



Geschäftsbericht

2017

OSTLAND.

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.



Geschäftsbericht

2017

OSTLAND.

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.

■ Unternehmen	6
■ Mitgliedervertreter	7
■ Bericht des Aufsichtsrates 2017	8
■ Lagebericht 2017	9
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	15
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
■ Bilanz zum 31. Dezember 2017	21
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2017	24
■ Anhang zum 31. Dezember 2017	26
Allgemeine Angaben	27
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
Sonstige Angaben	30
Weitere Angaben	31
Anlage zum Anhang	32
■ Zusammenfassung	37
■ Entwicklung	38
■ Bauleistungen	39
■ Wohnungsbestand	40
■ Impressum	45

- **Unternehmen**
- **Mitgliedervertreter**
- **Bericht des Aufsichtsrates**

■ OSTLAND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Gründung: 1. August 1950
Genossenschaftsregister: Nr. 234 beim Amtsgericht Hannover

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

Marktgruppen:

- Wohnungsmieter
- Garagenmieter
- Gewerbemieter (vereinzelte)
- Wohnungseigentümer (vereinzelte)
- Bauherren (vereinzelte)

Unternehmensprofil:

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

Verwaltungsorgane:

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

1. Eckhard David, Stadthagen, Vorsitzender
2. Petra Bliwert, Hannover, stellvertr. Vorsitzende
3. Susanne Petersen, Hannover, Schriftführerin
4. Claus Gedig, Isernhagen
5. Isabell Klose, Hannover
6. Oliver Meißner, Hannover, stellvertr. Schriftführer
7. Funda Schuster, Hannover

Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

■ 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 (vereinzelte)

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

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

■ Wahlbezirk 1 – Hannover

Vertreter:	Nietfeld, Helga
Ambrosius, Eberhard	Nietfeld, Sylvia
Axel, Dagmar	Oltrogge, Helmut
Axel, Wilfried	Pfannenschmidt, Hans
Ballin, Werner (bis 10.01.2017)	Piepho, Ralf
Behlau-Klages, Hannelore	Renneberg, Werner
Berner-Pause, Sonnhilde (ab 11.01.2017)	Rönspies, Renate
Burghardt, Maren	Schenk, Werner
Dr. Buser, Kurt	Schustereit, Inge (bis 02.08.2017)
Dreyfuß, Bernd	Spengler, Anke
Fischer, Erdmuthe	Tiedemann, Rita (ab 03.08.2017)
Fischer, Wolfgang	Tiedge, Wolfgang
Honroth, Gerhard	Ulber, Alfred
Karthäuser, Ernst-Peter	Vistorin, Tobias
Karthäuser, Heidemarie	Watermann, Ute
Kaßmann, Heinz	Weidner, Paul
Lewerenz, Brigitte	Wömpener, Hannelore
Lewerenz, Erdreich	Wömpener, Sabine
Mahnke, Kai	
Mahnke, Martina	
Neumann, Roswitha	

■ Wahlbezirk 2 – Gehrden

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

■ Wahlbezirk 3 – Barsinghausen

Vertreter:
Barthel, Werner
Klust, Hans

■ Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:
Groß, Gerd
Schmidt, Ute

■ Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:
Döbel, Niels
Kotter, Manfred
Seegers, Bärbel

■ Wahlbezirk 6 – Burgdorf

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

■ Wahlbezirk 7 – Wedemark

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

■ Wahlbezirk 8 – Sonstige

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

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2017 die Aufgaben erfüllt, die sich aus der Satzung und dem Genossenschaftsgesetz ergeben. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Geschäftsvorfälle berichten lassen und gemeinsam mit dem Vorstand entschieden.

Der Jahresabschluss 2017 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen geprüft worden. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse. Gegenstand der Prüfung war auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse. Es wurden Empfehlungen ausgesprochen, die intensiv mit dem Vorstand diskutiert worden sind. Wesentliche Verhandlungspunkte im Aufsichtsrat waren der 2016 begonnene Umbau der Geschäftsstelle, die größeren Bauvorhaben in Linden und in Burgdorf, die Beratung und Unterstützung des Vorstandes bei Personalmaßnahmen und der Beschluss über den Wirtschaftsplan 2018. Anhand eines eingehenden Kennzahlenvergleiches wird der Aufsichtsrat in die Lage versetzt, das Unternehmen mit anderen Unternehmen des Wohnungsbaugenossenschaftswesens zu vergleichen.

Einzelne Kritikpunkte oder Beschwerden, die an den Aufsichtsrat herangetragen werden, werden mit dem Ziel, bei den Mitgliedern der Genossenschaft und den Mietern ein größtmögliches Maß an Zufriedenheit zu erreichen, diskutiert.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche Arbeit im Jahre 2017.

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eckhard David', written in a cursive style.

Eckhard David, Vorsitzender

■ Lagebericht 2017

■ 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

■ Das Unternehmen

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG wurde 1950 gegründet, hat ihren Sitz in Hannover und verfügt über einen eigenen Bestand von rund 2.000 Wohnungen in 253 Häusern, die sich zum überwiegenden Teil im Stadtgebiet Hannover und darüber hinaus in der Region Hannover in den Städten Gehrden, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark befinden. Durch diese regionale Präsenz unseres Wohnungsbestandes können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichstem Wohnraum anbieten. Neben dem Wohnungsangebot gibt es 18 Gewerbeeinheiten sowie 844 Garagen und Einstellplätze. Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleinige Gesellschafterin, die OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von rund 1.200 fremdverwalteten Wohnungseinheiten durchgeführt wird. Weiterhin werden in dieser Gesellschaft über einen Geschäftsbesorgungsvertrag Dienstleistungen für die Genossenschaft erbracht, wie z.B. die Hauswartleistungen von vier eigenen Hausmeistern und die Fremdverwaltung für Miethauseigentümer.

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

■ Unternehmensplanung

Das Geschäftsjahr 2017 wurde intensiv geprägt durch zwei bedeutende Bau- und Modernisierungsvorhaben in Hannover-Linden und Burgdorf. Das Gesamtinvestitionsvolumen beider Vorhaben beträgt rund Mio. € 12,8. Während das Bauvorhaben in Hannover planmäßig zum Jahresende fertiggestellt wurde, findet das Quartiersprojekt in Burgdorf voraussichtlich seinen Abschluss im Spätsommer 2019.

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

	Plan 2017 T €	Ist 2017 T €	Ist 2016 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	9.833,0	9.675,9	9.446,1
Instandhaltungsaufwendungen	3.575,0	3.656,4	3.238,1
Zinsaufwendungen	1.830,0	1.740,4	1.937,5
Jahresüberschuss	1.309,0	1.079,5	2.564,2

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen durch moderate Mietanpassungen und die zeitanteilig berücksichtigten Wohnungen der Neubauprojekte. Auch bei den Zinsaufwendungen ergeben sich durch Darlehensabschlüsse und Sondertilgungen in den Vorjahren weiter reduzierte Aufwendungen für die Zinsen. Der Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.079,5 (Vj. T € 2.564,2) trifft unsere Erwartungen voll und ganz.

Nach Zuführung von T € 107,9 in die gesetzlichen Rücklagen und T € 431,0 in die Ergebnisrücklagen ergibt sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn in Höhe von T € 543,9, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3% auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2017, Zuführung zu anderen Ergebnisrücklagen und als Gewinnvortrag verwendet werden soll.

■ Bautätigkeit und Planung

Das Neubauprojekt in der Velberstraße 4, Hannover-Linden, zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 16 Wohneinheiten, einer Kleinkinderkrippe und einer Stadtteil-Tiefgarage, war zum Dezember bezugsfertig und konnte von der Wohngruppe „Zuhause e.V.“ bezogen werden.

Das Wohngebäude liegt zentral im Stadtteil Linden-Nord in der Velberstraße, die die Einkaufsmeile Limmerstraße mit dem Kötnerholweg verbindet. Gemäß der Konzeptvergabe der Landeshauptstadt Hannover hat die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG das Konzept für gemeinschaftliches Wohnen realisiert. Wir sehen damit unserem zweiten Projekt mit gemeinschaftlichem Wohnen positiv entgegen. Im Erdgeschoss ist bereits im Oktober die geplante Kinderkrippe (Altersgruppe 0–3 Jahre) bezugsfertig gewesen und wird durch „Isabell Klose Kinderwelten gGmbH“ betrieben. Die Nachfrage nach den Krippenplätzen überschreitet das Angebot bei weitem und die Kinderkrippe zeigt sich als sehr gelungenes Konzept.

Unser Modernisierungs- und Neubauvorhaben „Lavendelwiese“ in Burgdorf ist nahtlos in den zweiten Bauabschnitt zum Schwüblingser Weg 4, 4A, 4B übergegangen. Die neuen Wohnungen in den Dachgeschossen waren zur Jahresmitte bezugsfertig. Die große Nachfrage ermöglichte eine umgehende Vermietung an neue Mitglieder. Der leerstehende Drogeriemarkt am Schwüblingser Weg 2 wurde im Anschluss abgerissen, so dass die Arbeiten am dritten Bauabschnitt für den Neubau am Schwüblingser Weg 2 ebenfalls planmäßig begonnen werden konnten. Ein Quartierstreffpunkt an der Stelle des ehemaligen Drogeriemarktes rundet die „Lavendelwiese“ ab und soll ein fester Begriff für attraktive Wohn- und Lebensqualität in Burgdorf werden. Die weiteren beiden Bauabschnitte schaffen 26 barrierearme Neubauwohnungen. Die Gesamtinvestitionen des Vorhabens belaufen sich auf rund Mio. € 9. Nach Abschluss der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind dort ein Gewerbe und insgesamt 34 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 2.500 m² zusätzlich entstanden.

■ Instandhaltung und Modernisierung

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 Bausubstanz aus den Nachkriegsjahren nur bedingt umsetzbar ist, wird die Lösung der Wohnungsnachfrage nicht allein im Neubau liegen. So werden wir weiterhin Sanierungs-, Abriss- und Neubaukonzepte mit Grundstücksverdichtung auf eigenem Grund und Boden verfolgen.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2017 rund Mio. € 3,66 (Vj. Mio. € 3,50) investiert, das entspricht 29,72 € je m² Wohn-/Nutzfläche.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden neben der planmäßigen Instandhaltung insgesamt 39 Wohnungen modernisiert, dabei wurden auch 17 Wohnungen generationsgerecht umgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen in Burgdorf führten bei 30 Wohnungen zur Verbesserung des energetischen Standards. Weitere acht Wohnraumanpassungen dienten der Vorbereitung für den späteren Pflegebedarf. Für 2018 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung in Höhe von Mio. € 2,96 geplant, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden sollen.

■ Vermietungsentwicklung

Im Bereich der Mietwohnungen klafft weiterhin eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage im Stadtgebiet von Hannover. Insbesondere die Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum ist weiterhin begrenzt und führt zu einer konkurrierenden Wohnungssuche von Familien, Studierenden, Senioren und Bedarfsgemeinschaften.

Die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen, verbunden mit kurzen Leerstandzeiten und geringen Leerstandquoten von weniger als 1%, bestätigten diese Entwicklung. Dabei profitieren wir auch indirekt von einem positiven Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet.

In Hannover steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum immer weiter an und macht somit das Wohnen in einer Genossenschaft entsprechend attraktiv. Mit einem Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von € 6,22/m² liegen diese unter dem Mietspiegel der Region Hannover.

Es wurden bei der Neuvermietung und bei der Modernisierung von Wohnungen moderate Mietanpassungen vorgenommen. Weiterhin spiegeln sich im Gesamtdurchschnitt die Mieten der Neubauvorhaben entsprechend wider.

Im Zeitraum von 2013 bis 2017 entwickelte sich der bewirtschaftete, eigene Hausbesitz an den Standorten in Hannover, Burgdorf, Gehrden, Lehrte, Sehnde und Wedemark (bis 2015 mit Barsinghausen) wie folgt:

Anzahl	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ EPL
2013	260	2.004	12	789
2014	260	2.004	12	789
2015	259	2.003	12	789
2016	252	1.932	17	820
2017	253	1.972	18	844

Der Bereich „Hausbewirtschaftung“ bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 411,3 (Vj. T € 246,2) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei.

Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

Erträge in T €	2017		2016	
1. Mieten, Umlagen	12.937,8		12.858,3	
2. Sonstige Erträge	25,0	12.962,8	17,1	12.875,4
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	3.090,2		3.193,7	
2. Instandhaltungskosten	4.073,9		3.654,9	
3. Abschreibungen	1.858,9		1.794,1	
4. Zinsen	1.621,4		1.759,7	
5. Grundsteuern	462,4		462,9	
6. Sonstige Aufwendungen	36,2		23,8	
7. Verwaltungskosten	1.408,5	12.551,5	1.740,1	12.629,2
Ergebnis der Hausbewirtschaftung		411,3		246,2

Die Entwicklung der Leerstandzahlen ist sehr positiv zu bewerten und entspricht unseren Planungen. Bezogen auf den Stichtag 31.12.2017 betrug der Leerstand 0,77 % (Vj. 0,80 %), im Jahresmittel betrug er 1,00 %. Die Erlösschmälerungen auf Mieten (Wohnungen) beliefen sich auf T € 101,1 (Vj. T € 85). Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 5,0 (Vj. T € 5,5).

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen abermals unter der Anzahl des Vorjahres. Die prozentuale Fluktuationsrate ist mit 8,2 % (Vj. 9,1 %) erneut gesunken. Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2013 bis 2017 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	Insgesamt
2013	126 WE	67 WE	193 WE
2014	120 WE	70 WE	190 WE
2015	100 WE	81 WE	181 WE
2016	105 WE	70 WE	175 WE
2017	106 WE	53 WE	160 WE

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:	37 WE
Vergrößerung/Verkleinerung:	34 WE
Sterbefall:	25 WE
Pflegeheim:	22 WE
Interner Umzug:	14 WE
Eigentumserwerb:	7 WE
Sonstige Gründe:	21 WE

■ Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr im Saldo wieder gestiegen. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich weiter fortgesetzt. Beeinflusst wurde diese Entwicklung durch die attraktive Verzinsung der „Kapitalvorsorge“.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2017 auf T € 8.163,0; das sind T € 3,1 weniger als Ende des Vorjahres (T € 8.166,1). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 21,8 % (Vj. 22,3 %) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T € 219,2 (Vj. T € 205,4) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben in €
31.12.2013	3.140	20.462	6.407,9
31.12.2014	3.165	21.145	6.621,3
31.12.2015	3.213	22.344	6.917,3
31.12.2016	3.157	25.677	8.166,1
31.12.2017	3.215	26.511	8.163,0

■ Beteiligungen

An dem Tochterunternehmen OSTLAND Immobiliengesellschaft 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:

75 Eigentümergemeinschaften und fünf Einzeleigentümer mit 1.231 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 372 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 320,6.

In den Eigentümerversammlungen 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 Eigentümergemeinschaften auch die Optimierung der Verträge und eine Verbesserung des Verhältnisses der Anzahl der Objekte zu den insgesamt verwalteten Einheiten.

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

■ Organisation und Personalwesen

Die Genossenschaft hat einen hauptamtlichen und einen nebenamtlichen Vorstand.

Die Mitarbeiterentwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	Prokurist (kfm.)	Kfm. Mit- arbeiter	Gewerbl. Arbeit- nehmer	Gesamt	davon Teilzeit- kräfte
31.12.2013	1	4	3	8	6
31.12.2014	1	3	3	7	5
31.12.2015	1	2	1	4	3
31.12.2016	1	2	0	3	2
31.12.2017	1	2	0	3	2

Im kaufmännischen und technischen Bereich, insbesondere für Hausmeisterdienste, wird das Personal durch zusätzliche Mitarbeiter des Tochterunternehmens OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages ergänzt. Dort werden auch insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Erhöhungen von Personalkosten resultieren aus Anpassungen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis des Tarifvertrages.

Der Erfolg unseres Handelns ist wesentlich geprägt durch den Einsatz und das persönliche Engagement der Menschen in unserer Genossenschaft. Der Dank des Vorstandes gilt daher ganz herzlich unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen in unsere Arbeit und auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Sinne unserer Genossenschaft. Die Interessen unserer Mitglieder und deren Förderung sowie auch die Belange der Kunden unseres Tochterunternehmens stehen auch zukünftig im Mittelpunkt unseres Handelns.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sieben Mitglieder an. Es fanden im Jahr 2017 insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ist durch ein großes Vertrauen geprägt, bei allen Entscheidungen steht die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft im Fokus.

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 schaffen wir neuen Wohnraum durch Neubauaktivitäten. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand wurde somit 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 T €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
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
2016	98.383,6	92.775,2	36.644,3
2017	100.098,4	94.690,2	37.501,5

Das Sachanlagevermögen hat sich nach einem Hausverkauf und planmäßigen Abschreibungen infolge der Investitionen in die Neubau- und Modernisierungstätigkeit deutlich erhöht; es beträgt 94,6 % (Vj. 94,1 %) der Bilanzsumme von T € 100.098,4 (Vj. T € 98.383,6). Das gesamte lang- und mittelfristige Vermögen wird zu 98,3 % (Vj. 98,4 %) durch Eigenkapital und lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 857,2 angestiegen und beträgt nunmehr T € 37.501,5. Die Eigenkapitalquote nahm von 37,2 % auf 37,5 % zu. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss 2017 abzüglich der für das Geschäftsjahr 2016 gezahlten Dividenden. Das Fremdkapital ist durch Neuvaluierungen von Darlehen abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen angestiegen. Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind weiterhin stabil.

Vermögensstruktur in T €	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
Anlagevermögen					
Sachanlagen	94.690,2	(94,6 %)	92.565,0	(94,1 %)	2.125,2
Finanzanlagen	210,2	(0,2 %)	210,2	(0,2 %)	0,0
Mittelfristige Aktiva	1.058,9	(1,1 %)	1.439,2	(1,5 %)	-380,3
Kurzfristige Aktiva	4.139,1	(4,1 %)	4.169,2	(4,2 %)	-30,1
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	100.098,4	(100,0 %)	98.383,6	(100,0 %)	1.714,8

Kapitalstruktur in T €	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
Eigenkapital	37.501,5	(37,5 %)	36.644,3	(37,2 %)	857,2
Lang- und Mittelfristige Fremdmittel					
· Verbindlichkeiten	56.722,0	(56,7 %)	56.011,1	(56,9 %)	710,9
· Sonstige Rückstellungen	80,1	(0,1 %)	82,7	(0,1 %)	-2,6
Kurzfristige Fremdmittel	5.794,8	(5,7 %)	5.645,5	(5,8 %)	149,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme	100.098,4	(100,0 %)	98.383,6	(100,0 %)	1.714,8

■ 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 rund Mio. € 10,7, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass wir feste Beträge zu einem Festzinssatz an ein inländisches Kreditinstitut zahlen und im Gegenzug diese variablen Beträge in Höhe der Zinszahlungen von dem Gläubiger erhalten. Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als attraktiv 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 3,0 % (Vj. 3,3 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 763.450,00 €, die am 31.12.2017 nicht in Anspruch genommen waren. Im Rahmen der Liquiditätsplanung und der Steuerung der Zahlungsströme in Abhängigkeit von den Baufortschritten unserer Modernisierungs- und Neubauprojekte können wir darauf gegebenenfalls zurückgreifen.

Für die Finanzierung der Bauvorhaben in Burgdorf werden bei den Projekten der Neubauverdichtungen auf Bestandsgebäuden auch die freien Beleihungsreserven in die Überlegung der Besicherung mit einbezogen. Spekulative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Unser Anlagevermögen wird mit langfristigen Fremdmitteln finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von drei bis 30 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Für Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 4,4 besteht aufgrund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Wie aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der 2017 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 sind der Kapitalflussrechnung zu entnehmen:

in T €	2017	2016
Jahresüberschuss	1.079,5	2.564,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.887,7	1.921,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16,4	17,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-117,5	-2.295,1
Cashflow nach DVFA/SG	2.866,1	2.208,9
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-15,3	-5,0
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	946,3	-24,5
Zunahme sonstiger Passiva	226,3	442,1
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.708,9	1.899,2
Erträge aus Beteiligungen	-463,3	-150,0
Ertragsteuer Aufwendungen	67,3	21,7
Ertragsteuer Zahlungen	-125,4	-13,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.210,9	4.379,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	223,0	4.134,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.118,4	-8.391,2
Erhaltene Zinsen	15,1	20,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.880,3	-4.236,8
Veränderungen der Geschäftsguthaben	-3,1	1.248,8
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen (2017: einschl. Umfinanzierung T € 1.260,0)	5.760,0	3.000,0
Planmäßige Tilgungen	-2.932,1	-3.202,2
Außerplanmäßige Tilgungen (2017: einschl. Umfinanzierung T € 1.817,3)	-2.123,2	-526,7
Gezahlte Zinsen	-1.724,0	-1.919,6
Gezahlte Dividenden	-219,2	-205,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.241,6	-1.604,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	89,0	-1.462,3
Finanzmittelbestand am		
01.01.	293,2	1.755,5
31.12.	382,2	293,2

Der Finanzmittelbestand ist leicht gestiegen. Um liquide Mittel für die weiteren Investitionstätigkeiten bereitstellen zu können, ist es für uns wichtig, dass eine vorhandene Kreditlinie besteht, beabsichtigte Darlehensaufnahmen (langfristige Finanzierungen) sowie Umschuldungen von Darlehen zur Absenkung von

Tilgungsquoten erfolgen werden und vorhandene Beleihungsreserven genutzt werden können.

■ Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.079,5 gegenüber T € 2.564,2 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen:

	2017	2016	Veränderung
Hausbewirtschaftung	411,3	246,2	165,1
Sonstige Betriebsleistungen	-74,0	-61,9	-12,1
Betriebsergebnis	337,3	184,3	153,0
Finanzergebnis	474,1	114,3	359,8
Neutrales Ergebnis	325,6	2.302,5	-1.976,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.137,0	2.601,1	-1.464,1
Steuern	-57,5	-36,9	-20,6
Jahresüberschuss	1.079,5	2.564,2	-1.484,7

Die Umsatzerlöse sind durch höhere Sollmieten um rund T € 211 gestiegen. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T € 324) spiegeln sich die höheren Investitionen in den Bestand wider. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- T € 197) haben sich die Aufwendungen vermindert. Das Finanzergebnis ist beeinflusst durch die Gewinnausschüttung unseres Tochterunternehmens. Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen die realisierten Buchgewinne aus der Veräußerung eines Einfamilienhauses in Gehrden.

Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich 2017 gegenüber dem Vorjahr um rund T € 16 erhöht und belaufen sich auf rund 1,15 % (Vj. rund 0,98 %) 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. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zur rechtzeitigen Erkennung von bestandsgefährdenden Risiken werden die relevanten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Fluktuation, Neuvermietungsquoten, die Mitglieder- und Anteilsentwicklung sowie die Investitions- und Liquiditätsplanung monatlich im Sinne eines unternehmensübergreifenden Risikomanagements überwacht. Das zugehörige Berichtswesen wird den Vorständen dargelegt und in regelmäßigen Vorstandssitzungen erörtert. Das Darlehensportfolio mit seinen Beleihungsreserven ist ausgewertet und entsprechende Prolongationsstrategien sind somit transparent dokumentiert.

Trotz der aktuellen guten Vermietungssituation mit sehr geringen Wohnungsleerständen bleibt die demografische Entwicklung eine Risikokomponente, die bei allen Entscheidungen in naher Zukunft mit einbezogen werden muss. Die Bevölkerungszahlen werden rückläufig sein, wenn es keine nennenswerte Beeinflussung durch unkontrollierte Zuwanderung mehr gibt.

Die Lösung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum wird nicht allein im Neubau zu finden sein. Trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase haben die explodierenden Baukosten in Verbindung mit immer höheren Planungsvorgaben in der Landeshauptstadt Hannover das „bezahlbare Wohnen“ im Neubau fast unmöglich gemacht. Genossenschaftliche Mieten für Normalverdiener sind mit den derzeitigen Vorstellungen aus Politik und Verwaltung nicht mehr darstellbar. Die bereits jetzt in Planung befindlichen Bauvorhaben in der Größenordnung von mehr als 3.000 Wohnungen für die kommenden Jahre werden überwiegend im hochpreisigen Segment liegen und vermutlich die Nachfrage in diesem Preisniveau übersteigen.

Die steigende Nachfrage nach modernen, aber auch bezahlbaren Wohnungen, verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadtnähe und mobilitätsgerechtem Wohnraum, sehen wir als große Herausforderung und Chance für unsere Genossenschaft. Weniger Menschen werden die Nachfragesituation verändern, dennoch kann von der gleichzeitig steigenden Anzahl der Haushalte profitiert werden.

Aufgrund unserer ohnehin schon vorhandenen Präsenz im nahen Umfeld von Hannover werden wir den Fokus unserer Investitionen, aufgrund der besseren Rahmenbedingungen für den Neubau, auf die Region richten. Mit der Strategie einer nachhaltigen Bestandsentwicklung gilt unsere Aufmerksamkeit bei Investitionsentscheidungen daher auch dem gesamten Wohnumfeld. So rückt das ganze Quartier mit seiner Infrastruktur, Nahversorgung, Schulen, Kitas und den Themen Sicherheit, Mobilität und Gesundheit in den Mittelpunkt von Planungen. Beispielhaft steht hierfür unser Projekt „Lavendelwiese“ in der Burgdorfer Südstadt, das nach seiner Fertigstellung eine Vielfalt an Grundrissen und einen Mix aus Bestandsmodernisierung und Neubau bietet.

Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsportfolios werden wir dabei unter den Aspekten Bestandsmodernisierung, Verdichtung auf eigenen Grundstücken sowie Nutzung von An- und Verkaufsoptionen betrachten.

Neben den baulichen Aspekten werden auch organisatorische Anforderungen zu erfüllen sein, welche die Förderung der Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen unterstützen. So sehen wir die Chance durch den Ausbau des Angebotes für besondere Wohnformen Mitglieder langfristig in unserer Genossenschaft zufriedenstellen zu können. „Gemeinschaftliches Wohnen“ und unser Wohnmodell „WOHNEN UMZU“ sind gute Beispiele dafür. Somit sind wir für die Herausforderungen der demografischen Veränderungen gut aufgestellt.

Hierzu zählt auch das abgeschlossene Neubauprojekt 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 und eine vernachlässigbare Fluktuation entgegen.

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.

Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, wird unser Anlagevermögen überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 15 bis 30 Jahren finanziert. Gleichzeitig werden sinkende Zinsbelastungen zu Gunsten der Tilgung verlagert oder auch zunehmend Zinsbindungen bis zum Ende der Darlehenslaufzeit fixiert. Zur Vermeidung von Prolongationsrisiken wird der Zinsmarkt kontinuierlich beobachtet und entsprechende Forward-Darlehen zur Zinssicherung werden abgeschlossen. Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen der Mitglieder wird fortlaufend überwacht, um Mietausfällen rechtzeitig vorzubeugen. Gerichtliche Zahlungs- und Räumungsverfahren mussten nur in seltenen Fällen eingeleitet werden.

Das Modell der OSTLAND „Kapitalvorsorge“ ist durch seine vergleichsweise attraktive Verzinsung weiterhin sehr beliebt. Dieses Sparmodell könnte, für den Fall steigender Anteilszeichnungen reiner Kapitalanleger, die keinen weiteren Bezug zur Genossenschaft haben und auch keinen Wohnraum bei uns anmieten, Risiken mit sich bringen. Entsprechend ist diese Anlagemöglichkeit neben der Begrenzung auf maximal 25 Geschäftsanteile nunmehr nur für Mitglieder der Genossenschaft vorgesehen, welche zugleich Wohnungsnutzer sind.

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

Unsere Planungsprämissen für 2018 basieren auf leicht steigenden Umsatzerlösen, Instandhaltungsmaßnahmen von Mio. € 2,96, Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. € 1,75 sowie nachhaltig positiven Jahresüberschüssen in der Größenordnung von mehr als Mio. € 1,0, die für die Ausschüttung einer Dividende und eine Eigenkapitalstärkung ausreichend erscheinen.

Hannover, den 9. März 2018

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

- **Bilanz zum
31. Dezember 2017**

■ Aktivseite

	31.12.2017 €			31.12.2016 €
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.365.834,82			86.706.928,28
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.966.085,22			3.022.732,22
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00			199.454,63
4. Maschinen	0,00			0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.568,00			54.876,00
6. Anlagen im Bau	1.282.726,89			2.548.915,39
7. Bauvorbereitungskosten	33.021,02	94.690.235,95		32.091,70
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	94.900.385,95	150,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.397.763,37			3.489.425,13
2. Andere Vorräte	61.945,91	3.459.709,28		53.444,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	46.829,63			38.135,09
2. Sonstige Vermögensgegenstände	248.028,66	294.858,29		291.132,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	382.166,07			293.223,43
2. Bausparguthaben	961.929,34	1.344.095,41	5.098.662,98	1.338.483,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten		96.959,00		100.729,00
1. Geldbeschaffungskosten		2.403,25	99.362,25	3.880,05
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
Bilanzsumme			100.098.411,18	98.383.601,39

■ Passivseite

	31.12.2017 €			31.12.2016 €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	258.134,22			529.580,67
2. der verbleibenden Mitglieder	7.881.869,54			7.619.680,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.075,17	8.163.078,93		16.800,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: Gj. 63.224,43 €/Vj. 84.903,80 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 107.948,00 €/Vj. 256.423,00 €)	3.683.382,67			3.575.434,67
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	23.850.830,50			23.419.830,50
(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 431.000,00 €/Vj. 2.089.000,00 €)				
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	28.794.493,97		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	3.404,87			3.848,39
2. Jahresüberschuss	1.079.463,63			2.564.228,79
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-538.948,00	543.920,50	37.501.493,40	-2.345.423,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		18.640,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		230.856,38	249.496,38	246.156,65
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		54.917.617,26		53.773.539,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.907.954,93		2.197.460,96
3. Erhaltene Anzahlungen		3.682.961,33		3.858.861,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		66.659,84		145.634,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		999.028,49		623.266,70
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		487.606,52		579.850,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten		214.623,31	62.276.451,68	291.345,54
(davon aus Steuern: Gj. 9.606,58 €/Vj. 16.629,56 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 0,00 €/Vj. 769,11 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten			70.969,72	23.223,66
Bilanzsumme			100.098.411,18	98.383.601,39

- **Gewinn- und
Verlustrechnung 2017**

■ Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 €		2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.054.467,43		12.843.051,18
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	150.259,97	13.204.727,40	42.750,25
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-91.661,76	32.371,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		300.804,96	2.447.631,47
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.786.545,21		6.461.993,19
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.153.813,56	7.940.358,77	1.007.663,42
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	297.195,92		291.512,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. 9.258,00 € / Vj. 7.850,00 €)	45.851,56	343.047,48	41.440,59
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		1.887.706,35	1.921.844,84
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		374.141,31	803.070,39
8. Erträge aus Beteiligungen		463.300,00	150.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.126,85	20.387,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.740.395,74	1.937.459,85
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		67.277,74	21.748,95
12. Ergebnis nach Steuern		1.539.370,06	3.049.457,51
13. Sonstige Steuern		459.906,43	485.228,72
14. Jahresüberschuss		1.079.463,63	2.564.228,79
15. Gewinnvortrag		3.404,87	3.848,39
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		538.948,00	2.345.423,00
17. Bilanzgewinn		543.920,50	222.654,18

■ **Anhang zum
31. Dezember 2017**

■ 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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

■ B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz wurden die folgenden 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 2017 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Grundstücke ohne Bauten sowie Anlagen im Bau wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

- Nach Modernisierung und wirtschaftlicher Neubewertung wurden 2017 die Nutzungsdauern für 56 Mieteinheiten um elf bzw. zwölf Jahre verlängert. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude planmäßig abgeschrieben.
- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- Maschinen werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p.a. abgeschrieben.
- Geringwertige Anlagegüter werden seit dem Jahr 2013 im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Für die Jahre 2008 bis 2012 wurden sie im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten aktiviert und linear über fünf Jahre abgeschrieben.
- Bauvorbereitungskosten werden nach Beurteilung ihrer Realisierbarkeit mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

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 10.717.109,08 €.

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 sind im Anlagespiegel dargestellt, der dem Anhang als Anlage beigelegt ist.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten weisen unter den Zugängen eine Neubaumaßnahme und eine Teilfertigstellung einer umfangreichen mehrjährigen Modernisierungsmaßnahme und unter den Abgängen einen Objektverkauf aus.

Unter den Anlagen im Bau werden im Wesentlichen anteilige Herstellungskosten eines weiteren Neubaus sowie anteilige Modernisierungskosten mehrjähriger energetischer Sanierungsmaßnahmen aktiviert.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 3.397.763,37 € ausgewiesen; im Vorjahr waren es 3.489.425,13 €.

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

			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	46.829,63	38.135,09	12.103,49	17.005,36
Sonstige Vermögensgegenstände	248.028,66	291.132,90	0,00	0,00
Gesamt-betrag	294.858,29	329.267,99	12.103,49	17.005,36

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

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

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

Bei den Ergebnisrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2017 €	Zuführung €	Ent- nahme €	Stand am 31.12.2017 €
Gesetz- liche Rücklage	3.575.434,67	107.948,00	0,00	3.683.382,67
Bauerneu- erungs- rücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnis- rücklagen	24.083.668,87	431.000,00	0,00	24.514.668,87
Gesamt- betrag	28.255.545,97	538.948,00	0,00	28.794.493,97

Unter der Position Sonstige Rückstellungen werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheits- reparaturen	80.057,93	82.663,95
Prüfungskosten	32.950,00	34.200,00
Urlaubs- rückstellung	6.400,00	13.850,00
Interne Abschluss- kosten	15.000,00	15.000,00
Rechts- angelegenheiten	20.000,00	15.000,00
Abrechnungs- gebühren und Betriebskosten	49.300,00	58.000,00
Müllgebühren	25.529,45	25.642,70
Berufs- genossenschaft	1.400,00	1.800,00
Nachzahlungszinsen	219,00	0,00
Gesamtbetrag	230.856,38	246.156,65

Die Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergeben 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 € 442,6 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 45,0.

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge im Jahr 2017 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rund T € 177,7.

Aus bis 2017 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 397,8 und Neubauten in Höhe von T € 1.205,9. Diesen Investitionen stehen noch zu valutierende Finanzierungsmittel in Höhe von T € 1.000,0 gegenüber.

Das zum 31.12.2017 ausgewiesene Finanzinstrument (Zins-swap) hat einen Marktwert von T € -426,3.

Patronatserklärung

Wir haben uns am 07.09.2004 gegenüber einer Gläubigerin unseres Tochterunternehmens dahingehend verpflichtet, die Tochtergesellschaft finanziell derart auszustatten, dass sie bis zur vollständigen Rückzahlung der Kredite über T € 775,0 nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist. Zum 31.12.2017 valutierte die Verbindlichkeit in Höhe von T € 137,0.

Haftungsverhältnis

Im Zusammenhang mit einer Neubaumaßnahme besteht ein Avalkredit über T € 3,6 mit einem inländischen Kreditinstitut.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100% des Gezeichneten Kapitals der OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2017 T € 1.562,8. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.364,3 und ein Jahresfehlbetrag von T € 29,2 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 Mitglieder	Anzahl Geschäftsanteile
Anfang Geschäftsjahr	3.157	25.677
Zugang	234	1.832
Abgang	-176	-998
Ende Geschäftsjahr	3.215	26.511
Veränderung	58	834

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 262.188,86 € (Vj. 1.000.235,00 €) erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 250.200,00 € vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 7.953.300,00 €.

Mitglieder des Vorstandes

Andreas Wahl (Vorsitzender)
Michael Thiermann

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstands 15.719,28 €.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Eckhard David, RA (Vorsitzender)
Petra Bliwert, Geschäftsstellenleiterin (stellvertr. Vorsitzende)
Claus Gedig, Niederlassungsleiter
Isabell Klose, Erzieherin
Oliver Meißner, Dipl.-Verwaltungswirt (stellvertr. Schriftführer)
Susanne Petersen, Kfm. Angestellte (Schriftführerin)
Funda Schuster, Dipl.-Ing. FB Architektur

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen 2017: 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.

■ E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz noch der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gewinnverwendungsvorschlag

	€
Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von	1.079.463,63
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2016 von	3.404,87
ergibt sich eine Zwischensumme von:	1.082.868,50
Nach Zuweisung von	-107.948,00
zur gesetzlichen Rücklage und von	-431.000,00
zu den anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	543.920,50
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3% auf das am 01.01.2017 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	249.414,12
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	289.000,00
c) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von auf neue Rechnung.	5.506,38

Hannover, den 9. März 2018

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

Anlage zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten					
		Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Stand am 31.12.2017 €	
I.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.743.981,58	0,00	161.331,56	5.579.570,37	133.162.220,39	
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55	
3.	Grundstücke ohne Bauten	199.454,63	0,00	0,00	-199.454,63	0,00	
4.	Maschinen	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.168,82	3.599,90	65.023,44	0,00	383.745,28	
6.	Anlagen im Bau	2.548.915,39	4.081.835,54	0,00	-5.348.024,04	1.282.726,89	
7.	Bauvorbereitungskosten	163.284,02	33.021,02	131.192,32	-32.091,70	33.021,02	
	Summe	134.705.395,99	4.118.456,46	357.547,32	0,00	138.466.305,13	
II.	Finanzanlagen						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	
2.	Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	
	Summe	210.150,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	
	GESAMT	134.915.545,99	4.118.456,46	357.547,32	0,00	138.676.455,13	

	Abschreibungen				Stand am 31.12.2017 €	Buchwert am	Buchwert am
	Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €		31.12.2017 €	31.12.2016 €
	41.037.053,30	1.816.765,45	57.433,18	0,00	42.796.385,57	90.365.834,82	86.706.928,28
	581.140,33	56.647,00	0,00	0,00	637.787,33	2.966.085,22	3.022.732,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.454,63
	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	0,00	0,00
	390.292,82	14.293,90	63.409,44	0,00	341.177,28	42.568,00	54.876,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.282.726,89	2.548.915,39
	131.192,32	0,00	131.192,32	0,00	0,00	33.021,02	32.091,70
	42.140.397,77	1.887.706,35	252.034,94	0,00	43.776.069,18	94.690.235,95	92.564.998,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	210.150,00
	42.140.397,77	1.887.706,35	252.034,94	0,00	43.776.069,18	94.900.385,95	92.775.148,22

Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte oder ähnl. Rechte gesicherte Beträge €	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	2 – 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.917.617,26	3.041.462,65	11.656.094,18	40.220.060,43	54.917.617,26	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	53.773.539,72	2.769.793,93	11.343.256,36	39.660.489,43	53.773.539,72	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.907.954,93	114.660,76	370.579,97	1.422.714,20	1.880.534,35	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	2.197.460,96	189.707,43	412.728,68	1.595.024,85	2.170.040,38	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.682.961,33	3.682.961,33	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	3.858.861,97	3.858.861,97	0,00	0,00		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.659,84	66.659,84	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	145.634,04	145.634,04	0,00	0,00		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	999.028,49	933.408,35	65.620,14	0,00		
dto., Vorjahr	623.266,70	583.171,56	40.095,14	0,00		
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	487.606,52	487.606,52	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	579.850,65	579.850,65	0,00	0,00		
7. Sonstige Verbindlichkeiten	214.623,31	214.623,31	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	291.345,54	291.345,54	0,00	0,00		
Gesamtsummen	62.276.451,68	8.541.382,76	12.092.294,29	41.642.774,63	56.798.151,61	
dto., Vorjahr	61.469.959,58	8.418.365,12	11.796.080,18	41.255.514,28	55.943.580,10	

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

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2017 in T €	2016 in T €	2017 in T €	2016 in T €
Bilanzsumme	100.098,4	98.383,6	3.364,3	3.954,6
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	15,6	40,1
Sachanlagen	94.690,2	92.565,0	2.278,5	1.929,7
Finanzanlagen	210,1	210,1	25,2	0,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.459,7	3.542,9	18,2	401,9
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	294,9	329,3	531,9	642,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.344,1	1.631,7	490,9	928,8
Rechnungsabgrenzungsposten	99,4	104,6	4,0	11,4
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.163,1	8.166,1	210,0	210,0
Rücklagen	28.794,5	28.255,5	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	249,5	246,2	51,9	110,3
Verbindlichkeiten	62.276,4	61.469,9	1.749,6	1.789,0
Rechnungsabgrenzungsposten	71,0	23,2	0,0	0,0
Bilanzgewinn	543,9	222,7	335,1	827,6
Umsatzerlöse	13.204,7	12.885,8	2.077,4	2.094,6
Bestandsveränderung	-91,7	32,4	-0,4	-1,3
Sonstige betriebliche Erträge	300,8	2.447,6	42,7	577,4
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleis- tungen	-7.940,3	-7.469,7	-286,7	-287,5
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-343,0	-332,9	-1.207,0	-1.202,9
Abschreibungen	-1.887,7	-1.921,8	-94,9	-85,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-374,1	-803,1	-384,5	-329,3
Erträge aus Beteiligungen	463,3	150,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15,1	20,4	8,7	4,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.740,4	-1.937,5	-71,7	-57,4
Steuern	-527,2	-507,0	-112,8	-216,5
Jahresüberschuss	1.079,5	2.564,2	-29,2	496,8
Einstellung in Rücklagen	-538,9	-2.345,4	0,0	0,0
Gewinnvortrag	3,4	3,8	364,3	330,8
Gezahlte Dividende/Ausschüttung	219,2	205,2	463,3	150,0

Bestand	2017	2016	2017	2016
Eigene Einheiten (ohne EPL)	2.655	2.590	40	40
Verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	0	1.653	1.497

Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2017 Mitglieder	2017 Anteile	2016 Mitglieder	2016 Anteile
Vortrag	3.157	25.677	3.213	22.344
Zugang im Geschäftsjahr	234	1.832	229	5.252
Abgang im Geschäftsjahr	-176	-998	-285	-1.919
Bestand	3.215	26.511	3.157	25.677

ENTWICKLUNG

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben in €	Dividende	Rücklagen in €	Bilanzsumme in €
Gründung	15	15	0,00	–	0,00	0,00
1950	65	65	3.213,47	–	0,00	38.862,84
1955	1.300	1.300	189.285,37	–	7.254,16	5.192.474,79
1960	1.261	1.273	354.744,90	–	37.515,46	6.645.213,52
1965	1.324	1.452	444.558,73	–	158.409,29	7.331.249,89
1970	1.624	2.367	709.461,66	2 %	645.526,65	8.626.853,76
1975	2.097	4.738	1.414.220,10	3 %	2.210.245,25	18.319.705,51
1980	2.235	5.415	1.704.938,17	2,56 %	3.952.619,97	25.149.608,22
1985	2.600	6.868	2.064.747,61	2,56 %	6.363.708,90	35.407.255,10
1990	2.912	7.585	2.391.131,58	2,56 %	9.784.871,47	47.517.882,61
1995	3.122	10.663	3.400.182,46	2,8 %	11.450.488,63	68.305.618,21
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8 %	15.154.865,45	79.744.981,63
2005	3.064	13.686	4.229.282,05	3 %	19.842.010,61	91.929.353,78
2006	3.080	13.799	4.273.462,21	3 %	20.010.237,12	93.420.669,46
2007	3.142	14.416	4.486.806,92	3 %	20.445.594,61	100.287.151,16
2008	3.170	14.688	4.568.827,05	3 %	20.874.172,35	101.940.490,70
2009	3.162	15.309	4.721.552,22	3 %	22.100.968,23	102.643.067,54
2010	3.199	16.249	4.978.260,98	3 %	22.692.975,66	99.912.891,21
2011	3.194	16.660	5.248.040,48	3 %	23.519.416,76	98.839.398,94
2012	3.173	17.501	5.523.137,44	3 %	23.843.797,07	98.106.684,95
2013	3.140	20.462	6.407.870,96	3 %	24.387.329,57	97.721.820,81
2014	3.165	21.145	6.621.263,45	3 %	25.346.226,97	96.542.912,99
2015	3.213	22.344	6.917.284,40	3 %	25.940.122,97	95.058.850,42
2016	3.157	25.677	8.166.061,35	3 %	28.255.545,97	98.383.601,39
2017	3.215	26.511	8.163.078,93	3 %	28.794.493,97	100.098.411,18

* Vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung.

	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						
1980 – 1989		241		136		3		49		16						
1990 – 1999		256		179		3										
2000 – 2009		120		63		7										
2010	108	2			108	1										
	64	-1														
	66	-1														
2011	63	-2	63	-1												
2012											153	8	153	6		
2013	153	8	153	6												
2014			47	-1												
2015	63	-1														
2016		-71		-9		46						26				2
2017	16	6									19	4				
	19	5														
Korrektur Vorjahre		14				5										
	47	-1														
	106	16	106	24	106	1										
Summe		1.972		608		75										

■ Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Hannover-Linden				
Asseburgstr. 1 – 23	2	78		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21 – 29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholweg 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	35		
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

WOHNUNGSBESTAND

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
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		35
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		8
Bromberger Str. 2, 4	25	12		26
Dresdener Str. 8, 16, 38, 39	25	24		17
Leipziger Str. 34	32	1		1
Peiner Weg 22	18	9		4
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	35		7
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		
Schwüblingser Weg 10	31	21		4
Burgdorf-West				
Delpstr. 3	63	1		2
Lippoldstr. 49, 51	87	8		8
Moorstr. 2	46	6		4
Sperbergasse 11, 13	88	18		4
Sprosserweg 23	86	4		4
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 / 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	1	6
Möwengrund 1 – 4	47	2		3
Nedderntor 5	153	8		6
Nedderntor 9 – 13	151	31		15
Neue Str. 2, 4, 3 – 9	45	31		9
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		40
Steinweg 11, 13	159	15		14
Wedemark-Mellendorf				
Masurenweg 8	51	1		1
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
Lohwiesenring 13 – 21	56	23		3

Herausgeber:

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstr. 58
30449 Hannover

Gestaltung:

RpunktMEDIA GmbH, Hannover

Druck:

Gutenberg Beuys Feindruckerei GmbH, Langenhagen

2017



OSTLAND.

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