

A low-angle photograph of a multi-story brick building against a clear blue sky. Bare tree branches are visible in the upper right corner. A large green rounded rectangle is centered in the upper half of the image, containing white text. The building's facade is made of reddish-brown bricks, and a sign is visible on its side.

OSTLAND.

Geschäftsbericht
2020

OSTLAND.
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

- Unternehmen 3
- Mitgliedervertreter 5
- Bericht des Aufsichtsrats 2020 6
- Lagebericht 2020 7
 - 1. Grundlagen des Unternehmens 8
 - 2. Wirtschaftsbericht 8
 - 3. Risiko- und Chancenbericht 15
 - 4. Prognosebericht 17
- Bilanz zum 31. Dezember 2020 19
- Gewinn- und Verlustrechnung 2020 22
- Anhang zum 31. Dezember 2020 24
 - A. Allgemeine Angaben 25
 - B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 25
 - C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 26
 - D. Sonstige Angaben 28
 - E. Weitere Angaben 29
 - Anlagen zum Anhang 30
- Zusammenfassung 34
- Entwicklung 36
- Bauleistungen 37
- Wohnungsbestand 38
- Impressum 43

- 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. Michael Thiermann, Hannover, nebenamtlich

Aufsichtsrat:

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

Prokura:

Kerstin Ellerhold, Springe

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

Verwaltungsorgane:

Geschäftsführer:

Andreas Wahl, Bad Münder

Prokura:

Kerstin Ellerhold, Springe

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

■ Wahlbezirk 1 – Hannover

Vertreter:

Ambrosius, Eberhard	Osinski-Ebel, Maria
Apel, Dörte	Peschke, Christa
Axel, Dagmar (bis 30.04.2020)	Pfannenschmidt, Hans
Bergstaedt, Astrid	Renneberg, Werner
Berner-Pause, Sonnhilde	(bis 11.09.2020)
Dreyfuß, Bernd	Ronge, Sabine
Dronsch, Karin	Roth, Karl-Friedrich
Fischer, Mathias	Samusch, Ina
Gardi, Yvonne	Schober, Thomas
Giesecke, Marie-Elisabeth	Schreyer, Rita
Hahn, Ursula	Spengler, Anke
Huhß, Henning (ab 1.05.2020)	Stein, Detlef
Karthäuser, Heidemarie	Ulber, Alfred
Kaßmann, Heinz	Watermann, Christian
Lewerenz, Brigitte	Wömpener, Hannelore
Lewerenz, Erdreich	Wömpener, Sabine
Löffler, Arne	
Mahnke, Kai (ab 12.09.2020)	Ersatzvertreter:
Mahnke, Martina	Kocak, Turgut
Neumann, Roswitha	Kretschmer Dr., Torsten
Nietfeld, Helga	Marquardt, Heinz
Nietfeld, Sylvia	Rönspies, Renate
Nikolai, Arthur	Treller, Heiner
Olbrich, Elfi	Vistorin, Tobias
Oltrogge, Helmut	Woltmann, Thekla

■ Wahlbezirk 2 – Gehrden

Vertreter:

Beier, Siegfried
Hennies, Otto
Kottländer, Lieselotte
Plass, Gabriela

Ersatzvertreter:

Bildhauer, Hans

■ Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:

Fischer, Thorsten
Welter, Jens

Ersatzvertreter:

Hannig, Gunther

■ Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:

Fröhlich, Sigfried
Kotter, Manfred
Seegers, Bärbel

Ersatzvertreter:

Nasemann, Hermann

■ Wahlbezirk 6 – Burgdorf

Vertreter:

Ahlborn, Marielies
Axmann, Walter
Bette-Joos, Nelli
Brandes, Christiane
Brandes, Dirk
Görtzen, Sabine
Kurm, Helga
Lange, Dieter
Leist, Monika
Schmidt, Erika

Ersatzvertreter:

Paul, Annika
Schülke, Dirk
Taupadel, Jens

■ Wahlbezirk 7 – Wedemark

Vertreter:

Beckmann, Carolin
Buck, Hartwig
Wieser, Christa

Ersatzvertreter:

Gassmann, Christiane

■ Wahlbezirk 8 – Sonstige

Vertreter:

Kapper, Günter
Marosky, Michael
Meier, Barbara
Musielak, Frank
Rehbock, Corinna
Schlicht, Melanie
Weiß, Laura

Ersatzvertreter:

Heusohn, Frank
Jurkschat, Sandrine

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2020 die nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich über die Lage der Genossenschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik unterrichten lassen und darüber mit dem Vorstand beraten.

Der Jahresabschluss 2020 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen geprüft worden. Die Prüfung ergab geordnete Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis mit den Prüfern und dem Vorstand eingehend diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Frage befasst, ob die Anstellung der Mitarbeiter des Unternehmens in der Tochtergesellschaft (GmbH) fortgesetzt werden sollte. Zur Vermeidung von steuerrechtlichen Nachteilen ist es geboten, an der bisherigen Konstruktion festzuhalten. Nach den positiven Erfahrungen in Burgdorf hat der Aufsichtsrat beschlossen, Dachgeschossausbauten analog dem Burgdorfer Konzept auch im Wohnungsbestand in der Röttgerstraße vorzusehen. Schließlich hat der Aufsichtsrat die Anstellung des hauptamtlichen Vorstandes angepasst und verlängert.

Zum Jahresende konnte der Aufsichtsrat auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens danken.

Mit freundlichen Grüßen



Eckhard David, Rechtsanwalt und Aufsichtsratsvorsitzender



Lagebericht 2020

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet und hat ihren Sitz in Hannover. Wir verfügen über einen Wohnungsbestand von rund 2.000 Wohnungen, die sich zum überwiegenden Teil im Stadtgebiet Hannover und darüber hinaus in der Region Hannover, in den Städten Gehrden, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark befinden. Durch diese regionale Präsenz unseres Wohnungsbestands können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichstem Wohnraum anbieten. Neben dem Wohnungsangebot verwalten wir 23 Gewerbeeinheiten sowie 866 Garagen und Einstellplätze.

Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleinige Gesellschafterin, die OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von 1.485 fremdverwalteten Wohnungs- und Gewerbeeinheiten durchgeführt wird. Weiterhin werden in dieser Gesellschaft über einen Geschäftsbesorgungsvertrag Dienstleistungen für die Genossenschaft erbracht, wie z. B. die Hauswartleistungen von vier eigenen Hausmeistern und die Fremdverwaltung für Miethauseigentümer.

Zum Bezug einer Wohnung ist eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft Voraussetzung. Die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestands durch Neubaumaßnahmen ist Grundlage für unsere attraktiven Wohnungsangebote. Das Portfolio erstreckt sich vom Einfamilienhaus bis hin zum klassischen Geschosswohnungsbau in verschiedensten Wohnlagen: von städtisch zentral bis regional. Unser Wirken ist geprägt durch genossenschaftliche Grundprinzipien der Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Anstelle einer höchstmöglichen Gewinnmaximierung steht die soziale Verantwortung für die Mietpreisentwicklung und die dauerhafte Zufriedenheit unserer Mitglieder im Fokus.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Die seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 anhaltende Wachstumsphase setzte sich, bedingt durch den Ausbruch der Corona-Pandemie, in 2020 nicht weiter fort. Im Vergleich zum Vorjahr 2019 ist die bundesweite Wirtschaftsleistung in 2020 um rund 5,0 % gesunken. Der genannte Rückgang des deutschen Bruttoinlandsprodukts liegt dabei unter dem Durchschnitt der 27 EU-Staaten von rund 7,5 %. Prognosen des wirtschaftlichen Erholungsprozesses sind mit hohen Unsicherheiten verbunden, da die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung aktuell nicht absehbar ist.

Die bereits im Vorjahr angeführte Konjunkturunabhängigkeit des Wirtschaftsbereiches der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft spiegelt sich im verhältnismäßig geringsten Umsatzrückgang aller Wirtschaftsbereiche von 0,5 % (Vorjahr +1,0 %) wider. Mit einem Anteil von 11,1 % (Vorjahr 11,6 %) der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung beweist die Branche auch während der aktuellen Rezession wirtschaftliche Stabilität. Der branchenspezifische Umsatzrückgang wurde zudem primär im Bereich Gewerbevermietung und beim Handel von Immobilien, nicht bei der Vermietung von Wohnraum verzeichnet.

Das Baugewerbe ist in 2020 der einzige Wirtschaftsbereich, der eine höhere Bruttowertschöpfung als im Vorjahr generierte.¹ Das Bauvolumen ist insgesamt um 4 % auf Mrd. € 444,4 gestiegen (Vorjahr +8,0 %; Mrd. € 427,3). In den Wohnungsbau flossen 2020 rund Mrd. € 255,1 (Vorjahr Mrd. € 243,3). Mrd. € 79,5 bzw. 175,6 entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (Vorjahr: Mrd. € 75,7 bzw. 167,7). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur erfährt zwar eine Verlangsamung, setzt sich aber weiter fort und wird das voraussichtlich weiterhin tun. Tragende Säule bleibt mit rund 57 % Bauvolumenanteil der Wohnungsbau, mit einem erwarteten Plus von 4,9 % in 2020 sowie 3,7 % in 2021.²

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Hannover ist anhaltend hoch und somit ebenfalls Indikator für die Krisensicherheit der Wohnungswirtschaft. In den vergangenen Jahren ist durch das Übersteigen des Bevölkerungszuwachses im Verhältnis zu den fertiggestellten Wohnungen ein Wohnungsdefizit entstanden, welches weiterhin ursächlich für die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum ist.³ In 2020 bleibt die Bevölkerung der Stadt Hannover mit rund 540.000 Einwohnern und der gesamten Region mit rund 1,18 Mio. Einwohnern weitgehend stabil, erfährt jedoch keinen Zuwachs mehr.⁴ Der durchschnittliche Leerstand in der Stadt Hannover liegt mit 1,8 %⁵ unterhalb des Durchschnitts der alten Bundesländer mit 2,2 % und zeigt eine nachhaltig attraktive Wohnlage an.⁶ Die Stadt Hannover geht bei ihren Woh-

nungsmarktbeobachtungen zudem davon aus, dass eine Leerstandquote von 2 % für einen reibungslosen Wohnungswechsel erforderlich ist. Diese Wohnungswechselreserve wird seit 2012 kontinuierlich unterschritten und verweist auf einen bestehenden Vermietermarkt.⁷

Die Wiedervermietung in der Stadt Hannover erfolgt derweil zu einer Durchschnittsmiete von 9,20 €/m² Wohnfläche,⁸ während der Mietspiegel aus 2019 weiterhin insgesamt eine, über alle Wohnlagen gewichtete, durchschnittliche Miete von 6,91 €/m² Wohnfläche zur Orientierung für die Wiedervermietung angibt.⁹ Dieses Delta deutet auf einen nicht abklingenden Bedarf an insbesondere bezahlbarem Wohnraum.

Die Region Hannover bleibt ein bedeutender und werthaltiger Standort für Investoren. Die Folge der positiven Entwicklung der vorangegangenen Jahre ist eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten. Das Transaktionsvolumen des gewerblichen Immobilienmarktes liegt mit Mio. € 710 in 2020 leicht unter dem langjährigen Durchschnitt von Mio. € 765 (2016–2020), ist aber aufgrund des nicht unwesentlichen Umsatzeinbruchs im Bereich Einzelhandel, Hotel und Büromarkt vergleichsweise hoch und somit Indikator für die Krisenresilienz des hannoverschen Immobilienmarktes. Infolgedessen bestehen weiterhin abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Arbeiten, Leben und Wohnen in und um Hannover.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2020 T €	Ist 2020 T €	Ist 2019 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.268,0	10.301,7	10.161,5
Instandhaltungskosten	3.613,0	3.370,7	2.993,3
Zinsaufwendungen	1.222,0	1.236,2	1.338,0
Jahresüberschuss	1.320,0	1.343,8	1.686,8

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Im Wesentlichen haben sich sowohl die Aufwendungen als auch die Erträge entsprechend vorstehender Planung entwickelt, sodass das Ergebnis unsere Erwartungen in vollem Umfang erfüllt. Lediglich bei den Instandhaltungsaufwendungen haben sich Abweichungen zu den Planzahlen ergeben, die durch das witterungsbedingte Ausbleiben der Fertigstellung der Großmodernisierung Hagenstraße/Celler Straße zur Nichtinanspruchnahme eines Teils des Budgets geführt haben. Der Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.343,8 (Vj. T € 1.686,8) fällt aufgrund des verbleibenden Anstiegs des Instandhaltungsbudgets von rund T € 380 von 2019 zu 2020 entsprechend geringer aus als im Vorjahr.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 1.460,7 (Vj. T € 1.739,8) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

Erträge in T €	2020		2019	
1. Mieten, Umlagen	13.848,6		13.616,3	
2. Sonstige Erträge	14,2	13.862,8	27,8	13.644,1
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	3.436,3		3.292,1	
2. Instandhaltungskosten	3.792,7		3.347,1	
3. Abschreibungen	1.946,4		1.943,8	
4. Zinsen	1.132,0		1.229,0	
5. Grundsteuern	482,0		479,0	
6. Sonstige Aufwendungen	26,1		36,0	
7. Verwaltungskosten	1.586,6	12.402,1	1.577,3	11.904,3
Ergebnis der Hausbewirtschaftung		1.460,7		1.739,8

¹ GdW
² DIW
³ Region Hannover, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung; Landeshauptstadt Hannover, Wirtschaftsförderung
⁴ Region Hannover, Zentrale Steuerung
⁵ Landeshauptstadt Hannover; Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen
⁶ GdW
⁷ Landeshauptstadt Hannover; Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen
⁸ Region Hannover, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung; Landeshauptstadt Hannover, Wirtschaftsförderung
⁹ Landeshauptstadt Hannover, Bürgerzentrum Bauen

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr durch jahresüberhängende Neubaumieten (Fertigstellung bereits in 2019) und die Nutzung von Mietpotentialen bei Neuvermietung weiter gestiegen. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (Wohnungen) beliefen sich auf T € 111,3 (Vj. T € 85,3). Der Anstieg der Leerstandskosten in 2020 resultierte zum Teil aus längeren Abläufen bei Mieterwechseln sowie aus in Kauf genommenen Leerständen bei der Nutzungsänderung von Objekten. Darunter fällt die Umnutzung von ehemals sozial geförderten Einfamilienhäusern zu kleineren Wohnungen und auch der Umbau einer gering genutzten Gewerbeinheit zu einer Kinderkrippe. Auch verlängerte Bearbeitungszeiten von Behörden haben diese Zeiträume ausgedehnt. Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 4,3 (Vj. T € 6,5). Die sonstigen Erträge beinhalten Erträge aus der Vermietung von Gästewohnungen, die in 2020 pandemiebedingt aufgrund einschränkender Beherbergungsregularien nicht in gewohntem Umfang ausgelastet werden konnten.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands wurden im Jahr 2020 rund Mio. € 3,4 (Vj. Mio. € 3,0) investiert, das entspricht 26,87 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Zusätzlich zu der planmäßigen Instandhaltung wurden insgesamt 33 Wohnungen modernisiert, 12 Wohnungen davon sind generationsgerecht umgebaut worden. Weitere drei Wohnraumanpassungen dienten der Vorbereitung für den späteren Pflegebedarf. Zudem floss ein Teil der Investitionen in die Großmodernisierung des Objektes Hagenstraße/Celler Straße. Das zentral gelegene Objekt wird energetisch saniert und erhält hierfür unter anderem in Teilen ein neues Dach sowie eine neue Fassade.

Die Zinsaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2020 durch die planmäßige Entschuldung sowie getätigte Sondertilgungen weiter gesunken.

Beteiligungen

An dem Tochterunternehmen OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH ist die Genossenschaft zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt unverändert T € 210.

Aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags wird die GmbH für die Genossenschaft unter anderem als WEG-Verwalterin tätig. Betreut werden in der Verwaltung:

81 Eigentümergemeinschaften und 7 Einzeleigentümer mit 1.432 Wohnungen, 53 Gewerbeeinheiten und 506 Garagen.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 374,4.

In 2020 konnten aufgrund pandemiebedingter Versammlungseinschränkungen nicht alle Eigentümerversammlungen stattfinden, sodass die Entlastungen hinsichtlich der Rechnungslegung zum Teil ausstehend sind. Die Wirtschaftspläne behalten gemäß Beschlussfassung generell ihre Gültigkeit bis zum Vorliegen eines neu beschlossenen Wirtschaftsplans. Die Verwalterbestellungen gelten gemäß § 6 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie bis zum 31.12.2021 fort.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv, da der eigene Wohnungsbestand durch die planmäßige Fortführung von Instandhaltung und Modernisierungen werterhaltend weiterentwickelt worden ist und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Bilanz-entwicklung in T €	Bilanzsumme	Anlage-vermögen	Eigenkapital
2018	100.648,2	95.309,7	38.831,3
2019	99.984,9	94.658,4	40.413,8
2020	98.433,0	92.695,5	41.669,9

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Sachanlagen	92.485,3	93,9	94.448,2	94,5	-1.962,9
Finanzanlagen	210,2	0,2	210,2	0,2	0,0
Mittelfristige Aktiva	1.052,3	1,1	884,5	0,9	167,8
Kurzfristige Aktiva	4.685,2	4,8	4.442,0	4,4	243,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	98.433,0	100,0	99.984,9	100,0	-1.551,9

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Eigenkapital	41.669,9	42,3	40.413,8	40,4	1.256,1
Lang- u. mittelfristige Fremdmittel					
· Verbindlichkeiten	51.250,3	52,0	54.394,6	54,4	-3.144,3
· Sonstige Rückstellungen	46,9	0,0	52,2	0,1	-5,3
Kurzfristige Fremdmittel	5.465,9	5,7	5.124,3	5,0	341,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	98.433,0	100,0	99.984,9	100,0	-1.551,9

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 1.256,1 angestiegen und beträgt nunmehr T € 41.669,9. Die Eigenkapitalquote stieg von 40,4 % auf 42,3 %. Diese Entwicklung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2020 und dessen Verwendung sowie dem Anstieg der Geschäftsguthaben. Das Fremdkapital ist durch planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen gesunken.

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. € 11,1, 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 betrug im Berichtsjahr 2,3 % (Vj. 2,4 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T € 763,5, die am 31.12.2020 nicht in Anspruch genommen waren. Unser Anlagevermögen wird mittels langfristiger Fremdmittel finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von 3 bis 30 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen beurteilen wir potentielle Zinsänderungsrisiken als gering. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Für Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 4,0 besteht aufgrund der mit einer Bausparkasse fest vereinbarten Konditionen kein Zinsänderungsrisiko.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet.

Die Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit sind um T € 87,8 liquiditätsbringend gestiegen. Die Entwicklung der Mittelverwendung zeigt im Berichtsjahr eine Verschiebung von Investitionen hin zur Entschuldung. Das liegt zum einen an der Fertigstellung der Bautätigkeiten in Burgdorf in 2019 und der Finanzierung des aktuellen Großmodernisierungsprojektes Hagenstraße/Celler Straße aus dem laufenden Instandhaltungsbudget. Entsprechend fällt der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene Aufwand um rund Mio. € 1,0 geringer aus als im Vorjahr. Zum anderen ist der im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthaltene Aufwand, bedingt durch das Ausbleiben von Valutierungen sowie Umfinanzierungen und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von T € 649,6, um rund Mio. € 1,1 höher als im Vorjahr. In Summe hat sich der Finanzmittelbestand um T € 162,7 erhöht.

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

in T €	2020	2019
Jahresüberschuss	1.343,8	1.686,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.979,6	1.989,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	9,9	9,9
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-5,3	-18,9
Cashflow nach DVFA/SG	3.328,0	3.667,5
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-33,1	4,7
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-84,6	-73,8
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	382,5	-334,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.220,8	1.321,6
Erträge aus Beteiligungen	-80,8	0,0
Ertragsteuer Aufwendungen	50,8	56,1
Ertragsteuer Zahlungen	-57,7	-3,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.725,9	4.638,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	78,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16,7	-1.416,4
Erhaltene Zinsen	5,5	6,5
Erträge aus Beteiligungen	80,8	0,0
Einzahlung aus Rückfluss von Bausparverträgen	0,0	387,0
Auszahlung für die Anlage in Bausparverträge	-177,7	-188,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-108,1	-1.133,1
Veränderungen der Geschäftsguthaben	175,1	152,0
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen (einschl. Umfinanzierung T € 0,0; Vorjahr T € 5.568,9)	0,0	5.568,9
Planmäßige Tilgungen	-2.491,5	-2.474,5
Außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umfinanzierung T € 0,0; Vorjahr T € 4.852,4)	-649,6	-4.999,4
Gezahlte Zinsen	-1.226,3	-1.328,1
Gezahlte Dividenden	-262,8	-256,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.455,1	-3.337,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	162,7	167,6
Finanzmittelbestand am		
01.01.2020/2019	624,0	456,4
31.12.2020/2019	786,7	624,0

Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.343,8 (Vj.: T € 1.686,8) erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

in T €	2020	2019	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.460,7	1.739,8	–279,1
Sonstige Betriebsleistungen	–113,8	–103,5	–10,3
Betriebsergebnis	1.346,9	1.636,3	–289,4
Finanzergebnis	86,3	5,4	80,9
Neutrales Ergebnis	–45,5	100,8	–146,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.387,7	1.742,5	–354,8
Steuern	–43,9	–55,7	11,8
Jahresüberschuss	1.343,8	1.686,8	–343,0

Die sich zum Vorjahr ergebende Veränderung im Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist ausschlaggebend auf höhere Aufwendungen für Instandhaltung (T € 445,6) sowie Betriebskosten (T € 144,2) zurückzuführen. Diese neutralisieren und übersteigen zum einen um rund T € 100 gesunkene Zinsaufwendungen sowie die um rund T € 140,1 gestiegenen Sollmieten.

Das neutrale Ergebnis wird in 2020 neben der Vereinnahmung von verjährten Verbindlichkeiten und der Auflösung von Rückstellungen im Wesentlichen durch in Rechnung gestellte Leistungen früherer Jahre in Höhe von T € 178,0 belastet.

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

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	In	2020 T €	2019 T €
Eigenkapitalquote	%	42,3	40,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,46	6,43
Fluktuationsquote	%	8,81	7,32
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,90	0,70
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	26,87	23,66

Die im Branchenvergleich gute Eigenkapitalquote ist das Ergebnis von positiven Jahresüberschüssen bei gleichzeitiger Verminderung des Fremdkapitalanteils durch hohe Tilgungsleistungen.

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,46 €/m² (Vj. 6,43 €/m²) liegt fortwährend unter dem Mietpiegel der Region Hannover und positioniert uns als marktstabilisierenden Anbieter von bezahlbarem Wohnraum.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist mit 176 im Vergleich zum Vorjahr (147) angestiegen. Entsprechend erhöhte sich die %uale Fluktuationsrate auf 8,8 % (Vj. 7,4 %). Diese erreicht nach zuletzt historisch niedrigen Werten nun wieder einen marktüblichen Durchschnitt. Die wesentlichen Kündigungsgründe sind neben dem Ableben von Mitgliedern der Bedarf an Pflegeunterkünften und klassischerweise der Ortswechsel. Der Anstieg ist somit nicht Angebotsbedingt und liegt nicht in unserem Einflussbereich.

Bezogen auf den Stichtag 31.12.2020 betrug der Leerstand 0,90 % (Vj. 0,70 %). Im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 1,11 %. Diese liegt weiterhin signifikant unter dem Marktdurchschnitt von 1,8 %.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten sind im Vergleich mit Branchenkennzahlen als gut zu bezeichnen und der Instandhaltungszustand der Gebäude ist als angemessen einzustufen.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Traditionell reagieren Immobilienmärkte zeitlich versetzt auf Krisensituationen. Es bleibt demnach abzuwarten, inwieweit die seit rund einem Jahr andauernde Pandemie die Wirtschaft insgesamt und damit verbundene Beschäftigung und Kaufkraft der Menschen beeinträchtigen wird. Globale Krisenereignisse wie Börsenkrisen, Klimakatastrophen oder auch Gesundheitskrisen sind in unseren Risikobetrachtungen eher als „höhere Gewalt“ zu definieren und kaum zu prognostizieren. Die Entwicklungen des zurückliegenden Jahrzehnts machen aber deutlich, dass wir in langfristigen Planungen nicht stetiges Wirtschaftswachstum auf hohem Niveau von Wohlstand und Kaufkraft voraussetzen dürfen.

Negative Einflüsse gehen auch von der laufenden Debatte um weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. Die Bundespolitik plant, die Mietpreisbremse, die ursprünglich als temporäres Mittel gegen Wohnungsmangel und steigende Mieten wirken sollte, nun zu verlängern. Weiterhin ist die Verlängerung des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels in Planung, wobei wir eine Verzerrung der realen Marktsituation sehen. Das Risiko, dass am Ende den Mietern und Vermietern mehr Schaden entsteht als neuer bezahlbarer Wohnraum, ist recht groß.

Gleichzeitig gibt es weitere Alarmsignale für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens, das ja Grundlage des genossenschaftlichen Handelns ist. Die Zahl der jährlich neu zu errichtenden Wohnungen im bezahlbaren Bereich wird seit Jahren nicht erreicht, aufgrund fehlender Grundstücke, Mitarbeitermangel in den Behörden, zu geringer Kapazitäten von Baufirmen sowie steigender Kosten für das Bauen. An der eigentlichen Zielgruppe wird vorbeigebaut oder gar nicht erst für sie geplant. Das Risiko für Quersubventionen im Bestand oder Verlustabschreibungen steigt.

Neben der Forderung nach mehr Neubau bleiben die bestehenden Aufgaben von Klimaschutz, altersgerechtem Bestandsumbau sowie der Quartiersentwicklung bestehen. Allein der Bereich des bezahlbaren Klimaschutzes, mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2050, stellt aus heutiger Sicht eine nicht kalkulierbare Zielsetzung dar. Der Gebäudesektor muss in den kommenden 10 Jahren 67% seiner Treibhausgasemissionen bezogen auf 1990 einsparen. Für unsere Mitglieder wächst das Risiko von steigenden Wohnkosten durch eine CO2-Bepreisung für fossile Energieträger und weniger modernisierte Gebäude, ohne dass sie selbst über Investitionen entscheiden können. Aus unserer Sicht des Vermieters entsteht eine Doppelregulierung durch Energieeinspargesetze und die

CO2-Bepreisung ohne soziale Komponente für die Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen.

Um Risiken für unser Unternehmen frühzeitig identifizieren zu können, werden alle relevanten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Fluktuation, Neuvermietungsquoten, die Mitglieder- und Anteilsentwicklung sowie die Investitions- und Liquiditätsplanung monatlich im Sinne eines unternehmensübergreifenden Risikomanagements überwacht. In regelmäßigen Vorstandssitzungen werden diese Analysen erörtert und erforderliche Maßnahmen veranlasst. Auswertungen des Darlehensportfolios mit seinen Beleihungsreserven sowie die entsprechenden Prolongationsstrategien sind transparent dokumentiert.

Das Anlagevermögen der Genossenschaft wird mit Darlehenslaufzeiten von bis zu 30 Jahren finanziert. Gleichzeitig werden sinkende Zinsbelastungen zugunsten der Tilgung verlagert oder auch zunehmend Zinsbindungen bis zum Ende der Darlehenslaufzeit eingegangen.

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

Der Wohnimmobilienmarkt ist eng an die Nachfrage privater Haushalte gekoppelt. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang die gesamtwirtschaftliche Krise in Hannover und der Region zu breitflächigem Einkommensverlust führt. Mittel- bis langfristig sind somit auch Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt vorstellbar.

■ 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können, insbesondere auch nach bezahlbarem Wohnraum, sehen wir weiterhin als gute Chance eines nachhaltigen Geschäftsmodells für den Wohnungsmarkt in Hannover und der Region.

Das gute Verhältnis unserer Durchschnittsmiete zum Mietspiegel, das die Bezahlbarkeit widerspiegelt, und unser Konzept der Nachverdichtung positionieren die OSTLAND hierbei erfolgreich.

Die steigende Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum, verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadtnähe und mobilitätsgerechten Wohnungen, sehen wir weiterhin als Chance für unsere Genossenschaft. Die Bestandsentwicklung bleibt trotz des großen Neubaupotentials in Hannover und dem Umland ein sehr wichtiges Handlungsfeld. Die genossenschaftlichen Grundsätze und die Förderung unserer Mitglieder verpflichten uns, Wohnraum bezahlbar zu gestalten und mit unseren Mieten eine dämpfende Funktion bei den Marktentwicklungen auszuüben. Der Ansatz, Sanierungs- und Neubaukonzepte mit Grundstücksverdichtung auf eigenem Grund und Boden umzusetzen, wird demnach weiterverfolgt. Unsere strategische Wirtschaftsplanung enthält daher ein Modernisierungsvorhaben und Dachausbaukonzept in Hannover-Linden, in Häusern aus den Gründungsjahren. Unter dem Namen „Stadt-Dach-Fluss“ entstehen neue Wohnungen über den Dächern von Linden und neue und bestehende Mitglieder profitieren gleichermaßen. Mit einer nachhaltigen Bestandsentwicklung gilt unsere Aufmerksamkeit daher auch dem gesamten Wohnumfeld bei der Investitionsentscheidung und somit rückt das Quartier mit seiner Infrastruktur und den Themen Sicherheit, Mobilität, Energie, Mietertreff und Gesundheit in den Mittelpunkt unserer Planungen.

Die Förderung unserer Mitglieder in Form von wohnbegleitenden Dienstleistungen bleibt auch zukünftig ein wichtiger Erfolgsfaktor und eine Chance für langjährige gute Mietverhältnisse mit geringer Fluktuation. Der Ausbau des Angebots für besondere Wohnformen bietet Mitgliedern ein lebenswertes Wohnen in allen Lebenslagen. Beispielhaft hierfür steht auch die zum Jahreswechsel umgebaute Kinderkrippe „Junges Gemüse“ in guter Nachbarschaft zum betreuten Wohnen im Gilde-Carré. Für die Herausforderungen der demografischen Veränderungen sehen wir uns entsprechend gut aufgestellt. Die Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer Wohnungen in guten Lagequalitäten und mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis sichern uns auch zukünftig eine stabile Ertragslage.

Die hochgesteckten politischen Ziele zur Senkung der klimaschädlichen CO₂-Emissionen im Gebäudebereich stellen neben den enormen Aufwendungen zu deren Erreichung auch die Chance für innovative Versorgungskonzepte in Kooperation mit Energiedienstleistern dar. So konnten mehrere Mieterstromprojekte und ein

Fernwärme-Energiemanagement realisiert werden, die ohne eigene Investitionen in Kooperation mit Energieversorgungsunternehmen zu guten wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Ergebnissen geführt haben. Diese Win-win-Situationen für Mieter, Vermieter und das Klima werden wir intensiv weiterverfolgen.

Die aktuell allseits formulierte Frage der Krisenresilienz stellt man sich in einer scheinbar krisenresistenten Branche wie der Immobilienwirtschaft kaum noch. Die für Resilienz charakteristischen Werte Widerstandskraft, Anpassungsfähigkeit und Innovationspotential machen die Chancen einer Krise deutlich. Die Anpassungsfähigkeit unserer Genossenschaft wird somit der Erfolgsfaktor für innovative Lösungen, wenn es um Effizienzsteigerung oder Nachhaltigkeit geht. Die Marke „OSTLAND“ erhält auf diese Weise auch unter schwierigeren Rahmenbedingungen eine Aufwertung.

■ 4. PROGNOSEBERICHT

Unsere Planungsprämissen für 2021 basieren entsprechend nachstehender Tabelle auf leicht steigenden Umsatzerlösen, Instandhaltungsmaßnahmen von rund Mio. € 3,7, Zinsaufwendungen in Höhe von circa Mio. € 1,2 sowie nachhaltig positiven Jahresüberschüssen in der Größenordnung von mehr als Mio. € 1,1:

	Ist 2020 T €	Plan 2021 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.301,7	10.351,0
Instandhaltungskosten	3.370,7	3.700,0
Zinsaufwendungen	1.236,2	1.152,0
Jahresüberschuss	1.343,8	1.183,0

Wir erwarten mit diesen prognostizierten Ergebnissen die Voraussetzung die für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende sowie eine Eigenkapitalstärkung die ausreichend ist, um die geplanten Investitionen zu realisieren.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung erschweren zuverlässige Einschätzungen der Auswirkungen der Pandemie auf den Geschäftsverlauf und können somit ursächlich für Planabweichungen sein.

Hannover, den 2. März 2021

Der Vorstand


Andreas Wahl


Michael Thiermann

■ Bilanz zum
31. Dezember 2020

Aktivseite

	31.12.2020 €			31.12.2019 €
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.613.214,09			91.518.934,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.796.144,22			2.852.791,22
3. Maschinen	0,00			0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.982,00			76.520,00
5. Anlagen im Bau	0,00			0,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	92.485.340,31		0,00
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	92.695.490,31	150,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.671.727,05			3.550.143,04
2. Andere Vorräte	35.704,95	3.707.432,00		45.019,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	31.868,68			40.914,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände	145.983,00	177.851,68		181.088,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	786.716,59			624.017,39
2. Bausparguthaben	988.139,07	1.774.855,66	5.660.139,34	810.435,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten		64.155,00		74.091,00
1. Geldbeschaffungskosten		13.251,67	77.406,67	761,05
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
Bilanzsumme			98.443.036,32	99.984.866,13

Passivseite

	31.12.2020 €			31.12.2019 €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	237.547,61			249.992,67
2. der verbleibenden Mitglieder	8.367.163,65			8.174.940,54
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.669,56	8.609.380,82		9.300,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. 47.185,19 € / Vj. 47.762,77 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 134.376,00 € / Vj. 168.681,00 €)	4.132.448,00			3.998.072,00
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	27.057.831,00			25.873.831,00
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: Gj. 580.000,00 € / Vj. 476.000,00 €)				
(davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. 604.000,00 € / Vj. 674.000,00 €)				
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	32.450.559,80		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	4.543,95			3.232,46
2. Jahresüberschuss	1.343.753,58			1.686.801,76
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-738.376,00	609.921,53	41.669.862,15	-842.681,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		23.870,00		45.380,00
2. Sonstige Rückstellungen		146.958,18	170.828,18	185.361,98
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		50.140.527,99		52.646.415,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.087.960,25		1.723.176,65
3. Erhaltene Anzahlungen		3.869.109,49		3.837.607,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		36.336,17		36.019,16
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		589.512,6		486.749,40
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		532.875,71		328.259,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten		251.466,95	56.507.789,16	208.140,59
(davon aus Steuern: Gj. 23.147,26 € / Vj. 12.672,48 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. 1.768,88 € / Vj. 1.694,76 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten			84.556,83	73.985,01
Bilanzsumme			98.433.036,32	99.984.866,13

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

■ Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €		2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.741.286,41		13.552.595,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	211.571,33	13.952.857,74	108.118,72
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		121.584,01	91.545,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		115.987,34	135.634,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.773.778,49		6.261.649,97
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.441.235,26	8.215.013,75	1.112.738,53
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	423.365,43		397.505,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 18.875,00 € / Vj.: 10.540,00 €)	95.550,96	518.916,39	69.160,03
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		1.979.620,03	1.989.763,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		450.149,92	496.823,62
8. Erträge aus Beteiligungen		80.807,90	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.472,96	6.520,34
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.236.187,63	1.338.001,56
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		43.857,23	56.098,38
12. Ergebnis nach Steuern		1.832.965,00	2.172.673,08
13. Sonstige Steuern		489.211,42	485.871,32
14. Jahresüberschuss		1.343.753,58	1.686.801,76
15. Gewinnvortrag		4.543,95	3.232,46
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		738.376,00	842.681,00
17. Bilanzgewinn		609.921,53	847.353,22

■ Anhang zum 31. Dezember 2020

■ 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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

■ B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz wurden 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 2020 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.
- 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 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 € 11.059.380,08.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten weisen unter den Zugängen eine Neubaumaßnahme und unter den Abgängen einen nachträglich gezahlten Investitionszuschuss aus.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 3.671.727,05 ausgewiesen; im Vorjahr waren es € 3.550.143,04.

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

	Berichts-jahr €	Vorjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
			Berichts-jahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	31.868,68	40.914,71	16.463,73	11.613,93
Sonstige Vermögensgegenstände	145.983,00	181.088,96	0,00	0,00
Gesamt-betrag	177.851,68	222.003,67	16.463,73	11.613,93

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

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

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

Bei den Ergebnismrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2020 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss €	Stand am 31.12.2020 €
Gesetzliche Rücklage	3.998.072,00	0,00	134.376,00	4.132.448,00
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnismrücklagen	26.537.669,37	580.000,00	604.000,00	27.721.669,37
Gesamt-betrag	31.132.183,80	580.000,00	738.376,00	32.450.559,80

Unter der Position Sonstige Rückstellungen werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	46.908,18	52.232,53
Prüfungskosten	28.950,00	31.950,00
Urlaubsrückstellung	6.100,00	4.350,00
Interne Abschlusskosten	16.000,00	16.000,00
Steuerberatung	5.000,00	5.500,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	41.000,00	47.400,00
Müllgebühren	0,00	25.529,45
Berufsgenossenschaft	3.000,00	2.400,00
Gesamt-betrag	146.958,18	185.361,98

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 € 449,7 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 83,2.

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2020 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rd. T € 173,3.

Aus bis 2020 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 278,9, das aus liquiden Mitteln der Genossenschaft bezahlt werden soll.

Das zum 31.12.2020 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € –3.239,9.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals der OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2020 T € 1.681,9. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.180,5 und ein Jahresüberschuss von T € 219,1 ausgewiesen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	0	0
Hauswarte und Gärtner	0	0
Anzahl	2	2

Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang Geschäftsjahr	3.249	27.430
Zugang	178	1.534
Abgang	–168	–944
Ende Geschäftsjahr	3.259	28.020
Veränderung	10	590

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 192.223,11 (Vj. € 162.935,48) erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 177.000,00 vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 8.406.000,00.

Mitglieder des Vorstands
Andreas Wahl (Vorsitzender)
Michael Thiermann

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstands € 10.961,00.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Eckhard David (RA) (Vorsitzender)
Martin Berkemeier
Michael Bosse-Arbogast
Claus Gedig (Niederlassungsleiter) (stellvertr. Vorsitzender)
Isabell Klose (Erzieherin)
Oliver Meißner (Dipl.-Verwaltungswirt) (stellvertr. Schriftführer)
Susanne Petersen (kfm. Angestellte) (Schriftführerin)
Funda Schuster (Dipl.-Ing. FB Architektur)

Die Vergütungen des Aufsichtsrats betrugen in 2020 T € 6,7 (Vj. T € 6,3).

Name und Anschrift des Prüfungsverbands

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

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2021 weiter mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmenausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie ihrer Liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag

	€
Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von	1.343.753,58
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2019 von	4.543,95
ergibt sich eine Zwischensumme von:	1.348.297,53
Nach Zuweisung von	–134.376,00
zur gesetzlichen Rücklage und von	–604.000,00
zu den anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	609.921,53
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2020 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	267.468,46
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	338.000,00
c) Vortrag des verbleibenden Restbetrags von auf neue Rechnung	4.453,07

Hannover, den 2. März 2021

Der Vorstand


Andreas Wahl


Michael Thiermann

Anlagen zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
		01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2020 €		01.01.20120 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2020 €		
I.	Sachanlagen													
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	137.948.108,59	0,00	0,00	0,00	137.948.108,59		46.429.174,5	1.905.720,00	0,00	0,00	48.334.894,5	89.613.214,09	91.518.934,09
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55		751.081,33	56.647,00	0,00	0,00	807.728,33	2.796.144,22	2.852.791,22
3.	Maschinen	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00		719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	0,00	0,00
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.028,04	16.715,03	1.763,16	0,00	483.979,91		392.508,04	17.253,03	1.763,16	0,00	407.997,91	75.982,00	76.520,00
	Summe	142.021.728,18	16.715,03	1.763,16	0,00	142.036.680,05		47.573.482,87	1.979.620,03	1.763,16	0,00	49.551.339,74	92.485.340,31	94.448.245,31
II.	Finanzanlagen													
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00
2.	Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00
	Summe	210.150,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	210.150,00
	GESAMT	142.231.878,18	16.715,03	1.763,16	0,00	142.246.830,05		47.573.482,87	1.979.620,03	1.763,16	0,00	49.551.339,74	92.695.490,31	94.658.395,31

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 Kredit- instituten	50.140.527,99	2.212.613,25	10.783.798,33	37.114.116,41	50.140.527,99	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	52.646.415,69	2.841.735,31	11.099.262,14	38.705.418,24	52.646.415,69	
2. Verbindlich- keiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.087.960,25	35.701,84	144.990,34	907.268,07	1.060.539,67	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	1.723.176,65	455.318,43	155.141,66	1.112.716,56	1.695.756,07	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.869.109,49	3.869.109,49	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	3.837.607,54	3.837.607,54	0,00	0,00		
4. Verbindlich- keiten aus Vermietung	36.336,17	36.336,17	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	36.019,16	36.019,16	0,00	0,00		
5. Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	589.512,60	567.708,28	21.804,32	0,00		
dto., Vorjahr	486.749,40	461.752,68	24.996,72	0,00		
6. Verbindlichkei- ten gegenüber verbundenen Unternehmen	532.875,71	532.875,71	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	328.259,88	328.259,88	0,00	0,00		
7. Sonstige Ver- bindlichkeiten	251.466,95	251.466,95	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	208.140,59	208.140,59	0,00	0,00		
Gesamtsummen	56.507.789,16	7.505.811,69	10.950.592,99	38.051.384,48	51.201.067,66	
dto., Vorjahr	59.266.368,91	8.168.833,59	11.279.400,52	39.818.134,80	54.342.171,76	

- Zusammenfassung
- Entwicklung
- Bauleistungen

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2020 Beträge in T €	2019 Beträge in T €	2020 Beträge in T €	2019 Beträge in T €
Bilanzsumme	98.433,0	99.984,9	3.180,5	3.014,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	4,0	8,5
Sachanlagen	92.485,3	94.448,2	2.125,4	2.189,6
Finanzanlagen	210,1	210,1	8,0	9,2
Andere Vorräte	3.707,4	3.595,2	19,6	19,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	177,9	222,0	579,5	392,8
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.774,9	1.434,5	443,8	394,4
Rechnungsabgrenzungsposten	77,4	74,9	0,2	0,2
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.609,4	8.434,2	210,0	210,0
Rücklagen	32.450,6	31.132,2	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	170,8	230,7	115,7	36,1
Verbindlichkeiten	56.507,8	59.266,4	1.382,8	1.434,7
Rechnungsabgrenzungsposten	84,5	74,0	0,1	0,0
Bilanzgewinn	609,9	847,4	454,2	315,8
Umsatzerlöse	13.952,9	13.660,7	2.471,4	2.114,9
Bestandsveränderung	121,6	91,5	0,0	0,1
Sonstige betriebliche Erträge	116,0	135,6	13,7	7,3
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-8.215,0	-7.374,4	-416,9	-340,3
Löhne, Gehälter, soziale Abgaben	-518,9	-466,6	-1.313,1	-1.316,0
Abschreibungen	-1.979,6	-1.989,7	-82,7	-73,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-450,2	-496,8	-309,8	-323,5
Erträge aus Beteiligungen	80,8	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,5	6,5	5,8	5,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.236,2	-1.338,0	-40,0	-41,9
Steuern	-533,1	-542,0	-109,3	-13,3
Jahresüberschuss	1.343,8	1.686,8	219,1	19,7
Einstellung in Rücklagen	-738,4	-842,7	0,0	0,0
Gewinnvortrag	4,5	3,2	235,1	296,1
Gezahlte Dividende/Ausschüttung	262,8	256,4	0,0	0,0
Bestand an				
eigenen Einheiten (ohne EPL)	2.652	2.659	40	40
verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL)	0	0	1.822	1.664
Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2020 Mitglieder	2020 Anteile	2019 Mitglieder	2019 Anteile
Vortrag	3.249	27.430	3.228	26.915
Zugang im Geschäftsjahr	178	1.534	190	1.444
Abgang im Geschäftsjahr	-168	-944	-169	-929
Bestand	3.259	28.020	3.249	27.430

Geschäftsjahr	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile	Geschäfts-guthaben 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

* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

	Fertiggestellt wurden:						Zum Verkauf bestimmte Objekte				Im Bau befindliche Objekte					
	Eigene Objekte															
	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM	WA	WE	WA	Gar.	WA	WE	WA	Gar.	WA	SM
1950–1959		932		22		2										
1960–1969		176		57		4		21		19						
1970–1979		273		132		3		94		34						
1980–1989		241		136		3		49		16						
1990–1999		256		179		3										
2000–2009		120		63		7										
2010						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										
Summe		1.997		575		80										

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	90		26
Röttgerstr. 20 A	5	10		
Röttgerstr. 21 A–B	17	7		
Röttgerstr. 23 A–C	17	12		
Röttgerstr. 25 A–F	17	6		
Stephanustr. 52	108	2	1	
Stephanustr. 58	109	1	2	17
Stockmannstr. 10–14	1	39		
Sudersenstr. 2–18	8	104		24
Velberstr. 4	106	16	1	24
Wilhelm-Bluhm-Str. 49–53	1	36		
Wilhelm-Bluhm-Str. 50, 50 A–B	5	38		11
Wilhelm-Bluhm-Str. 52	5	12		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 A–C	4	38		
Wilhelm-Bluhm-Str. 52 D	4			10
Wilhelm-Bluhm-Str. 54, 54 A–B	4	35		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A–B	3	38		
Hannover-Badenstedt				
Hermann-Ehlers-Allee 24–30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		17
Hannover-Davenstedt				
Droehnenstr. 13, 17–21	182	30		
Hannover-Döhren				
Donaustr. 2	11			44
Donaustr. 4–6	11	23		
Donaustr. 8–10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274, 274 A–C, 278, 278 A–C	10	78		14
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
Hannover-Mitte				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2–6	14	31		
Hannover-Nord				
Rehbockstr. 36	12	14		6

	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	37		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, 2 A, 4, 4 A + 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		3
Sprosserweg 23	86	4		4
Burgdorf-Dachtmissen				
Bremer Weg 14	64	1		
Burgdorf-Ehlershausen				
Tilsiter Str. 11, 18	66	2		1
Burgdorf-Ramlingen				
Imhof 1	74	1		2

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/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	31		9
Lehrte				
Am Wacholder 2, 2 A–E	24	41		8
Sehnde				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A–E	57	20		9
Hegelstr. 2–8	59	16		4
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		38
Steinweg 11, 13	159	15		14
Wedemark-Mellendorf				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		10
Pechriede 16–22	53	24		27
Schaumburger Str. 18 A	50	36		15
Wedemark-Bissendorf				
Koopfore 10 A–C	55	16		3
Lohwiesenring 13–21	56	23		3

Herausgeber:

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstr. 58
30449 Hannover

Gestaltung:

klartxt GmbH, Hannover

OSTLAND.

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