlich für die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum ist.¹ In 2022 bleibt die Bevölkerung der Stadt Hannover mit rund 538.000 Einwohnern und der gesamten Region mit rund 1,17 Mio. Einwohnern weitgehend stabil, erfährt jedoch keinen Zuwachs mehr.² Die Stadt Hannover geht bei ihren Wohnungsmarktbeobachtungen zudem davon aus, dass eine Leerstandquote von 2 Prozent für einen reibungslosen Wohnungswechsel erforderlich ist. Diese Wohnungswechselreserve wird seit 2012 kontinuierlich unterschritten und verweist auf einen bestehenden Vermietermarkt.

Die Wiedervermietung in der Stadt Hannover erfolgt derweilen zu einer Durchschnittsmiete von 9,60 € je Quadratmeter Wohnfläche, während der Mietspiegel aus 2022 überdurchschnittlich steigende Mieten bei kleinen Wohnflächen um die 40 qm verzeichnet und insgesamt eine, über alle Wohnlagen gewichtete, durchschnittliche Miete von 10,73 € je Quadratmeter Wohnfläche zur Orientierung der Wiedervermietung angibt.³ Gerade die Zielgruppe der Alleinstehenden und auch Studenten haben es somit immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

¹ Region Hannover, Wohnungsmarktbeobachtung 2022

² Region Hannover, Wohnungsmarktbeobachtung 2022

³ Landeshauptstadt Hannover, Mietspiegel 2022

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2022 T €	Ist 2022 T €	Ist 2021 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.429,0	10.553,1	10.415,5
Instandhaltungskosten	3.700,0	3.730,7	3.556,0
Zinsaufwendungen	1.058,0	1.018,7	1.150,5
Jahresüberschuss	1.206,0	1.576,3	1.345,0

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Im Wesentlichen haben sich sowohl die Aufwendungen als auch die Erträge entsprechend vorstehender Planung entwickelt, sodass das Ergebnis unsere Erwartungen in vollem Umfang erfüllt. Erlössteigerungen von rd. T€ 270 führen zu dem um rd. T€ 370 höheren Jahresüberschuss gegenüber unseren Planungen.

Der Jahresüberschuss fällt mit T€ 1.576,3 (Vj. T€ 1.345,0) um rd. T€ 231 höher im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T€ 1.627,5 (Vj. T€ 1.378,1) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

Erträge in T €	2022		2021	
1. Mieten, Umlagen	14.453,9		14.185,6	
2. Sonstige Erträge	14,5	14.468,4	6,4	14.192,0
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	3.666,4		3.626,5	
2. Instandhaltungskosten	4.168,4		4.014,9	
3. Abschreibungen	1.942,6		2.006,5	
4. Zinsen	936,0		1.046,2	
5. Grundsteuern	498,4		494,3	
6. Sonstige Aufwendungen	25,0		19,3	
7. Verwaltungskosten	1.604,1	12.840,9	1.606,2	12.813,9
Ergebnis der Hausbewirtschaftung		1.627,5		1.378,1

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr durch die Nutzung von Mietpotenzialen bei Neuvermietung und turnusmäßigen Mietanpassungen weiter gestiegen. Die Erlöschmälerungen auf Sollmieten (Wohnungen) sind im Vorjahresvergleich leicht gesunken und beliefen sich auf T€ 75,7 (Vj. T€ 96,4). Die Kosten des Leerstandes resultierten im Wesentlichen aus den Übergangszeiträumen von Wohnungsvollmodernisierungen. Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T€ 14,4 (Vj. T€ 2,0). Die sonstigen Erträge beinhalten Erträge aus der Vermietung von Gästewohnungen, welche in 2022 überwiegend Flüchtlingen aus der Ukraine zur Verfügung gestellt worden sind.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2022 rund Mio. € 3,7 (Vj. Mio. € 3,6) investiert, das entspricht 29,86 € (29,65 €) je qm Wohn-/Nutzfläche. Zusätzlich zu der planmäßigen Instandhaltung wurden 15 Wohnungen generationengerecht, 36 energetisch verbessernd sowie 34 den Standard verbessernd modernisiert.

Das Bauvorhaben „Stadt-Dach-Fluss“ in der Röttgerstraße 19–23 und 25–29 wurde in zwei Bauabschnitten im März und Oktober begonnen und entwickelte sich genau im Zeit- und Kostenrahmen.

Das Projekt aus einer energetischen Bestandsmodernisierung und Schaffung neuem Wohnraums über dem 4. Obergeschoss in Form eines zweigeschossigen Dachaufbaus stellt sich in jeder Hinsicht als voller Erfolg dar. In Zeiten von gestoppten oder verworfenen Bauprojekten konnte durch ein „Hand in Hand“-Konzept mit den Architekten und den ausführenden Firmen die Absicherung der Baukosten, Materialressourcen und Handwerkerkapazitäten zu einem sehr frühen Zeitpunkt realisiert werden. Es wurde somit auch die Basis für ein KfW 55-Tilgungszuschuss in Höhe von rd. Mio. € 2,0 gelegt. Abgerundet wird das Projekt mit einem Mobilitätskonzept, das auf der Grundlage einer umfangreichen Mitgliederbefragung umgesetzt wird. Im Quartier wurde auch der Mietertreffpunkt zeitgemäß modernisiert und den Mitgliedern zur Nutzung bereitgestellt. Das Investitionsvolumen beträgt rund Mio. € 9,0 und bezieht sich auf 71 Wohnungen im Bestand sowie 24 neue Wohnungen im Dachgeschoss.

Die Zinsaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2022 durch die planmäßige Entschuldung sowie getätigte Sondertilgungen weiter gesunken.

Beteiligungen

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

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

- 76 Eigentümergemeinschaften und 8 Einzeleigentümer mit 1.412 Wohnungen, 48 Gewerbeeinheiten und 515 Garagen.
- Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T€ 405,6.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Bilanz-entwicklung in T €	Bilanzsumme	Anlage-vermögen	Eigenkapital
2020	98.433,0	92.695,5	41.669,9
2021	97.420,9	91.035,6	42.901,3
2022	98.702,4	92.673,6	44.205,8

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Sachanlagen	92.463,5	93,7	90.825,4	93,2	1.638,1
Finanzanlagen	210,2	0,2	210,2	0,2	0,0
Mittelfristige Aktiva	1.215,9	1,2	1.220,8	1,3	-4,9
Kurzfristige Aktiva	4.812,8	4,9	5.164,5	5,3	-351,7
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	98.702,4	100,0	97.420,9	100,0	1.281,5

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	44.205,8	44,8	42.901,3	44,0	1.304,5
Lang- u. mittelfristige Fremdmittel					
· Verbindlichkeiten	48.827,6	49,5	48.812,7	50,1	14,9
· Sonstige Rückstellungen	47,1	0,0	48,7	0,1	-1,6
Kurzfristige Fremdmittel	5.621,9	5,7	5.658,2	5,8	-36,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme	98.702,4	100,0	97.420,9	100,0	1.281,5

Zusammenfassende Bewertung

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

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens erfolgte durch Aktivierung der Kosten für Anlagen im Bau. Im Verhältnis zum Gesamtkapital i. H. v. T€ 98.702,4 (Vj. T€ 97.420,9) beträgt es 93,7 % (Vj. 93,2 %).

Das lang- und mittelfristige Vermögen wird zu 99,1 % (Vj. 99,5 %) durch Eigenkapital und lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T€ 44,8 angestiegen und beträgt nunmehr T€ 44.205,8. Die Eigenkapitalquote stieg leicht von 44,0 % auf 44,8 %. Diese Entwicklung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2022 und dessen Verwendung. Das Fremdkapital ist bedingt durch die Neuaufnahme für das Bauvorhaben „Stadt-Dach-Fluss“, abzüglich der planmäßigen Tilgung, geringfügig angestiegen.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für Modernisierungsvorhaben und zukünftige Neubauten zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rund Mio. € 10,5, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass wir feste Beträge zu einem Festzinssatz an ein inländisches Kreditinstitut zahlen und im Gegenzug diese variablen Beträge in Höhe der Zinszahlungen von dem Gläubiger erhalten. Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Spekulative Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Berichtsjahr 2,0 % (Vj. 2,3 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über keine verbindlichen Kreditlinien. Unser Anlagevermögen wird mittels langfristiger Fremdmittel finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von 3 bis 30 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen beurteilen wir potenzielle Zinsänderungsrisiken als gering. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet.

Die Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit sind um T€ 145,1 liquiditätsmindernd gestiegen. Die Entwicklung der Mittelverwendung zeigt im Berichtsjahr erhöhte Investitionen. Entsprechend fällt der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene Aufwand um T€ 3.326,1 höher aus als im Vorjahr. Zum anderen ist der im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthaltene Aufwand, bedingt durch die Valutierungen sowie Umfinanzierungen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 173,8, um rund T€ 2.454,1 niedriger als im Vorjahr. In Summe hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 539,1 vermindert.

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

in T €	2022	2021
Jahresüberschuss	1.576,3	1.345,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.977,2	2.035,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	9,4	9,6
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1,6	1,8
Cashflow nach DVFA/SG	3.561,3	3.392,3
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2,4	-8,1
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-77,4	-291,1
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	57,9	207,6
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.003,8	1.135,9
Erträge aus Beteiligungen	0,0	-100,0
Ertragsteuer Aufwendungen	-24,7	48,5
Ertragsteuer Zahlungen	-35,9	-47,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.482,6	4.337,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.602,3	-376,1
Erhaltene Zinsen	5,5	5,0
Erträge aus Beteiligungen	0,0	100,0
Auszahlung für die Anlage in Bausparverträge	-178,4	-178,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.775,2	-449,1
Veränderungen der Geschäftsguthaben	3,0	153,9
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen (einschl. Umfinanzierung T € 2.458,00 ; Vorjahr T € 0,0)	5.725,1	1,8
Planmäßige Tilgungen	-2.224,9	-2.258,9
Außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umfinanzierung T € 2.456,1 ; Vorjahr T € 0,0)	-3.465,6	-188,9
Gezahlte Zinsen	-1.009,3	-1.140,9
Gezahlte Dividenden	-274,8	-267,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.246,4	-3.700,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-539,0	187,8
Finanzmittelbestand am		
01.01.2022/2021	974,5	786,7
31.12.2022/2021	435,5	974,5

Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.576,3 (Vj.: T€ 1.345,0) erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

in T €	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.627,5	1.378,1	249,4
Sonstige Betriebsleistungen	-104,3	-107,3	3,0
Betriebsergebnis	1.523,2	1.270,8	252,4
Finanzergebnis	4,4	102,8	-98,4
Neutrales Ergebnis	26,7	19,9	6,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.554,3	1.393,5	160,8
Steuern	22,0	-48,5	70,5
Jahresüberschuss	1.576,3	1.345,0	231,3

Die sich zum Vorjahr ergebene Veränderung im Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist ausschlaggebend auf höhere Sollmieten (T€ 137,6) zurückzuführen. Diese entsprechen dem verbesserten neutralen Ergebnis.

Das neutrale Ergebnis in 2022 trägt mit der Vereinnahmung von verjährten Verbindlichkeiten und der Auflösung von Rückstellungen zum Jahresüberschuss bei.

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

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	In	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	44,8	44,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,62	6,53
Fluktuationsquote	%	7,2	9,8
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,8	0,6
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	33,90	28,47

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,62 €/m² (Vj. 6,53 €/qm) liegt fortwährend unter dem Mietspiegel der Region Hannover und positioniert uns als marktstabilisierender Anbieter von bezahlbarem Wohnraum.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist mit 143 im Vergleich zum Vorjahr (196) gesunken. Entsprechend verringerte sich die prozentuale Fluktuationsrate auf 7,2 Prozent (Vj. 9,8 Prozent). Dieser Wert liegt sogar etwas unter dem marktüblichen Durchschnitt. Die wesentlichen Kündigungsgründe sind neben dem Ableben von Mitgliedern der Bedarf an Pflegeunterkünften und Umzug durch Ortswechsel.

Bezogen auf den Stichtag 31.12.2022 betrug der Leerstand 0,8 Prozent (Vj. 0,6 Prozent). Im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 0,81 Prozent. Die Leerstandsquote resultiert im Wesentlichen aus Wohnungen, die auf Grund ihrer Modernisierungsmaßnahmen zeitweise nicht der Vermietung bereitstanden.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten konnten in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich gesteigert werden und sind im Vergleich von Branchenkennzahlen als gut zu bezeichnen.

■ 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

Immobilienmärkte reagieren zeitlich versetzt auf Krisensituationen. Wir beobachten und analysieren kontinuierlich, inwieweit die Wirtschaft insgesamt und die damit verbundene Beschäftigung und Kaufkraft der Menschen durch aktuelle Krisen beeinträchtigt werden. Globale Krisenereignisse wie Börsenkrisen, Klimakatastrophen oder Kriegereignisse sind in unseren Risikobetrachtungen eher als „höhere Gewalt“ zu definieren und kaum zu prognostizieren. Die Entwicklungen des zurückliegenden Jahrzehntes machen aber deutlich, dass wir in langfristigen Planungen nicht stetiges Wirtschaftswachstum auf hohem Niveau von Wohlstand und Kaufkraft voraussetzen können. Der Miet-Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet geriet unter dem Druck der allgemeinen Preissteigerungen und den hohen Energiekosten als wesentlicher Teil der Nebenkosten in ein Marktsegment ohne Potenzial für Mietsteigerungen. Ein höherer Modernisierungsgrad im Bereich der energetischen Sanierung könnte zu einer Entspannung führen, ist aber durch die hohe Nachfrage im Handwerk und Handel sowie steigende Baustoffkosten kein kurzfristiger Entlastungsfaktor.

Die Zukunft des bezahlbaren Wohnens, das die Grundlage des genossenschaftlichen Handels ist, bleibt ungewiss. Die jährlich neu zu errichtenden Wohnungen im bezahlbaren Bereich werden seit Jahren nicht erreicht, auf Grund fehlender Grundstücke, Personalmangel in Behörden, zu geringer Kapazitäten von Bauunternehmen sowie steigender Kosten für das Bauen. An der eigentlichen Zielgruppe wird oftmals vorbeigebaut oder gar nicht erst für sie geplant. Das Risiko für Quersubventionen im Bestand oder Verlustabschreibungen steigt.

Neben der Forderung nach mehr Neubau bleiben die bestehenden Aufgaben von Klimaschutz, altersgerechtem Bestandsumbau sowie der Quartiersentwicklung bestehen. Allein der Bereich des bezahlbaren Klimaschutzes mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045 stellt aus heutiger Sicht eine nicht kalkulierbare Zielsetzung dar.

Der Gebäudesektor muss in den kommenden 10 Jahren 67% seiner Treibhausgasemissionen bezogen auf 1990 einsparen. Für unsere Mitglieder wächst das Risiko von steigenden Wohnkosten durch eine CO₂-Bepreisung für fossile Energieträger und weniger modernisierten Gebäuden, ohne dass sie selbst über Investitionen entscheiden können. Staatlich regulierende Entlastungen sind zwar auf den Weg gebracht, allerdings verharren die Kosten auf sehr hohem Niveau. In Hinblick auf die verbleibenden und stetig steigenden Umlagen zum Klimaschutz ist eine ausreichende Kompensation der Kosten für die Mieter kleiner und mittlerer Einkommen derzeit nicht in Sicht.

Um unseren Herausforderungen der Verpflichtungen für den Gebäudesektor gerecht zu werden, wurde eine umfassende Bestandsermittlung der CO₂-Emissionen erstellt. Auf dieser Informationsbasis wird aktuell eine technisch-wirtschaftliche Klimaschutzstrategie für die kommenden 10 Jahre erarbeitet. Für das Jahr 2023 sind zusätzliche Investitionen von rd. 1 Mio. € eingeplant. Verträge mit Dienstleistern zum Energiemonitoring für große Wärmeerzeugungsanlagen wurden in 2022 vereinbart und Einsparungen durch Anlagenoptimierung sind somit auf den Weg gebracht.

Das Anlagevermögen der Genossenschaft wird mit Darlehenslaufzeiten von bis zu 30 Jahren finanziert. Gleichzeitig werden sinkende Zinsbelastungen zugunsten der Tilgung verlagert oder auch zunehmend Zinsbindungen bis zum Ende der Darlehenslaufzeit eingegangen.

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

■ 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können, insbesondere auch des bezahlbaren Wohnraumes, sehen wir weiterhin als gute Chance eines nachhaltigen Geschäftsmodells für den Wohnungsmarkt in Hannover und der Region. Das gute Verhältnis unserer Durchschnittsmiete zum Mietspiegel, der Maßstab für Bezahlbarkeit widerspiegelt, plus unser Konzept von Nachverdichtung positionieren die OSTLAND hierbei erfolgreich.

Die steigende Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum, verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadtnähe und mobilitätsgerechten Wohnungen, sehen wir weiterhin als Chance für unsere Genossenschaft. Die Bestandsentwicklung bleibt trotz großem Neubaupotenzial in Hannover und dem Umland ein sehr wichtiges Handlungsfeld. Die genossenschaftlichen Grundsätze und die Förderung unserer Mitglieder verpflichten uns, Wohnraum bezahlbar zu gestalten und mit unseren Mieten eine dämpfende Funktion bei den Marktentwicklungen auszuüben. Der Ansatz, Sanierungs-, und Neubaukonzepte mit Grundstücksverdichtung auf eigenem Grund und Boden umzusetzen, wird demnach weiterverfolgt. Unser Modernisierungsvorhaben und Dachausbaukonzept mit dem Namen „Stadt-Dach-Fluß“ in Hannover-Linden ist das zweite, erfolgreich umgesetzte Projekt dieser Art. In den Häusern unserer Gründungsjahre entstehen neue Wohnungen über den Dächern von Linden und somit profitieren neue und bestehende Mitglieder gleichermaßen von hoher Wohnqualität in sehr guter Lage.

Mit einer nachhaltigen Bestandsentwicklung gilt unsere Aufmerksamkeit daher auch dem gesamten Wohnumfeld bei der Investitionsentscheidung. Somit rückt das Quartier mit seiner Infrastruktur und den Themen Klimaschutz, Mieterstrom, einem Mobilitätskonzept und einem modernisierten Mietertreff in den Mittelpunkt unserer Planungen. Neue Chancen für den sozialgeförderten Wohnungsbau ergeben sich durch Förderprogramme im Kontext zu genossenschaftlichen Wohnmodellen. Passende Angebote in Bezug auf einen guten Mix von freifinanziertem Wohnraum zu Wohnraum mit Belegrechten werden für uns von Interesse sein.

Die Förderung unserer Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen bleibt auch zukünftig ein wichtiger Erfolgsfaktor und eine Chance für langjährige, gute Mietverhältnisse mit geringer Fluktuation. Der Ausbau des Angebotes für besondere Wohnformen bietet Mitgliedern ein lebenswertes Wohnen in allen Lebenslagen. Für die Herausforderungen der demografischen Veränderungen sehen wir uns entsprechend gut aufgestellt. Die Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer Wohnungen in guten Lagequalitäten und gutem Preis-Leistungs-Verhältnis sichern uns auch zukünftig eine stabile Ertragslage.

Die hochgesteckten politischen Ziele zur Senkung der klimaschädlichen CO₂-Emissionen im Gebäudebereich stellen neben den enormen Aufwendungen zu deren Erreichung auch die Chance für innovative Versorgungskonzepte in Kooperation mit Energiedienstleistern dar. So konnten mehrere Mieterstromprojekte und ein Fernwärme-Energiemanagement realisiert werden, die ohne eigene Investitionen in Kooperation mit Energieversorgungsunternehmen zu guten wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Ergebnissen geführt haben. Diese Win-Win-Situationen für Mieter, Vermieter und das Klima werden wir intensiv weiterverfolgen.

Die Anpassungsfähigkeit unserer Genossenschaft wird somit der Erfolgsfaktor für innovative Lösungen sein, wenn es um Effizienzsteigerung oder Nachhaltigkeit geht. Auch unter schwierigeren Rahmenbedingungen erhält die Marke „OSTLAND“ auf diese Weise eine Aufwertung und Mitgliederförderung bekommt eine neue Definition.

4. PROGNOSEBERICHT

Unsere Planungsprämissen für 2023 basieren entsprechend nachstehender Tabelle auf leicht steigenden Umsatzerlösen, Instandhaltungsmaßnahmen von rund Mio. € 4,85, Zinsaufwendungen in Höhe von circa Mio. € 0,95 sowie einem positiven Jahresüberschuss in der Größenordnung von rund Mio. € 0,56:

	Ist 2022 T €	Plan 2023 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.553,1	10.779,0
Instandhaltungskosten	3.730,7	4.853,0
Zinsaufwendungen	1.018,7	954,0
Jahresüberschuss	1.576,3	563,0

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

Hannover, den 2. März 2023

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

■ Bilanz zum
31. Dezember 2022

■ **Aktivseite**

	31.12.2022 €			31.12.2021 €
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.745.469,09			87.647.399,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.682.851,22			2.739.497,22
3. Maschinen	0,00			0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.234,00			93.155,00
5. Anlagen im Bau	3.907.849,54			49.000,00
6. Geleistete Anzahlungen	9.048,85	92.463.452,70		296.389,87
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	92.673.602,70	150,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.919.108,69			3.877.316,45
2. Andere Vorräte	134.638,94	3.968.335,87		91.019,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	56.413,33			42.581,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände	256.993,64	313.406,97		176.545,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	435.479,02			974.507,2
2. Bausparguthaben	1.170.740,49	1.606.219,51	5.973.374,11	1.166.166,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		45.146,00		54.594,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.252,08	55.398,08	2.571,12
Bilanzsumme			98.702.374,89	97.420.893,09

■ **Passivseite**

	31.12.2022 €			31.12.2021 €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	353.168,73			313.465,55
2. der verbleibenden Mitglieder	8.410.142,64			8.444.725,46
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.000,00	8.766.311,37		5.100,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. € 47.185,19 / Vj. € 47.762,77)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. € 134.376,00 / Vj. € 168.681,00)	4.424.588,00			4.266.958,00
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	29.040.831,00			28.000.831,00
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: Gj. € 580.000,00 / Vj. € 476.000,00)				
(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. € 604.000,00 / Vj. € 674.000,00)				
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	34.725.699,80		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	4.157,88			4.453,07
2. Jahresüberschuss	1.576.278,00			1.345.006,80
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-866.630,00	713.805,88	44.205.817,05	-739.510,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		28.303,00		13.987,00
2. Sonstige Rückstellungen		156.586,03	184.889,03	151.500,84
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		47.823.338,27		47.752.440,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		994.229,00		1.030.141,59
3. Erhaltene Anzahlungen		4.226.452,41		3.936.281,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		46.313,06		37.666,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		511.658,91		768.337,25
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		373.588,47		493.141,81
7. Sonstige Verbindlichkeiten		247.408,31	54.222.988,43	249.357,00
(davon aus Steuern: Gj. € 23.147,26 / Vj. € 12.672,48) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. € 1.768,88 / Vj. € 1.694,76)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten			88.680,38	86.728,07
Bilanzsumme			98.702.374,89	97.420.893,09

■ Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

■ Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	2022 €		2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.426.612,48		13.986.337,46
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	183.319,59	14.609.932,07	155.889,37
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.792,24	205.589,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		73.829,27	67.175,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.349.267,14		7.158.304,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.285.307,94	8.634.575,08	1.276.786,05
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	434.786,09		468.276,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: € 18.875,00 / Vj.: € 10.540,00)	76.027,71	510.813,80	93.801,48
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		1.977.181,65	2.036.013,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		529.829,76	441.465,10
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	100.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.467,17	5.002,34
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.018.733,99	1.150.504,03
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-4.009,60	48.517,46
12. Ergebnis nach Steuern		2.063.896,07	1.846.325,98
13. Sonstige Steuern		487.618,07	501.319,18
14. Jahresüberschuss		1.576.278,00	1.345.006,80
15. Gewinnvortrag		4.157,88	4.453,07
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		866.630,00	739.510,00
17. Bilanzgewinn		713.805,88	609.949,87

■ Anhang zum 31. Dezember 2022

■ A. Allgemeine Angaben

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (Reg.Nr. GnR 234).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 05.07.2021 (FormblattVO) beachtet.

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

■ B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

Anlagevermögen

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

Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2022 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

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

- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- Maschinen werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p. a. abgeschrieben.
- Geringwertige Anlagegüter werden seit dem Jahr 2013 im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte beinhalten Heizmaterialien, die zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet wurden.

Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nominalwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen künftigen 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 gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 10.482.809,39.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Die Anlagen im Bau betreffen zwei Dachgeschossausbauten bei Wohngebäuden.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 3.919.108,69 ausgewiesen; im Vorjahr waren es € 3.877.315,45.

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

	Berichts-jahr €	Vorjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
			Berichts-jahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	56.413,33	42.581,22	12.917,72	16.951,42
Sonstige Vermögensgegenstände	256.993,64	176.545,93	0,00	0,00
Gesamt-betrag	313.406,97	219.127,15	12.917,72	16.951,42

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

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfassten Geldbeschaffungskosten werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Unter den anderen Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Bei den Ergebnismrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2022 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss €	Stand am 31.12.2022 €
Gesetzliche Rücklage	4.266.958,00	0,00	157.630,00	4.424.588,00
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnismrücklagen	28.664.669,37	331.000,00	709.000,00	29.704.669,37
Gesamt-betrag	33.528.069,80	331.000,00	866.630,00	34.725.699,80

Unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	47.066,03	48.700,84
Prüfungskosten	29.400,00	29.000,00
Urlaubsrückstellung	13.420,00	7.800,00
Interne Abschlusskosten	16.000,00	16.000,00
Steuerberatung	11.500,00	5.000,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	39.200,00	40.400,00
Berufsgenossenschaft	0,00	4.100,00
Gesamt-betrag	156.586,03	151.500,84

Die Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage), aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 256,2 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 117,4.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außerordentlicher Bedeutung enthalten.

Unter den Aufwendungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen von T € 0,0 (Vj. rd. T € 133,7) ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2023 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 167,7.

Aus bis 2022 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 2.737,9, das aus liquiden Mitteln der Genossenschaft bezahlt werden soll.

Das zum 31.12.2022 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € 1.347,7.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2022 T € 1.773,6. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.107,0 und ein Jahresüberschuss von T € 47,9 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	0
Anzahl	1	2

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang Geschäftsjahr	3.284	28.258
Zugang	174	1.160
Abgang	-178	-1.268
Ende Geschäftsjahr	3.280	28.150
Veränderung	-4	-108

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 34.582,82 vermindert (Vj. € 77.561,81 erhöht).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 32.400,00 vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 8.445.000,00.

Mitglieder des Vorstandes

Andreas Wahl Michael Thiermann
(Vorsitzender)

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstandes € 7.212,00.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Bosse-Arbogast (Jurist), Vorsitzender
Claus Gedig (Niederlassungsleiter), stellvertr. Vorsitzender
Isabell Klose (Erzieherin)
Oliver Meißner (Dipl.-Verwaltungswirt), stellvertr. Schriftführer
Susanne Petersen (kfm. Angestellte), Schriftführerin
Funda Schuster (Dipl.-Ing. FB Architektur)

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2022 T € 8,2 (Vj. T € 6,1).

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

■ E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sowie dem Ukraine-Krieg ist auch in 2023 weiter mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmenausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag

	€
Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von	1.576.278,00
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2021 von	4.157,88
ergibt sich eine Zwischensumme von:	1.580.435,88
Nach Zuweisung von	- 157.630,00
zur gesetzlichen Rücklage und von	- 709.000,00
zu den anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	713.805,88
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2022 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	277.723,80
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	431.000,00
c) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von auf neue Rechnung	5.082,08

Hannover, den 2. März 2023

Der Vorstand

Andreas Wahl



Michael Thiermann



■ Anlagen zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €
		01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2022 €		01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2022 €		
I.	Sachanlagen													
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	137.814.421,10	0,00	0,00	0,00	137.814.421,10	50.167.022,01	1.901.930,00	0,00	0,00	52.068.952,01	85.745.469,09	87.647.399,09	
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55	864.375,33	56.646,00	0,00	0,00	921.021,33	2.682.851,22	2.739.497,22	
3.	Maschinen	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	0,00	0,00	
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	514.704,12	43.684,65	33.421,45	0,00	524.967,32	421.549,12	18.605,65	33.421,45	0,00	406.733,32	118.234,00	93.155,00	
5.	Anlagen im Bau	49.000,00	3.571.508,52	0,00	287.341,02	3.907.849,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.907.849,54	49.000,00	
6.	Bauvorbereitungskosten	296.389,87	0,00	0,00	-287.341,02	9.048,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.048,85	296.389,87	
	Summe	142.279.106,64	3.615.193,17	33.421,45	0,00	145.860.878,36	51.453.665,46	1.977.181,65	33.421,45	0,00	53.397.425,66	92.463.452,70	90.825.441,18	
II.	Finanzanlagen													
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00	
2.	Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00	
	Summe	210.150,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	210.150,00	
	GESAMT	142.489.256,64	3.615.193,17	33.421,45	0,00	146.071.028,36	51.453.665,46	1.977.181,65	33.421,45	0,00	53.397.425,66	92.673.602,70	91.035.591,18	

■ Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Beträge €	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	2-5 Jahre €	von mehr als 5 Jahren €		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.823.338,27	2.291.276,59	9.320.269,04	36.211.792,64	47.823.338,27	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	47.752.440,58	2.297.456,01	7.849.232,28	37.605.752,29	47.752.440,58	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	994.229,00	36.130,67	146.904,30	811.194,03	966.808,42	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	1.030.141,59	35.912,59	145.930,46	848.298,54	1.002.721,01	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.226.452,41	4.226.452,41	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	3.936.281,48	3.936.281,48	0,00	0,00		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.313,06	46.313,06	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	37.666,79	37.666,79	0,00	0,00		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	511.658,91	504.667,02	6.991,89	0,00		
dto., Vorjahr	768.337,25	738.191,27	30.145,98	0,00		
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	373.588,47	373.588,47	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	493.141,81	493.141,81	0,00	0,00		
7. Sonstige Verbindlichkeiten	247.408,31	247.408,31	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	249.357,00	249.357,00	0,00	0,00		
Gesamtsummen	54.222.988,43	7.725.836,53	9.474.165,23	37.022.986,67	48.790.146,69	
dto., Vorjahr	54.267.366,50	7.788.006,95	8.025.308,72	38.454.050,83	48.755.161,59	

- Zusammenfassung
- Entwicklung
- Bauleistungen

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2022 Beträge in T €	2021 Beträge in T €	2022 Beträge in T €	2021 Beträge in T €
Bilanzsumme	98.702,4	97.420,9	3.107,0	3.155,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	92.463,5	90.825,5	2.017,7	2.065,7
Finanzanlagen	210,1	210,1	5,5	6,7
Andere Vorräte	4.053,8	3.968,3	21,0	16,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	313,4	219,1	474,8	537,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.606,2	2.140,7	583,4	529,3
Rechnungsabgrenzungsposten	55,4	57,2	4,6	0,2
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.766,3	8.763,3	210,0	210,0
Rücklagen	34.725,7	33.528,1	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	184,9	165,5	39,1	62,4
Verbindlichkeiten	54.223,0	54.267,4	1.294,1	1.367,2
Rechnungsabgrenzungsposten	88,7	86,7	0,2	0,1
Bilanzgewinn	713,8	609,9	545,9	497,9
Umsatzerlöse	14.609,9	14.142,2	2.331,3	2.323,6
Bestandsveränderung	41,8	205,6	4,6	-3,2
Sonstige betriebliche Erträge	73,8	67,2	45,2	18,2
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-8.634,6	-8.435,1	-292,2	-319,6
Löhne, Gehälter, soziale Abgaben	-510,8	-562,1	-1.524,5	-1.348,0
Abschreibungen	-1.977,2	-2.036,0	-71,6	-75,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-529,8	-441,5	-403,8	-356,0
Erträge aus Beteiligungen	0,0	100,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,5	5,0	6,4	6,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.018,7	-1.150,5	-20,9	-28,6
Steuern	-483,6	-549,8	-26,6	-73,1
Jahresüberschuss	1.576,3	1.345,0	47,9	143,7
Einstellung in Rücklagen	-739,5	-739,5	0,0	0,0
Gewinnvortrag	4,2	4,4	498,0	354,2
Gezahlte Dividende/Ausschüttung	274,8	267,5	0,0	0,0
Bestand an				
eigenen Einheiten (ohne EPL)	2.642	2.649	40	40
verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL)	0	0	2.021	2.021
Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2022 Mitglieder	2022 Anteile	2021 Mitglieder	2021 Anteile
Vortrag	3.284	28.258	3.259	28.020
Zugang im Geschäftsjahr	174	1.160	213	1.377
Abgang im Geschäftsjahr	-178	-1.268	-188	-1.139
Bestand	3.280	28.150	3.284	28.258

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben in €	Dividende in %	Rücklagen in €	Bilanzsumme in €
Gründung	15	15	0,00	-	0,00	0,00
1950	65	65	3.213,47	-	0,00	38.862,84
1955	1.300	1.300	189.285,37	-	7.254,16	5.192.474,79
1960	1.261	1.273	354.744,90	-	37.515,46	6.645.213,52
1965	1.324	1.452	444.558,73	-	158.409,29	7.331.249,89
1970	1.624	2.367	709.461,66	2	645.526,65	8.626.853,76
1975	2.097	4.738	1.414.220,10	3	2.210.245,25	18.319.705,51
1980	2.235	5.415	1.704.938,17	2,56	3.952.619,97	25.149.608,22
1985	2.600	6.868	2.064.747,61	2,56	6.363.708,90	35.407.255,10
1990	2.912	7.585	2.391.131,58	2,56	9.784.871,47	47.517.882,61
1995	3.122	10.663	3.400.182,46	2,8	11.450.488,63	68.305.618,21
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8	15.154.865,45	79.744.981,63
2005	3.064	13.686	4.229.282,05	3	19.842.010,61	91.929.353,78
2010	3.199	16.249	4.978.260,98	3	22.692.975,66	99.912.891,21
2011	3.194	16.660	5.248.040,48	3	23.519.416,76	98.839.398,94
2012	3.173	17.501	5.523.137,44	3	23.843.797,07	98.106.684,95
2013	3.140	20.462	6.407.870,96	3	24.387.329,57	97.721.820,81
2014	3.165	21.145	6.621.263,45	3	25.346.226,97	96.542.912,99
2015	3.213	22.344	6.917.284,40	3	25.940.122,97	95.058.850,42
2016	3.157	25.677	8.166.061,35	3	28.255.545,97	98.383.601,39
2017	3.215	26.511	8.163.078,93	3	28.794.493,97	100.098.411,18
2018	3.228	26.915	8.282.178,60	3	29.813.502,80	100.648.193,97
2019	3.249	27.430	8.434.233,21	3	31.132.183,80	99.984.866,13
2020	3.259	28.020	8.609.380,82	3	32.450.559,80	98.433.036,32
2021	3.284	28.258	8.763.291,01	3	33.528.069,80	97.420.893,09
2022	3.280	28.150	8.766.311,37	3*	34.725.699,80	98.702.374,89

* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

	Fertiggestellt wurden:						Im Bau befindliche Objekte									
	Eigene Objekte			Zum Verkauf bestimmte Objekte			WA		WE		WA		SM			
	WA	WE	Gar.	WA	Gar.	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM
1950–1959		932		22		2										
1960–1969		176		57		4		21			19					
1970–1979		273		132		3		94			34					
1980–1989		241		136		3		49			16					
1990–1999		256		179		3										
2000–2009		120		63		7										
2010						1										
2011		-2		-1												
2012										153	8	153	6			
2013		8		6												
2014				-1												
2015		-1														
2016		-71		-9		46					26					2
2017		40		24		6				19	4					
2018		10		-6						18	14					
2019	18	14														
	109	-1			109	1										
2020		2		-27		4										
2021		-2		-1												
2022		1		1												
Summe		1.996		575		80										

Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
Hannover-Linden				
Asseburgstr. 1–23	2	78		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21–29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3–15 A	2	40		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17–21	8	44		6
Röttgerstr. 19–29, 22, 24	1	90		26
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A–B	17	7		
Röttgerstr. 23 A–C	17	12		
Röttgerstr. 25 A–F	17	6		
Stephanustr. 52	108	2	1	
Stephanustr. 58	109	1	2	17
Stockmannstr. 10–14	1	39		
Sudersenstr. 2–18	8	104		24
Velberstr. 4	106	16	1	24
Wilhelm-Bluhm-Str. 49–53	1	36		
Wilhelm-Bluhm-Str. 50, 50 A–B	5	38		11
Wilhelm-Bluhm-Str. 52	5	12		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 A–C	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 D	4			10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A–B	4	34		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A–B	3	38		
Hannover-Badenstedt				
Hermann-Ehlers-Allee 24–30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		17
Hannover-Davenstedt				
Droehnenstr. 13, 17–21	182	30		
Hannover-Döhren				
Donaustr. 2	11			44
Donaustr. 4–6	11	23		
Donaustr. 8–10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274, 274 A–C, 278, 278 A–C	10	78		14
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
Hannover-Mitte				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2–6	14	31		
Hannover-Nord				
Rehbockstr. 36	12	14		6

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
Hannover-List				
Spichernstr. 16	6	18		
Hannover-Südstadt				
Albert-Niemann-Str. 10, 11	84	20	2	52
Ostermannstr. 9	85	8		
Hannover-Vahrenheide				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
Hannover-Vinnhorst				
Schulenburg Landstr. 230–244	80	37		26
Hannover-Wettbergen				
Bergfeldstr. 45–55	90	66		34
Herninghof 5	91	20		42
Burgdorf-Mitte				
Feldstr. 6	30	12		22
Feldstr. 7	72	6		
Heiligenbeiler Str. 6, 7, 8	15	62		5
Kleine Bergstr. 6	75	1		
Theodorstr. 1 A–D	30	7		
Wilhelmstr. 1 A–C	30	5	1	
Wilhelmstr. 7	30	12		
Burgdorf-Süd				
Bromberger Str. 1–5	16	33		18
Bromberger Str. 2, 4	25	12		26
Dresdener Str. 8, 16, 38, 39	25	24		26
Leipziger Str. 34	32	1		
Peiner Weg 22	18	14		12
Peiner Weg 23, 24, 25	25	21		
Scharlemannstr. 7, 9, 9 A–C	20	30		45
Schwüblingser Weg 2, 2 A, 4, 4 A + B	19	54		7
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		
Schwüblingser Weg 10	31	21		8
Burgdorf-West				
Delpstr. 3	63	1		1
Lippoldstr. 49, 51	87	8		8
Moorstr. 2	46	6		4
Sperbergasse 11, 13	88	18		3
Sprosserweg 23	86	4		4
Burgdorf-Dachtmissen				
Bremer Weg 14	64	1		
Burgdorf-Ehlershausen				
Tilsiter Str. 11, 18	66	2		1
Burgdorf-Ramlingen				
Imhof 1	74	1		2

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
Gehrden				
Am Markt 1	152	2	2	4
Beethovenring 34–38	158	7		
Beethovenring 40–42	48	16		18
Hornstr. 2	150	7	1	2
Hornstr. 4	154		2	
Hüttenstr. 2	149	1		
Kirchstr. 5, 7	49	7	1	6
Möwengrund 1–4	47	2		3
Nedderntor 5	153	8		6
Nedderntor 9–13	151	31		15
Neue Str. 2, 4, 3–9	45	32		9
Lehrte				
Am Wacholder 2, 2 A–E	24	41		8
Sehnde				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A–E	57	20		9
Hegelstr. 2–8	59	16		4
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		38
Steinweg 11, 13	159	15		14
Wedemark-Mellendorf				
Masurenweg 8	51			
Pechriede 12	54	8		10
Pechriede 16–22	53	24		27
Schaumburger Str. 18 A	50	36		15
Wedemark-Bissendorf				
Koopfore 10 A–C	55	16		3
Lohwiesening 13–21	56	23		3

Herausgeber:

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstr. 58
30449 Hannover

Gestaltung:

klartxt GmbH, Hannover

OSTLAND.

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