



# Geschäftsbericht

NOV  
4

**OSTLAND.**

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.





# Geschäftsbericht

2

0

1

4

**OSTLAND.**

OSTLAND. Hier zieht Dein Leben ein.

<b>Unternehmen</b>	6
<b>Mitgliedervertreter</b>	7
<b>Bericht des Aufsichtsrates 2014</b>	8
<b>Lagebericht 2014</b>	10
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	15
Nachtragsbericht	17
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	18
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2014</b>	20
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2014</b>	23
<b>Anhang zum 31. Dezember 2014</b>	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
<b>Zusammenfassung</b>	35
<b>Entwicklung</b>	36
<b>Bauleistungen</b>	37
<b>Wohnungsbestand</b>	39

- Unternehmen  
Mitgliedervertreter  
Bericht des Aufsichtsrates

## OSTLAND

### Wohnungsgenossenschaft eG

Gründung: 1. August 1950

Genossenschaftsregister: Nr. 234 beim Amtsgericht Hannover

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

#### Marktgruppen:

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

#### Unternehmensprofil:

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

#### Verwaltungsorgane:

##### Vorstand:

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

##### Aufsichtsrat:

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

##### Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

## OSTLAND

### Immobilien-gesellschaft mbH

Tochterunternehmen

Gründung: 1. April 1989

Handelsregister: Nr. 51192 beim Amtsgericht Hannover

Gesellschafter: OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG

Steuerpflichtiges Unternehmen

#### Marktgruppen:

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

#### Unternehmensprofil:

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

#### Verwaltungsorgane:

##### Geschäftsführer:

Andreas Wahl, Bad Münden

##### Prokura:

Frank Musielak, Hemmingen

# Mitgliedervertreter

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

## Wahlbezirk 1 – Hannover

<b>Vertreter:</b>	Nietfeld, Helga
Ambrosius, Eberhard	Nietfeld, Sylvia
Axel, Dagmar	Pfannenschmidt, Hans
Axel, Wilfried	Renneberg, Werner
Ballin, Werner	Schustereit, Inge
Behlau-Klages, Hannelore	Schwulera, Gerhard
Berner-Pause, Sonnhilde	Tiedge, Wolfgang
Dr. Buser, Kurt	Ulber, Alfred
Dressler, Manfred	Ulber-Behn, Karin
Dreyfuß, Bernd	Velten, Hans
Fischer, Erdmuthe	Watermann, Rolf (bis 04.03.2015)
Fischer, Wolfgang	Wömpener, Hannelore
Honroth, Gerhard	Wömpener, Sabine
Karthäuser, Ernst-Peter	
Karthäuser, Heidemarie	
Kaßmann, Heinz	<b>Ersatzvertreter:</b>
Lewerenz, Erdreich	Fötsch, Christine
Mahnke, Kai	Rönspies, Renate
Mahnke, Martina	Weidner, Paul
Meißner, Oliver	
Meyer-Ban, Insa	
Mollenhauer, Karl (bis 12.02.2015)	
Musielak, Frank	
Neumann, Roswitha	

## Wahlbezirk 2 – Gehrden

<b>Vertreter:</b>	<b>Ersatzvertreter:</b>
Beier, Siegfried	Hannig, Gunther
Harp, Rudi	
Kottländer, Lieselotte	
Reich, Helga	

## Wahlbezirk 3 – Barsinghausen

<b>Vertreter:</b>
Barthel, Werner
Hecht, Matthias (bis 05.08.2014)
Krafft, Dieter
Pläge, Jörg

## Wahlbezirk 4 – Lehrte

<b>Vertreter:</b>
Schmidt, Ewald
Schmidt, Ute

## Wahlbezirk 5 – Sehnde

<b>Vertreter:</b>
Kotter, Manfred
Rahe, Heinrich
Seegers, Bärbel

## Wahlbezirk 6 – Burgdorf

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

## Wahlbezirk 7 – Wedemark

<b>Vertreter:</b>	<b>Ersatzvertreter:</b>
Gehrke, Marie-Luise	Goebel, Hildegard
Wieser, Erwin	
Ziebart, Edith	

## Wahlbezirk 8 – Sonstige

<b>Vertreter:</b>
Hasberg, Sabine
Hasberg, Sven
Lebermann, Michael
Musielak, Christa
Peker, Annemarie
Rehbock, Corinna

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik eingehend unterrichten lassen und darüber mit dem Vorstand beraten.

Die Entwicklung der Genossenschaft wurde verfolgt. Dabei gab es ferner laufend Abstimmungen über die Aktivitäten des Tochterunternehmens.

Über die unterschiedlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde ebenso berichtet. Dazu zählten insbesondere die Maßnahmen in Hannover, Stockmannstr. sowie 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 2014 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 2014, 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 März 2015

Der Aufsichtsrat



Hans Bildhauer, Vorsitzender



- Lagebericht 2014

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

10

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

### Wirtschaftslage

Die Deutsche Wirtschaft präsentiert sich auch im Jahr 2014 mit einer soliden Entwicklung und profitierte in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld erneut von einer guten Binnennachfrage. So konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % zum Vorjahr gesteigert werden und sich über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre platzieren. Der deutsche Immobiliensektor hat einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Mit einem Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft von 12,2 % an der gesamten Bruttowertschöpfung liegt dieser noch über dem des Maschinenbaus und der Automobilindustrie. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum führender Wirtschaftsforscher und auch der Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung sagen ein Wachstum von 1,2 – 1,5 % voraus.

Die Verbraucherpreise stiegen auch in 2014 an, trotzdem ist die Jahresteuersatzrate mit einer Steigerung um 0,9 % gegenüber 2013 recht moderat und seit 2011 weiterhin rückläufig. Begründet ist dies unter anderem auch mit fallenden Energiepreisen. Ob die Endverbraucher in 2015 auch davon profitieren können bleibt offen, da unklar ist ob die Lieferanten ihre Einkaufsvorteile weitergeben werden. Zumindest wird erstmals nach langer Zeit die EEG-Abgabe beim Strom sinken, wenn auch nur um 0,2 ct/kWh. Gerade der Strombezug hat mit einer Steigerung von rund 26 % seit 2010 sowie einer Verdopplung bezogen auf die Jahrtausendwende die Geldbeutel der Mieter belastet. Diese und andere Kosten für Energie und deren gesetzlichen Abgaben bleiben einer der größten Preistreiber bei der sogenannten „zweiten Miete“.

Die Arbeitsmarktentwicklung ist positiv, trotz relativ schwachem Wirtschaftswachstum. Im Vergleich zum Vorjahr waren 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,7 % wird im Jahr 2014 zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991 erreicht und ein neuer Höchststand der Erwerbstätigkeit nach der Wiedervereinigung erreicht.

### Wohn- und Immobilienmarkt – Stadt Hannover und Region

Der bundesweit zu beobachtende Trend zunehmender Baugenehmigungen im Wohnungsbau aufgrund steigender Nachfrage im Neubau spiegelt sich auch in der Stadt Hannover und der Region wieder. Der Neubau von Geschosswohnungen war nach intensiver Neubautätigkeit zur EXPO 2000 in den Folgejahren regelrecht eingebrochen und spielte bis zum Bevölkerungswachstum ab 2012 nur eine untergeordnete Rolle. Die Wohnbauflächeninitiative der Stadt Hannover wurde Anfang 2013 gestartet mit dem

Ziel, für innerstädtische Teilräume nachfragegerechte Baurechte zu schaffen. Ausgewiesene Plangebiete werden mittels verstärkter Bauleitplanung mit hoher Priorität im Markt realisiert. Mit dem so erzeugten Flächenpotential entsteht ein zukünftiger Freiraum, der im Wohnkonzept 2025 für rund 7.000 Wohnungen vorhergesagt wird. Die Notwendigkeit solcher Planungen ergibt sich aus der seit dem Jahr 2005 steigenden Einwohnerzahl Hannovers. Die positive Bilanz in der Bevölkerungsbewegung resultiert aus dem Zuzug der jungen Generation zwischen 18 und 29 Jahren aus dem übrigen Niedersachsen. Damit wächst die Nachfrage weiter bei kleinen und preiswerten Wohnungen. Die mittleren Altersgruppen fokussieren ihre Wohnungssuche weiterhin auf Wohneigentum und größere Wohnungen mit ausreichend Platz für Kinder. Somit wird auch deutlich, dass die Lösung eines ausreichenden Angebotes an bezahlbarem Wohnungsangebot nicht allein im Neubau zu finden sein wird, denn insgesamt wird durch diese positive Einwohnerentwicklung das Wohnungsangebot immer knapper. Seit 2012 liegt der Wohnungsleerstand unter 2 % und unterschreitet damit den sogenannten „Mobilitätspuffer“, der für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt mit den Faktoren für die Auswahl, den Renovierungen und Umzügen notwendig ist.

Die Angebotspreise bei Neu- und Wiedervermietung folgen zwar dem bundesweiten Trend, sind aber mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> in Hannover und sogar unter 6,00 €/m<sup>2</sup> bezogen auf die gesamte Region Hannover vergleichsweise moderat.

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

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

### Das Unternehmen

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet, hat ihren Sitz in Hannover und verfügt über einen eigenen Bestand von rund 2.000 Wohnungen in 260 Häusern, die sich zum überwiegenden Teil im Stadtgebiet Hannover und darüber hinaus in der Region Hannover, in den Städten Gehrden, Barsinghausen, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark befinden. Neben dem Wohnungsangebot gibt es 12 Gewerbeeinheiten sowie 788 Garagen und Einstellplätze. Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleiniger Gesellschafter, die OSTLAND Immo-

biliengesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von rund 1.200 fremdverwalteten Wohnungseinheiten durchgeführt wird. Weiterhin werden in dieser Gesellschaft über einen Geschäftsbesorgungsvertrag Dienstleistungen für die Genossenschaft erbracht, wie z. B. die Hauswartleistungen von fünf eigenen Hausmeistern, die Gartenpflege und die Fremdverwaltung.

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

Hohe Nachfragen nach unseren Wohnungen, verbunden mit kurzen Leerstandzeiten und geringen Leerstandquoten von weniger als 1 % bestätigen diese Entwicklung. Dabei profitieren wir auch indirekt von einem positiven Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet. Trotz moderater Mietpreissteigerungen in Hannover steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum immer weiter an und macht somit das Wohnen in einer Genossenschaft entsprechend attraktiv. Mit einem Mietpreisdurchschnitt von 5,91 €/m<sup>2</sup> liegen diese deutlich unter dem Mietspiegel der Region Hannover. Auch die Nachfrage nach Neubauwohnungen scheint ungebremst und bestärkt auch uns bei weiterhin niedrigem Zinsniveau Neubaumöglichkeiten für uns zu realisieren.

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

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

	Plan 2014 T€	Ist 2014 T€	Ist 2013 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.288,0	9.167,9	8.993,5
Instandhaltungsaufwendungen	2.300,0	2.615,0	2.411,1
Zinsaufwendungen	2.446,0	2.258,2	2.560,5
Jahresüberschuss	811,0	1.154,1	705,3

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden, liegen lediglich unter den Planzahlen, weil nicht alle Mietanpassungspotentiale im Berichtsjahr ausgeschöpft wurden. Im Bereich der Instandhaltung konnten auf Grund guter Liquidität noch zusätzliche Investitionen getätigt werden. Auch bei den Zinsaufwendungen konnten neue Darlehensabschlüsse noch günstiger realisiert werden als prognostiziert. Der Jahresüberschuss fällt in Folge auch noch über dem geplanten Jahresergebnis aus.

## Bautätigkeit und Planung

Im November 2014 wurde wie geplant eine größere Modernisierungsmaßnahme für die Objekte Stockmannstraße 10,12 und 14 in Hannover-Linden begonnen und über den Jahreswechsel hinweg fortgesetzt. Bestandteile dieser Modernisierung sind:

- Austausch der Fenster,
- Demontage der ausragenden Balkone der mittleren Wohnungen,
- Dämmen der bisher ungedämmten Fassadenteile (WDVS),
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage,
- Erneuerung der Dacheindeckung.

In 2015 werden dann folgende Maßnahmen erfolgen, die zum Anfang des 2. Quartals abgeschlossen sein sollen:

- Montage von Vorstellbalkonen vor allen Wohnungen,
- Barrierefreie Neugestaltung der Außenanlage mit der Erstellung von Fahrradstellplätzen.

Neubauvorhaben hat es in 2014 nicht gegeben.

Die Planungen der Modernisierung und der damit verbundene Bau eines Staffelgeschosses an der Bromberger Str. 1 – 5 in Burgdorf sind soweit fortgeschritten, dass der Beginn der Quartiersmodernisierung in diesem Bereich spätestens im 4. Quartal 2015 starten soll. Dieser erste Bauabschnitt ist dann Teil von drei weiteren Bauabschnitten nach deren Abschluss das Dreieck am Peiner Weg 22 und dem Schwüblingser Weg 4, 4 A + 4 B mit einem Mix aus Bestandsmodernisierung, Flächengewinn in den Dachgeschossen sowie einem Neubauanteil deutlich aufgewertet werden wird.

Im Jahr 2015 läuft die Planung für ein Neubauvorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 16 Wohneinheiten, einer Kleinkinderkrippe und einer Stadtteil-Tiefgarage. Es ist beabsichtigt, auf dem unbebauten Grundstück Velberstraße 4 in Hannover ein Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten für gemeinschaftliches Wohnen, einer Kleinkinderkrippe und einer Tiefgarage zu errichten. Das Vorhaben wird auf der Grundlage eines gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt. Das ca. 986 m<sup>2</sup> große, unbebaute Grundstück liegt zentral im Stadtteil Linden-Nord an der Velberstraße, die die Einkaufsmeile Limmerstraße mit dem Kötnerholzweg verbindet. Abhängig vom Verlauf des B-Plan Verfahrens und der damit verbundenen Baugenehmigung soll möglichst noch in 2015 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der Grundstücksverkauf erfolgt seitens der Stadt Hannover im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu Festpreis. Die Nutzung war gemäß der Ausschreibung mit einer Wohnungsgenossenschaft und einer Vermietung an eine Wohngruppe im gemeinschaftlichen Wohnen vorgesehen. Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft ging dabei als Gewinner des Verfahrens hervor und kooperiert dabei mit der Wohngruppe „Zuhause e. V.“

## Hausbewirtschaftung und Bestandspflege

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2014 rund Mio. € 2,62 (Vj. Mio. € 2,41) investiert. Das entspricht jährlich 20,73 € pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Im Geschäftsjahr 2014 wurden neben der planmäßigen Instandhaltung 34 Wohnungen komplett modernisiert, davon 26 generationsgerecht. Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden mit der Erfüllung der Anforderungen an barrierearmen Wohnraum sowie Investitionen zur energetischen Verbesserung umgesetzt.

In 2015 sind Investitionen im Bereich der Instandhaltung/Modernisierung in Höhe von Mio € 3,0 geplant, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden sollen.

## Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.154,1 (Vj. T€ 705,3) übertrifft unsere Erwartungen, er fällt auf Grund deutlich niedriger Zinsaufwendungen und geringerer Erlösschmälerungen höher aus als im Vorjahr.

Nach Zuführung von T€ 115,9 in die gesetzlichen Rücklagen und T€ 843,0 in die Ergebnissrücklagen ergibt sich unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 200,1, der zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von 3% auf die Geschäftsanteile zum Stichtag 01.01.2014 verwendet werden soll.

Im Zeitraum von 2010 bis 2014 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
2010	258	2.021	12	729
2011	256	2.019	12	729
2012	256	2.019	12	729
2013	260	2.004	12	789
<b>2014</b>	<b>260</b>	<b>2.004</b>	<b>12</b>	<b>789</b>

Der durchschnittliche Mietpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat beträgt in der Genossenschaft 5,91 € (Vj. 5,79 €). Es wurden moderate Mietanpassungen vorgenommen bei der Neuvermietung sowie bei der Modernisierung von Wohnungen. Weiterhin spiegeln sich die Mieten der Neubauvorhaben entsprechend wieder.

Der Bereich „Hausbewirtschaftung“ bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T€ 1.136,8 (Vj. T€ 754,8) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf (Beträge in T€):

Erträge	2014		2013	
1. Mieten, Umlagen	12.690,1		12.467,5	
2. Sonstige Erträge	24,4	12.714,5	63,6	12.531,1
<b>Aufwendungen</b>				
1. Betriebskosten	3.132,9		3.210,9	
2. Instandhaltungskosten	2.871,3		2.704,2	
3. Abschreibungen	1.789,5		1.786,3	
4. Zinsen	2.105,4		2.380,7	
5. Steuern	463,8		459,3	
6. Sonstige Aufwendungen	43,9		46,9	
7. Verwaltungskosten	1.170,9	11.577,7	1.188,0	11.776,3
<b>Ergebnis =</b>		<b>1.136,8</b>		<b>754,8</b>

Die Entwicklung der Leerstandzahlen ist sehr positiv zu bewerten und entspricht unseren Planungen. Bezogen auf den Stichtag 31.12.2014 betrug der Leerstand 0,94% (Vj. 0,79%), im Jahresmittel betrug er 0,84%. Die Erlösschmälerungen auf Mieten beliefen sich auf T€ 72 (Vj. T€ 134). Maßgeblich haben die guten Vermietungsergebnisse bei gleichzeitig niedrigen Kündigungsquoten zu den Ergebnissen geführt. Unter Berücksichtigung der zu modernisierenden Wohnungen konnte ein realer Leerstand von lediglich rund 0,5% erreicht werden.

Die Mietforderungen konnten erneut verringert werden und bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T€ 8,4 (Vj. T€ 8,9). Die Verminderung ist auch auf die Verrechnung von Forderungen mit Genossenschaftsguthaben im Rahmen von Ausschlüssen von Mitgliedern zurückzuführen.

Einsparungen resultierten erneut aus guten Zinsfestschreibungen in den Vorjahren.

Im Geschäftsjahr liegen die Wohnungskündigungen leicht unter der Anzahl des Vorjahres. Die Fluktuationsrate beläuft sich auf 9,5% (Vj. 9,6%). Hinsichtlich der Kündigungen ergibt sich für die Jahre 2010 bis 2014 folgender Überblick:

	Stadt Hannover	Region Hannover	insgesamt
2010	136 WE	81 WE	217 WE
2011	136 WE	91 WE	227 WE
2012	126 WE	73 WE	199 WE
2013	126 WE	67 WE	193 WE
<b>2014</b>	<b>120 WE</b>	<b>70 WE</b>	<b>190 WE</b>

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	47 WE
Interner Umzug	11 WE
Vergrößerung/-kleinerung	45 WE
Pflegeheim	32 WE
Sterbefall	21 WE
Eigentumserwerb	12 WE
Sonstige Gründe	22 WE

## Mitgliederentwicklung

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr leicht angestiegen. Es sind 25 Mitglieder mehr eingetreten als ausgeschieden. Der Aufwärtstrend bei den Geschäftsanteilen hat sich dennoch fortgesetzt.

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder beliefen sich am 31.12.2014 auf T € 6.621,3; das sind T € 213,4 mehr als Ende des Vorjahres (T € 6.407,9). Gemessen am gesamten Eigenkapital macht das Geschäftsguthaben 20,6% (Vj. 20,7%) aus. Als Dividende wurde an die Mitglieder im Geschäftsjahr ein Betrag von insgesamt T € 160,2 (Vj. T € 149,2) ausgeschüttet.

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren:

Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Mitglieder	3.165	3.140	3.173	3.194	3.199
Geschäftsanteile	21.145	20.462	17.501	16.660	16.249
Geschäftsguthaben in €	6.621.263,45	6.407.870,96	5.523.137,44	5.248.040,48	4.978.260,98

## Beteiligungen

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

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

Innerhalb eines Geschäftsbesorgungsvertrages wird die GmbH für die Genossenschaft unter anderem als WEG-Verwalterin tätig.

Betreut werden in der Verwaltung:

73	Eigentümergeinschaften und
5	Einzeleigentümer mit
1.126	Wohnungen,
50	Gewerbeinheiten und
340	Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 291.

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 sowie eine Verbesserung des Verhältnisses der Anzahl der Objekte zu den gesamt verwalteten Einheiten.

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

## Organisation und Personalwesen

Die Genossenschaft hat einen hauptamtlichen sowie einen nebenamtlichen Vorstand.

Die Mitarbeiterentwicklung der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Prokurist (kfm.)	1	1	1	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter	3	4	4	4	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	3	3	4	5	6
<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>14</b>
davon Teilzeitkräfte	5	6	6	7	9

Im kaufmännischen und technischen Bereich, insbesondere für Hausmeisterdienste, wird das Personal durch zusätzliche Mitarbeiter des Tochterunternehmens „OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH“ auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages ergänzt. Dort werden auch insgesamt vier Auszubildende beschäftigt. Erhöhungen von Personalkosten resultieren aus Anpassungen der Löhne und Gehälter in Anlehnung an das Ergebnis der Tarifparteien um 2,4 % zum 01.01.2014.

Der Bereich unserer fünf Hausmeister wurde organisatorisch dem Mietmanagement zugeordnet und ist nun in fünf Regionen unseres Bestandes unterteilt. Die Hausmeister haben vor Ort oftmals den ersten und häufigsten Kontakt zu unseren Mitgliedern. Sie sind damit ein wichtigstes Bindeglied zwischen Mietern und unserer Verwaltung. Mit der neuen Ausrichtung wollen wir bei allen Objekten eine vergleichbar gute Servicequalität mit eigenen Mitarbeitern gewährleisten.

Das positive Geschäftsergebnis ist das Resultat von gut miteinander eingespielten Unternehmensbereichen und den dahinter stehenden hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowohl der Genossenschaft als auch unserer Tochtergesellschaft. Ihnen allen gilt der Dank des Vorstandes, denn nur durch ihre gute Zusammenarbeit, ein hohes Maß an Teamfähigkeit sowie den persönlichen Einsatz jedes einzelnen sind wir als Genossenschaft erfolgreich. Neben wirtschaftlicher Prämissen werden auch zukünftig die Interessen unserer Mitglieder im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

Dem Aufsichtsrat der Genossenschaft gehören wie im Vorjahr sieben Mitglieder an. Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2014 statt.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

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

### Vermögenslage

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

Bilanzentwicklung in Tausend €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
2010	99.912,9	95.302,4	27.804,3
2011	98.839,4	93.279,2	28.909,9
2012	98.106,7	92.340,3	29.520,0
2013	97.721,8	91.226,5	30.960,9
<b>2014</b>	<b>96.542,9</b>	<b>89.440,3</b>	<b>32.167,6</b>

Vermögensstruktur in Tausend €	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	89.230,3 =	92,4 %	91.016,5 =	93,2 %	-1.786,2
Finanzanlagen	210,0 =	0,2 %	210,0 =	0,2 %	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Mittelfristige Aktiva	1.299,1 =	1,4 %	1.194,0 =	1,2 %	105,1
Kurzfristige Aktiva	5.803,5 =	6,0 %	5.301,3 =	5,4 %	502,2
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>96.542,9 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>97.721,8 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-1.178,9</b>

Kapitalstruktur in Tausend €	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
<b>Eigenkapital</b>	32.167,6 =	33,3 %	30.960,9 =	31,7 %	1.206,7
<b>Fremdkapital</b>					
Lang- und mittelfristige Passiva	59.448,2 =	61,6 %	62.077,8 =	63,5 %	-2.629,6
Kurzfristige Passiva	4.927,1 =	5,1 %	4.683,1 =	4,8 %	244,0
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>96.542,9 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>97.721,8 =</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-1.178,9</b>

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen vermindert, es beträgt 92,4 % (Vj. 93,2 %) der Bilanzsumme von T € 96.542,9 und wird vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel sowie Rückstellungen gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 1.206,7 angestiegen und beträgt nunmehr T € 32.167,6. Die Eigenkapitalquote nahm von 31,7 % auf 33,3 % zu. Beeinflusst wurde die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch Erhöhung des Geschäftsguthabens und den Zuführungen aus dem Jahresüberschuss 2014. Die planmäßigen und zum Teil außerplanmäßigen Tilgungen verringerten das Fremdkapital. Die Liquidität und auch die Ertragskraft sind weiterhin stabil.

### Finanzlage

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rd. Mio. € 12,9, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass wir 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 3,6 % (Vj. 4,1 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 1.067.000,00 €, die am 31.12.2014 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 Zinsbin-

dungsfristen von drei bis zehn Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Für Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 4,3 besteht auf Grund der mit einer Bausparkasse festvereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Wie aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung zu ersehen ist, war der in 2014 erwirtschaftete Cashflow wie im Vorjahr ausreichend, um den Tilgungsverpflichtungen sowie den Einzahlungsverpflichtungen auf die Bausparverträge nachzukommen.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit termingerecht nachgekommen werden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ist der Kapitalflussrechnung zu entnehmen:

	2014		2013	
	T €	T €	T €	T €
<b>Jahresüberschuss</b>		1.154,1		705,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.826,2		1.828,6	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	2,5		4,7	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,6	1.849,3	20,7	1.854,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>		<b>3.003,4</b>		<b>2.559,3</b>
Gewinn aus dem Abgang des Anlagevermögens	-10,4		0,0	
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	45,4		24,4	
Veränderung der				
übrige Aktiva	-117,2		-6,5	
übrige Passiva	191,6	109,4	-461,8	-443,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.112,8</b>		<b>2.115,4</b>
planmäßige Tilgungen		-2.440,0		-2.069,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>672,8</b>		<b>46,0</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-43,2		-714,8
Einzahlungen aus Anlageverkäufen		13,7		0,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-29,5</b>		<b>-714,8</b>
Rückfluss von Bausparguthaben	0,0		-401,1	
Veränderung der Geschäftsguthaben	213,4		884,8	
Valutierungen/Umsfinanzierungen	1.847,1	2.060,5	1.200,0	1.683,7
Darlehensrückzahlungen und außerplanmäßigen Tilgungen	-2.032,1		-122,6	
Dividenden	-160,9	-2.193,0	-149,2	-271,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-132,5</b>		<b>1.411,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>		<b>510,8</b>		<b>743,1</b>
<b>Finanzmittelbestand am</b>				
<b>01.01.2014/13</b>		<b>1.548,1</b>		<b>805,0</b>
<b>31.12.2014/13</b>		<b>2.058,9</b>		<b>1.548,1</b>



**Ertragslage**

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.154,1 gegenüber T € 705,3 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, gegliedert nach Sparten, zusammen (Angaben in T €):

	2014	2013	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.136,8	754,8	382,0
Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstige Betriebsleistungen	-47,7	-94,2	-46,5
Betriebsergebnis	1.089,1	660,6	428,5
Finanzergebnis	19,4	24,0	-4,6
Operatives Ergebnis	1.108,5	684,6	423,9
Neutrales Ergebnis	66,5	38,2	28,3
Steuern	-20,9	-17,5	-3,4
Jahresüberschuss	1.154,1	705,3	448,8

Die Umsatzerlöse sind um T € 366 durch höhere Sollmieten gestiegen. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ T € 101) spiegeln sich die höheren Investitionen in den Bestand wieder. Im Bereich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- T € 302) haben sich die Aufwendungen vermindert. Erlösschmälerungen bei den Grundmieten haben sich in 2014 gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 62 vermindert und belaufen sich auf rd. 0,84 % (Vj. rd. 1,6 %) der Sollmieten.

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

**3. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 sind nicht eingetreten.

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

Die anhaltende Zinsentwicklung auf sehr niedrigem Niveau bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet bietet uns die Chancen in guten Lagen Neubauprojekte zu analysieren und mit der Prämisse der Wirtschaftlichkeit auch zu realisieren. Neben den zielgerichteten Planungen bei Modernisierungen und Neubauten werden auch organisatorische Anforderungen zu erfüllen sein, welche die Förderung der Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen unterstützen. So sehen wir die Chance Mitglieder langfristig in unserer Genossenschaft zufriedenstellen zu können durch den Ausbau des Angebotes für besondere Wohnformen. „Gemeinschaftliches Wohnen“ sowie unser Wohnmodell „WOHNEN UMZU“ sind gute Beispiele dafür, wie wir auf die Herausforderungen der demografischen Veränderungen reagieren.

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

Die Region Hannover zählt zu den Wachstumsregionen mit der Folge, dass sich das Angebot an Wohnraum verknappt. Betroffen davon ist insbesondere das Segment von preisgünstigem Wohnraum. Die Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer

Wohnungen mit guten Lagequalitäten und gutem Preis-/Leistungsverhältnis sichern uns auch zukünftig eine stabile Ertragslage. Kurzfristige Erlöseinbrüche durch steigende Leerstände zeichnen sich nicht ab.

Die Wohnbauflächeninitiative der Stadt Hannover verbunden mit kommunalen Förderprogrammen beflügelt den Neubau von Geschosswohnungen spürbar. Das jetzt schon steigende Angebot an hochwertigen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen könnte in den kommenden Jahren in Hannover zu einer „Wanderung“ von unzeitgemäßem Wohnraum in Neubauwohnraum innerhalb der Innenstadtlagen führen. Demzufolge ist auch zukünftig der weiteren Bestandsmodernisierung hohe Priorität zu geben, um negative Entwicklungen im Sog von der Entstehung neuer attraktiver Stadtteile auszuschließen.

Trotz der Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre konnte der Kapitaldienst zu einer stagnierenden Entwicklung geführt werden. Bei stark steigenden Zinsen stellt er trotzdem ein latentes Risiko dar. Um dieses Risiko zu minimieren wird unser Anlagevermögen überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren finanziert und gleichzeitig sinkende Zinsbelastungen zu Gunsten der Tilgung verlagert. Zur Vermeidung von Prolongationsrisiken wird der Zinsmarkt kontinuierlich beobachtet und entsprechende Forwarddarlehen zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen der Mitglieder wird fortlaufend überwacht, um Mietausfällen rechtzeitig vorzubeugen. Gerichtliche Zahlungs- und Räumungsverfahren mussten nur in seltenen Fällen eingeleitet werden.

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

Unter der Prämisse der geplanten Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung erwarten wir für das kommende Geschäftsjahr Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von T € 9.380, die aus planmäßigen Mieterhöhungen resultieren. Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit T € 3.000 zu erwarten durch einen verstärkten Modernisierungsanteil. Unter dem Ansatz etwa gleichbleibender Zinsaufwendungen in Höhe von T € 2.182 ist ein Jahresüberschuss von rd. T € 734 geplant.

Hannover, den 27. Februar 2015

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

- **Bilanz zum 31. Dezember 2014**

# Bilanz zum 31. Dezember 2014

## Aktivseite

20

	31.12.2014			31.12.2013
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.729.705,97			87.546.684,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.136.024,22			3.127.835,22
3. Grundstücke ohne Bauten	199.454,63			199.454,63
4. Maschinen	0,00			0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.953,00			79.281,00
6. Anlagen im Bau	34.515,35			0,00
7. Bauvorbereitungskosten	71.614,02	89.230.267,19		63.284,02
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		210.000,00	89.440.267,19	210.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	3.441.598,24			3.431.565,74
2. Andere Vorräte	88.293,35	3.529.891,59		104.326,59
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	53.559,29			92.457,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	177.408,92	230.968,21		141.551,64
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.058.890,81			1.548.144,21
2. Bausparguthaben	1.159.160,24	3.218.051,05	6.978.910,85	1.032.764,02
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		123.321,00		143.899,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		413,95	123.734,95	572,62
<b>Bilanzsumme</b>			<b>96.542.912,99</b>	<b>97.721.820,81</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2014

## Passivseite

21

	31.12.2014			31.12.2013
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	359.768,37			393.370,58
b) der verbleibenden Mitglieder	6.250.251,08			6.007.300,38
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. 93.363,00 €/Vj. 111.053,91 €)	11.244,00	6.621.263,45		7.200,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 115.897,40 €/Vj. 70.532,50 €)	3.242.115,67			3.126.218,27
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnismrücklagen				
a) Freie Rücklage	20.843.830,50			20.000.830,50
b) Mietausfallrücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 843.000,00 €/Vj. 473.000,00 €)	663.838,37	25.346.226,97		663.838,37
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	4.823,61			3.892,53
2. Jahresüberschuss	1.154.149,49			705.324,90
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-958.897,40	200.075,70	32.167.566,12	-543.532,50
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		6.000,00		800,00
2. Sonstige Rückstellungen		229.285,94	235.285,94	186.623,61
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		54.474.304,53		56.852.293,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.897.576,41		5.141.197,14
3. Erhaltene Anzahlungen		3.602.766,64		3.466.222,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		93.057,28		63.783,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		492.675,41		589.658,39
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		303.908,29		224.416,32
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: Gj. 10.637,30 €/Vj. 13.968,55 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 552,58 €/Vj. 561,90 €)		240.176,32	64.104.464,88	201.600,95
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			35.596,05	34.339,78
<b>Bilanzsumme</b>			<b>96.542.912,99</b>	<b>97.721.820,81</b>

- Gewinn- und Verlustrechnung 2014

# Gewinn- und Verlustrechnung 2014

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014		2013
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b> aus der Hausbewirtschaftung		12.704.458,66	12.338.894,76
<b>2. Erhöhung des Bestandes</b> an unfertigen Leistungen		10.032,50	192.179,54
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	10.000,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		135.180,30	119.394,63
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.774.175,20	-5.672.910,03
<b>6. Rohergebnis</b>		7.075.496,26	6.987.558,90
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-339.737,54		-354.480,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Cj. 12.849,00 € / Vj. 14.799,60 €)	-61.502,45	-401.239,99	-75.851,36
<b>8. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		-1.826.195,25	-1.828.633,73
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-967.391,85	-1.009.761,32
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>		0,00	10.500,00
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		19.503,83	25.380,81
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-2.258.223,01	-2.560.541,24
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.641.949,99	1.194.171,78
<b>14. Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>		-20.864,58	-17.434,28
<b>15. Sonstige Steuern</b>		-466.935,92	-471.412,60
<b>16. Jahresüberschuss</b>		1.154.149,49	705.324,90
<b>17. Gewinnvortrag</b>		4.823,61	3.892,53
<b>18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss</b> in die Ergebnisrücklagen		-958.897,40	-543.532,50
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>200.075,70</b>	<b>165.684,93</b>

■ **Anhang zum 31. Dezember 2014**



## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2014 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

#### Abschreibungen

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

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

- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.

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

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

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

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

### Bewertungsmethoden/Umlaufvermögen

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

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

Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

### Wertberichtigungen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

### Kasse, Bank

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

### Geldbeschaffungskosten

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

## **Bewertungsmethoden/Rückstellungen**

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

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden derivate Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 12.876.873,38 €.

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 3.441.598,24 € ausgewiesen; im Vorjahr waren es 3.431.565,74 €.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

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

			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	53.559,29	92.457,50	16.614,26	17.308,22
Sonstige Vermögensgegenstände	177.408,92	141.551,64	54,59	264,59
Gesamtbetrag	230.968,21	234.009,14	16.668,85	17.572,81

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

**Ergebnisrücklagen**

Im Berichtsjahr sind folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2014 €	Zuführung €	Entnahme €	Stand am 31.12.2014 €
Gesetzliche Rücklage	3.126.218,27	115.897,40	0,00	3.242.115,67
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	20.664.668,87	843.000,00	0,00	21.507.668,87
Gesamtbetrag	24.387.329,57	958.897,40	0,00	25.346.226,97

**Sonstige Rückstellungen**

Unter der Position werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	79.783,64	77.273,61
Prüfungskosten	34.200,00	32.500,00
Urlaubsrückstellung	12.800,00	12.500,00
Interne Abschlusskosten	15.000,00	15.000,00
Rechtsangelegenheiten	15.000,00	0,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	47.000,00	47.000,00
Müllgebühren	23.252,30	0,00
Berufsgenossenschaft	2.250,00	2.350,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>229.285,94</b>	<b>186.623,61</b>

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 276,6 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 27,3.

**Verbindlichkeiten**

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

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dto., Vorjahr	54.474.304,53 (56.852.293,45)	2.433.176,32 2.153.817,96	41.230.110,92 45.089.723,36	54.470.905,59 56.852.293,45)	Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dto., Vorjahr	4.897.576,41 (5.141.197,14)	244.545,53 245.168,30	3.808.090,39 3.988.897,44	4.870.155,83 5.113.776,56)	Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen dto., Vorjahr	3.602.766,64 3.466.222,28	3.602.766,64 3.466.222,28	0,00 0,00	0,00 0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung dto., Vorjahr	93.057,28 (63.783,43)	93.057,28 63.783,43	0,00 0,00	0,00 0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dto., Vorjahr	492.675,41 (589.658,39)	474.682,25 564.518,44	0,00 0,00	0,00 0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dto., Vorjahr	303.908,29 (224.416,32)	303.908,29 224.416,32	0,00 0,00	0,00 0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten dto., Vorjahr	240.176,32 (201.600,95)	240.176,32 201.600,95	0,00 0,00	0,00 0,00)	
<b>Gesamtbetrag dto., Vorjahr</b>	<b>64.104.464,88</b> <b>(66.539.171,96)</b>	<b>7.392.312,63</b> <b>6.919.527,68</b>	<b>45.038.201,31</b> <b>49.078.620,80</b>	<b>59.341.061,42</b> <b>61.966.070,01)</b>	

## 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 € 73,3; im Vorjahr waren es T € 52,8.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T € 6,7; im Vorjahr waren es T € 12,3.

## E. Sonstige Angaben

### Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2014 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 109,6.

Aus bis 2014 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo in Höhe von T € 219,6.

Das zum 31.12.2014 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € 2.001,3.

### Patronatserklärung

Wir haben uns am 07.09.2004 gegenüber einer Gläubigerin unseres Tochterunternehmens dahingehend verpflichtet, die Tochtergesellschaft finanziell derart auszustatten, dass sie bis zur vollständigen Rückzahlung der Kredite über T € 775 nebst Zinsen, Gebühren und Provision jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis in der Lage ist. Zum 31.12.2014 valutierte die Verbindlichkeit in Höhe von T € 192,6.

### Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100% des „Gezeichneten Kapital“ der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2014 T € 1.588,0. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.694,4 und ein Jahresüberschuss von T € 26,5 ausgewiesen.

## Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2	2
technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	3
<b>Anzahl</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

## Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang/Geschäftsjahr	3.140	20.462
Zugang	251	2.119
Abgang	-226	-1.436
<b>Ende/Geschäftsjahr</b>	<b>3.165</b>	<b>21.145</b>
Veränderung	25	683

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 242.950,70 € (Vj.: 905.260,92 €) 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 (Geschäftsstellenltr.) (Schriftführerin)  
 Susanne Petersen (Kfm. Angestellte) (stellvertr. Schriftführerin)  
 Hans-J. Buchholz (Techn. Angestellter)  
 Claus Gedig (Niederlassungsltr.)  
 Reinhardt Sawitza (Dipl.-Ing.)

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2014 T € 6,0  
 (Vj.: T € 6,0).

## Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

## Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von  
 ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2013  
 ergibt sich eine Zwischensumme von:  
 Nach Zuweisung von  
 zur gesetzlichen Rücklage und von  
 zu den anderen Ergebnissrücklagen  
 ergibt sich ein Bilanzgewinn von:

€
1.154.149,49
4.823,61
1.158.973,10
-115.897,40
-843.000,00
200.075,70
196.071,09
4.004,61

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

- a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2014  
 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 27.02.2015

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

## Anlage zum Anhang

Bezeichnung	Stand am 01.01.2014 €	Zugang €	Abgang €
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.989.455,25	0,00	-4.533,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.536.416,01	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	199.454,63	0,00	0,00
4. Maschinen	2.580,18	0,00	-1.861,18
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.551,23	388,00	-18.727,79
6. Anlagen im Bau	0,00	34.515,35	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	163.284,02	8.330,00	0,00
Summe	129.237.741,32	43.233,35	-25.122,88
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>129.447.741,32</b>	<b>43.233,35</b>	<b>-25.122,88</b>



Anlage zum Anhang

Umbuchungen €	Stand am 31.12.2014 €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2014 €	AfA-Gj. €
-64.835,00	124.920.086,34	-39.190.380,37	85.729.705,97	-1.748.833,25
64.835,00	3.601.251,01	-465.226,79	3.136.024,22	-56.646,00
0,00	199.454,63	0,00	199.454,63	0,00
0,00	719,00	-719,00	0,00	0,00
0,00	328.211,44	-269.258,44	58.953,00	-20.716,00
0,00	34.515,35	0,00	34.515,35	0,00
0,00	171.614,02	-100.000,00	71.614,02	0,00
0,00	129.255.851,79	-40.025.584,60	89.230.267,19	-1.826.195,25
0,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>129.465.851,79</b>	<b>-40.025.584,60</b>	<b>89.440.267,19</b>	<b>-1.826.195,25</b>

- **Zusammenfassung  
Entwicklung  
Bauleistungen**

# Zusammenfassung

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2014 T€	2013 T€	2014 T€	2013 T€
Bilanzsumme	96.542,9	97.721,8	3.694,4	4.300,9
Sachanlagen	89.230,3	91.016,5	2.094,3	2.147,1
Finanzanlagen	210,0	210,0	0,0	0,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.529,9	3.535,9	814,2	817,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	231,0	234,0	352,2	325,8
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.218,0	2.580,9	431,9	1.008,2
Rechnungsabgrenzungsposten	123,7	144,5	1,8	2,5
Geschäftsguthaben/Stammkapital	6.621,3	6.407,9	210,0	210,0
Rücklagen	25.346,2	24.387,3	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	235,3	187,4	58,8	31,5
Verbindlichkeiten	64.104,4	66.539,2	2.047,5	2.707,9
Rechnungsabgrenzungsposten	35,6	34,3	0,1	0,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>200,1</b>	<b>165,7</b>	<b>360,3</b>	<b>333,8</b>
Umsatzerlöse	12.704,4	12.338,9	1.003,9	1.281,6
Bestandsveränderung	10,0	192,2	-3,1	-106,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	10,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	135,2	119,4	864,9	649,7
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-5.774,1	-5.672,9	-299,6	-320,6
Rohergebnis	7.075,5	6.987,6	1.566,1	1.503,9
Löhne, Gehälter, Soziale Abgaben	-401,2	-430,3	-1.188,0	-1.102,9
Abschreibungen	-1.826,2	-1.828,7	-54,8	-59,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-967,4	-1.009,8	-203,0	-212,6
Erträge aus Beteiligungen	0,0	10,5	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19,5	25,4	5,4	5,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.258,2	-2.560,6	-86,1	-99,3
Steuern	-487,8	-488,8	-13,1	-2,3
Jahresüberschuss	1.154,2	705,3	26,5	32,6
Einstellung in Rücklagen	-958,9	-543,5	0,0	0,0
Gewinnvortrag	4,8	3,9	333,8	301,3
Dividende	196,1	160,9	0,0	0,0
<b>Bestand an</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
eigene Einheiten (ohne EPL)	2.609	2.610	65	65
verwaltete Eigentumsobjekte (ohne EPL)	0	0	1.398	1.358
<b>Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Vortrag	3.140	20.462	3.173	17.501
Zugang im Geschäftsjahr	251	2.119	295	4.495
Abgang im Geschäftsjahr	-226	-1.436	-328	-1.534
Bestand	3.165	21.145	3.140	20.462

# Entwicklung

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben €	Dividende	Rücklagen €	Bilanzsumme €
Gründung	15	15	0,00	-	0,00	0,00
1950	65	65	3.213,47	-	0,00	38.862,84
1955	1.300	1.300	189.285,37	-	7.254,16	5.192.474,79
1960	1.261	1.273	354.744,90	-	37.515,46	6.645.213,52
1965	1.324	1.452	444.558,73	-	158.409,29	7.331.249,89
1970	1.624	2.367	709.461,66	2 %	645.526,65	8.626.853,76
1975	2.097	4.738	1.414.220,10	3 %	2.210.245,25	18.319.705,51
1980	2.235	5.415	1.704.938,17	2,56 %	3.952.619,97	25.149.608,22
1985	2.600	6.868	2.064.747,61	2,56 %	6.363.708,90	35.407.255,10
1990	2.912	7.585	2.391.131,58	2,56 %	9.784.871,47	47.517.882,61
1995	3.122	10.663	3.400.182,46	2,8 %	11.450.488,63	68.305.618,21
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8 %	15.154.865,45	79.744.981,63
2001	3.035	12.818	4.038.080,44	4 %	16.182.739,57	83.021.601,81
2002	3.041	13.117	4.012.438,76	4 %	17.052.427,92	83.918.045,07
2003	3.054	13.399	4.150.639,55	3 %	17.865.114,66	87.860.443,48
2004	3.074	13.583	4.246.096,38	3 %	18.807.758,99	90.564.907,41
2005	3.064	13.686	4.229.282,05	3 %	19.842.010,61	91.929.353,78
2006	3.080	13.799	4.273.462,21	3 %	20.010.237,12	93.420.669,46
2007	3.142	14.416	4.486.806,92	3 %	20.445.594,61	100.287.151,16
2008	3.170	14.688	4.568.827,05	3 %	20.874.172,35	101.940.490,70
2009	3.162	15.309	4.721.552,22	3 %	22.100.968,23	102.643.067,54
2010	3.199	16.249	4.978.260,98	3 %	22.692.975,66	99.912.891,21
2011	3.194	16.660	5.248.040,48	3 %	23.519.416,76	98.839.398,94
2012	3.173	17.501	5.523.137,44	3 %	23.843.797,07	98.106.684,95
2013	3.140	20.462	6.407.870,96	3 %	24.387.329,57	97.721.820,81
2014	3.165	21.145	6.621.263,45	3%*	25.346.226,97	96.542.912,99

\* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

# Bauleistungen

	Fertiggestellt wurden										Im Bau befindliche Objekte					
	Eigene Objekte					Zum Verkauf bestimmte Objekte										
	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM
1950 – 1959		932		22		2										
1960 – 1969		176		57		4	21		19							
1970 – 1979		273		132		3	94		34	444		56				
1980 – 1989		241		136		3	49		16	232		90		2		
1990 – 1999		256		179		3				256		59		2		
2000		-8		2												
2001		32		1						7		2		1		
2002		5		1		1										
2003	1	-3														
	31	-4														
	42	-1	42	-1	1	-1										
	76	-1	76	-1	8	-1										
2004	70	-2	70	-2						110	15	110	13	110	1	
										151	31	151	6	151	2	
2005	4	-1								109	1	109	14	109	1	
	47	-1	47	-1												
	80	-1														
	110	15	110	13	110	1										
	151	31	151	6	151	2										
	158	-1														
2006	2	-4								111	40	111	24			
	73	-1														
	109	1	109	14	109	1										
	152	2	152	2	152	2										
2007	1	-5								112	24	112	7			
	15	-6														
	32	-1	32	-1												
	79	4			79	-1										
	111	40	111	24												
2008	111	32	111	7	111	3								154	2	
2009	32	-1	32	-1						108	5			108	1	
	66	-1			154	2										
2010	108	2			108	1										
	64	-1														
	66	-1														
2011	63	-2	63	-1												
2012										153	8	153	6			
2013	153	8	153	6												
2014			47	-1												
<b>Summe</b>		<b>2004</b>		<b>593</b>		<b>25</b>										

■ **Wohnungsbestand**

# Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen / EPL
<b>Hannover-Linden</b>				
Asseburgstr. 1 – 23	2	79		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21 – 29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3 – 15 A	2	40		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17 – 21	8	44		6
Röttgerstr. 19 – 29, 22, 24	1	90		26
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A – B	17	8		
Röttgerstr. 23 A – C	17	12		
Röttgerstr. 25 A – F	17	6		
Stephanustr. 52	108	2	1	
Stephanustr. 58	109	1	2	17
Stockmannstr. 10 – 14	1	39		
Sudersenstr. 2 – 18	8	105		24
Wilhelm-Bluhm-Str. 49 – 53	1	36		
Wilhelm-Bluhm-Str. 50, 50 A – B	5	38		11
Wilhelm-Bluhm-Str. 52	5	12		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 A – D	4	38		10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A – B	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A – B	3	38		
<b>Hannover-Badenstedt</b>				
Hermann-Ehlers-Allee 24 – 30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		11
<b>Hannover-Davenstedt</b>				
Droehnenstr. 13, 17 – 21	182	30		
<b>Hannover-Döhren</b>				
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
<b>Hannover-Mitte</b>				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2 – 6	14	31		
Rehbockstr. 36	12	14		5
Spichernstr. 16	6	18		
<b>Hannover-Südstadt</b>				
Ostermannstr. 9	85	8		
<b>Hannover-Vahrenheide</b>				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
<b>Hannover-Vinnhorst</b>				
Schulenburg Landstr. 230 – 244	80	39		29

# Wohnungsbestand

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



# Wohnungsbestand

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



Impressum

Herausgeber:

OSTLAND

Wohnungsgenossenschaft eG

Stephanusstr. 58

30449 Hannover

Gestaltung & Ausarbeitung:

Oelfeld MediaDesign, Braunschweig

Druck & Herstellung:

Linden-Druck Verlagsgesellschaft mbH, Hannover

**OSTLAND.**

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG  
Stephanusstr. 58 · 30449 Hannover  
T 0511 94994-0 · [www.ostland.de](http://www.ostland.de)