

An aerial photograph of an industrial and urban area. In the background, a tall white industrial building with several tall smokestacks stands against a clear blue sky. To its right is a multi-story residential or commercial building with a grid of windows, some of which are red. In the foreground, a large, modern brick building with a flat roof and several courtyards is visible. The brick building has a mix of orange and yellow tones. To the right of the brick building, there's a smaller building with a green roof. The ground is a mix of paved areas, trees, and some graffiti-covered structures. A large green semi-transparent circle is overlaid on the center of the image, containing the text.

OSTLAND.

Geschäftsbericht
2024

■ Unternehmen	4
■ Mitgliedervertreter	5
■ Bericht des Aufsichtsrats 2024	6
■ Lagebericht 2024	8
1. Grundlagen des Unternehmens	8
2. Wirtschaftsbericht	8
3. Risiko- und Chancenbericht	14
4. Prognosebericht	16
■ Bilanz zum 31. Dezember 2024	18
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2024	21
■ Anhang zum 31. Dezember 2024	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 (vereinzelte)
- Wohnungseigentümer (vereinzelte)
- Bauherren (vereinzelte)

Unternehmensprofil:

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

Verwaltungsorgane:

Vorstand:

1. Andreas Wahl, Bad Münder, Vorsitzender
2. Lara Marie Meier, Neustadt am Rübenberge, (ab 01.07.2024)
3. Michael Thiermann, Hannover, nebenamtlich (bis 30.06.2024)

Aufsichtsrat:

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

Prokura:

1. Norman Migura, Vöhrum
2. Michael Thiermann, Hannover, (ab 01.07.2024)

■ OSTLAND IMMOBILIENGESellschaft MBH

Tochterunternehmen

Gründung: 1. April 1989

Handelsregister: Nr. 51192 beim Amtsgericht Hannover

Gesellschafter: OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG

Steuerpflichtiges Unternehmen

Marktgruppen:

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

Unternehmensprofil:

- Betreuung von Bauvorhaben aller Art
- 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:

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

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
 Krage, Jonas
 Künnemann, Katrin Juliane
 Lampe, Susanne
 Lewerenz, Brigitte
 Lewerenz, Erreich
 Löffler, Arne
 Mahnke, Kai
 Mahnke, Martina
 Natke, Charlotte
 Nietfeld, Helga
 Nietfeld, Sylvia
 Osinski-Ebel, Maria
 Peschke, Christa
 Pfannenschmidt, Hans
 Quadts-Richter, Andreas
 Ronge, Sabine
 Samusch, Ina
 Schneider, Alexander
 Schober, Thomas
 Stein, Detlef
 Wiedemann, Patrick
 Wischhusen, Susanne
 Wömpener, Hannelore
 Wömpener, Sabine
 Zschiesche, Jürgen

Ersatzvertreter:

Dreyfuß, Bernd
 Dr. Kretschmer, Torben
 Growitz, Cornelia
 Kietz, Barbara
 Marquardt, Heinz
 Neufeldt, Torben
 Read, Meike
 Rönspies, Renate
 Schreyer, Rita
 Treudler, Jens

■ Wahlbezirk 2 – Gehrden, Wedemark, Sonstige

Vertreter:

Beckmann, Carolin
 Hannig, Gunther
 Jurkschat, Sandrine
 Knäbe, Wiebke
 Musielak, Frank
 Nasemann, Hermann
 Och, Jens
 Plass, Gabi
 Pompetzki, Petra
 Schönfeld, Mirko
 Wegener, Jörg
 Welter, Jens
 Wendtland, Karola
 Wirries, Klaus

Ersatzvertreter:

Dr. Hustedt, Peter
 Lebermann, Michael
 Marosky, Michael
 Weiß, Laura

■ Wahlbezirk 3 – Burgdorf, Lehrte, Sehnde

Vertreter:

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

Ersatzvertreter:

Fischer, Thorsten
 Knopik, Krystyna
 Leist, Bernd
 Schwedtke, Sylke

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung 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 2023 mit Blick auf wesentliche Unternehmenskennzahlen und -risiken sowie den Prüfungsbericht
- die im Auftrag des Aufsichtsrates durchgeführte Kassenprüfung für das Jahr 2023
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2024
- 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 2024 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e. V. durchgeführt. Dieser stellte fest, dass der Jahresabschluss 2024 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 12. Mai 2025 durch die Wirtschaftsprüferin, Frau Seubert, 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 2024 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, 15. Mai 2025



Michael Bosse-Arbogast
Vorsitzender des Aufsichtsrats

■ Lagebericht 2024

■ 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG, gegründet im Jahr 1950, hat ihren Sitz in Hannover. Zum 31.12.2024 umfasst der Wohnungsbestand 2.037 Wohnungen, 23 Gewerbeeinheiten sowie 888 Garagen und Einstellplätze. Der überwiegende Teil des Bestands befindet sich im Stadtgebiet Hannover. Darüber hinaus ist die Genossenschaft in der Region Hannover, insbesondere in den Städten Gehrden, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und der Wedemark, vertreten.

Durch diese breit gefächerte Präsenz stellt die Genossenschaft ihren Mitgliedern und Interessenten ein diversifiziertes Wohnraumangebot in unterschiedlichen Lagen bereit. Eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist Voraussetzung für die Wohnungsvergabe. Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestands durch gezielte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen bildet die Grundlage für ein attraktives Wohnungsangebot. Das Portfolio reicht vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau und deckt verschiedene Wohnlagen ab – von zentralstädtisch bis ländlich-urban.

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG hält 100 % der Anteile an der OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH. Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der Gesellschaft zählen Dienstleistungen für die Genossenschaft wie zum Beispiel Hauswartleistungen, die durch vier eigene Hausmeister erbracht werden. Des Weiteren übernimmt die Gesellschaft die Fremdverwaltung für Miethauseigentümer.

Das unternehmerische Handeln der Genossenschaft richtet sich nach den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Im Vordergrund steht nicht die Gewinnmaximierung, sondern die sozial verantwortliche Wohnungswirtschaft mit einer langfristig stabilen Mietpreisentwicklung. Ziel ist es, für die Mitglieder dauerhaft bezahlbaren, sicheren und nachhaltigen Wohnraum bereitzustellen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Hannover und der Region zu leisten.

■ 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

■ 2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen blieben auch im Jahr 2024 durch erhebliche Unsicherheiten geprägt. Der anhaltende russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, weltweite Handelskonflikte sowie hohe Energiepreise und Inflationsbelastungen beeinflussen die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland weiterhin negativ. Insbesondere die Wohnungswirtschaft ist durch steigende Baukosten, hohe Finanzierungskosten und regulatorische Unsicherheiten erheblichen Risiken ausgesetzt.

Der Immobilienmarktbericht 2024 für die Region Hannover bestätigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten. Trotz einer Stabilisierung der Zinsen und einer leichten Beruhigung der Baukosten bleibt die Situation für viele Marktakteure herausfordernd. Insbesondere steigende Energiepreise, Lebenshaltungskosten und regulatorische Anforderungen beeinflussen den Markt weiterhin negativ und erschweren sowohl Neubauvorhaben als auch Modernisierungsmaßnahmen.¹

Die Bevölkerung der Stadt Hannover ist zum Jahresbeginn 2024 mit rund 548.200 Einwohnern weiterhin stabil, ebenso die gesamte Region mit 1,19 Millionen Einwohnern (Stichtag 31.12.2023).² Die Leerstandsquote bleibt mit unter 2 % weiterhin deutlich unter der als notwendig erachteten Wechselreserve. Dies unterstreicht die angespannte Marktsituation und bestätigt den bestehenden Vermietermarkt.³

Die Wiedervermietungsmieten in Hannover sind im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Die durchschnittliche Miete bei Wiedervermietung beträgt nun 10,40 €/m², während die Spitzenmieten in diesem Segment 14,00 €/m² erreichen. Besonders betroffen sind kleinere bis mittelgroße Wohnungen mit Flächen zwischen 40 und 90 m², wo die Mietpreise um 4–5 % gestiegen sind. Einkommensschwache Haushalte haben zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden.⁵

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauten ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Während 2023 noch 3.140 neue Wohneinheiten genehmigt wurden, bleibt das Genehmigungsniveau um etwa 26 % unter dem 5-Jahres-Mittel. Gleichzeitig wurden 2023 über 5.300 neue Wohnungen fertiggestellt – ein Höchststand, der jedoch nicht ausreicht, um den bestehenden Nachfrageüberhang zu decken.⁶

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen nach den starken Rückgängen der letzten Jahre eine erste Stabilisierung, bleiben jedoch unter Druck. Während sich die Preise für Bestandsimmobilien leicht gefestigt haben, verzeichnen Neubauobjekte weiterhin Preisabschläge, was dazu führt, dass sich viele Investoren und

Projektentwickler weiterhin zurückhalten. Dies wirkt sich negativ auf geplante Bauvorhaben aus, da zahlreiche Projekte verzögert oder neu bewertet werden.⁷

Zusammenfassend bleibt der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover durch eine hohe Nachfrage, steigende Mieten und ein begrenztes Angebot geprägt. Die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen stellen weiterhin eine Herausforderung für alle Marktteilnehmer dar.

¹ Immobilienmarkbericht Hannover 2024

² Landesamt für Statistik Niedersachsen auf Basis des Zensus 2011

³ Immobilienmarkbericht Hannover 2024

⁴ bulwiengesa Ag; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenbestand Q3/2024

⁵ Immobilienmarkbericht Hannover 2024

⁶ Immobilienmarkbericht Hannover 2024

⁷ Immobilienmarkbericht Hannover 2024

■ 2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2024 T €	Ist 2024 T €	Ist 2023 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	11.101,0	11.246,1	10.822,9
Instandhaltungskosten	4.371,0	4.091,6	4.871,4
Zinsaufwendungen	1.034,0	1.033,2	1.020,2
Jahresüberschuss	957,0	941,7	320,0

Die Aufwendungen und Erträge wurden auf Basis der Vorjahreszahlen konservativ und fundiert geplant. Im Wesentlichen entwickelten sich beide Positionen im Rahmen der Erwartungen, so dass das Gesamtergebnis den Planvorgaben entspricht.

Abweichungen bei den Instandhaltungskosten sind auf aktivierte Aufwendungen für energetische Maßnahmen zurückzuführen, die eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs und -bedarfs bewirken. Zum 01.01.2024 wechselte das zuvor im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags eingesetzte Personal in die direkte Anstellung der Genossenschaft, was den Anstieg des Personalaufwands im Geschäftsjahr erklärt. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf T € 941,7 (Vj. T € 320,0) und erreicht damit die prognostizierte Zielgröße.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg, der insbesondere auf die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen zurückzuführen ist. Darüber hinaus trugen die planmäßigen Mieterlöse aus den fertiggestellten Dachgeschossausbauten sowie der Zukauf des Mehrfamilienhauses „Am Kanonenwall“ zur positiven Entwicklung bei. Die Erlöschmälerungen auf Sollmieten reduzierten sich im Vorjahresvergleich und beliefen sich auf T € 88,6 (Vj. T € 150,4). Die Kosten des Leerstandes resultierten im Wesentlichen aus den Übergangszeiträumen von Wohnungsvollmodernisierungen.

Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen betrug T € 28,2 (Vj. T € 17,5).

Im Geschäftsjahr 2024 investierte die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG insgesamt Mio. € 4,7 in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands. Damit wurde das hohe Investitionsniveau der Vorjahre erfolgreich fortgeführt.

Instandhaltung

Für allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen wurde ein Budget von Mio. € 2,1 aufgewendet. Im Rahmen der Instandhaltung wurden zudem 33 Wohneinheiten mit einem Budget von Mio. € 1,4 modernisiert, jedoch ohne Wohnflächenvergrößerung. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. So wurde bei 188 Wohneinheiten ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, um die Heizungsanlagen effizienter zu betreiben. Für 87 Wohneinheiten wurde zusätzlich ein Energie-Monitoring-System installiert. Diese Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs verursachten Kosten in Höhe von T € 246,0. Darüber hinaus wurden T € 154,1 in die Modernisierung von Hauseingangsbereichen investiert – inklusive neuer Haustüren, Briefkastenanlagen und Treppenhausverglasungen. Diese gezielten Investitionen stärken nicht nur die Qualität und Attraktivität des Wohnungsbestands, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zur CO₂-Reduktion und nachhaltigen Entwicklung.

Investitionen

Die aktivierten Modernisierungsausgaben für Wohnungsmodernisierungen beliefen sich auf T € 175,8. Sie umfassten fünf Wohneinheiten mit aktivierten Wohnflächenvergrößerungen. Ein zentraler Investitionsschwerpunkt war die Umstellung von Erdgas auf eine hybride Wärmeversorgung aus Gas und Wärmepumpentechnologie. Diese Maßnahme, inklusive hydraulischem Abgleich, verursachte Gesamtkosten von T € 423,6. Sie umfasste unter anderem die Erneuerung der Heizzentrale in der Innstraße/Donaustraße (30 Wohneinheiten), zwei Heizzentralen in der Pechriede (24 Wohneinheiten) sowie der Anlage in der Hermann-Ehlers-Allee (20 Wohneinheiten). Für diese energetischen Umstellungen sind in 2025 noch Folgekosten zu erwarten.

Ergänzend wurde im dritten Quartal 2024 eine Wohnung in der Schulenburg Landstraße 238 erworben, mit dem mittelfristigen Ziel, sämtliche Einheiten im Gebäude in den Eigenbesitz der Genossenschaft zu überführen.

Die Finanzierung dieses Zukaufs sowie früherer Projekte – darunter das Neubauvorhaben „Stadt-Dach-Fluss“ und der Erwerb des Mehrfamilienhauses „Am Kanonenwall“ – führte zu einem moderaten Zinsanstieg, wobei die Zinsaufwendungen insgesamt auf Vorjahresniveau verblieben.

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 31.12.2024 werden in der Verwaltung 12 Einzeleigentümer mit 219 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten und 165 Garagen und Stellplätzen fremd verwaltet. Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 71,3.

Zusammenfassende Bewertung

Der Vorstand bewertet den Geschäftsverlauf 2024 als erfolgreich. Das Jahresergebnis von T € 941,7 übertraf deutlich das Vorjahr und entsprach den Planvorgaben. Wesentliche Treiber waren gestiegene Mieterträge, gezielte Objektzukäufe und aktivierte energetische Maßnahmen. Mit Investitionen von rund Mio. € 4,7 wurde der Wohnungsbestand modernisiert und die Energieeffizienz nachhaltig verbessert. Die finanzielle Lage der Genossenschaft bleibt stabil und zukunftsorientiert.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Sachanlagen	93.043,4	92,0	94.276,1	91,6	-1.232,7
Finanzanlagen	210,2	0,2	210,2	0,2	0,0
Langfristige Aktiva	812,2	0,8	646,8	0,6	165,4
Kurzfristige Aktiva	7.087,4	7,0	7.847,2	7,6	-759,8
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	101.153,2	100,0	102.980,3	100,0	-1.827,1

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Eigenkapital	44.949,2	44,4	44.261,0	43,0	688,2
Lang- u. mittelfristige Fremdmittel					
· Verbindlichkeiten	48.815,5	48,3	51.194,3	49,7	-2.378,8
· Sonstige Rückstellungen	36,4	0,0	39,5	0,0	-3,1
Kurzfristige Fremdmittel	7.352,1	7,3	7.485,4	7,3	-133,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme	101.153,2	100,0	102.980,2	100,0	-1.827,0

Die Verminderung des Sachanlagevermögens erfolgte durch Abschreibungen. Gegenläufig wirkte der Ankauf einer Wohnung in der „Schulenburg Landstr. 238“ und die Aktivierung von energetischen Maßnahmen. Im Verhältnis zum Gesamtkapital in Höhe von T € 101.153,2 (Vj. T € 102.980,2) beträgt das Sachanlagevermögen 92,0 % (Vj. 91,6 %). Das lang- und mittelfristige Vermögen wird zu 99,9 % (Vj. 100,4 %) durch Eigenkapital und lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 688,2 angestiegen und beträgt nunmehr T € 44.949,2. Die Eigenkapitalquote stieg von 43,0 % auf 44,4 %. Diese Entwicklung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2024 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 Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für Modernisierungsvorhaben und zukünftige Neubauten zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Hinsichtlich bestehender Verbindlichkeiten von rund Mio. € 9,9, 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 2,07 % (Vj. 1,91 %). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus Darlehensneuaufnahmen im Jahr 2023, die sich im Geschäftsjahr 2024 vollständig auswirkten. Über die aufgenommenen Kredite hinaus bestehen keine verbindlichen Kreditlinien.

Das Anlagevermögen wird vorrangig durch langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 3 und 30 Jahren finanziert. Durch steigende Tilgungsanteile und eine gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungen wird das Zinsänderungsrisiko als gering eingeschätzt. Die Zinsentwicklung wird fortlaufend im Rahmen des Risikomanagements überwacht.

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

Während das operative Geschäft weiterhin positive Zahlungsströme generiert, haben hohe Tilgungen und Zinszahlungen zu einem deutlichen Rückgang der liquiden Mittel geführt. Die Investitionstätigkeit war im Vergleich zum Vorjahr erheblich geringer, dennoch führte die Kombination aus Finanzierungsrückzahlungen und operativer Mittelverwendung zu einer deutlichen Verringerung des Finanzmittelbestands.

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

in T €	2024	2023
Jahresüberschuss	914,7	320,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.150,4	2.061,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,4	7,6
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,4	0,0
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-3,0	-7,6
Cashflow nach DVFA/SG	3.096,1	2.381,4
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	72,8	21,7
Abnahme (Vj. Zunahme) sonstiger Aktiva	27,3	-553,3
Abnahme (Vj. Zunahme) sonstiger Passiva	-302,3	1.972,7
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.020,7	1.009,5
Ertragsteueraufwand (+)/ertrag (-)	-37,8	31,4
Ertragsteuerzahlungen	51,7	-1,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.928,5	4.861,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-917,8	-6.003,5
Erhaltene Zinsen	5,1	3,8
Auszahlung für die Anlage in Bausparverträge	-62,3	-159,3
Einzahlung aus der Anlage in Bausparverträge	0,0	723,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-974,6	-5.435,3
Veränderungen der Geschäftsguthaben	21,8	12,9
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen (einschl. Umfinanzierung T € 135,0 ; Vorjahr T € 0,0)	135,0	5.396,8
Planmäßige Tilgungen	-2.444,1	-2.379,3
Außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umfinanzierung T € 0,0 ; Vorjahr T € 0,0)	0,0	-795,6
Gezahlte Zinsen	-1.025,8	-1.013,3
Gezahlte Dividenden	-275,3	-277,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.588	943,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-634,5	370,2
Finanzmittelbestand am		
01.01.2024/23	805,7	435,5
31.12.2024/23	171,2	805,7

Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss in Höhe von T € 941,7 (Vj.: T € 320,0) erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

	2024 T €	2023 T €	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	1.006,5	452,5	554,0
Sonstige Betriebsleistungen	-157,5	-131,9	-25,6
Betriebsergebnis	849,0	320,6	528,4
Finanzergebnis	4,4	-17,8	22,2
Neutrales Ergebnis	31,7	48,6	-16,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	885,1	351,4	533,7
Steuern	56,6	-31,4	88,0
Jahresüberschuss	941,7	320,0	621,7

Die sich zum Vorjahr ergebene Veränderung im Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit war im Wesentlichen auf höhere Mieterträge und geringere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis in 2024 trug mit der Vereinnahmung von verjährten Verbindlichkeiten zum Jahresüberschuss bei.

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

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2024 T €	2023 T €
Eigenkapitalquote	%	44,4	43,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,90	6,73
Fluktuationsquote	%	7,1	9,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,5	1,1
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	35,71	42,16

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,90 €/m² (Vj. 6,73 €/m²) liegt fortwährend unter dem Mietpiegel der Region Hannover und positioniert uns als marktstabilisierender Anbieter von bezahlbarem Wohnraum.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist mit 145 im Vergleich zum Vorjahr (Vj. Anzahl 186) gesunken. Entsprechend sank die prozentuale Fluktuationsrate auf 7,1 % (Vj. 9,2 %). 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 31.12.2024 betrug der Leerstand 0,49 % (Vj. 1,09 %). Im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 0,76 %. Die Leerstandsquote resultierte im Wesentlichen aus Wohnungen, die auf Grund ihrer Modernisierungsmaßnahmen zeitweise nicht der Vermietung bereitstanden.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten erhöhten sich durch die zusätzliche Aktivierung energetischer Maßnahmen. Im Branchenvergleich sind die Werte weiterhin als sehr gut einzustufen.

■ 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Immobilienmärkte reagieren in der Regel mit zeitlicher Verzögerung auf Krisensituationen. Dies zeigt sich aktuell in einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit, der durch gestiegene Zinsen, verschärfte Anforderungen an energetische Standards und einen akuten Fachkräftemangel weiter verstärkt wird. Die Zahl der Baugenehmigungen ist weiterhin rückläufig, was die ohnehin angespannte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zusätzlich verschärft.

Überwachung und Steuerung von Risiken

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG überwacht und analysiert kontinuierlich die wirtschaftlichen Entwicklungen sowie deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Neben den unmittelbaren Marktrisiken sind auch strukturelle Veränderungen in den Bereichen demografischer Wandel, Klimapolitik und regulatorische Rahmenbedingungen in die Risikobetrachtung einbezogen.

Alle relevanten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, darunter Fluktuation, Neuvermietungsquoten, Mitglieder- und Anteilentwicklung sowie Investitions- und Liquiditätsplanung, werden regelmäßig analysiert und im Rahmen der Vorstandssitzungen bewertet. Zudem erfolgt eine detaillierte Überprüfung der Darlehensportfolios und Prolongationsstrategien, um finanzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren und steuernd einzugreifen.

Risiken im Wohnungsmarkt und soziale Herausforderungen

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bleibt eine zentrale Herausforderung. Seit Jahren werden die erforderlichen Neubaukapazitäten nicht erreicht, was unter anderem auf fehlende Grundstücke, bürokratische Hürden, steigende Baukosten und Kapazitätsengpässen im Baugewerbe zurückzuführen ist. Gleichzeitig verteuern energetische Sanierungsmaßnahmen den Bestand erheblich, sodass das Risiko steigender Quersubventionierungen wächst.

Viele Bau- und Modernisierungsprojekte können aufgrund unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden. Besonders betroffen sind Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, für die das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zunehmend knapper wird. Die Gefahr besteht, dass Investitionen in den Bestand oder den Neubau ohne ausreichende staatliche Förderungen langfristig nicht realisierbar sind.

Die demografische Entwicklung führt zudem zu wachsenden Anforderungen an den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestands sowie an eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Diese Maßnahmen sind unerlässlich, um langfristig eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Klimaschutzanforderungen und steigende Wohnkosten

Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die gesetzlichen Vorgaben verlangen in den kommenden zehn Jahren eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 67 % im Vergleich zu 1990. Dies stellt für Wohnungsunternehmen eine erhebliche wirtschaftliche Belastung dar und könnte ohne ausreichende Fördermaßnahmen zu deutlich steigenden Wohnkosten führen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG bereits im Jahr 2021 eine CO₂-Bilanz für den gesamten Wohnungsbestand erstellt, die seither kontinuierlich aktualisiert wird. Aufbauend auf dieser Bestandsaufnahme wird eine unternehmenseigene Klimastrategie entwickelt, die technische, wirtschaftliche und finanzielle Aspekte ebenso berücksichtigt wie gesetzliche und baurechtliche Vorgaben. Dabei ist es essenziell, Kosten- und Vermietungsrisiken frühzeitig zu identifizieren und zu minimieren, um eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Ein zentraler Bestandteil dieser Strategie ist die Entwicklung eines langfristigen Klimapfades, der technische und wirtschaftliche Prämissen für die kommenden zehn Jahre definiert. Bereits bei der Erstellung dieser Strategie wurde jedoch deutlich, dass die vorhandenen finanziellen Ressourcen nicht ausreichen, um die gesetzten Klimaziele vollständig zu erreichen. Die größten Herausforderungen bestehen in den unsicheren wohnungspolitischen Rahmenbedingungen sowie der Vielzahl an Gesetzen und Verordnungen, die zu erheblichen Planungsunsicherheiten führen und die Bau- sowie Sanierungsbranche stark ausbremsen.

Eine Umlage der Kosten auf die Mitglieder oder eine Erhöhung des Fremdkapitalanteils würde die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gefährden.

Durch gezielte Maßnahmen und einer langfristigen strategischen Ausrichtung leistet die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG einen aktiven Beitrag zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, während gleichzeitig die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maßnahmen gewährleistet bleibt.

Finanzielle Stabilität und langfristige Sicherung der Investitionen

Das Anlagevermögen der Genossenschaft wird mit Darlehenslaufzeiten von bis zu 30 Jahren finanziert. Sinkende Zinsbelastungen werden dabei bevorzugt zur Tilgung genutzt, gleichzeitig werden Zinsbindungen zunehmend für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgelegt, um langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Risiken bekannt, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft erheblich beeinträchtigen könnten. Dennoch werden die wirtschaftlichen Entwicklungen sowie mögliche Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen kontinuierlich beobachtet, um frühzeitig auf Risiken reagieren zu können.

■ 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Wohnraumnachfrage als Stabilitätsfaktor

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten und Angebotsklassen bietet der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG langfristige Perspektiven für eine stabile und nachhaltige Entwicklung. Besonders im Bereich des bezahlbaren Wohnraums sehen wir weiterhin ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell, das einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Hannover und der Region leistet. Durch unsere vorausschauende Mietpreispolitik, die sich im Vergleich zum Mietspiegel in einem ausgewogenen Verhältnis bewegt, sowie unseren strategischen Fokus auf Nachverdichtung können wir unser Angebot langfristig sichern und ausbauen.

Entwicklungspotenziale durch moderne Wohnkonzepte

Die steigende Nachfrage nach modernen Wohnräumen in zentrale Lagen mit guter Infrastruktur eröffnet zusätzliche Potenziale für unsere Genossenschaft. Der Wunsch nach innenstadtnaher Wohnlage in Verbindung mit nachhaltigen Mobilitätskonzepten und innovativen Wohnformen bietet uns die Möglichkeit, unser Portfolio gezielt weiterzuentwickeln. Während in Hannover und dem Umland weiterhin ein großes Neubaupotenzial besteht, bleibt die kontinuierliche Bestandsentwicklung ein zentrales Handlungsfeld. Die genossenschaftlichen Grundwerte verpflichten uns, Wohnraum langfristig bezahlbar zu gestalten und mit unserer Mietpreispolitik preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Unser bewährtes Konzept, Sanierungs- und Neubauprojekte durch Verdichtung auf eigenen Grundstücken zu realisieren, wird daher konsequent weiterverfolgt.

Quartiersentwicklung und Infrastrukturmaßnahmen

Die nachhaltige Entwicklung unseres Bestands umfasst nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch das direkte Wohnumfeld. Investitionsentscheidungen orientieren sich zunehmend an quartiersbezogenen Maßnahmen, die eine ganzheitliche Standortaufwertung ermöglichen. Dazu zählen der Ausbau und die Modernisierung der Infrastruktur, gezielte Klimaschutzmaßnahmen, der verstärkte Einsatz von Mieterstrommodellen sowie die Umsetzung nachhaltiger Mobilitätskonzepte. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Schaffung und Modernisierung von Mietertreffs als Orte der Begegnung und sozialen Teilhabe.

Chancen im sozial geförderten Wohnungsbau

Neue Potenziale für den sozial geförderten Wohnungsbau entstehen durch gezielte Förderprogramme, die genossenschaftliche Wohnmodelle unterstützen. Unser Ziel bleibt es, einen ausgewogenen Mix aus freifinanziertem Wohnraum sowie geförderten Einheiten mit und ohne Belegrechte anzubieten. Dieses Konzept stellt eine nachhaltige Ergänzung unseres Bestandsportfolios dar und bietet uns die Möglichkeit, auf veränderte Marktbedingungen flexibel zu reagieren.

Förderung der Mitglieder und langfristige Mieterbindung

Die Förderung unserer Mitglieder über wohnbegleitende Dienstleistungen bleibt ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Sie trägt zu einer starken Mieterbindung und einer geringen Fluktuation innerhalb der Genossenschaft bei. Der Ausbau von Angeboten für besondere Wohnformen ermöglicht es unseren Mitgliedern, in allen Lebensphasen ein lebenswertes Wohnumfeld vorzufinden. Die Herausforderungen des demografischen Wandels nehmen wir aktiv an, indem wir unsere Bestandsentwicklung strategisch darauf ausrichten.

Innovative Versorgungskonzepte und Klimaschutz

Die politischen Ziele zur Reduktion der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich stellen nicht nur eine Herausforderung dar, sondern bieten auch Chancen für innovative Versorgungskonzepte. In enger Zusammenarbeit mit Energiedienstleistern haben wir bereits mehrere Mieterstromprojekte realisiert und ein effizientes Fernwärme-Energiemanagement etabliert. Diese Lösungen wurden ohne eigene Investitionen umgesetzt und bieten sowohl wirtschaftliche als auch ökologische Vorteile. Solche nachhaltigen Win-Win-Modelle für Mieter, Vermieter und den Klimaschutz werden wir weiterhin aktiv verfolgen.

Mitgliederzufriedenheit als Bestätigung unserer Arbeit

Die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands und die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbstverwaltung und Selbsthilfe tragen maßgeblich zur hohen Zufriedenheit unserer Mitglieder bei. Unser Ziel ist es, weit mehr als nur Wohnraum bereitzustellen – wir schaffen ein langfristiges, sicheres und lebenswertes Zuhause.

Unsere Markenbotschaft „OSTLAND – Hier zieht dein Leben ein!“ bleibt auch in Zukunft unser zentrales Versprechen an unsere Mitglieder und Interessenten.

4. PROGNOSEBERICHT

Unsere Planungsprämissen für 2025 basieren entsprechend nachstehender Tabelle auf leicht steigenden Umsatzerlösen, Instandhaltungsmaßnahmen von rund Mio. € 4,48 und Zinsaufwendungen in Höhe von circa T € 924,5. Im Geschäftsjahr 2024 wurden gezielte Investitionen in Höhe von T € 668,0 getätigt. Diese Maßnahmen umfassten Heizungsoptimierungen, den hydraulischen Abgleich, Heizungsmodernisierungen sowie den Einsatz von Energiemonitoring. Für das Jahr 2025 sind weitere Investitionen in diesem Bereich in Höhe von rund T € 800,0 geplant. Die sinkenden Zinsaufwendungen beinhalten als Planungsprämisse die Auszahlung eines Tilgungsschusses in Höhe von Mio. € 2,13 im Jahr 2025. Voraussichtlich wird ein Jahresüberschuss von rund T € 541,7 erzielt:

	ist 2024 T €	Plan 2025 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	11.246,1	11.420,5
Instandhaltungskosten	4.091,6	4.475,0
Zinsaufwendungen	1.033,2	924,5
Jahresüberschuss	941,7	541,7

Auf Basis der prognostizierten Ergebnisse gehen wir davon aus, dass eine angemessene Eigenkapitalstärkung erzielt werden kann, die zur Umsetzung der geplanten Investitionen beiträgt. Inwieweit darüber hinaus Spielräume für eine Dividendenzahlung bestehen, hängt von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung sowie den steigenden Investitionsanforderungen ab und wird zu gegebener Zeit bewertet.

Hannover, 28. März 2025

Der Vorstand



Andreas Wahl



Lara Marie Meier

■ Bilanz zum
31. Dezember 2024

■ Aktivseite

	31.12.2024 €			31.12.2023 €
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.977.985,16			89.367.234,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.569.559,22			2.626.205,22
3. Grundstücke ohne Bauten	38.563,93			0,00
4. Maschinen	0,00			0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.105,00			100.504,00
6. Anlagen im Bau	358.117,48			0,00
7. Bauvorbereitungskosten	9.048,85			9.196,15
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	93.043.379,64		2.172.951,06
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	93.253.529,64	150,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.393.173,26			4.348.835,06
2. Andere Vorräte	78.643,96	4.471.817,22		101.429,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	27.200,08			26.210,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.417.781,51	2.444.981,59		2.561.720,95
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	171.184,53			805.656,28
2. Bausparguthaben	671.493,03	842.677,56	7.759.476,37	609.172,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		30.154,00		37.594,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		110.054,53	140.208,53	3.326,63
Bilanzsumme			101.153.214,54	102.980.186,75

■ Passivseite

	31.12.2024 €			31.12.2023 €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	301.503,63			287.361,95
2. der verbleibenden Mitglieder	8.452.745,42			8.463.936,43
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: Gj. 45.389,88 € / Vj. 41.701,62 €)	46.761,07	8.801.010,12		27.900,00
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	4.550.768,00			4.456.588,00
2. Bauerneneruerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnismrücklagen				
a) Freie Rücklage	29.471.831,00			29.471.831,00
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	35.282.879,80		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	17.742,97			5.082,08
2. Jahresüberschuss	941.735,35			319.996,35
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-94.180,00	865.298,32	44.949.188,24	-32.000,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		45.292,00		44.974,00
2. Sonstige Rückstellungen		240.547,85	285.839,85	170.666,03
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		47.902.734,49		50.166.421,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		850.031,11		885.954,99
3. Erhaltene Anzahlungen		5.691.706,00		5.619.524,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung		80.927,54		51.371,28
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		714.793,35		936.873,71
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		305.799,41		510.707,45
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: Gj. 34.884,76 € / Vj. 8.765,48 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 3.080,68 € / Vj. 410,07 €)		280.015,11	55.826.007,01	259.224,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten			92.179,44	73.492,61
Bilanzsumme			101.153.214,54	102.980.186,75

■ Gewinn- und Verlustrechnung 2024

■ Vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	2024 €		2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.536.921,04		14.635.354,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.060,72	15.637.981,76	154.302,35
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		44.338,20	429.726,37
3. Sonstige betriebliche Erträge		97.367,91	88.191,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.370.297,69		9.046.551,53
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	470.910,10	8.841.207,79	1.215.516,63
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.397.746,90		479.477,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. 12.411,08 € / Vj.: 15.151,00 €)	295.827,99	1.693.574,89	94.282,72
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		2.150.364,33	2.061.371,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		608.995,99	537.874,74
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.112,87	3.757,50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.033.171,21	1.020.168,40
10. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-37.784,09	31.373,00
11. Ergebnis nach Steuern		1.495.270,62	824.715,41
12. Sonstige Steuern		553.535,27	504.719,06
13. Jahresüberschuss		941.735,35	319.996,35
14. Gewinnvortrag		17.742,97	5.082,08
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		94.180,00	32.000,00
16. Bilanzgewinn		865.298,32	293.078,43

■ **Anhang zum
31. Dezember 2024**

■ 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. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der für Genossenschaften geltenden 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:

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

Geldbeschaffungskosten

Anlagevermögen

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

Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2024 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagenneubauten von 50 Jahren. Bei Neubauten erfolgt die Abschreibung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung.
- Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die einen neubaugleichen Zustand der jeweiligen Gebäude zur Folge haben, wird die verbleibende Restnutzungsdauer i.d.R. auf 40 Jahre festgelegt.
- Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- Grundstücke ohne Bauten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie keinem Wertverzehr unterliegen.
- Maschinen werden linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 %, 20 % oder 25 % p.a. abgeschrieben.
- Geringwertige Anlagegüter werden seit dem Jahr 2013 im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nominalwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden derivate Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 9.882.590,12. Das zum 31.12.2024 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € 645,6.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 4.393.173,26 ausgewiesen; im Vorjahr waren es € 4.348.835,06.

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

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	27.200,08	26.210,75
Sonstige Vermögensgegenstände	2.417.781,51	2.561.720,95
Gesamtbetrag	2.444.981,59	2.587.931,70

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

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

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

Bei den Ergebnismrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

in €	Stand am 01.01.2024	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs	Einstellung aus dem Jahresüberschuss	Stand am 31.12.2024
Gesetzliche Rücklage	4.456.588,00	0,00	94.180,00	4.550.768,00
Bauerneuerungs-rücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnismrücklagen	30.135.669,37	0,00	0,00	30.135.669,37
Gesamt-betrag	35.188.699,80	0,00	94.180,00	35.282.879,80

Unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ werden ausgewiesen:

in €	Berichtsjahr	Vorjahr
Schönheitsreparaturen	36.439,71	39.463,45
Prüfungskosten	28.300,00	30.000,00
Urlaubsrückstellung	27.330,00	7.810,00
Interne Abschlusskosten	16.000,00	16.000,00
Steuerberatung	10.913,14	10.992,58
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	113.865,00	65.800,00
Berufsgenossenschaft	7.700,00	600,00
Gesamtbetrag	240.547,85	170.666,03

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 299,0 und Umsatzsteuer in Höhe von T€ 6,8.

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

■ D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2025 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 59,3.

Aus bis 2024 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 45,7, das aus liquiden Mitteln der Genossenschaft bezahlt werden sollen.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des Gezeichneten Kapital der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2024 T € 1.920,3. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 2.963,5 und ein Jahresüberschuss von T € 69,7 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	8
Technische Mitarbeiter	2	2
Hauswarte und Gärtner	0	0
Anzahl	12	10

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang/ Geschäftsjahr	3.286	28.351
Zugang	200	1.236
Abgang	-178	-1.266
Ende/ Geschäftsjahr	3.308	28.321
Veränderung	22	-30

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 11.191,01 erhöht (Vj. € 53.793,79 erhöht).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 9.000,00 verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 8.496.300,00. Gemäß § 19 der Satzung ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen.

Mitglieder des Vorstands

Andreas Wahl Lara Marie Meier (ab 01.07.2024)
(Vorsitzender) Michael Thiermann (bis 30.06.2024)

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstands € 3.633,07 (Vj. € 5.100,00).

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Bosse-Arbogast (Jurist), Vorsitzender
Claus Gedig (Niederlassungsleiter), stellvertr. Vorsitzender
Isabell Klose (Erzieherin)
Oliver Meißner (Dipl.-Verwaltungswirt)
Susanne Petersen (kfm. Angestellte)
Funda Schuster (Dipl.-Ing. FB Architektur)
Die Vergütungen des Aufsichtsrats betrugen in 2024 T € 9,8 (Vj. T € 10,9).

Name und Anschrift des Prüfungsverbands

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

■ 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 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von	941.735,35
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2023 von	17.742,97
ergibt sich eine Zwischensumme von:	959.478,32
Nach Zuweisung von	- 94.180,00
zur gesetzlichen Rücklage	
ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	865.298,32
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2024 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	278.117,86
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnissrücklagen	586.000,00
c) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von auf neue Rechnung	1.180,46

Hannover, den 28. März 2025

Der Vorstand



Andreas Wahl

Lara Marie Meier

■ Anlagen zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten					
		01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2024 €	
I.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	143.423.182,02	433.235,58	0,00	2.246.067,13	146.102.484,73	
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55	
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	38.563,93	38.563,93	
4.	Maschinen	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	515.550,44	14.767,69	0,00	0,00	530.318,13	
6.	Anlagen im Bau	0,00	358.117,48	0,00	0,00	358.117,48	
7.	Bauvorbereitungskosten	9.196,15	0,00	147,30	0,00	9.048,85	
8.	Geleistete Anzahlungen	2.172.951,06	111.680,00	0,00	-2.284.631,06	0,00	
	Summe	149.725.471,22	917.800,75	147,30	0,00	150.643.124,67	
II.	Finanzanlagen						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	
2.	Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	
	Summe	210.150,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	
	GESAMT	149.935.621,22	917.800,75	147,30	0,00	150.853.274,67	

	Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2024 €		
	54.055.947,93	2.068.551,64	0,00	56.124.499,57	89.977.985,16	89.367.234,09
	977.667,33	56.646,00	0,00	1.034.313,33	2.569.559,22	2.626.205,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	38.563,93	0,00
	719,00	0,00	0,00	719,00	0,00	0,00
	415.046,44	25.166,69	0,00	440.213,13	90.105,00	100.504,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	358.117,48	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	9.048,85	9.196,15
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.172.951,06
	55.449.380,70	2.150.364,33	0,00	57.599.745,03	93.043.379,64	94.276.090,52
	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
	0,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	210.150,00
	55.449.380,70	2.150.364,33	0,00	57.599.745,03	93.253.529,64	94.486.240,52

■ Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grund- pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Beträge €	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	2–5 Jahre €	von mehr als 5 Jahren €		
1. Verbindlich- keiten gegen- über Kreditins- tituten	47.902.734,49	2.265.091,00	10.272.209,09	35.365.434,40	47.902.734,49	Grundpfand- rechte
dto., Vorjahr	50.133.421,37	2.424.649,96	9.322.381,28	38.419.390,13	50.166.421,13	
2. Verbindlich- keiten gegen- über anderen Kreditgebern	850.031,11	35.471,56	144.484,76	642.654,21	822.610,53	Grundpfand- rechte
dto., Vorjahr	885.954,99	35.923,88	143.422,17	706.608,94	857.844,17	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.691.706,00	5.691.706,00	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	5.619.524,35	5.619.524,35	0,00	0,00		
4. Verbindlich- keiten aus Lie- ferungen und Leistungen						
a) Verbind- lichkeiten aus Vermietung	80.927,54	80.927,54	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	51.371,28	51.371,28	0,00	0,00		
b) Verbind- lichkeiten aus anderen Lie- ferungen und Leistungen	714.793,35	629.531,30	85.262,05	0,00		
dto., Vorjahr	936.873,71	781.929,42	154.944,29	0,00		
5. Verbindlich- keiten gegenüber verbundenen Unternehmen	305.799,41	305.799,41	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	510.707,45	510.707,45	0,00	0,00		
6. Sonstige Ver- bindlichkeiten	280.015,11	280.015,11	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	259.224,35	259.224,35	0,00	0,00		
Gesamtsummen	55.826.007,01	9.288.541,92	10.501.955,90	36.008.088,61	48.725.345,02	
dto., Vorjahr	58.430.077,50	9.683.330,69	9.620.747,74	39.125.999,07	51.024.265,54	

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

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
Beträge in T €	2024	2023	2024	2023
Bilanzsumme	101.153,2	102.980,2	2.963,5	3.037,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	93.043,4	94.276,1	1.892,6	1.955,3
Finanzanlagen	210,1	210,1	2,8	4,1
Andere Vorräte	4.471,8	4.450,3	28,9	27,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.445,0	2.588,0	438,7	677,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	842,7	1.414,8	597,0	370,1
Rechnungsabgrenzungsposten	140,2	40,9	3,5	3,5
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.801,0	8.779,2	210,0	210,0
Rücklagen	35.282,9	35.188,7	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	285,8	215,6	16,3	23,9
Verbindlichkeiten	55.826,0	58.430,1	1.026,8	1.163,2
Rechnungsabgrenzungsposten	92,2	73,5	0,1	0,1
Bilanzgewinn	865,3	293,1	692,6	622,9
Umsatzerlöse	15.638,0	14.789,7	1.006,6	2.219,1
Bestandsveränderung	44,3	429,7	1,6	6,2
Sonstige betriebliche Erträge	97,4	88,2	12,2	41,3
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-8.841,2	-10.262,1	-223,2	-301,6
Löhne, Gehälter, soziale Abgaben	-1.693,5	-573,7	-213,2	-1.340,5
Abschreibungen	-2.150,4	-2.061,4	-68,8	-68,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-609,0	-537,9	-380,7	-422,9
Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,1	3,8	5,5	4,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.033,2	-1.020,2	-32,3	-20,3
Steuern	-515,8	-536,1	-38,0	-40,7
Jahresüberschuss	941,7	320,0	69,7	77,0
Einstellung in Rücklagen	-94,2	-32,0	0,0	0,0
Gewinnvortrag	17,7	5,1	622,9	545,9
Gezahlte Dividende/Ausschüttung	275,3	277,7	0,0	0,0

Bestand an				
eigenen Einheiten (ohne EPL)	2.695	2.668	40	40
verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL)	0	0	339	256

Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2024 Mitglieder	2024 Anteile	2023 Mitglieder	2023 Anteile
Vortrag	3.286	28.351	3.280	28.150
Zugang im Geschäftsjahr	200	1.236	204	1.388
Abgang im Geschäftsjahr	-178	-1.266	-198	-1.187
Bestand	3.308	28.321	3.286	28.351

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
2024	3.308	28.321	8.801.010,12	3*	35.282.879,80	101.153.214,54

* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

	Fertiggestellt wurden:										Im Bau befindliche Objekte					
	Eigene Objekte						Zum Verkauf bestimmte Objekte									
	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM
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												
Summe		2.037		588		79										

■ Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
Hannover-Linden				
Asseburgstr. 1 - 23	2	78		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21 - 29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3 - 15 A	2	40		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17 - 21	8	44		6
Röttgerstr. 19 - 29, 22, 24	1	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		
Hannover-Badenstedt				
Hermann-Ehlers-Allee 24 - 30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		17
Hannover-Calenberger Neustadt				
Am Kanonenwall 5	117	17		3
Hannover-Davenstedt				
Droehnenstr. 13, 17 - 21	182	30		
Hannover-Döhren				
Donaustr. 2	11			44
Donaustr. 4 - 6	11	23		
Donaustr. 8 - 10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274,274A-C, 278,278A-C	10	78		14
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
Hannover-Mitte				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2 - 6	14	31		
Hannover-Nord				
Rehbockstr. 36	12	14		6

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

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