

OSTLAND.



Geschäftsbericht 2012

OSTLAND.



Geschäftsbericht 2012

Unternehmen	6
Mitgliedervertreter	7
Bericht des Aufsichtsrates 2012	8
Lagebericht 2012	10
Geschäftsverlauf	10
Wirtschaftliche Lage	14
Ausblick: Risiken und Chancen	17
Nachtragsbericht	18
Bilanz zum 31. Dezember 2012	20
Gewinn- und Verlustrechnung 2012	23
Anhang zum 31. Dezember 2012	25
Allgemeine Angaben	25
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
Erläuterungen zur Bilanz	27
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
Sonstige Angaben	29
Anlage zum Anhang	32
Zusammenfassung	35
Entwicklung	36
Bauleistungen	37
Wohnungsbestand	39

- Unternehmen
Mitgliedervertreter
Bericht des Aufsichtsrates

OSTLAND

Wohnungsgenossenschaft eG

Gründung: 1. August 1950

Genossenschaftsregister: Nr. 234 beim Amtsgericht Hannover

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

Marktgruppen:

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

Unternehmensprofil:

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

Verwaltungsorgane:

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

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

Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

OSTLAND

Immobilien-gesellschaft mbH

Tochterunternehmen

Gründung: 1. April 1989

Handelsregister: Nr. 51192 beim Amtsgericht Hannover

Gesellschafter: OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG

Geschäftsführer: Andreas Wahl

Steuerpflichtiges Unternehmen

Marktgruppen:

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

Unternehmensprofil:

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

Mitgliedervertreter

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

Wahlbezirk 1 – Hannover

Vertreter:	Nietfeld, Sylvia
Ambrosius, Eberhard	Pfannenschmidt, Hans
Axel, Dagmar	Renneberg, Werner
Axel, Wilfried	Schustereit, Inge
Ballin, Werner (ab 01.01.2013)	Schwulera, Gerhard
Behlau-Klages, Hannelore	Tiedge, Wolfgang
Berner-Pause, Sonnhilde	Ulber, Alfred
Dr. Buser, Kurt	Ulber-Behn, Karin
Dressler, Manfred	Velten, Hans
Dreyfuß, Bernd	Watermann, Rolf
Fischer, Erdmuthe	Wömpener, Hannelore
Fischer, Wolfgang	Wömpener, Sabine
Honroth, Gerhard	Yilmaz, Emine (bis 31.12.2012)
Karthäuser, Ernst-Peter	
Karthäuser, Heidemarie	Ersatzvertreter:
Kaßmann, Heinz	Fötsch, Christine
Lewerenz, Erdreich	Rönspies, Renate
Mahnke, Kai	Weidner, Paul
Mahnke, Martina	
Meißner, Oliver	
Meyer-Ban, Insa	
Mollenhauer, Karl	
Musielak, Frank	
Neumann, Roswitha	
Nietfeld, Helga	

Wahlbezirk 2 – Gehrden

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

Wahlbezirk 3 – Barsinghausen

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Barthel, Werner	Hecht, Matthias
Gorski, Monika	
Krafft, Dieter	
Pläge, Jörg	

Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:
Schmidt, Ewald
Schmidt, Ute

Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:
Kotter, Manfred
Rahe, Heinrich
Seegers, Bärbel

Wahlbezirk 6 – Burgdorf

Vertreter:	Lange, Dieter
Bielinski, Reinhild	Leist, Monika (ab 01.01.2012)
Blankenberg, Birgit	Luka, Waldemar
Büttner, Wolf	Pogrzeba, Hildegard
Eichstädt, Fritz	Schülke, Dirk
Fleischer, Egon	
Gzik, Aleksander	Ersatzvertreter:
Herrmann, Herta	Wenskowski, Claudia
(bis 31.12.2011)	

Wahlbezirk 7 – Wedemark

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

Wahlbezirk 8 – Sonstige

Vertreter:	Musielak, Christa
Ganski, Georg	Peker, Annemarie
(bis 10.04.2013)	Rehbock, Corinna
Hasberg, Sabine	
Hasberg, Sven	
Lebermann, Michael	
(ab 11.04.2013)	

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik eingehend unterrichten lassen und darüber mit dem Vorstand beraten.

Das Neubauprojekt in Gehrden, Nedderntor 5 war Thema der Beratungen, wie auch regelmäßig die Entwicklung der Genossenschaft verfolgt wurde. Dabei gab es ferner laufend Abstimmungen über die Aktivitäten des Tochterunternehmens.

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

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

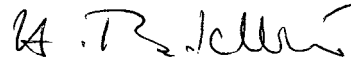
Den Jahresabschluss 2012 mit dem Lagebericht prüfte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat in der nächsten Vertreterversammlung informieren.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr vorgelegte Jahresabschluss entspricht einer sorgfältigen Geschäftsführung und der Lagebericht stellt die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft realistisch dar. Dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses schließt sich der Aufsichtsrat an.

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

Hannover, im Februar 2013

Der Aufsichtsrat



Hans Bildhauer, Vorsitzender



Lagebericht 2012

1. Geschäftsverlauf

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftslage

Die deutsche Wirtschaft ist auch in 2012 weiter gewachsen und trotzte somit der europäischen Rezession. Mit einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 0,7 % befindet sich die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland im positiven Trend im Vergleich zu den Staaten der Eurozone, deren Bruttoinlandsprodukt in Summe um 0,4 % gesunken ist.

Während das produzierende Gewerbe sowie auch das Baugewerbe ins Minus rutschten, konnte der Kernbereich der deutschen Immobilienwirtschaft mit seinem Grundstücks- und Wohnungswesen erneut um 1,7 % wachsen. Die Immobilienwirtschaft, mit ihrer Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken, stellt mit einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung eine der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar.

Konsumausgaben und Mieten

Die Konsumausgaben lieferten einen wichtigen Beitrag zum wirtschaftlichen Wachstum in 2012. Die privaten Konsumausgaben stiegen dabei preisbereinigt um 0,9 %. Die Einkommenszuwächse der privaten Haushalte beliefen sich bei rund 2,3 %. Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen in Form der Nettokaltmieten, der warmen und kalten Betriebskosten sind laut dem GdW nominal um 2,2 % gestiegen. Der darin enthaltene geringe Anteil der Steigerung der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand von 1,2 % liegt weiterhin deutlich unter der Inflationsrate von 2 %. Dagegen sind die preistreibenden Energiekosten abermals mit 5,6 % für Haushaltsenergie deutlich gestiegen und belasten die Mieter zunehmend. Mit fast einem Viertel ihres Budgets, für die Kosten des Wohnens, bekommen diese Ausgaben für die privaten Haushalte eine immer größere Bedeutung für die Lebensqualität.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt zeigt eine beachtliche Entwicklung, vor allem im Hinblick wirtschaftlicher Rahmenbedingungen eines durch Staatsschulden und Bankenrisiken belasteten Euroraumes. Im sechsten Jahr in Folge erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland einen neuen Höchststand. So waren in 2012 durchschnittlich 41,5 Millionen Menschen beschäftigt und damit 1,0 % mehr gegenüber dem Vorjahr.

Wohn- und Immobilienmarkt

Der Wohnungsneubau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 im dritten Jahr in Folge einen erfreulich positiven Trend auf. Begünstigt wird diese Entwicklung von den historisch niedrigen Zinsen sowie der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt. Auch die Zahl

der Baugenehmigungen konnte mit 16.000 Wohneinheiten nochmals das Ergebnis des Vorjahres um 6,8 % übertreffen. Dieses Wachstum wird auch in 2013 nach den Prognosen der Institute weiter zulegen, da die Zinspolitik der EZB die Sorge um eine Inflation verstärkt und die Geldanlage in stabile Sachwerte einen neuen Boom erlebt.

So wird auch die Stadt Hannover immer mehr als lohnender Standort für Investoren angesehen. Die demografischen Entwicklungen sind in der Region Hannover langfristig stabil und in der Stadt werden bis 2015 rund 12.000 Menschen mehr leben als heute. Lagen mit Innenstadtnähe und guter Verkehrsanbindung bekommen einen sehr hohen Stellenwert bei der Entwicklung von Wohnimmobilien. So kommt der Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt von 2012 auf Wachstumsraten beim Umsatz von Häusern, Wohnungen und Grundstücken zwischen 17 % und 22 %. Der Wohnungsbestand ist seit 2000 um 7.300 Einheiten gewachsen und Leerstandsquoten sinken kontinuierlich auf aktuell weniger als 3 %. Mietsteigerungen gehen mit dieser Entwicklung einher, sind aber im Vergleich zu anderen Metropolen eher als moderat zu bezeichnen.

Laut einer Studie wird in Hannover mit einem Neubaubedarf von 5.000 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren gerechnet. Es ist zu erwarten, dass diese Realisierung an die Grenzen der Ressourcen von Handwerksfirmen, Investoren und auch geeigneten Grundstücksflächen stoßen wird. Dem vorhandenen Wohnungsbestand in Hannover wird somit eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, bei gleichzeitiger Verbesserung der Energieeffizienz und generationsgerechter barrierearmer Nutzung, zukommen.

1.2 Bautätigkeit und Planung

Das Neubauvorhaben am Nedderntor 5 in Gehrden liegt im geplanten Zeit- und Kostenrahmen, sodass der Erstbezug der neuen Mieter im März 2013 erfolgen kann. Fußläufig zum historischen Ortskern in Gehrden entstehen dort 8 attraktive Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 61 m² und 84 m² im Erd- und 1. Obergeschoss sowie Wohnungen im 2. Obergeschoss mit 111 m² Wohnfläche und einem Galerieraum.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder einer Terrasse. Ausstattungsmerkmale wie Eichenparkett in allen Räumen, hochwertige Sanitärobjekte mit bodengleichen Duschen sowie ein Aufzug vom Keller bis in das Dachgeschoss erfüllen alle Wünsche an ein komfortables und barrierearmes Wohnen für alle Lebenslagen. Durch die direkte Grundstücksanbindung zu unserer Seniorenresidenz am Nedderntor 11 bietet dieses Objekt ebenfalls eine ideale Infrastruktur für Menschen, die langfristig an diesem Wohnort auch im Alter wohnen bleiben möchten und von entsprechenden

Dienstleistungen unserer Partnerunternehmen profitieren möchten. Darüberhinaus wird dieses Gebäude auch allen heutigen energetischen Anforderungen gerecht.

Das im KfW 70 Standard errichtete Objekt wird mittels einem sogenannten „Zu-Hause-Kraftwerk“ der Fa. Lichtblick effizient mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die gleichzeitige Erzeugung von Wärme und Strom bietet hohe Nutzungsgrade und bedingt durch große Speichermedien eine optimale Vermarktung der erzeugten elektrischen Energie. Derartige Konzeptionen werden zukünftig im Rahmen der Anforderungen der Energiewende sinnvoll, insbesondere durch die Speichermöglichkeit der Wohnungswirtschaft mit ihren Wassermedien in den Gebäuden, zu kostengünstigen und ressourcenschonenden Lösungen eine große Bedeutung erlangen. Neben diesen wegweisenden Entwicklungen wird somit ein wichtiger Teil der Quartiersentwicklung rund um das Nedderntor in Gehrden für unsere Genossenschaft planmäßig abgeschlossen.

Für das Jahr 2013 sind keine Neubauvorhaben für den eigenen Bestand geplant.

1.3 Hausbewirtschaftung und Bestandspflege

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2012 rund Mio. € 2,4 (Vj. Mio. € 2,1) investiert. Das entspricht jährlich 19,18 € pro m² Wohn-/Nutzfläche. Es wurden im Geschäftsjahr 2012 in 48 Wohnungen insgesamt 144 Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, deren Schwerpunkte in der Verbesserung des Wohnwertes sowie der Erfüllung der Anforderungen an barrierearmen Wohnraum lagen. Ein großer Teil der energetischen Modernisierungen bezieht sich auf die Modernisierungen von Heizungsanlagen sowie deren hydraulischen Abgleich der Verteilungssysteme.

Die Maßnahmen verteilten sich auf 29 grundrissverändernd, 26 generationsgerecht, 48 standard verbessernd sowie 41 energetisch verbessernd.

In 2013 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung in Höhe von Mio € 2,2 geplant, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden sollen. Zusätzliche energetische Modernisierungen werden gegebenenfalls aus Fremdmitteln, unter der Nutzung von KfW-Förderungen realisiert.

Die Ausstattung des gesamten Wohnungsbestandes mit rund 7.000 Rauchmeldern wurde entsprechend dem Rahmenvertrag erfolgreich abgeschlossen. Neben den zukünftigen gesetzlichen Anforderungen trägt dieses technische Ausstattungsdetail zur Sicherheit unserer Mitglieder bei und kann bei einem Wohnungsbrand lebensrettend sein.

Mit Wirkung der gesetzlichen Trinkwasserverordnung ist zusätzlich eine Überprüfung der Wasserversorgung in unserem gesamten Wohnungsbestand erforderlich geworden. Zu diesem Zweck wurden rund T € 80 investiert, um die notwendigen Voraussetzungen zur Probeentnahme bis hin zur Entnahme an der letzten Zapfstelle zu ermöglichen. Mit einem Dienstleister wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die zertifizierte Überprüfung in einem Labor entsprechend der gesetzlichen Intervalle sicherstellt. Trinkwasser ist ein Lebensmittel, dessen Qualität ein wichtiges Merkmal für gesundes Wohnen darstellt.

1.4 Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von T € 473,8 (Vj. T € 964,4) entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen, fällt aber auf Grund deutlich höherer Aufwendungen zugunsten von Wohnungsmodernisierungen niedriger aus als im Vorjahr.

Nach Zuführung von T € 47,4 in die gesetzlichen Rücklagen und T € 277,0 in die Ergebnissrücklagen ergibt sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn in Höhe von T € 153,1, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3 % auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2012 verwendet werden soll.

Im Zeitraum von 2008 bis 2012 entwickelte sich der bewirtschaftete, eigene Hausbesitz an den Standorten in Hannover, Burgdorf, Barsinghausen, Gehrden, Lehrte, Sehnde und Wedemark wie folgt:

Anzahl	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ EPL
2008	260	2.023	9	731
2009	259	2.021	11	730
2010	258	2.021	12	729
2011	256	2.019	12	729
2012	256	2.019	12	729

Der durchschnittliche Mietpreis je m² Wohnfläche und Monat beträgt in der Genossenschaft 5,75 € (Vj. 5,71 €). Mietanpassungen erfolgten bei der Neuvermietung sowie bei der Modernisierung von Wohnungen.

Der Bereich „Hausbewirtschaftung“ bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 450,5 (Vj. T € 994,0) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei.

Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf (Beträge in T €):

Erträge	2012		2011	
1. Mieten, Umlagen	11.999,5		12.284,5	
2. Sonstige Erträge	61,5	12.061,0	68,4	12.352,9
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	3.028,2		3.066,4	
2. Instandhaltungskosten	2.626,9		2.373,1	
3. Abschreibungen	1.765,6		1.766,0	
4. Zinsen	2.478,1		2.649,5	
5. Steuern	455,0		412,2	
6. Sonstige Aufwendungen	36,0		63,8	
7. Verwaltungskosten	1.220,7	11.610,5	1.027,9	11.358,9
Ergebnis =		450,5		994,0

Bei der Leerstandsentwicklung konnten die Reduzierungen der vergangenen Jahre nicht im erwartenden Maß fortgesetzt werden. Bezogen auf den Stichtag 31.12.2012 betrug der Leerstand 2,03 % (Vj. 1,93 %). Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf T € 173, das entspricht 1,78 %. Eine verhältnismäßig hohe Anzahl von freierwerdenden Wohnungen mit der Erfordernis der Komplettmodernisierung sowie die gleichzeitig verschärfte Anwendung von Belegungsrechten in der Region hatten zu der kurzzeitig dem Trend entgegengesetzten Entwicklung geführt.

Bei den Erträgen wurden Mietanpassungspotentiale nicht im geplanten Maße ausgeschöpft, unter anderem auch wegen der erneuten Steigerungen bei den warmen Betriebskosten, die unsere Mitglieder weiter stark belastet haben. Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem unkritischen Niveau, die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 15,5 (Vj. T € 21,8). Rückstellungen für Prozessrisiken wurden aufgelöst und bestehen nicht in nennenswerter Höhe.

Bei den Aufwendungen ergaben sich höhere Kosten durch die Anpassung der Verrechnungssätze aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag für die Personalgestaltung der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH.

Einsparungen resultierten aus guten Zinsfestschreibungen in den Vorjahren.

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen rund 1 % unter der Anzahl des Vorjahres. Die Fluktuationsrate beläuft sich auf 9,9 % (Vj. 11,2 %). Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2008 bis 2012 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	insgesamt
2008	144 WE	80 WE	224 WE
2009	129 WE	90 WE	219 WE
2010	136 WE	81 WE	217 WE
2011	136 WE	91 WE	227 WE
2012	126 WE	73 WE	199 WE

Die Kündigungsgründe sind zum überwiegenden Teil nicht von uns beeinflussbar und stehen weniger mit der Wohnzufriedenheit als mit der persönlichen Veränderung der Mitglieder im Zusammenhang.

Kündigungsgründe

Ortswechsel	39 WE
Interner Umzug	16 WE
Vergrößerung/-kleinerung	24 WE
Seniorenheim	39 WE
Sterbefall	23 WE
Eigentumserwerb	13 WE
Sonstige Gründe	45 WE

1.5 Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr leicht rückläufig. Es sind 21 Mitglieder weniger eingetreten als ausgeschieden. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich dennoch fortgesetzt.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2012 auf T € 5.523,1; das sind T € 275,1 mehr als Ende des Vorjahres (T € 5.248,0). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 18,7 % (Vj. 18,2 %) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T € 138,7 (Vj. T € 128,6) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Mitglieder	3.173	3.194	3.199	3.162	3.170
Geschäftsanteile	17.501	16.660	16.249	15.309	14.688
Geschäftsguthaben in €	5.523.137,44	5.248.040,48	4.978.260,98	4.721.552,22	4.568.827,05

1.6 Beteiligungen

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

Der Hausbesitz hat sich durch einen Verkauf von einem Stadthaus auf dem GILDE CARRÉ 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:

- 64 Eigentümergemeinschaften und
- 5 Einzeleigentümer mit
- 980 Wohnungen,
- 36 Gewerbeeinheiten und
- 285 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 230.

In den Eigentümerversammlungen wurde die OSTLAND regelmäßig nach der Rechnungslegung entlastet. Weiterhin fanden die Wirtschaftspläne die Zustimmung der Eigentümer. In 2013 soll der Bereich der Fremdverwaltung weiter ausgebaut werden.

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

1.7 Organisation und Personalwesen

Innerhalb der Organisation rücken wir unsere Mitglieder immer weiter in den Mittelpunkt unseres Handelns. Die Prozesse im Mietmanagement und der Technik wurden dazu analysiert und noch enger verzahnt. Das Prinzip des „Ein Ansprechpartner“ für alle Belange rund um das Wohnen ist für das gesamte Bestandsgebiet der OSTLAND organisiert. Schnelle Reaktionszeiten sowie ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit stehen dabei an oberster Stelle.

Die Genossenschaft hat einen hauptamtlichen sowie einen nebenamtlichen Vorstand.

Die Mitarbeiterentwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Prokurist (kfm.)	1	1	1	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4	7	6	6
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	5	6	7	7
Gesamt	9	10	14	14	14
davon Teilzeitkräfte	6	7	9	10	10

Im kaufmännischen und technischen Bereich, insbesondere für Hausmeisterdienste, wird das Personal durch zusätzliche Mitarbeiter des Tochterunternehmens „OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH“ auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages ergänzt. Dort werden auch insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Erhöhungen von Personalkosten resultieren aus Anpassungen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis der Tarifparteien um 1 % zum 01.01.2012.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich den neuen Herausforderungen gestellt und durch ihre Leistungsbereitschaft und Engagement maßgeblich einen großen Beitrag zu der Unternehmensentwicklung beigetragen. Dafür spricht ihnen der Vorstand seine Anerkennung aus und dankt ausdrücklich dem gesamten Team der OSTLAND für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sieben Mitglieder an.

Es fanden insgesamt 5 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2012 statt.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Vermögenslage

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

Bilanzentwicklung in Tausend €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
2008	101.940,5	97.013,8	25.574,0
2009	102.643,1	97.165,9	26.952,4
2010	99.912,9	95.302,4	27.804,3
2011	98.839,4	93.279,2	28.909,9
2012	98.106,7	92.340,3	29.520,0

Vermögensstruktur in Tausend €	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung
Anlagevermögen					
Sachanlagen	92.130,3 =	93,9 %	93.069,2 =	94,1 %	-938,9
Finanzanlagen	210,0 =	0,2 %	210,0 =	0,2 %	0,0
Umlaufvermögen					
Mittelfristige Aktiva	1.483,4 =	1,5 %	1.357,8 =	1,4 %	125,6
Kurzfristige Aktiva	4.283,0 =	4,4 %	4.202,4 =	4,3 %	80,6
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	98.106,7 =	100,0 %	98.839,4 =	100,0 %	-732,7

Kapitalstruktur in Tausend €	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung
Eigenkapital	29.520,0 =	30,1 %	28.909,9 =	29,2 %	610,1
Fremdkapital					
Langfristige Fremdmittel	63.368,6 =	64,6 %	65.250,2 =	66,0 %	-1.881,6
Mittelfristige Passiva	108,8 =	0,1 %	126,9 =	0,1 %	-18,1
Kurzfristige Passiva	5.109,3 =	5,2 %	4.552,4 =	4,7 %	556,9
Gesamtkapital/Bilanzsumme	98.106,7 =	100,0 %	98.839,4 =	100,0 %	-732,7

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen vermindert, es beträgt 93,9 % (Vj. 94,1 %) der Bilanzsumme von T € 98.106,7.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 610,1 angestiegen und beträgt nunmehr T € 29.520,0. Die Eigenkapitalquote nahm von 29,2 % auf 30,1 % zu. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch Erhöhung des Geschäftsguthabens und den Zuführungen aus dem Jahresabschluss 2012. Die planmäßigen und zum Teil außerplanmäßigen Tilgungen verringerten das Fremdkapital. Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind weiterhin stabil.

2.2 Finanzlage

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

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt

es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass auch ausreichende Eigenmittel für Modernisierungsvorhaben und zukünftige Neubauten zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,2 % (Vj. 4,3 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 1.617.000,00 €, die am 31.12.2012 nicht in Anspruch genommen waren.

Spekulative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Unser Anlagevermögen wird mittels langfristigen Fremdmitteln finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen mit Zinsbindungsfristen von 5 und 10 Jahren. Auf Grund steigender Til-

gungsanteile 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. € 17,3 besteht auf Grund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Wie aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2012 erwirtschaftete Cashflow wie im Vorjahr ausreichend, um den Tilgungsverpflichtungen sowie den Einzahlungsverpflichtungen auf die Bausparverträge nachzukommen.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden.

	2012		2011	
	T €	T €	T €	T €
Jahresüberschuss		473,8		964,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.805,9		1.903,3	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	5,4		-4,6	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,6	1.831,9	20,3	1.918,9
Cashflow nach DVFA/SG		2.305,7		2.883,4
Erträge aus Anlageabgängen (per Saldo)	-0,7		-137,2	
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-47,1		52,0	
Veränderung der				
übrige Aktiva	-116,2		-279,9	
übrige Passiva	580,4	416,4	227,0	-138,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		2.722,1		2.745,3
planmäßige Tilgungen		-2.061,0		-1.789,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		661,1		955,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-867,8		-175,6
Einzahlungen aus Anlageverkäufen		1,3		432,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-866,5		257,1
Rückfluss von Bausparguthaben	0,0		-131,1	
Veränderung der Geschäftsguthaben	275,1		269,8	
Valutierungen	750,0	1.025,1	1.195,6	1.334,3
Darlehensrückzahlungen	-570,6		-1.312,5	
Dividenden	-138,7	-709,3	-128,6	-1.441,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		315,8		-106,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		110,4		1.106,2
Finanzmittelbestand am				
01.01.2012/11		694,6		-411,6
31.12.2012/11		805,0		694,6

2.3 Ertragslage

16

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 473,8 gegenüber T € 964,4 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen (Angaben in T €):

	2012	2011	Veränderung
Hausbewirtschaftung	450,5	994,0	-543,5
Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstige Betriebsleistungen	-46,8	-55,5	8,7
Betriebsergebnis	403,7	938,5	-534,8
Finanzergebnis	26,1	-34,1	60,2
Operatives Ergebnis	429,8	905,4	474,6
Neutrales Ergebnis	60,1	70,6	-10,5
Steuern	-16,1	-10,6	-5,5
Jahresüberschuss	473,8	964,4	490,6

Dem Rückgang der Umsatzerlöse um rd. T € 74 durch temporär höhere modernisierungsbedingte Leerstände, stehen sonstige betriebliche Erträge aus Rückstellungsaufösungen sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten gegenüber. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T € 186) und sonstigen Betriebsaufwendungen (+ T € 228) spiegeln sich die höheren Investitionen in dem Bestand sowie den Kosten der Unternehmensentwicklung wieder. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- T € 246) haben sich die Aufwendungen vermindert.

Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich in 2012 gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 48 erhöht und belaufen sich auf rd. 1,90 % (Vj. rd. 1,40 %) der Sollmieten. Die Vollmodernisierung von zusätzlichen 15 Wohnungen, im Vergleich zum Vorjahr, konnte die Entwicklung zum Jahreswechsel wieder auffangen und somit ist im kommenden Jahr wieder mit einer Reduzierung der Erlösschmälerungen zu rechnen.

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

3. Ausblick: Risiken und Chancen

3.1 Risikomanagement

Im Sinne eines unternehmensübergreifenden Risikomanagements werden fortlaufend die relevanten Kennzahlen der Bereiche Fluktuation, Vermietung, Mitgliederentwicklung, Investitions- und Liquiditätsplanung monatlich überwacht und über ein Berichtswesen den Vorständen dargelegt. Dieses Frühwarnsystem für bestandsgefährdende Risiken dient der rechtzeitigen Erkennung sowie der Veranlassung entsprechender Gegenmaßnahmen.

Unser Anlagevermögen ist überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren finanziert. Zur Vermeidung von Prolongationsrisiken wird der Zinsmarkt kontinuierlich beobachtet und entsprechende Forwarddarlehen zur Zinssicherung werden abgeschlossen. Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen der Mitglieder wird kontinuierlich überwacht, um Mietausfällen rechtzeitig vorzubeugen. Gerichtliche Zahlungs- und Räumungsverfahren mussten nur in seltenen Fällen eingeleitet werden. Erlösschmälerungen durch Leerstände werden durch zeitgemäße und attraktive Wohnungsmodernisierungen entgegengewirkt.

Die demografische Entwicklung und deren Berücksichtigung bei der Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes wird ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Zukunft sein. Neben einem Rückgang der Bevölkerungszahlen werden sich gleichzeitig die Anzahl der Haushalte vergrößern. Aus diesen Veränderungen generieren sich neue Nachfragesegmente, zu denen bestimmte Preissegmente bzw. Wohnungsprofile passen. Auch in unserer Mitgliederstruktur wird diese Entwicklung sichtbar.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

Alter der Mitglieder	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
unter 20 Jahre	0,6 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,7 %
20 – 39 Jahre	20,5 %	19,4 %	20,5 %	20,7 %	22,7 %
40 – 59 Jahre	32,6 %	34,2 %	35,3 %	33,5 %	33,6 %
60 – 79 Jahre	31,1 %	31,5 %	31,2 %	31,1 %	30,9 %
über 80 Jahre	15,2 %	14,4 %	12,6 %	14,2 %	12,1 %

Aus dieser Altersstruktur könnten in den nächsten Jahren Risiken erwachsen, denen wir bei den Planungen für Modernisierungen und Neubauten eine hohe Beachtung widmen. Neben den baulichen Rahmenbedingungen werden auch organisatorische Anforderungen zu erfüllen sein, welche die Förderung der Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen unterstützen. Unser Wohnmodell „WOHNEN UMZU“ ist eine der Antworten auf demografische Veränderungen und trägt die genossenschaftliche

Grundidee von der „Hilfe zur Selbsthilfe“ in seinen Grundzügen. Dieses Wohnmodell wird daher zukünftig weiter fortgeführt und auch intensiviert.

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

3.2 Entwicklungschancen

Durch unsere besondere Situation, eines räumlich in der Region verteilten Bestandes, beobachten wir die regionalen Wohnungsmärkte sehr genau und differenziert.

Die umfangreichen Studien der N-Bank und GEWOS zu der Entwicklung der Wohnungsmärkte in Niedersachsen und Hannover bis zum Jahr 2025 bilden die Grundlage unserer Prognosen. Der Wohnungsmarkt in Hannover wird sich aufgrund der positiven Prognosen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung weiter anspannen. Aus diesem Nachfrageüberhang ergeben sich gute Chancen für unser Vermietungsgeschäft, wenn unser Wohnungsangebot mit Standortqualitäten und einem guten Preis-/Leistungsverhältnis am Wohnungsmarkt platziert ist. In Folge dieser Marktentwicklung wird aber auch der Bedarf an kleinem und preiswertem Wohnraum weiter zunehmen. Um von dieser Entwicklung zu profitieren, werden wir zunehmend in Wohnungsangebote für jüngere Bevölkerungsgruppen sowie kleinere Haushalte investieren.

Mit Hilfe einer Portfoliobetrachtung werden alle zukünftigen Investitionsentscheidungen auf ihre Nachhaltigkeit untersucht.

Zum Jahresende wurde die Entwicklung der Markenstrategie abgeschlossen. Mit einem veränderten Erscheinungsbild im kommenden Jahr ist es das Ziel, den Bekanntheitsgrad der OSTLAND

weiter zu erhöhen und den Mitgliedern einen Mehrwert durch die Mitgliedschaft in einer innovativen Genossenschaft noch stärker transparent zu machen.

Neben einer klaren Wort- und Bildsprache mit hohem Wiedererkennungswert, in einem einheitlichen Corporate Design, werden innerhalb der Kommunikation mit unseren Mitgliedern die Serviceangebote noch deutlicher herausgearbeitet. Dazu zählt

auch die Neugestaltung der Unternehmens Homepage, die mittlerweile die wichtigste Plattform für die Wohnungssuche geworden ist.

Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 855 sowie T € 929 in 2014.

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 sind nicht eingetreten.

Hannover, den 08. Februar 2013

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

■ Bilanz zum 31. Dezember 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite

20

	31.12.2012			31.12.2011
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.389.693,44			89.115.480,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.184.411,22			3.240.207,22
3. Grundstücke ohne Bauten	199.454,63			490.802,18
4. Maschinen	0,00			337,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.307,00			109.442,00
6. Anlagen im Bau	1.197.194,23			0,00
7. Bauvorbereitungskosten	63.284,02	92.130.344,54		112.914,64
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		210.000,00	92.340.344,54	210.000,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.239.386,20			3.224.492,70
2. Andere Vorräte	74.943,42	3.314.329,62		113.525,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	105.500,93			95.531,02
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.199,16			6.287,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	96.270,56	209.970,65		118.461,46
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	804.961,91			694.635,95
2. Bausparguthaben	1.271.113,61	2.076.075,52	5.600.375,79	1.121.952,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		164.606,00		183.188,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.358,62	165.964,62	2.140,62
Bilanzsumme			98.106.684,95	98.839.398,94

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passivseite

21

	31.12.2012			31.12.2011
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	375.363,27			386.359,82
b) der verbleibenden Mitglieder	5.102.039,46			4.810.109,55
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. 102.249,93 €/Vj. 129.923,41 €)	45.734,71	5.523.137,44		51.571,11
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 47.380,31 €/Vj. 96.441,10 €)	3.055.685,77			3.008.305,46
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnismrücklagen				
a) Freie Rücklage	19.527.830,50			19.250.830,50
b) Mietausfallrücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 277.000,00 €/Vj. 730.000,00 €)	663.838,37	23.843.797,07		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	3.638,11			4.438,40
2. Jahresüberschuss	473.803,06			964.410,04
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-324.380,31	153.060,86	29.519.995,37	-826.441,10
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		4.130,00
2. Sonstige Rückstellungen		158.296,37	158.296,37	195.865,31
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		58.054.221,68		59.460.049,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.480.623,82		5.790.199,15
3. Erhaltene Anzahlungen		3.386.329,80		3.341.312,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		58.657,00		81.474,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		611.684,89		628.179,77
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		627.188,48		238.884,82
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: Gj. 13.200,72 €/Vj. 9.682,94 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 667,47 €/Vj. 647,83 €)		181.787,70	68.400.493,37	184.443,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten			27.899,84	4.995,67
Bilanzsumme			98.106.684,95	98.839.398,94

■ Gewinn- und Verlustrechnung 2012

Gewinn- und Verlustrechnung 2012

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

23

	2012		2011
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.046.050,62	12.120.308,94
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.893,50	232.569,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		20.000,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		157.567,92	237.992,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.435.602,50	-5.250.523,37
6. Rohergebnis		6.802.909,54	7.340.347,36
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-330.790,26		-329.718,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Cj. 10.804,00 € / Vj. 10.314,00 €)	-66.368,36	-397.158,62	-57.662,06
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-1.805.955,20	-1.903.297,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.009.139,92	-780.617,94
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.878,65	23.443,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.661.001,44	-2.906.856,58
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		956.533,01	1.385.638,51
13. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-16.072,00	-10.531,89
14. Sonstige Steuern		-466.657,95	-410.696,58
15. Jahresüberschuss		473.803,06	964.410,04
16. Gewinnvortrag		3.638,11	4.438,40
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-324.380,31	-826.441,10
18. Bilanzgewinn		153.060,86	142.407,34

■ **Anhang zum 31. Dezember 2012**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

Geldbeschaffungskosten

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bewertungsmethoden/Anlagevermögen

Herstellungskosten

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

Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2012 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Abschreibungen

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagenneubauten von 50 Jahren.

- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.

- Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die einen neubaugleichen Zustand der jeweiligen Gebäude zur Folge haben, wird die verbleibende Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt.

- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p. a. abgeschrieben.

- Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs in einem Sammelposten aktiviert und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bewertungsmethoden/Umlaufvermögen

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

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

Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Wertberichtigungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

Kasse, Bank

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Geldbeschaffungskosten

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

Bewertungsmethoden/Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden derivate Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 14.152.773,83 €.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 3.239.386,20 € ausgewiesen; im Vorjahr waren es 3.224.492,70 €.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

	Berichtsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	105.500,93	95.531,02	47.197,66	51.946,40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.199,16	6.287,85	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	96.270,56	118.461,46	474,59	692,63
Gesamtbetrag	209.970,65	220.280,33	47.672,25	52.639,03

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

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

Ergebnisrücklagen

Im Berichtsjahr sind folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2012	Zuführung	Entnahme	Stand am 31.12.2012
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.008.305,46	47.380,31	0,00	3.055.685,77
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	19.914.668,87	277.000,00	0,00	20.191.668,87
Gesamtbetrag	23.519.416,76	324.380,31	0,00	23.843.797,07

Sonstige Rückstellungen

Unter der Position werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	72.596,37	67.165,31
Prüfungskosten	30.500,00	26.500,00
Prozessrisiken	0,00	50.000,00
Interne Abschlusskosten	11.000,00	10.000,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	42.000,00	40.000,00
Berufsgenossenschaft	2.200,00	2.200,00
Gesamtbetrag	158.296,37	195.865,31

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 593,7 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 33,5.

Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dto., Vorjahr	58.054.221,68 (59.460.049,47)	2.138.163,70 1.746.392,81	47.480.775,49 49.919.819,67	58.054.221,68 59.460.049,47)	Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dto., Vorjahr	5.480.623,82 (5.790.199,15)	394.930,88 422.637,73	4.065.304,37 4.312.897,83	5.453.203,24 5.741.816,47)	Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen dto., Vorjahr	3.386.329,80 (3.341.312,94)	3.386.329,80 3.341.312,94	0,00 0,00	0,00 0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung dto., Vorjahr	58.657,00 (81.474,22)	58.657,00 81.474,22	0,00 0,00	0,00 0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen dto., Vorjahr	611.684,89 (628.179,77)	575.494,52 568.418,06	0,00 0,00	0,00 0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dto., Vorjahr	627.188,48 (238.884,82)	627.188,48 238.884,82	0,00 0,00	0,00 0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten dto., Vorjahr	181.787,70 (184.443,01)	181.787,70 184.443,01	0,00 0,00	0,00 0,00)	
Gesamtbetrag dto., Vorjahr	68.400.493,37 (69.724.543,38)	7.362.552,08 6.583.563,59	51.546.079,86 54.232.717,50	63.507.424,92 65.201.865,94	

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten von insgesamt T € 79,0; im Vorjahr waren es T € 177,9.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T € 11,7; im Vorjahr waren es T € 3,5.

E. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2013 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 130,8.

Aus bis 2012 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Auftragsobligo in Höhe von T € 610,2.

Das zum 31.12.2012 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € 2.785,5.

Patronatserklärung

Wir haben uns am 07.09.2004 gegenüber einer Gläubigerin unseres Tochterunternehmens dahingehend verpflichtet, die Tochtergesellschaft finanziell derart auszustatten, dass sie bis zur vollständigen Rückzahlung der Kredite über T € 775 nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist. Zum 31.12.2012 valutierte die Verbindlichkeit in Höhe von T € 462,6.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des „Gezeichneten Kapital“ der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2012 T € 1.539,4. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 4.404,4 und ein Jahresüberschuss von T € 133,9 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2	3
technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	4
Anzahl	2	7

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäfts- anteile	Haftsumme T €
Anfang/ Geschäftsjahr	3.194	16.660	958,2
Zugang	260	2.369	78,0
Abgang	-281	-1.528	-84,3
Ende/ Geschäftsjahr	3.173	17.501	951,9
Veränderung	-21	841	

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 275.096,96 € (Vj.: 269.779,50 €) erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Andreas Wahl (Vorsitzender)
 Michael Thiermann

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2012 T € 6,0
 (Vj. T € 5,3).

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vorzeitig
 an Mitglieder ausgezahlte Geschäftsguthaben von 8.397,30 €
 (Vj. 259,35 €) enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von
 ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2011
 ergibt sich eine Zwischensumme von:
 Nach Zuweisung von
 zur gesetzlichen Rücklage und von
 zu den anderen Ergebnissrücklagen
 ergibt sich ein Bilanzgewinn von:

€
473.803,06
3.638,11
477.441,17
-47.380,31
-277.000,00
153.060,86
149.168,33
3.892,53

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

- a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2012
 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %
- b) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von
 auf neue Rechnung.

Genossenschaftsregister

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

Hannover, den 31.12.2012 / 08.02.2013

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

Anlage zum Anhang

32

Bezeichnung	Stand am 01.01.2012 €	Zugang €	Abgang €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.086.790,41	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.536.416,01	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	490.802,18	0,00	0,00
4. Maschinen	5.227,21	0,00	-2.647,03
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.844,26	11.494,20	-22.145,30
6. Anlagen im Bau	0,00	856.216,06	0,00
7. Bauvorbereitung	212.914,64	0,00	0,00
Summe	127.679.994,71	867.710,26	-24.792,33
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00
Gesamt	127.889.994,71	867.710,26	-24.792,33

Anlage zum Anhang

Umbuchungen €	Stand am 31.12.2012 €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2012 €	AfA-Gj. €
0,00	123.086.790,41	-35.697.096,97	87.389.693,44	-1.725.787,00
0,00	3.536.416,01	-352.004,79	3.184.411,22	-55.796,00
-291.347,55	199.454,63	0,00	199.454,63	0,00
0,00	2.580,18	-2.580,18	0,00	-337,00
0,00	337.193,16	-240.886,16	96.307,00	-24.035,20
340.978,17	1.197.194,23	0,00	1.197.194,23	0,00
-49.630,62	163.284,02	-100.000,00	63.284,02	0,00
0,00	128.522.912,64	-36.392.568,10	92.130.344,54	-1.805.955,20
0,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00
0,00	128.732.912,64	-36.392.568,10	92.340.344,54	-1.805.955,20

- Zusammenfassung
Entwicklung
Bauleistungen

Zusammenfassung

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2012 T €	2011 T €	2012 T €	2011 T €
Bilanzsumme	98.106,7	98.839,4	4.404,4	4.518,4
immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,2	1,6
Sachanlage	92.130,3	93.069,2	2.306,6	2.047,6
Finanzanlagen	210,0	210,0	0,0	0,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.314,3	3.338,0	817,8	1.362,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	210,0	220,3	679,5	314,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.076,1	1.816,6	593,6	785,3
Rechnungsabgrenzungsposten	166,0	185,3	6,7	7,0
Geschäftsguthaben / Stammkapital	5.523,1	5.248,0	210,0	210,0
Rücklagen	23.843,8	23.519,5	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	158,3	200,0	85,0	50,5
Verbindlichkeiten	68.400,5	69.724,5	2.780,0	3.062,3
Rechnungsabgrenzungsposten	27,9	5,0	0,0	0,0
Bilanzgewinn	153,1	142,4	311,7	177,9
Umsatzerlöse	12.046,1	12.120,3	1.472,7	1.676,8
Bestandsveränderung	14,9	232,6	-237,0	-407,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	20,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	157,6	238,0	752,5	528,4
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-5.435,6	-5.250,5	-363,7	-289,7
Rohergebnis	6.803,0	7.340,4	1.624,5	1.508,5
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-397,2	-387,4	-1.069,9	-1.048,3
Abschreibungen	-1.806,0	-1.903,3	-59,4	-52,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.009,1	-780,6	-200,8	-210,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26,8	23,4	6,6	5,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.661,0	-2.906,9	-112,8	-130,5
Steuern	-482,7	-421,2	-54,3	-15,3
Jahresüberschuss	473,8	964,4	133,9	56,2
Einstellung in Rücklagen	-324,4	-826,4	0,0	0,0
Gewinnvortrag	3,6	4,4	177,9	121,7
Dividende	149,2	128,6	0,0	0,0
Bestand an	2012	2012	2011	2011
eigene Einheiten (ohne EPL)	2.599	2.599	67	67
verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	0	1.184	1.184
Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2012	2012	2011	2011
	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Vortrag	3.194	16.660	3.199	16.249
Zugang im Geschäftsjahr	260	2.369	271	1.993
Abgang im Geschäftsjahr	-281	-1.528	-276	-1.582
Bestand	3.173	17.501	3.194	16.660

Entwicklung

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben €	Dividende	Rücklagen €	Bilanzsumme €
Gründung	15	15	0,00	-	0,00	0,00
1950	65	65	3.213,47	-	0,00	38.862,84
1955	1.300	1.300	189.285,37	-	7.254,16	5.192.474,79
1960	1.261	1.273	354.744,90	-	37.515,46	6.645.213,52
1965	1.324	1.452	444.558,73	-	158.409,29	7.331.249,89
1970	1.624	2.367	709.461,66	2 %	645.526,65	8.626.853,76
1975	2.097	4.738	1.414.220,10	3 %	2.210.245,25	18.319.705,51
1980	2.235	5.415	1.704.938,17	2,56 %	3.952.619,97	25.149.608,22
1985	2.600	6.868	2.064.747,61	2,56 %	6.363.708,90	35.407.255,10
1990	2.912	7.585	2.391.131,58	2,56 %	9.784.871,47	47.517.882,61
1995	3.122	10.663	3.400.182,46	2,8 %	11.450.488,63	68.305.618,21
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8 %	15.154.865,45	79.744.981,63
2001	3.035	12.818	4.038.080,44	4 %	16.182.739,57	83.021.601,81
2002	3.041	13.117	4.012.438,76	4 %	17.052.427,92	83.918.045,07
2003	3.054	13.399	4.150.639,55	3 %	17.865.114,66	87.860.443,48
2004	3.074	13.583	4.246.096,38	3 %	18.807.758,99	90.564.907,41
2005	3.064	13.686	4.229.282,05	3 %	19.842.010,61	91.929.353,78
2006	3.080	13.799	4.273.462,21	3 %	20.010.237,12	93.420.669,46
2007	3.142	14.416	4.486.806,92	3 %	20.445.594,61	100.287.151,16
2008	3.170	14.688	4.568.827,05	3 %	20.874.172,35	101.940.490,70
2009	3.162	15.309	4.721.552,22	3 %	22.100.968,23	102.643.067,54
2010	3.199	16.249	4.978.260,98	3 %	22.692.975,66	99.912.891,21
2011	3.194	16.660	5.248.040,48	3 %	23.519.416,76	98.839.398,94
2012	3.173	17.501	5.523.137,44	3 %*	23.843.797,07	98.106.684,95

* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

Bauleistungen

	Fertiggestellt wurden										Im Bau befindliche Objekte					
	Eigene Objekte					Zum Verkauf bestimmte Objekte										
	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM
1950 – 1959		932		22		19										
1960 – 1969		176		57		4	21		19							
1970 – 1979		273		132		3	94		34	444		56				
1980 – 1989		241		136		3	49		16	232		90		2		
1990 – 1999		279		185		38				256		59		2		
2000		-8		2												
2001		32		1						7		2		1		
2002		5		1		1										
2003	1	-3														
	31	-4														
	42	-1	42	-1	1	-1										
	76	-1	76	-1	8	-1										
2004	70	-2	70	-2						110	15	110	13	110	1	
										151	31	151	6	151	2	
2005	4	-1								109	1	109	14	109	1	
	47	-1	47	-1												
	80	-1														
	110	15	110	13	110	1										
	151	31	151	6	151	2										
	158	-1														
2006	2	-4								111	40	111	24			
	73	-1														
	109	1	109	14	109	1										
	152	2	152	2	152	2										
2007	1	-5								112	24	112	7			
	15	-6														
	32	-1	32	-1												
	79	4			79	-1										
	111	40	111	24												
2008	111	32	111	7	111	3								154	2	
2009	32	-1	32	-1						108	5			108	1	
	66	-1			154	2										
2010	108	2			108	1										
	64	-1														
	66	-1														
2011	63	-2	63	-1												
2012										153	8	153	6			
Summe		2019		594		77										

■ **Wohnungsbestand**

Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Hannover-Linden				
Asseburgstr. 1 – 23	2	83		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 23 – 29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3 - 15 A	2	48		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17 – 21	8	44		6
Röttgerstr. 19 – 29, 22, 24	1	99		9
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A – B	17	7		
Röttgerstr. 23 A – C	17	12		
Röttgerstr. 25 A – F	17	6		
Stockmannstr. 10 – 14	1	44		
Sudersenstr. 2 – 18	8	105		24
Wilhelm-Bluhm-Str. 49 – 53	1	35		
Wilhelm-Bluhm-Str. 50, 50 A – B	5	39		11
Wilhelm-Bluhm-Str. 52	5	12		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 A – D	4	39		10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A – B	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A – B	3	39		
Hannover-Badenstedt				
Hermann-Ehlers-Allee 24 – 30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	9	1	6
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		15
Hannover-Davenstedt				
Dröhenstr. 13, 17 – 21	182	30		
Hannover-Döhren				
Donaustr. 2	11			42
Donaustr. 4 - 6	11	23		
Donaustr. 8 - 10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274, 274 A – C, 278, 278 A – C	10	79		11
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
Hannover-Mitte				
Celler Str. 11, 13	14	26		16
Hagenstr. 2 – 6	14	30		
Rehbockstr. 36	12	14		
Spichernstr. 16	6	18		
Hannover-Südstadt				
Ostermannstr. 9	85	7		
Hannover-Vahrenheide				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
Hannover-Vinnhorst				
Schulenburg Landstr. 230 – 244	80	38		26

Wohnungsbestand

40

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Hannover-Wettbergen				
Bergfeldstr. 45 – 55	90	56		23
Herninghof 5	91	20		38
Barsinghausen				
Ellernstr. 2	44	3		
Ellernstr. 8	41	1		1
Ellernstr. 14	39	8		11
Ellernstr. 16 – 18	38	44		
Ellernstr. 17, 19	37	24		
Ellernstr. 20 – 22	35	3		8
Burgdorf-Mitte				
Feldstr. 6	30	12		10
Feldstr. 7	72	6		
Heiligenbeiler Str. 6, 7, 8	15	74		4
Kleine Bergstr. 6	75	1		
Theodorstr. 1 A – D	30	7		
Wilhelmstr. 1 A – C	30	5	1	
Wilhelmstr. 7	30	12		
Burgdorf-Süd				
Bromberger Str. 1 – 5	16	27		15
Bromberger Str. 2, 4	25	12		12
Dresdener Str. 8, 16, 38, 39	25	24		17
Leipziger Str. 34	32	1		1
Peiner Weg 22	18	9		4
Peiner Weg 23, 24, 25	25	21		8
Scharlemannstr. 7, 9, 9 A – C	20	30		26
Schwüblingser Weg 2, 2A, 4, 4A+B	19	30		6
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		6
Schwüblingser Weg 10	31	25		
Burgdorf-West				
Delpstr. 1, 3	63	2		2
Lippoldstr. 49, 51	87	8		
Moorstr. 2	46	6		7
Sperbergasse 11, 13	88	18		
Sprosserweg 23	86	4		3
Burgdorf-Dachtmissen				
Bremer Weg 14	64	1		
Burgdorf-Ehlershausen				
Tilsiter Str. 11, 18	66	2		1
Burgdorf-Ramlingen				
Imhof 1	74	1		2

Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
Gehrden				
Am Markt 1	152	2	2	4
Beethovenring 34 – 38	158	7		
Beethovenring 40 – 42	48	16		18
Hornstr. 2	150	7	1	2
Hornstr. 4	154		2	
Hüttenstr. 2	149	1		
Kirchstr. 5, 7	49	7		
Möwengrund 1 – 4	47	4		5
Neddermtor 9 – 13	151	31		6
Neue Str. 2, 4, 3 – 9	45	32		7
Lehrte				
Am Wacholder 2, 2 A – E	24	39		8
Sehnde				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A – E	57	20		9
Hegelstr. 2 - 8	59	16		9
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		30
Steinweg 11, 13	159	15		
Sehnde-Haimar				
Am Zimmerplatz 5	58	1		
Wedemark-Mellendorf				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		9
Pechriede 16 – 22	53	24		17
Schaumburger Str. 18 A	50	36		7
Wedemark-Bissendorf				
Koopfore 10 A – C	55	16		2
Lohwiesenring 13 – 21	56	23		3





OSTLAND.

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