

**OSTLAND.**

# Geschäftsbericht 2025



■ Unternehmen	4
■ Mitgliedervertreter	5
■ Bericht des Aufsichtsrats 2025	6
■ Lagebericht 2025	8
1. Grundlagen des Unternehmens	8
2. Wirtschaftsbericht	8
3. Risiko- und Chancenbericht	14
4. Prognosebericht	16
■ Bilanz zum 31. Dezember 2025	18
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2025	21
■ Anhang zum 31. Dezember 2025	23
A. Allgemeine Angaben	23
B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	25
D. Sonstige Angaben	26
E. Weitere Angaben	27
Anlagen zum Anhang	28
■ Zusammenfassung	32
■ Entwicklung	33
■ Bauleistungen	34
■ Wohnungsbestand	36
■ Impressum	39

- Unternehmen
- Mitgliedervertreter
- Bericht des Aufsichtsrats

## ■ OSTLAND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

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

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

### Marktgruppen:

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

### Unternehmensprofil:

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

### Verwaltungsorgane:

#### Vorstand:

1. Andreas Wahl, Bad Münder, Vorsitzender
2. Lara Marie Meier, Neustadt am Rübenberge

#### Aufsichtsrat:

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

#### Prokura:

1. Norman Migura, Vöhrum
2. Michael Thiermann, Hannover

## ■ OSTLAND IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH

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

Steuerpflichtiges Unternehmen

### Marktgruppen:

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

### Unternehmensprofil:

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

### Verwaltungsorgane:

#### Geschäftsführer:

Andreas Wahl, Bad Münder

#### Prokura:

1. Lara Marie Meier, Neustadt am Rübenberge (ab 01.06.2025)
2. Norman Migura, Vöhrum (bis 31.05.2025)

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

### ■ Wahlbezirk 1 – Hannover

#### Vertreter:

Apel, Dörte  
 Berner-Pause, Sonnhilde  
 Dronsch, Karin  
 Eckermann, Marion  
 Fischer, Mathias  
 Gardi, Yvonne  
 Gerhardt, Ulrike  
 Gerner, Christian  
 Giesecke, Marie-Elisabeth  
 Hartle, Andreas  
 Horstmann, Uwe  
 Hügele, Werner  
 Huhß, Henning  
 Karthäuser, Heidemarie (bis 24.09.2025)  
 Krage, Jonas  
 Künnemann, Katrin Juliane  
 Lampe, Susanne  
 Lewerenz, Brigitte  
 Lewerenz, Erdreich  
 Löffler, Arne  
 Mahnke, Kai  
 Mahnke, Martina  
 Natke, Charlotte  
 Neufeldt, Torben (ab 25.09.2025)  
 Nietfeld, Helga  
 Nietfeld, Sylvia  
 Osinski-Ebel, Maria  
 Peschke, Christa  
 Pfannenschmidt, Hans  
 Quadt-Richter, Andreas  
 Ronge, Sabine  
 Samusch, Ina  
 Schneider, Alexander  
 Schober, Thomas  
 Stein, Detlef  
 Wiedemann, Patrick  
 Wischhusen, Susanne  
 Wömpener, Hannelore  
 Wömpener, Sabine  
 Zschiesche, Jürgen

#### Ersatzvertreter:

Dr. Kretschmer, Torben  
 Klietz, Barbara  
 Rönspiess, Renate  
 Dreyfuß, Bernd  
 Treudler, Jens  
 Schreyer, Rita  
 Read, Meike  
 Marquardt, Heinz  
 Growitz, Cornelia

### ■ Wahlbezirk 2 – Gehrden, Wedemark, Sonstige

#### Vertreter:

Beckmann, Carolin  
 Hannig, Gunther  
 Dr. Hustedt, Peter (ab  
 01.06.2025)  
 Jurkschat, Sandrine  
 Knäbe, Wiebke  
 Musielak, Frank  
 Nasemann, Hermann  
 Och, Jens  
 Plass, Gabi  
 Pompetzki, Petra  
 Schönfeld, Mirko  
 Wegener, Jörg  
 Welter, Jens  
 Weiß, Laura

#### Ersatzvertreter:

Lebermann, Michael  
 Marosky, Michael

### ■ Wahlbezirk 3 – Burgdorf, Lehrte, Sehnde

#### Vertreter:

Ahlborn, Marielies  
 Bosse, Ulf  
 Brandes, Christiane  
 Brandes, Dirk  
 Desens, Karsten  
 Leist, Bernd  
 Leist, Monika  
 Meyer, Ursula  
 Pyka, Marc  
 Schmidt, Erika  
 Seegers, Bärbel  
 Sperlich, Heinz  
 Taupadel, Jens  
 Wolf, Thorsten

#### Ersatzvertreter:

Fischer, Thorsten  
 Knopik, Krystyna  
 Schwedtke, Sylke

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

Schwerpunkte der Berichterstattung in den Sitzungen waren insbesondere:

- der Jahresabschluss 2024 mit Blick auf wesentliche Unternehmenskennzahlen und -risiken sowie den Prüfungsbericht
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2025
- die Klimaschutzstrategie der OSTLAND
- der neue OSTLAND-Wohnungsmodernisierungsstandard und
- der Betriebsvergleich mit weiteren Marktteilnehmern der Wohnungswirtschaft

In eigener Sache hat sich der Aufsichtsrat weiter mit dem Auswahlverfahren neuer Aufsichtsratsmitglieder und Eigenschaften sowie Kriterien für eine Amtsqualifizierung beschäftigt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V. durchgeführt. Dieser stellte fest, dass der Jahresabschluss 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft darstellt und die gesetzlichen Regularien bei Aufstellung dessen sowie der laufenden Buchhaltung eingehalten worden sind. Mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wurde zudem die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 4. Mai 2026 durch den Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. erörtert.

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

Ferner wird empfohlen dem Vorstand für das Berichtsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der OSTLAND für die geleistete Arbeit und die gute Zusammenarbeit. Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat den Vertretern für ihr stetiges Engagement und freut sich auf das fortwährende gemeinsame Wirken.

Hannover, 6. Mai 2026



Michael Bosse-Arbogast  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## ■ Lagebericht 2025

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG wurde 1950 gegründet und hat ihren Sitz in Hannover. Zum 31.12.2025 bewirtschaftet die Genossenschaft einen Bestand von 2.037 Wohnungen, 23 Gewerbeeinheiten sowie 888 Garagen und Einstellplätzen. Der Schwerpunkt des Wohnungsbestands liegt im Stadtgebiet Hannover. Ergänzend ist die Genossenschaft in der Region Hannover vertreten, insbesondere in Gehrden, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und der Wedemark.

Mit dieser regionalen Verteilung bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern und Interessenten ein breit differenziertes Wohnungsangebot in unterschiedlichen Lagen. Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für die Vergabe von Wohnungen. Grundlage für ein dauerhaft attraktives Angebot ist die kontinuierliche Bestandsentwicklung durch Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Das Portfolio umfasst unterschiedliche Gebäudetypen – vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau – und deckt Wohnlagen von zentralstädtisch bis ländlich-urban ab.

Die Genossenschaft hält 100% der Anteile an der OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH. Zu deren wesentlichen Tätigkeiten zählen insbesondere Dienstleistungen für die Genossenschaft, etwa Hauswartleistungen, die durch vier eigene Hausmeister erbracht werden. Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft die Miethausverwaltung für Eigentümer.

Das unternehmerische Handeln der Genossenschaft orientiert sich an den genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Im Mittelpunkt steht nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern eine sozial verantwortliche Wohnungswirtschaft mit einer langfristig stabilen Mietpreisentwicklung. Ziel ist es, den Mitgliedern dauerhaft bezahlbaren, sicheren und nachhaltigen Wohnraum bereitzustellen und damit einen verlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Hannover und der Region zu leisten.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage blieb auch 2025 von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Geopolitische Spannungen, anhaltende Handelskonflikte sowie hohe Energie- und Lebenshaltungskosten belasteten die konjunkturelle Entwicklung. Für die Wohnungswirtschaft wirkten sich darüber hinaus steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Unsicherheiten belastend aus; dies erschwerte Neubau- und Modernisierungsvorhaben und erhöhte die Risiken für Marktakteure.

Der Wohnimmobilienmarkt in Hannover und dem Umland ist weiterhin durch eine ausgeprägte Nachfrage bei begrenztem Angebot gekennzeichnet. 2024 wurden in Stadt und Umland zusammen rund 2.608 Wohneinheiten fertiggestellt (Stadt Hannover: 1.234, Umland: 1.374), während die Genehmigungszahlen mit 933 (Stadt) bzw. 1.685 (Umland) ebenfalls auf niedrigem Niveau lagen. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit mittelfristig auf einem vergleichsweise geringen Niveau verbleiben dürfte und die Angebotsknappheit anhalten kann.

Auf der Nachfrageseite haben sich die Miet- und Kaufpreise weiter gefestigt: Für 2025 werden Wiedervermietungs-Mieten mit einer Durchschnitts-Miete von 10,80 €/m<sup>2</sup> (Spitzenmiete 14,50 €/m<sup>2</sup>) und Neubau-Mieten mit einer Durchschnittsmiete von 14,40 €/m<sup>2</sup> (Spitzenmiete 18,20 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Bei Eigentumswohnungen liegen die Neubau-Spitzenpreise bei 6.550 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt 5.200 €/m<sup>2</sup>). Für Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser werden Vervielfacher-Kennzahlen von 23,0 (Spitze) bzw. 19,5 (Durchschnitt) berichtet. Diese Preis- und Mietentwicklung verstärkt die Belastung für einkommensschwächere Haushalte und erhöht den Druck auf die soziale Wohnraumversorgung.

Die Förder- und Finanzierungsbedingungen bleiben ein zentrales Hemmnis: Ein hoher Eigenkapitalbedarf, komplexe Finanzierungsstrukturen, nicht ausreichende Förderbedingungen und anhaltend hohe Baukosten reduzieren die Realisierbarkeit vieler Vorhaben. Zwar haben Zinsreduktionen seit Mitte 2024 die Erreichbarkeit teilweise verbessert und können mittel- bis langfristig die Belastbarkeit von Projektkalkulationen erhöhen; kurzfristig führen jedoch die bestehenden Kosten- und Risikofaktoren zu zurückhaltendem Verhalten von Investoren, Projektentwicklern und Verkäufern. Dies zeigt sich u. a. in der Abnahme des Bau- und Transaktionsvolumens sowie in Verzögerungen bei Projektstarts und Bauabschnitten.

Auf der Angebotsseite sind die Folgen sichtbar: Fertigstellungen und Baugenehmigungen sanken 2024 deutlich (Fertigstellungen minus rund 55 % gegenüber dem Vorjahr; Genehmigungen minus ca. 26 %). Gleichzeitig bleiben viele Verkäufer abwartend – unter anderem in Erwartung neuer Vorgaben zu Energieeffizienz und Baustandards – was das Marktangebot zusätzlich verknappt.

Politik und Fördermaßnahmen spielen eine wichtige Rolle: Neben der erneuten Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung werden auf Bundesebene Beschleunigungsmaßnahmen für den Wohnungsbau („Bauturbo“-Gesetz) und zusätzliche Fördermittel für sozialen Wohnungsbau und Städtebauförderung genannt. Regionale Initiativen (z. B. die WohnBaulinitiative der Region Hannover und kommunale Wohnraumförderprogramme) zielen auf Innenentwicklung, Bestandsaktivierung und Flächenaktivierung zur Stärkung des Mehrfamilienhausbaus ab. Ob und wie schnell diese Maßnahmen Entlastung bringen, bleibt abzuwarten; sie sind jedoch wesentliche Hebel zur Stabilisierung des Neubauangebots.

Die Kombination aus hoher Nachfrage, limitiertem Neubauvolumen, stabilisierenden (aber noch volatilen) Zinsen, hohen Baukosten und regulatorischer Unsicherheit führt 2025 zu einer insgesamt angespannten Marktlage in Hannover und der Region. Erste Anzeichen einer Beruhigung (stabilisierte Vervielfacher, leichte Erholung der Nachfrage durch Zinssenkungen) könnten mittelfristig zu einer vorsichtigen Erholung von Angebot und Transaktionsbereitschaft führen; kurzfristig ist jedoch weiter mit Verzögerungen bei Projektumsetzungen und anhaltendem Druck auf den Mietmarkt zu rechnen.

<sup>1</sup> Immobilienmarktbericht Hannover 2025

<sup>2</sup> bulwiengesa Ag; Angaben von Marktteilnehmer\*innen, Datenbestand Q1/2026

<sup>3</sup> Immobilienmarktbericht Hannover 2025

<sup>4</sup> Immobilienmarktbericht Hannover 2025

<sup>5</sup> Immobilienmarktbericht Hannover 2025

<sup>6</sup> Immobilienmarktbericht Hannover 2025

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2025 T €	Ist 2025 T €	Ist 2024 T €
<b>Umsatzerlöse aus Sollmieten</b>	11.420,5	11.486,1	11.246,1
<b>Instandhaltungskosten</b>	4.475,0	4.171,0	4.091,6
<b>Zinsaufwendungen</b>	924,5	993,0	1.033,2
<b>Jahresüberschuss</b>	541,7	1.125,0	941,7

Der Jahresüberschuss beträgt Mio. € 1,1 (Vj. T€ 941,7) und übertrifft damit die prognostizierte Zielgröße. Die Planabweichung von +T€ 583,3 resultiert insbesondere aus geringeren Instandhaltungskosten (-T€ 304,0), Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (-T€ 216,3) und sonstigen Steuern (-T€ 216,6) sowie Erträgen aus Beteiligungen (+T€ 100,0). Gegenläufig wirkten höhere Betriebskosten (+T€ 111,8) und Personalaufwendungen (+T€ 184,1).

Die Erträge und Aufwendungen wurden auf Basis der Vorjahreszahlen konservativ und sachgerecht geplant. Durch die für 2025 vorgesehene, faktisch aber erst im Jahr 2026 erfolgte Zuteilung eines Tilgungszuschusses fielen die Zinsaufwendungen über dem Budget aus. Abweichend von der Planung wurde zudem ein Darlehen in Höhe von Mio. € 1,35 aufgenommen; die erste Teilzahlung erfolgte im I. Quartal 2026. Außerplanmäßig wurden Erträge aus der Gewinnausschüttung der Tochtergesellschaft (Geschäftsjahr 2024) in Höhe von T€ 100 verbucht.

Die Abweichungen zur Planung bei den Instandhaltungskosten erklären sich im Wesentlichen durch aktivierte Aufwendungen für energetische Maßnahmen sowie durch die zeitweise Nichtausschöpfung des vorgesehenen Planvolumens. Durch eine Umstellung der Abrechnungsmodalitäten zwischen der Genossenschaft und der Tochtergesellschaft verminderten sich sowohl die Erträge aus Lieferungen und Leistungen als auch die korrespondierenden Aufwendungen. Ein Anstieg des Personalaufwands ergab sich durch einmalige Abfindungszahlungen.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten stiegen gegenüber dem Vorjahr. Treiber waren insbesondere die konsequente Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen – unter anderem in der Garagenvermietung – sowie gestiegene Erträge aus Umlagen. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten reduzierten sich leicht auf T€ 87,8 (Vj. T€ 88,6). Die Kosten des Leerstands resultierten überwiegend aus den Übergangszeiträumen bei umfangreichen Wohnungsvollmodernisierungen.

Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau; die Abschreibungen auf Mietforderungen beliefen sich auf T€ 8,3 (Vj. T€ 28,2).

Im Geschäftsjahr 2025 investierte die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG insgesamt Mio. € 4,8 in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands und setzte damit das hohe Investitionsniveau der Vorjahre fort.

### **Instandhaltung**

Für allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen wurde ein Budget von Mio. € 2,4 aufgewendet. Im Rahmen der Instandhaltung wurden zudem 26 Wohneinheiten mit einem Budget von Mio. € 1,3 modernisiert, jedoch ohne Wohnflächenvergrößerung. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. So wurde bei 147 Wohneinheiten ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, um die Heizungsanlagen effizienter zu betreiben. Diese Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs verursachten Kosten in Höhe von T€ 265,0. Diese gezielten Investitionen stärken nicht nur die Qualität und Attraktivität des Wohnungsbestands, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und nachhaltigen Entwicklung.

### **Investitionen**

Die aktivierten Modernisierungsausgaben für Wohnungsmodernisierungen und einen Dachgeschossausbau beliefen sich auf T€ 157,3. Darin enthalten sind drei Wohneinheiten mit aktivierten Wohnflächenvergrößerungen sowie eine Wohnung aus dem Dachgeschossausbau. Diese Maßnahmen betrafen zum Teil die Geschäftsjahre 2024 und 2025 übergreifend. Ein zentraler Investitionsschwerpunkt war die Umstellung von Erdgas auf eine hybride Wärmeversorgung (Kombination aus Gas und Wärmepumpentechnologie). Diese Maßnahmen, inklusive der Einführung eines Heizungsmonitorings, verursachten Gesamtkosten in Höhe von T€ 89,9; hierfür und für die dazugehörigen Investitionen aus dem Vorjahr wurden Zuschüsse in Höhe von T€ 73,5 gewährt. Zu den umgesetzten Maßnahmen gehörten die Erneuerung der Heizzentrale Innstraße/Donaustraße (28 Wohneinheiten), die Erneuerung von zwei Heizzentralen in der Pechriede (insgesamt 24 Wohneinheiten) sowie die Maßnahme an der Anlage Hermann-Ehlers-Allee (20 Wohneinheiten). Darüber hinaus wurde in mehreren Anlagen ein Heizungsmonitoring installiert, um Betrieb und Effizienz der neuen Systeme zu überwachen.

In der Noltestraße/Sudersenstraße wurden Fahrradgaragen mit Ladetechnik für E-Bikes in Höhe von T€ 95,2 errichtet.

Ergänzend wurde im IV. Quartal 2025 mit dem Bau von drei Reihenhäusern in der Wedemark begonnen; zum Stichtag beliefen sich die hierfür angefallenen Investitionen auf T€ 385,5. Die Finanzierung dieses Neubauvorhabens führte zu einem moderaten Zinsanstieg und wurde unter Berücksichtigung der Finanzierungsplanung und der Nutzungs- bzw. Ertragsprognosen strukturiert.

### **Beteiligungen**

An dem Tochterunternehmen OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH ist die Genossenschaft zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt unverändert T€ 210. Aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags war die Genossenschaft für die GmbH unter anderem als Fremd-Verwalterin tätig. Zum 31.12.2025 werden in der Verwaltung 13 Einzeleigentümer mit 229 Wohnungen, 13 Gewerbeeinheiten und 164 Garagen und Stellplätzen fremd verwaltet. Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T€ 98,5.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Geschäftsjahr 2025 verlief insgesamt günstig. Die Genossenschaft erzielte einen deutlich verbesserten Jahresüberschuss und setzte das hohe Investitionsprogramm zur Erhaltung des Bestands und zur Förderung der Energieeffizienz konsequent fort. Gleichzeitig führten eine verzögerte Zuschusszuteilung sowie zusätzliche Fremdmittelaufnahmen zu einem erhöhten Finanzierungsbedarf. Insgesamt sind Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als solide einzustufen; für die langfristige Stabilität bleiben jedoch konsequentes Projekt- und Baucontrolling, eine vorsichtige Finanzplanung und der Ausbau von Liquiditätspuffern zentral.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Sachanlagen	91.477,4	91,7	93.043,4	92,0	-1.566,0
Finanzanlagen	210,2	0,2	210,2	0,2	0,0
Langfristige Aktiva	847,0	0,8	812,2	0,8	34,8
Kurzfristige Aktiva	7.280,6	7,3	7.087,4	7,0	193,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	99.815,2	100,0	101.153,2	100,0	-1.338,0

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	45.799,0	45,9	44.949,2	44,4	849,8
Langfristige Fremdmittel und Verbindlichkeiten	46.470,2	46,6	48.730,2	48,2	-2.260,0
· Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	36,4	0,0	-36,4
· Sonstige Verbindlichkeiten	21,3	0,0	85,3	0,1	-64,0
Kurzfristige Fremdmittel	7.524,7	7,5	7.352,1	7,3	172,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	99.815,2	100,0	101.153,2	100,0	-1.338,0

Die Verminderung des Sachanlagevermögens erfolgte durch Abschreibungen. Gegenläufig wirkte der Baubeginn am „Masurenweg“, Wohnungsmodernisierungen (Erweiterung der Wohnfläche) und die Aktivierung von energetischen Maßnahmen. Im Verhältnis zum Gesamtkapital in Höhe von Mio. € 99,8 (Vj. Mio. € 101,2) beträgt das Sachanlagevermögen 91,7% (Vj. 92,0%). Das langfristige Vermögen wird zu 100,7% (Vj. 99,9%) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T€ 849,8 angestiegen und beträgt nunmehr Mio. € 45,8. Die Eigenkapitalquote stieg von 44,4% auf 45,9%. Diese Entwicklung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2025 und dessen Verwendung.

### Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer attraktiven Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für Modernisierungsvorhaben und zukünftige Neubauten zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der anstehenden Investitionen wird deshalb vorgeschlagen, die Dividende von bislang 3% auf 1,5% zu reduzieren.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rund Mio. € 9,6, die variabel zu verzinsen sind, wurde eine Zinsswapvereinbarung dahingehend getroffen, dass wir feste Beträge zu einem Festzinssatz an ein inländisches Kreditinstitut zahlen und im Gegenzug diese variablen Beträge in Höhe der Zinszahlungen von dem Gläubiger erhalten. Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Spekulative Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals lag im Berichtsjahr bei 2,12% (Vj. 2,10%). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus einer Darlehensneuaufnahme im Jahr 2024, die sich im Geschäftsjahr 2025 vollständig auswirkte. Für die Finanzierung des Neubauvorhabens im „Masurenweg“ bestehen zum 31.12.2025 offene Darlehenszusagen von Mio. € 1,4. Über die aufgenommenen Kredite hinaus bestehen keine verbindlichen Kreditlinien.

Das Anlagevermögen ist überwiegend durch langfristige Annuitätendarlehen finanziert; die Zinsbindungsfristen reichen dabei von drei bis dreißig Jahren. Durch zunehmende Tilgungsanteile, eine gezielte Streuung der Zinsbindungsfristen sowie eine gestaffelte Prolongationsplanung wird das Zinsänderungsrisiko als gering eingeschätzt. Die Entwicklung der Zinsen wird fortlaufend im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagements überwacht. Vor dem Hintergrund des Dekarbonisierungsprogramms werden künftige Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion einen wesentlichen Anteil an der Finanzierungsstruktur einnehmen und bereits in der Kapital- und Liquiditätsplanung berücksichtigt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Berichtsjahr jederzeit gewährleistet und wird für die Zukunft sichergestellt.

Insgesamt verbesserte sich der Finanzmittelfonds deutlich: Die flüssigen Mittel stiegen zum 31.12.2025 an, was die starke operative Ertragskraft widerspiegelt und die Finanzierung von Investitionen trotz negativer Finanzierungsflüsse ermöglicht.

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

in T €	2025	2024
<b>Jahresüberschuss</b>	1.125,0	941,7
<b>Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens</b>	2.221,9	2.150,4
<b>Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten</b>	7,4	7,4
<b>Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens</b>	0,0	-0,4
<b>Abnahme der langfristigen Rückstellungen</b>	-36,4	-3,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.317,9</b>	<b>3.096,1</b>
<b>Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen</b>	216,4	72,8
<b>Zunahme (Vj. Abnahme) sonstiger Aktiva</b>	-44,6	27,3
<b>Abnahme sonstiger Passiva</b>	-91,4	-302,3
<b>Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)</b>	981,2	1.020,7
<b>sonstige Beteiligungserträge</b>	-100,0	0,0
<b>Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	17,1	-37,8
<b>Ertragsteuerzahlungen</b>	-47,3	51,7
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.249,3</b>	<b>3.928,5</b>
<b>Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens</b>	0,0	0,4
<b>Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen</b>	-734,3	-917,8
<b>Einzahlungen aus Investitionskostenzuschüssen</b>	73,5	0,0
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	100,0	0,0
<b>Erhaltene Zinsen</b>	4,4	5,1
<b>Auszahlung für die Anlage in Bausparverträge</b>	-62,6	-62,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-619,0</b>	<b>-974,6</b>
<b>Veränderungen der Geschäftsguthaben</b>	3,0	21,8
<b>Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen</b>	1.196,8	135,0
<b>Planmäßige Tilgungen</b>	-2.260,0	-2.444,1
<b>Außerplanmäßige Tilgungen (Umschuldungen)</b>	-1.196,8	0,0
<b>Gezahlte Zinsen</b>	-985,6	-1.025,8
<b>Gezahlte Dividenden</b>	-278,1	-275,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.520,7</b>	<b>-3.588,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>109,6</b>	<b>-634,5</b>
<b>Finanzmittelbestand am</b>		
<b>01.01.</b>	<b>171,2</b>	<b>805,7</b>
<b>31.12.</b>	<b>280,8</b>	<b>171,2</b>

## Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Jahresüberschuss in Höhe von Mio. € 1,1 (Vj.: T€ 941,7) erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

	2025 T €	2024 T €	Veränderung T €
Bewirtschaftungstätigkeit	1345,4	1.006,5	338,9
Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstige Betriebsleistungen	-314,1	-157,5	-156,6
Betriebsergebnis	1031,3	849,0	182,3
Finanzergebnis	104,2	4,4	99,8
Neutrales Ergebnis	6,6	31,7	-25,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.142,1	885,1	257,0
Steuern	-17,1	56,6	-73,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.125,0</b>	<b>941,7</b>	<b>183,3</b>

Die gegenüber dem Vorjahr feststellbare Verbesserung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit ist im Wesentlichen auf höhere Mieterträge sowie auf eine gezielte Verrechnung von Verwaltungskosten innerhalb der Positionen der Ertragslage zurückzuführen.

Durch die Umstrukturierung der Abrechnungsmodalitäten wurden zuvor anders ausgewiesene Verwaltungskosten teilweise in die Position „sonstige Betriebsleistungen“ verlagert, was dort zu einem Anstieg führte, zugleich aber zu einer klareren Zuordnung der Gemeinkosten beiträgt.

Das Finanzergebnis wurde darüber hinaus wesentlich durch einmalige Erträge aus der Gewinnausschüttung der Tochtergesellschaft geprägt.

Insgesamt ist vor diesem Hintergrund die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bewerten.

## 2.4 Weitere Kennzahlen

Weitere für die Genossenschaft relevante Kennzahlen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2025 T €	2024 T €
Eigenkapitalquote	%	45,9	44,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	7,04	6,90
Fluktuationsquote	%	7,6	7,1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,4	0,5
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	36,80	35,71

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,90 €/m<sup>2</sup> (Vj. 6,73 €/m<sup>2</sup>) liegt fortwährend unter dem Mietspiegel der Region Hannover und positioniert uns als marktstabilisierender Anbieter von bezahlbarem Wohnraum.

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 7,04 €/m<sup>2</sup> (Vj. 6,90 €/m<sup>2</sup>) liegt fortwährend unter dem Mietspiegel der Region Hannover und positioniert uns als marktstabilisierender Anbieter von bezahlbarem Wohnraum.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist mit 154 im Vergleich zum Vorjahr (Vj. Anzahl 145) gestiegen. Entsprechend stieg die prozentuale Fluktuationsrate auf 7,6 % (Vj. 7,1 %) leicht an. Dieser Wert liegt unter dem marktüblichen Durchschnitt. Die wesentlichen Kündigungsgründe sind neben dem Ableben von Mitgliedern, der Bedarf an Pflegeunterkünften und Umzug durch Ortswechsel.

Bezogen auf den Stichtag 31.12.2025 betrug der Leerstand 0,44 % (Vj. 0,49 %). Im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 0,55 %. Die Leerstandsquote resultierte im Wesentlichen aus Wohnungen, die auf Grund ihrer Modernisierungsmaßnahmen zeitweise nicht der Vermietung bereitstanden.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten erhöhten sich durch die Verteilung von Verwaltungskosten auf diesen Geschäftsbereich. Im Branchenvergleich sind die Werte weiterhin als sehr gut einzuordnen.

## ■ 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### ■ 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die internationalen und nationalen Rahmenbedingungen blieben 2025 volatil. Geopolitische Spannungen, hohe Energie- und Lebenserhaltungskosten sowie die Folgen globaler Handelskonflikte prägen die wirtschaftliche Entwicklung. Für die Wohnungswirtschaft kamen anhaltend hohe Baukosten, anspruchsvolle regulatorische Vorgaben und die Folgen des Fachkräftemangels hinzu. Die Immobilienmärkte reagieren mit zeitlicher Verzögerung auf solche Krisensituationen; dies zeigt sich insbesondere in einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit und in anhaltend zurückhaltender Investitionsbereitschaft.

#### Überwachung und Steuerung von Risiken

Die Genossenschaft überwacht wirtschaftliche, rechtliche und operative Risiken fortlaufend. Wesentliche Kennzahlen wie Fluktuation, Neuvermietungsquoten, Mitglieder- und Anteilentwicklung sowie Investitions- und Liquiditätsplanung werden regelmäßig ausgewertet und in Vorstandssitzungen diskutiert. Ergänzend erfolgen detaillierte Prüfungen der Darlehensportfolios und Prolongationsstrategien sowie Einsatz von Zinssicherungen. Diese Instrumente dienen der frühzeitigen Erkennung von Abweichungen gegenüber Planannahmen und ermöglichen zeitnahe steuernde Maßnahmen.

#### Markt- und sozialpolitische Risiken

Die Folgen für Mieterinnen und Mieter sind vielschichtig: Die anhaltend hohen Mieten und Kaufpreise verschärfen die Erschwinglichkeitsprobleme, erhöhen das Risiko von Zahlungsschwierigkeiten und Verdrängungseffekten und treiben die Nachfrage nach sozial gebundenem Wohnraum. Gleichzeitig können höhere Marktmieten kurzfristig die Erträge von Wohnungsunternehmen stützen; dieser Effekt wird jedoch durch wachsende Betriebs- und Modernisierungskosten, steigende Energiepreise sowie mögliche Mietausfälle und soziale Unterstützungsaufwendungen relativiert. Die enge Spannbreite in den Mietniveaus für neuwertige größere Wohnungen macht deutlich, dass der soziale Druck besonders in mittleren und unteren Segmenten steigt.

Für die Projekt- und Bestandsplanung bedeutet die Situation erhöhte Unsicherheit: Niedrige Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen verknapfen das Angebot zusätzlich, während gleichzeitig Baukosten, Lieferkettenprobleme und Fachkräftengpässe Kosten- und Zeitriskos erhöhen. In der Folge verschärft sich das Risiko, dass geplante Neubau- oder Modernisierungsvorhaben wegen schlechterer Wirtschaftlichkeit verschoben oder aufgegeben werden müssen – was die Angebotslücke weiter vergrößert und langfristig Druck auf die Bilanz- und Bewertungskennzahlen ausüben kann. Projektentwicklungen sind daher konservativer zu kalkulieren, zeitlich zu staffeln und mit höheren Kostenzuschlägen abzusichern.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich ein zweigleisiges Vorgehen: kurzfristige operative Maßnahmen zur Sicherung der Liquidität und zur sozialen Stabilität (z. B. gezielte Mietstabilisierungen, Härtefallregelungen, verstärkte Mieterbetreuung) sowie mittelfristig strategische Anpassungen der Portfoliopolitik. Dazu zählen die Priorisierung von Maßnahmen mit hohem sozialem Nutzen, Bündelung und Phasierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben, verstärkter Einsatz von Förderprogrammen und kommunalen Partnerschaften sowie eine konservative Finanzierungs- und Zinsstrategie. Ergänzend ist die systematische Einbindung von Energie- und Klimamaßnahmen in die Investitionsplanung wichtig, um langfristig Kosten zu senken und regulatorische Risiken zu mindern. Diese Kombination aus sozialen, operativen und finanziellen Steuerungsmaßnahmen trägt dazu bei, die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum auch unter verschärften Marktbedingungen zu sichern.

#### Finanzielle Risiken

Das Zinsniveau hat sich 2025 spürbar erhöht und wirkt sich unmittelbar auf Finanzierungskosten und Immobilienbewertungen aus. Für den Bilanzstichtag 31.12.2025 wurde ein risikoloser Basiszinssatz von rund 3,3 % (Vj. ca. 2,5 %) ermittelt; bei ertragsorientierten Verfahren (Ertragswert/DCF) führt ein höherer Abzinsungszinssatz grundsätzlich zu niedrigeren Kapitalwerten und damit zu einem erhöhten Risiko außerplanmäßiger Abschreibungen nach handelsrechtlichen Vorgaben. Der Abzinsungszinssatz setzt sich dabei typischerweise aus dem risikolosen Basiszinssatz zuzüglich immobilienpezifischer und objektspezifischer Risikoaufschläge zusammen, sodass bereits kleine Änderungen des Basiszinssatzes deutliche Bewertungswirkungen entfalten können.

Parallel erhöhen gestiegene Zinsen die Kosten für Neufinanzierungen und Prolongationen; variabel verzinsten Finanzierungen bergen kurzfristige Zinsänderungsrisiken. In der Folge können Margen und die Liquiditätsplanung belastet werden. Immobilienspezifisch sind Objekte mit einem hohen Verhältnis von Buchwert zu Jahresmiete (Mietmultiplikator) besonders anfällig für bilanzielle Wertrückgänge und bedürfen einer besonders engen Beobachtung. Zudem können steigende Baukosten und Projektverzögerungen die Ertrags- und Liquiditätsplanung zusätzlich verschlechtern und bestehende Finanzierungsannahmen infrage stellen.

Zur Begrenzung dieser Risiken verfolgt die Genossenschaft eine konservative Finanzstrategie: langfristige Finanzierungszuschnitte und gestaffelte Prolongationspläne zur Vermeidung von Klumpenrisiken, bevorzugte Festzinsvereinbarungen oder gezielter Einsatz zinssichernder Instrumente, die Nutzung von Zinsentlastungen für vorzeitige Tilgung sowie der Aufbau angemessener Liquiditätsreserven. Ergänzend werden regelmäßige Werthaltigkeitsprüfungen durchgeführt; Indikatoren wie Mietmultiplikator, Zinsbindungsprofile und Deckungskennzahlen dienen als Früh-

warngrößen. Zur Plausibilisierung und Quantifizierung von Bewertungsrisiken werden marktgestützte Tools und standardisierte Bewertungsroutinen herangezogen. Diese Maßnahmen sollen mögliche außerplanmäßige Abschreibungen und Liquiditätsengpässe frühzeitig sichtbar machen und steuerbar halten.

### Projektentwicklungsrisiken, Klimaschutz, Bilanzierung und regulatorische Risiken (ESG)

Steigende Baukosten, volatile Vorlieferketten und der anhaltende Fachkräftemangel erhöhen das Risiko, dass Zeitpläne reißen und Budgets überschritten werden. Dadurch werden Projekte nicht nur teurer, sondern oft auch kalkulatorisch unsicher oder gar unwirtschaftlich. Zur Reduktion dieser Risiken setzt die Genossenschaft auf stringentes Projekt- und Baucontrolling: frühzeitige und detaillierte Kostenplanungen, laufende Soll-/Ist-Kontrollen, konservative Kostenvorbehalte sowie klare Entscheidungsregelungen. Vertraglich werden verstärkt Schutzmechanismen verhandelt (z. B. gestaffelte Vergütungs- und Anpassungsklauseln, Leistungsbürgschaften, Festpreisvereinbarungen dort, wo sinnvoll), dazu kommen Rahmenvereinbarungen mit bewährten Lieferanten und Baupartnern zur Reduzierung von Preisrisiken. Projekte werden phasenweise freigegeben, Vorvermietungsquoten berücksichtigt und die Möglichkeit serieller bzw. modularer Bauweisen geprüft, um Zeitrisiken zu senken und die Planbarkeit zu erhöhen.

Die Anforderungen aus Klimapolitik, Energiesanierung und neuen ESG-Standards führen zu zusätzlichem Investitionsbedarf und zu einer höheren Komplexität in Planung und Reporting. Die Genossenschaft baut deshalb auf einer validen CO<sub>2</sub>-Bestandsaufnahme auf und entwickelt daraus einen belastbaren Klimapfad mit priorisierten Maßnahmen, Zeitrahmen und wirtschaftlichen Vorgaben. Maßnahmen werden nach CO<sub>2</sub>-Kosteneffizienz und sozialer Verträglichkeit priorisiert. Wo möglich, werden Förderprogramme und kommunale Partnerschaften frühzeitig aktiviert, um Fördermittel zu sichern und die Eigenfinanzierung zu entlasten.

Bilanzielle und regulatorische Implikationen sind dabei zentrale Steuerungsgrößen: Die Neufassung des IDW-Standards RS IFA 1 n.F. hat die Aktivierungsfähigkeit energetischer Maßnahmen verändert. Die Genossenschaft prüft fortlaufend, welche Maßnahmen aktiviert oder als Aufwand zu erfassen sind, passt die Rechnungslegungspraxis an die rechtlichen Vorgaben an und quantifiziert die Effekte auf Kennzahlen (z.B. Abschreibungen, Cash-Flows). Abschließend werden die finanziellen Folgen von Klimaschutzmaßnahmen in Szenario-Analysen abgebildet, um Liquiditäts-, Bewertungs- und Refinanzierungsrisiken transparent zu machen und entsprechende interne Steuerungsgrößen (Reserven, Finanzierungsstruktur) zu definieren.

### Sonstige operative Risiken

Operative Risiken bestehen insbesondere in Form von Fachkräftengpässen, die Bauabläufe, Termin- und Kostenplanung beein-

trächtigen, sowie in IT- und Datenschutzrisiken, die die tägliche Geschäftsabwicklung und die Kommunikation mit Mitgliedern und Mietern betreffen. Die Genossenschaft reduziert diese Risiken durch Prozessoptimierung, digitale Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und den Ausbau interner Kompetenzen.

Insgesamt hält die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter den gegebenen Rahmenbedingungen für ausreichend robust. Gleichwohl bleiben Zins- und Bewertungsrisiken, Risiken aus Baukostensteigerungen und Projektverzögerungsrisiken sowie die finanziellen Folgen der Klimaziele wesentliche Risikotreiber, die aktiv gesteuert werden müssen. Die Genossenschaft verfolgt hierzu eine Kombination aus vorsichtiger Finanz- und Liquiditätsplanung, regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfungen, strengem Projektcontrolling, zielgerichteter Nutzung öffentlicher Fördermittel, sukzessiver Umsetzung des Klimapfads und der Einbindung von ESG-Anforderungen in Governance- und Berichtssysteme, um die langfristige Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem, sicherem und nachhaltigem Wohnraum zu sichern.

## 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

### Wohnraumnachfrage als Stabilitätsfaktor

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bildet weiterhin eine stabile Grundlage für die Geschäfts- und Ertragskraft der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG. Gestützt durch robuste Wiedervermietungsflächen und klare Nachfragetrends im Neubau- und Bestandssegment sorgt diese Nachfrage für planbare Erträge und reduziert mittelfristig das Vermietungsrisiko. Gleichzeitig eröffnet die starke Marktposition die Möglichkeit, gezielt in Angebotssegmente zu investieren, die dem genossenschaftlichen Auftrag – dauerhaft bezahlbarer und qualitativ guter Wohnraum – besonders dienen.

### Entwicklungspotenziale durch Bestandsentwicklung, Quartiersansatz und innovative Wohnkonzepte

Für die Genossenschaft liegen zentrale Chancen in der systematischen Weiterentwicklung des eigenen Bestands und in quartiersbezogenen Maßnahmen: Nachverdichtung auf eigenen Flächen, modulare und serielle Bauweisen sowie die Bündelung von Maßnahmen eröffnen Kostenvorteile und kürzere Bauzeiten. Ergänzend schafft eine stärkere Ausrichtung auf moderne, innenstadtnah orientierte Wohnformen sowie auf nachhaltige Mobilitäts- und Versorgungskonzepte (z.B. Mieterstrom, Energiemanagement, Mietertreff) zusätzliche Angebotsdifferenzierung und Attraktivitätsgewinne. Quartiersbezogene Investitionen erhöhen die Standortqualität, wirken wertstabilisierend und ermöglichen zugleich soziale Angebote, die die Mitgliederbindung stärken.

### Chancen aus Klima-, Bilanz- und Förderthemen sowie ESG-Anforderungen

Klimaschutzanforderungen und die neue regulatorische Agenda sind zugleich Treiber und Chance: Aufbauend auf einer validen CO<sub>2</sub>-Bestandsaufnahme kann die Genossenschaft einen belastbaren Klimapfad entwickeln, der priorisierte, kosteneffiziente Maßnahmen und Phasen für Sanierungen und Energieversorgungen benennt. Die Neufassung des IDW-Standards zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten eröffnet Chancen zur Aktivierung bestimmter energetischer Maßnahmen und damit zur bilanzfreundlicheren Abbildung von Investitionen. Die Veröffentlichung des GdW-Standards zu ESG-Mindestanforderungen liefert einen Rahmen, um ESG-Leistungen messbar zu machen und nachhaltige Finanzierungsquellen sowie Fördermittel gezielter zu erschließen. Durch frühzeitige Nutzung öffentlicher Förderprogramme, grüne Finanzierungen und partnerschaftliche Projekte mit Kommunen lassen sich Förderhebel heben, Eigenmittel entlasten und die Wirtschaftlichkeit der Transformation verbessern.

### Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Oberricklingen eG (01.01.2026) – strategische Chancen

Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen der Vertreterversammlung die Verschmelzung der Baugenossenschaft Oberricklingen eG auf die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG vorzuschlagen. Die Verschmelzung bedarf zudem der Zustimmung der Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Oberricklingen eG.

Die rückwirkend zum 01.01.2026 geplante Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Oberricklingen eG ist ein wesentlicher strategischer Schritt zur Stärkung der Genossenschaft. Durch die Integration des Bestands und der Managementkapazitäten entstehen Skaleneffekte bei Bewirtschaftung, Bauvorhaben und Verwaltung, verbesserte Finanzierungs- und Beschaffungsbedingungen sowie erweiterte Entwicklungsflächen für Nachverdichtungs- und Quartiersprojekte. Operational bieten sich Synergien, wirtschaftlich ergeben sich höhere Kreditwürdigkeit und eine Verstärkung des Eigenkapitals. Die Verschmelzung wird deshalb als Chance für eine verstärkte soziale Angebotsausweitung, effizientere Investitionsplanung und eine robuste Umsetzung des Klimapfads genutzt.

Insgesamt bieten die Marktbedingungen, die strukturelle Nachfrage, technische Innovationen und die neue regulatorische Infrastruktur substantielle Chancen, die Versorgung mit bezahlbarem, nachhaltigem Wohnraum weiter auszubauen. Entscheidend ist die konsequente Kombination aus konservativer Finanzplanung, phasenorientiertem Projektmanagement, aktiver Fördermittelnutzung und der systematischen Umsetzung des Klimapfads – flankiert durch die erwarteten Synergien aus der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Oberricklingen eG.

## 4. PROGNOSEBERICHT

Die Planung für 2026 sieht unter den getroffenen Annahmen eine moderate, aber realistische Ergebnisverbesserung vor: Triebkräfte sind höhere Sollmieten durch gezielte Ausschöpfung von Erhöhungspotenzialen sowie stabile Vermietungskennzahlen, während Instandhaltungskosten diszipliniert gesteuert und Zinsaufwendungen durch gestaffelte Prolongationen und gezielte Zinssicherungen reduziert werden sollen. Wesentliche Voraussetzung ist die schrittweise Umsetzung der Investitionsprogramme – insbesondere der energetischen Maßnahmen und des begonnenen Neubaus – sowie die konsequente Nutzung von Fördermitteln, die einen erheblichen Entlastungseffekt erwarten lassen. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Investitionen wird vorgeschlagen, die Dividende auf 1,5 % abzusenken, um zusätzliche Innenfinanzierungsspielräume zu schaffen. Voraussichtlich wird ein Jahresüberschuss von rund Mio. € 1,5 erzielt:

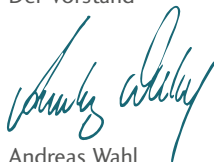
	ist 2025 T €	Plan 2026 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	11.486,1	11.698,4
Instandhaltungskosten	4.171,0	3.911,0
Zinsaufwendungen	993,0	869,2
Jahresüberschuss	1.125,0	1.456,3

Die rückwirkend zum 01.01.2026 geplante Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Oberricklingen eG, mit Beschluss der Vertreter- und Mitgliederversammlungen im II. Quartal 2026, wird als strategisch vorteilhaft eingestuft, ihre erwarteten positiven Effekte (Skaleneffekte in Bewirtschaftung und Beschaffung, Synergien in Verwaltung und Instandhaltung sowie verbesserte Finanzierungsbedingungen) sind jedoch in der vorliegenden Planübersicht nicht zahlenmäßig berücksichtigt. Kurzfristig sind Integrationsaufwände und Einmalkosten möglich; mittelfristig dürfte die Verschmelzung die Tragfähigkeit der Investitionsprogramme und die Ergebnisbasis stärken. Die Planannahmen gehen daher konservativ davon aus, dass sich etwaige Synergien erst nach erfolgreicher Integration voll auswirken.

Zentrale Risiken bleiben ein erneuter deutlicher Zinsanstieg, unvorhergesehene Baukosten- oder Zeitüberschreitungen sowie Verzögerungen bei Zuschusszahlungen; diese würden Ergebnis und Liquidität merklich belasten. Solange die genannten Steuerungsmaßnahmen – striktes Projektcontrolling, Priorisierung der Maßnahmen, konsequente Fördermittelnutzung, Ausbau der Liquiditätsreserven und eine stringente Integrationsplanung – konsequent umgesetzt werden, erscheinen die Planziele für 2026 erreichbar und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin geordnet und stabil.

Hannover, den 06. März 2026

Der Vorstand



Andreas Wahl



Lara Marie Meier

- **Bilanz zum  
31. Dezember 2025**

## ■ Aktivseite

	31.12.2025			31.12.2024
	€			€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.341.701,16			89.977.985,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.512.913,22			2.569.559,22
3. Grundstücke ohne Bauten	38.563,93			38.563,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.787,00			0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.988,00			90.105,00
6. Anlagen im Bau	505.434,17			358.117,48
7. Bauvorbereitungskosten		91.477.387,48		9.048,85
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	91.687.537,48	150,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	4.466.040,31			4.393.173,26
2. Andere Vorräte	58.862,72	4.524.903,03		78.643,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	28.916,51			27.200,08
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.921,73			0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.405.976,49	2.471.814,73		2.417.781,51
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	280.786,19			171.184,53
2. Bausparguthaben	734.102,13	1.014.888,32	8.011.606,08	671.493,03
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		22.754,00		30.154,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		93.291,02	116.045,02	110.054,53
<b>Bilanzsumme</b>			<b>99.815.188,58</b>	<b>101.153.214,54</b>

■ Passivseite

	31.12.2025 €			31.12.2024 €
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	310.489,45			301.503,63
2. der verbleibenden Mitglieder	8.473.979,59			8.452.745,42
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. 43.035,95 €/Vj. 45.389,88 €)	19.495,01	8.803.964,05		46.761,07
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	4.663.268,00			4.550.768,00
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	30.057.831,00			29.471.831,00
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	35.981.379,80		663.838,37
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	1.180,46			17.742,97
2. Jahresüberschuss	1.124.998,36			941.735,35
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-112.500,00	1.013.678,82	45.799.022,67	-94.180,00
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		28.752,44		45.292,00
2. Sonstige Rückstellungen		420.537,21	449.289,65	240.547,85
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		45.655.649,03		47.902.734,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		814.550,46		850.031,11
3. Erhaltene Anzahlungen		5.181.073,55		5.691.706,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung		98.345,39		80.927,54
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		918.294,60		714.793,35
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		408.536,49		305.799,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: Gj. 20.942,03 €/Vj. 34.884,76 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 8.807,08 €/Vj. 3.080,68 €)		425.186,00	53.501.635,52	280.015,11
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			65.240,74	92.179,44
<b>Bilanzsumme</b>			<b>99.815.188,58</b>	<b>101.153.214,54</b>

- Gewinn- und  
Verlustrechnung 2025

■ Vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025 €		2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.037.075,13		15.536.921,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.295,58	16.136.370,71	101.060,72
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		72.867,05	44.338,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		14.421,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		117.502,01	97.367,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-8.643.242,54		-8.370.297,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-493.545,55	-9.136.788,09	-470.910,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.635.216,78		-1.397.746,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. 18.811,08 €/Vj.: 12.411,08 €)	-335.125,05	-1.970.341,83	-295.827,99
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-2.221.881,90	-2.150.364,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-628.083,04	-608.995,99
9. Erträge aus Beteiligungen		100.000,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.402,83	5.112,87
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-992.997,33	-1.033.171,21
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-17.104,86	37.784,09
13. Ergebnis nach Steuern		1.478.366,55	1.495.270,62
14. Sonstige Steuern		-353.368,19	-553.535,27
15. Jahresüberschuss		1.124.998,36	941.735,35
16. Gewinnvortrag		1.180,46	17.742,97
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-112.500,00	-94.180,00
18. Bilanzgewinn		<b>1.013.678,82</b>	<b>865.298,32</b>

■ **Anhang zum  
31. Dezember 2025**

## ■ A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der aktuellen Fassung aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für eingetragene Genossenschaften sowie die Regelungen der Satzung beachtet. Die Gliederung und Darstellung des Jahresabschlusses erfolgten unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils geltenden Fassung.

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

## ■ B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

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

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

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagenneubauten von 50 Jahren. Bei Neubauten erfolgt die Abschreibung zeitan- teilig ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung.
- Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die einen neu- baugleichen Zustand der jeweiligen Gebäude zur Folge haben, wird die verbleibende Restnutzungsdauer i. d. R. auf 40 Jahre festgelegt.
- Die IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet. Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungs- dauer von 15 Jahren.
- **Grundstücke mit Geschäftsbauten** nach der Restnutzungsdau- er unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- **Grundstücke ohne Bauten** werden nicht planmäßig abgeschrie- ben, da sie keinem Wertverzehr unterliegen.
- **Technische Anlagen und Maschinen** werden linear unter Zu- grundelegung eines Abschreibungssatzes von 5 oder 8 Jahren beschrieben.
- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird linear unter Zugrunde- legung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p.a. beschrieben.
- **Geringwertige Anlagegüter** werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe beschrieben.
- Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

### Umlaufvermögen

Beim Umlaufvermögen wurden die **unfertigen Leistungen** zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

Die **flüssigen Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nominalwert angesetzt

### Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen künftigen Erfüllungsbetrags.

### Verbindlichkeiten

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 9.571.447,21. Die zum 31.12.2025 ausgewiesenen Finanzinstrumente (Zinsswaps) haben einen Marktwert von € 1.188.083,17.

Die Bewertung der Zinsswaps erfolgt auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (Barwertmethode). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

## ■ C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt (siehe Anlage).

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 4.466.040,31 (Vorjahr € 4.393.173,26) ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in voller Höhe gegenüber der Tochtergesellschaft OSTLAND-Immobilien GmbH.

Es sind keine Posten enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfassten Geldbeschaffungskosten werden analog der Zinsbindung beschrieben. Bei den Ergebnismrücklagen sind im Geschäftsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

in €	Stand am 01.01.2025	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs	Einstellung aus dem Jahresüberschuss	Stand am 31.12.2025
Gesetzliche Rücklage	4.550.768,00	0,00	112.500,00	4.663.268,00
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnismrücklagen	30.135.669,37	586.000,00	0,00	30.721.669,37
<b>Gesamt-betrag</b>	<b>35.282.879,80</b>	<b>586.000,00</b>	<b>112.500,00</b>	<b>35.981.379,80</b>

Unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ werden ausgewiesen:

in €	Berichtsjahr	Vorjahr
ausstehende Rechnungen Betriebskosten	129.614,91	101.400,00
unterlassene Instandhaltung	185.082,19	0,00
Schönheitsreparaturen	39.187,69	36.439,71
Prüfungskosten	28.000,00	28.300,00
Urlaubsrückstellung	2.085,42	27.330,00
Interne Abschlusskosten	16.000,00	16.000,00
Steuerberatung	6.000,00	10.913,14
CO <sub>2</sub> -Vermieteranteil	4.567,00	12.465,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00	7.700,00
<b>Gesamt-betrag</b>	<b>420.537,21</b>	<b>240.547,85</b>

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

### 2. Gewinn- und Verlustrechnung

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



## ■ E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

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

### Gewinnverwendungsvorschlag

	in €
Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von	1.124.998,36
Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2024 von	1.180,46
ergibt sich eine Zwischensumme von:	1.126.178,82
Nach Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage	-112.500,00
ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	<b>1.013.678,82</b>
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf das am 01.01.2025 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von +1 %	150.405,67
b) Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	863.273,15

Hannover, den 06. März 2026

Der Vorstand



Andreas Wahl

Lara Marie Meier

■ Anlagen zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten					31.12.2025 €
		01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €		
I.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.102.484,73	120.158,21	5.000,00	395.894,57	146.613.537,51	
2.	Grundstücke ohne Bauten	38.563,93	0,00	0,00	0,00	38.563,93	
3.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55	
4.	Technische Anlagen und Maschinen	719,00	1.845,61	0,00	0,00	2.564,61	
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	530.318,13	4.626,59	22.848,60	0,00	512.096,12	
6.	Anlagen im Bau	358.117,48	534.162,41	0,00	-386.845,72	505.434,17	
7.	Bauvorbereitungskosten	9.048,85	0,00	0,00	-9.048,85	0,00	
	<b>Summe</b>	<b>150.643.124,67</b>	<b>660.792,82</b>	<b>27.848,60</b>	<b>0,00</b>	<b>151.276.068,89</b>	
II.	Finanzanlagen						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	
2.	Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	
	<b>Summe</b>	<b>210.150,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.150,00</b>	
	<b>GESAMT</b>	<b>150.853.274,67</b>	<b>660.792,82</b>	<b>27.848,60</b>	<b>0,00</b>	<b>151.486.218,89</b>	

	Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
	01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2025 €		
	56.124.499,57	2.147.433,70	96,92	58.271.836,35	88.341.701,16	89.977.985,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	38.563,93	38.563,93
	1.034.313,33	56.646,00	0,00	1.090.959,33	2.512.913,22	2.569.559,22
	719,00	58,61	0,00	777,61	1.787,00	0,00
	440.213,13	17.743,59	22.848,60	435.108,12	76.988,00	90.105,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	505.434,17	358.117,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.048,85
	<b>57.599.745,03</b>	<b>2.221.881,90</b>	<b>22.945,52</b>	<b>59.798.681,41</b>	<b>91.477.387,48</b>	<b>93.043.379,64</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.150,00</b>	<b>210.150,00</b>
	<b>57.599.745,03</b>	<b>2.221.881,90</b>	<b>22.945,52</b>	<b>59.798.681,41</b>	<b>91.687.537,48</b>	<b>93.253.529,64</b>

■ Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherheit
		< 1 Jahr €	> 1–5 Jahre €	> 5 Jahre €		
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	45.655.649,03	2.059.411,89	10.029.133,46	33.567.103,68	45.655.649,03	Grundpfandrechte
Vorjahr	47.902.734,49	2.265.091,00	10.272.209,09	35.365.434,40	47.902.734,49	
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	814.550,46	35.720,13	145.594,96	633.235,37	787.129,88	Grundpfandrechte
Vorjahr	850.031,11	35.471,56	144.484,76	670.074,79	822.610,53	
<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>	5.181.073,55	5.181.073,55	0,00	0,00		
Vorjahr	5.691.706,00	5.691.706,00	0,00	0,00		
<b>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.345,39	98.345,39	0,00	0,00		
Vorjahr	80.927,54	80.927,54	0,00	0,00		
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	918.294,60	896.945,75	21.348,85	0,00		
Vorjahr	714.793,35	629.531,30	85.262,05	0,00		
<b>5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	408.536,49	408.536,49	0,00	0,00		
Vorjahr	305.799,41	305.799,41	0,00	0,00		
<b>6. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	425.186,00	425.186,00	0,00	0,00		
Vorjahr	280.015,11	280.015,11	0,00	0,00		
<b>Gesamtsummen</b>	<b>53.501.635,52</b>	<b>9.105.219,20</b>	<b>10.196.077,27</b>	<b>34.200.339,05</b>	<b>46.442.778,91</b>	
Vorjahr	<b>55.826.007,01</b>	<b>9.288.541,92</b>	<b>10.501.955,90</b>	<b>36.035.509,19</b>	<b>48.725.345,02</b>	

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

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2025	2024	2025	2024
<b>Beträge in T €</b>				
<b>Bilanzsumme</b>	99.815,2	101.153,2	2.895,4	2.963,5
Sachanlagen	91.477,4	93.043,4	1.915,3	1.892,6
Finanzanlagen	210,2	210,1	0,2	2,8
Andere Vorräte	4.524,9	4.471,8	19,0	28,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.471,8	2.445,0	521,9	438,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.014,9	842,7	439,0	597,0
Rechnungsabgrenzungsposten	116,0	140,2	0,0	3,5
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.804,0	8.801,0	210,0	210,0
Rücklagen	35.981,4	35.282,9	1.560,2	1.017,7
Bilanzgewinn	1.013,7	865,3	90,9	692,6
Rückstellungen	449,3	285,8	20,2	16,3
Verbindlichkeiten	53.501,6	55.826,0	1.005,1	1.026,8
Rechnungsabgrenzungsposten	65,2	92,2	9,0	0,1

Umsatzerlöse	16.136,3	15.638,0	926,8	1.006,6
Bestandsveränderungen	72,9	44,3	-9,9	1,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	14,4	0,0	0,9	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	117,5	97,4	19,2	12,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-9.136,8	-8.841,2	-178,5	-223,2
Personalaufwand	-1.970,3	-1.693,5	-195,7	-213,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.221,9	-2.150,4	-80,2	-68,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-628,1	-609,0	-300,4	-380,7
Erträge aus Beteiligungen	100,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,4	5,1	5,7	5,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-993,0	-1.033,2	-30,8	-32,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17,0	37,8	-18,2	-32,1
Sonstige Steuern	-353,4	-553,5	-98,1	-5,9
Jahresüberschuss	1.125,0	941,8	40,8	69,7
Gewinnvortrag	1,2	17,7	50,1	622,9
Einstellung in Rücklagen	-112,5	-94,2	0,0	0,0
<b>Gezahlte Dividende/Ausschüttung</b>	<b>278,1</b>	<b>275,3</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>

<b>Bestand an</b>				
eigenen Einheiten (ohne EPL)	2.191	2.191	13	13
verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL)	0	0	265	169

<b>Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG</b>	<b>2025 Mitglieder</b>	<b>2025 Anteile</b>	<b>2024 Mitglieder</b>	<b>2024 Anteile</b>
Vortrag	3.308	28.321	3.286	28.351
Zugang im Geschäftsjahr	167	1.336	200	1.236
Abgang im Geschäftsjahr	-235	-1.281	-178	-1.266
Bestand	3.240	28.376	3.308	28.321

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäftsguthaben in €	Dividende in %	Rücklagen in €	Bilanzsumme in €
Gründung	15	15	0,00	-	0,00	0,00
1950	65	65	3.213,47	-	0,00	38.862,84
1955	1.300	1.300	189.285,37	-	7.254,16	5.192.474,79
1960	1.261	1.273	354.744,90	-	37.515,46	6.645.213,52
1965	1.324	1.452	444.558,73	-	158.409,29	7.331.249,89
1970	1.624	2.367	709.461,66	2	645.526,65	8.626.853,76
1975	2.097	4.738	1.414.220,10	3	2.210.245,25	18.319.705,51
1980	2.235	5.415	1.704.938,17	2,56	3.952.619,97	25.149.608,22
1985	2.600	6.868	2.064.747,61	2,56	6.363.708,90	35.407.255,10
1990	2.912	7.585	2.391.131,58	2,56	9.784.871,47	47.517.882,61
1995	3.122	10.663	3.400.182,46	2,8	11.450.488,63	68.305.618,21
2000	3.126	12.640	4.144.373,39	2,8	15.154.865,45	79.744.981,63
2005	3.064	13.686	4.229.282,05	3	19.842.010,61	91.929.353,78
2010	3.199	16.249	4.978.260,98	3	22.692.975,66	99.912.891,21
2011	3.194	16.660	5.248.040,48	3	23.519.416,76	98.839.398,94
2012	3.173	17.501	5.523.137,44	3	23.843.797,07	98.106.684,95
2013	3.140	20.462	6.407.870,96	3	24.387.329,57	97.721.820,81
2014	3.165	21.145	6.621.263,45	3	25.346.226,97	96.542.912,99
2015	3.213	22.344	6.917.284,40	3	25.940.122,97	95.058.850,42
2016	3.157	25.677	8.166.061,35	3	28.255.545,97	98.383.601,39
2017	3.215	26.511	8.163.078,93	3	28.794.493,97	100.098.411,18
2018	3.228	26.915	8.282.178,60	3	29.813.502,80	100.648.193,97
2019	3.249	27.430	8.434.233,21	3	31.132.183,80	99.984.866,13
2020	3.259	28.020	8.609.380,82	3	32.450.559,80	98.433.036,32
2021	3.284	28.258	8.763.291,01	3	33.528.069,80	97.420.893,09
2022	3.280	28.150	8.766.311,37	3	34.725.699,80	98.702.374,89
2023	3.286	28.351	8.779.198,38	3	35.188.699,80	102.980.186,75
<b>2024</b>	<b>3.308</b>	<b>28.321</b>	<b>8.801.010,12</b>	<b>3</b>	<b>35.282.879,80</b>	<b>101.153.214,54</b>
<b>2025</b>	<b>3.240</b>	<b>28.376</b>	<b>8.803.964,05</b>	<b>1,5*</b>	<b>35.981.379,80</b>	<b>99.815.188,58</b>

\* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

	Fertiggestellt wurden:						Im Bau befindliche Objekte										
	Eigene Objekte			Zum Verkauf bestimmte Objekte			WA		WE		WA		Gar.		WA		SM
	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	
1980–1989		241		136		3		49		16							
1990–1999		256		179		3											
2000–2009		120		63		7											
2010						1											
2011		-2		-1													
2012											153	8	153	6			
2013		8		6													
2014				-1													
2015		-1															
2016		-71		-9		46						26				2	
2017		40		24		6					19	4					
2018		10		-6							18	14					
2019	18	14															
	109	-1			109	1											
2020		2		-27		4											
2021		-2		-1													
2022		1		1							1	24					
2023	1	24	24	2													
2024			199	8	199	-1											
	8	-1															
	80	1															
	117	17	117	3													
2025											51	3					
<b>Summe</b>		<b>2.037</b>		<b>588</b>		<b>27</b>											

## ■ Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
<b>Hannover-Linden</b>				
Asseburgstr. 1–23	2	78		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21–29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3–15 A	2	40		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17–21	8	44		6
Röttgerstr. 19–29, 22, 24	1	114		38
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A–B	17	7		
Röttgerstr. 23 A–C	17	12		
Röttgerstr. 25 A–F	17	6		
Stephanusstr. 52	108	2	1	
Stephanusstr. 58	109	1	2	17
Stockmannstr. 10–14	1	39		
Sudersenstr. 2–18	8	103		24
Velberstr. 4	106	16	1	24
Wilhelm-Bluhm-Str. 49–53	1	36		
Wilhelm-Bluhm-Str. 50, 50 A–B	5	38		11
Wilhelm-Bluhm-Str. 52	5	12		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 A–C	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 D	4			10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A–B	4	34		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A–B	3	38		
<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		17
<b>Hannover-Calenberger Neustadt</b>				
Am Kanonenwall 5	117	17		3
<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		
<b>Hannover-Nord</b>				
Rehbockstr. 36	12	14		6

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

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
<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	1	6
Möwengrund 1–4	47	2		3
Nedderntor 5	153	8		6
Nedderntor 9–13	151	31		15
Neue Str. 2, 4, 3–9	45	32		9
<b>Lehrte</b>				
Am Wacholder 2, 2 A–E	24	41		10
<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		14
<b>Wedemark-Mellendorf</b>				
Masurenweg 8	51			
Pechriede 12	54	8		10
Pechriede 16–22	53	24		27
Schaumburger Str. 18 A	50	36		15
<b>Wedemark-Bissendorf</b>				
Koopfore 10 A–C	55	16		3
Lohwiesenring 13–21	56	23		3

**Herausgeber:**

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG  
Stephanusstraße 58  
30449 Hannover

**Gestaltung:**

klartxt GmbH, Hannover

# OSTLAND.

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