



OSTLAND.
Geschäftsbericht
2023

■ Unternehmen	4
■ Mitgliedervertreter	5
■ Bericht des Aufsichtsrats 2023	6
■ Lagebericht 2023	8
1. Grundlagen des Unternehmens	8
2. Wirtschaftsbericht	8
3. Risiko- und Chancenbericht	14
4. Prognosebericht	16
■ Bilanz zum 31. Dezember 2023	18
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2023	21
■ Anhang zum 31. Dezember 2023	23
A. Allgemeine Angaben	23
B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
D. Sonstige Angaben	25
E. Weitere Angaben	26
Anlagen zum Anhang	28
■ Zusammenfassung	32
■ Entwicklung	33
■ Bauleistungen	34
■ Wohnungsbestand	36
■ Impressum	39

- Unternehmen
- Mitgliedervertreter
- Bericht des Aufsichtsrats

■ OSTLAND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

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

Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft

Marktgruppen:

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

Unternehmensprofil:

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

Verwaltungsorgane:

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

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

Prokura:

Norman Migura, Vöhrum

■ 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:

Norman Migura, Vöhrum

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

■ Wahlbezirk 1 – Hannover

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

■ Wahlbezirk 2 – Gehrden

Vertreter:
Bildhauer, Hans
Hennies, Otto
Kottländer, Lieselotte
Plass, Gabriela

■ Wahlbezirk 4 – Lehrte

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Fischer, Thorsten	Hannig, Gunther
Welter, Jens	

■ Wahlbezirk 5 – Sehnde

Vertreter:
Fröhlich, Sigfried
Nasemann, Hermann
Seegers, Bärbel

■ Wahlbezirk 6 – Burgdorf

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Ahlborn, Marielies	Schülke, Dirk
Betke-Joos, Nelli	Taupadel, Jens
Brandes, Christiane	
Brandes, Dirk	
Görtzen, Sabine	
Kurm, Helga	
Lange, Dieter	
Leist, Monika	
Paul, Annika	
Schmidt, Erika	

■ Wahlbezirk 7 – Wedemark

Vertreter:
Beckmann, Carolin
Treller, Heiner
Wieser, Christa

■ Wahlbezirk 8 – Sonstige

Vertreter:	Ersatzvertreter:
Kapper, Günter	Heusohn, Frank
Marosky, Michael	Jurkschat, Sandrine
Meier, Barbara	
Musielak, Frank	
Rehbock, Corinna	
Schlicht, Melanie	
Weiß, Laura	

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

Schwerpunkte der Berichterstattung in den Sitzungen waren insbesondere:

der Jahresabschluss 2022 mit Blick auf wesentliche Unternehmenskennzahlen und -risiken sowie den Prüfungsbericht, die im Auftrag des Aufsichtsrates durchgeführte Kassenprüfung für das Jahr 2022,
die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2023, die wirtschaftliche und tatsächliche Überprüfung des Projekts Ecovillage Hannover eG,
die Klimaschutzstrategie der OSTLAND,
der Betriebsvergleich mit weiteren Marktteilnehmern der Wohnungswirtschaft.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde von dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen Bremen e.V. durchgeführt. Dieser hat festgestellt, dass der Jahresabschluss 2023 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 13. Mai 2024 durch den Wirtschaftsprüfer StB Dipl.-Kfm. Heiko Günther erörtert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Ferner wird empfohlen, dem Vorstand für das Berichtsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand und den Mitarbeitenden 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 2024



Michael Bosse-Arbogast
Vorsitzender des Aufsichtsrats

■ Lagebericht 2023

■ 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft wurde 1950 gegründet und hat ihren Sitz in Hannover. Wir verfügen über einen Wohnungsbestand von 2.020 Wohnungen, 23 Gewerbeeinheiten sowie 868 Garagen und Einstellplätze. Neben dem überwiegenden Teil des Wohnungsangebots im Stadtgebiet Hannover sind wir auch in der Region Hannover, in den Städten Gehrden, Burgdorf, Lehrte, Sehnde und in der Wedemark, präsent. Durch dieses breitflächige Angebot unseres Wohnungsbestands können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichstem Wohnraum machen. Für den Bezug einer Wohnung ist eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft Voraussetzung. Die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestands durch Modernisierungs- und 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 ländlich-urban.

Unsere Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleinige Gesellschafterin, die OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von rd. 1400 fremdverwalteten Wohnungs- und Gewerbeeinheiten bis zum 31. Dezember 2023 durchgeführt wurde. 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.

Unser Wirken ist geprägt durch die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Anstelle einer höchstmöglichen Gewinnmaximierung stehen die soziale Verantwortung mit einer gedämpften Mietpreisentwicklung und die dauerhafte Zufriedenheit unserer Mitglieder im Mittelpunkt unseres Handelns.

■ 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

■ 2.1 Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarktbericht 2023 der Region Hannover zeigt eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum über alle Preissegmente auf. Diese Nachfrage bedienen zu können, bleibt angesichts steigender Preise, Zinsen und Energiekosten eine große Herausforderung für alle Marktteilnehmer.

Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum abzudecken, sehen die regionalen Akteure Handlungsbedarf und gleichzeitig den Spielraum für Preissteigerungen bei frei finanzierten Wohnungen als ausgeschöpft¹. In 2023 bleibt die Bevölkerung der Stadt Hannover mit rund 546.500 Einwohnern und der gesamten Region mit rund 1,175 Mio. Einwohnern weitgehend stabil und erfährt nur noch leichte Zuwächse². Die Stadt Hannover geht bei ihren Wohnungsmarktbeobachtungen zudem davon aus, dass eine Leerstandsquote von zwei Prozent für einen reibungslosen Wohnungswechsel erforderlich ist. Diese Wohnungswechselreserve wird seit 2012 kontinuierlich unterschritten und verweist auf einen bestehenden Vermietermarkt.

Die Wiedervermietung in der Stadt Hannover erfolgt derweilen zu einer Durchschnittsmiete von 10,19 € je Quadratmeter Wohnfläche gemittelt über alle Wohnlagen und Altersbauklassen. Der vereinfachte Mietspiegel aus 2023 weist steigende Mieten im Bereich der Wohnflächen zwischen 40 und 90 Quadratmeter um ca. 4–5 % aus³. Steigende Energie- und Lebenshaltungskosten machen gerade der Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zunehmend schwerer.

¹ Region Hannover, Wohnungsmarktbeobachtung 2023

² Region Hannover, Wohnungsmarktbeobachtung 2023

³ LHH u. Region Hannover, vereinfachter Mietspiegel 2023

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023 T €	Ist 2023 T €	Ist 2022 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.779,0	10.822,9	10.553,1
Instandhaltungskosten	4.853,0	4.871,4	3.730,7
Zinsaufwendungen	954,0	1.020,0	1.018,7
Jahresüberschuss	563,0	320,0	1.576,3

Auf 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 erfüllt, wenngleich der Jahresüberschuss mit T€ 320,0 Euro (Vj. T€ 1.576,3) um rd. T€ 1.256,3 deutlich niedriger im Vergleich zum Vorjahr ausfällt. Die Planungen waren bewusst auf eine Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere für Energieeffizienzmaßnahmen, von rd. 1 Mio. € ausgelegt. Abweichungen zwischen Planung und dem Ist resultieren aus höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie der Differenz aus Umlagen, Bestandsveränderungen und Betriebskosten.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T€ 452,5 (Vj. T€ 1.627,5) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Erträge in T €	2023		2022	
1. Mieten, Umlagen	15.049,2		14.453,9	
2. Sonstige Erträge	15,8	15.065,0	14,5	14.468,4
Aufwendungen				
1. Betriebskosten	4.194,6		3.666,4	
2. Instandhaltungskosten	5.328,3		4.168,4	
3. Abschreibungen	2.027,7		1.942,6	
4. Zinsen	927,8		936,0	
5. Grundsteuern	500,0		498,4	
6. Sonstige Aufwendungen	56,5		25,0	
7. Verwaltungskosten	1.577,6	14.612,5	1604,1	12.840,9
Ergebnis der Hausbewirtschaftung		452,5		1.627,5

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr durch die Nutzung von Mietpotenzialen bei Neuvermietung und bei Vollmodernisierungen gestiegen. Weiterhin sind durch die Fertigstellung der Dachgeschossausbauten planmäßige Mieterlöse hinzugekommen. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (Wohnungen) sind im Vorjahresvergleich angestiegen und beliefen sich auf T€ 115,1 (Vj. T€ 75,7). Die Kosten des Leerstands resultierten im Wesentlichen aus leicht angestiegener Fluktuation und Leerstand sowie den Übergangszeiträumen von Wohnungsvollmodernisierungen. Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T€ 17,5 (Vj. T€ 14,4). Die sonstigen Erträge beinhalten Erträge aus der Vermietung von Gästewohnungen, welche in 2023 unseren Mitgliedern wieder vollumfänglich zur Verfügung gestanden haben.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands wurden im Jahr 2023 rund Mio. € 4,87 (Vj. Mio. € 3,70) investiert, das entspricht 42,50 € (33,90 €) je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Unser Bauvorhaben Stadt-Dach-Fluß an der Röttgerstrasse 19–23 und 25–29 wurde planmäßig im Jahr 2023 bezugsfertig abgeschlossen. In zwei Abschnitten, im April und August, wurden die 24 neuen Wohnungen im doppelstöckigen Dachgeschoss an neue Mitglieder übergeben. Das Projekt, mit einem Mix aus einer energetischen Bestandsmodernisierung und gleichzeitiger Schaffung neuen Wohnraums über dem vierten Obergeschoss in Form eines zweigeschossigen Dachaufbaus, stellt sich in jeder Hinsicht als voller Erfolg dar. In Zeiten stark rückläufiger Baugenehmigungen und dem Ruf nach vereinfachten Bauverfahren und erleichterten Bedingungen für Dachausbauten konnten wir hier bereits Pionierarbeit leisten.

Abgerundet wird das Projekt mit einem Mobilitätskonzept, das auf der Grundlage einer umfangreichen Mitgliederbefragung umgesetzt wurde und unter anderem eine Tiefgarage für Fahrräder beinhaltet. Im Quartier wurde auch der Mietertreffpunkt zeitgemäß modernisiert und den Mitgliedern zur Nutzung bereitgestellt. Das Investitionsvolumen beträgt rund Mio. € 9,0 und bezieht sich auf 71 Wohnungen im Bestand sowie 24 neue Wohnungen im Dachgeschoss.

Im letzten Quartal wurde der Ankauf einer Bestandsimmobilie beschlossen mit dem Anlagenzugang zum 01. Januar 2024. Das Objekt Am Kanonenwall 5 liegt im Herzen von Hannover in der Calenberger Neustadt und rundet unser Portfolio mit 17 Wohnungen und drei Garagen in guter Lage ab.

Die Zinsaufwendungen waren im Geschäftsjahr 2023 in ähnlicher Höhe wie im Vorjahr. Die Zinssteigerung durch das Neubau- und Modernisierungsvorhaben wurde annähernd kompensiert durch die planmäßige Entschuldung sowie Sondertilgungen.

Beteiligungen

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

Aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags war die GmbH für die Genossenschaft unter anderem als WEG-Verwalterin tätig. Zukünftig werden in der Verwaltung acht Einzeleigentümer mit 145 Wohnungen, neun Gewerbeeinheiten und 102 Garagen fremd verwaltet.

Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T€ 375,1.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als sehr positiv, da der eigene Wohnungsbestand durch die planmäßige Fortführung von Instandhaltung und Modernisierungen werterhaltend weiterentwickelt worden ist und die Ertragslage 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:

Bilanzentwicklung in T €	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Eigenkapital
2021	97.420,9	91.035,6	42.901,3
2022	98.702,4	92.463,5	44.205,8
2023	102.980,2	94.276,1	44.261,0

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Sachanlagen	94.276,1	91,6	92.463,5	93,7	1.812,6
Finanzanlagen	210,2	0,2	210,2	0,2	0,0
Mittelfristige Aktiva	646,8	0,6	1.215,9	1,2	-569,1
Kurzfristige Aktiva	7.847,1	7,6	4.812,8	4,9	3.034,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	102.980,2	100,0	98.702,4	100,0	4277,8

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	44.261,0	43,0	44.205,8	44,8	55,2
Lang- u. mittelfristige Fremdmittel					
· Verbindlichkeiten	51.194,3	49,7	48.827,6	49,5	2.366,7
· Sonstige Rückstellungen	39,5	0,0	47,1	0,0	-7,6
Kurzfristige Fremdmittel	7.485,4	7,3	5.621,9	5,7	1.863,5
Gesamtkapital/Bilanzsumme	102.980,2	100,0	98.702,4	100,0	4277,8

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens erfolgte durch Aktivierung der Kosten für den Neubau von Dachgeschosswohnungen abzüglich eines Tilgungszuschusses. Im Verhältnis zum Gesamtkapital i. H. v. T€ 102.980,2 (Vj. T€ 98.702,4) beträgt es 91,6 % (Vj. 93,7 %). Das lang- und mittelfristige Vermögen wird zu 100,4 % (Vj. 99,1 %) durch Eigenkapital und lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T€ 55,2 angestiegen und beträgt nunmehr T€ 44.261,0. Die Eigenkapitalquote sank leicht von 44,8 % auf 43,0 %. Diese Entwicklung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2023 und dessen Verwendung. Das Fremdkapital ist bedingt durch die Neuaufnahme für das Bauvorhaben Stadt-Dach-Fluss, abzüglich der planmäßigen Tilgung, geringfügig angestiegen.

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 drei Prozent weitere Liquidität verbessert 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. € 10,5, 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 1,91 % (Vj. 2,03 %). Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über keine verbindlichen Kreditlinien. Unser Anlagevermögen wird mittels langfristiger Fremdmittel finanziert, dabei handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von drei bis 30 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen beurteilen wir potenzielle Zinsänderungsrisiken als gering. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

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

Die Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit sind liquiditätserhöhend gestiegen. Die Entwicklung der Mittelverwendung zeigt im Berichtsjahr erhöhte Investitionen. Entsprechend fällt der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene Aufwand um T€ 1.660,1 höher aus als im Vorjahr. Zum anderen ist der im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthaltene Aufwand, bedingt durch die Valutierungen im Geschäftsjahr, positiv. In Summe hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 370,2 verbessert.

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

in T €	2023	2022
Jahresüberschuss	320,0	1.576,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.061,4	1.977,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,6	9,4
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-7,6	-1,6
Cashflow nach DVFA/SG	2.381,4	3.561,3
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	21,7	-2,4
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-553,3	-77,4
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	1.972,7	57,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.009,5	1.003,8
Ertragsteuer Aufwendungen	31,4	-24,7
Ertragsteuer Zahlungen	-1,7	-35,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.861,7	4.482,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.003,5	-3.602,3
Erhaltene Zinsen	3,8	5,5
Auszahlung für die Anlage in Bausparverträge	-159,3	-178,4
Einzahlung aus der Anlage in Bausparverträge	723,7	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.435,3	3.775,2
Veränderungen der Geschäftsguthaben	12,9	3,0
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen (einschl. Umfinanzierung T € 0,0 ; Vorjahr T € 3.289,0)	5.396,8	5.725,1
Planmäßige Tilgungen	-2.379,3	-2.224,8
Außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umfinanzierung T € 0,0 ; Vorjahr T € 3.291,8)	-795,6	-3.465,6
Gezahlte Zinsen	-1.013,3	-1.009,3
Gezahlte Dividenden	-277,7	-274,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	943,8	-1.246,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	370,2	-539,0
Finanzmittelbestand am		
01.01.2023/22	435,5	974,5
31.12.2023/22	805,7	435,5

Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 320,0 (Vj. T€ 1.576,3) erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

in T €	2023	2022	Veränderung
Hausbewirtschaftung	452,5	1.627,5	-1.175,0
Sonstige Betriebsleistungen	-131,9	-104,3	-27,6
Betriebsergebnis	320,6	1.523,2	-1.202,6
Finanzergebnis	-17,8	4,4	-22,2
Neutrales Ergebnis	48,6	44,7	3,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	351,4	1.572,3	-1.220,9
Steuern	-31,4	4,0	-35,4
Jahresüberschuss	320,0	1.576,3	-1.256,3

Die sich zum Vorjahr ergebene Veränderung im Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis in 2023 trägt mit der Vereinnahmung von verjährten Verbindlichkeiten und der Auflösung von Rückstellungen zum Jahresüberschuss bei.

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

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

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

	In	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	43,0	44,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,73	6,62
Fluktuationsquote	%	9,2	7,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,1	0,8
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	42,50	33,90

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von 6,73 €/m² (Vj. 6,62 €/m²) liegt fortwährend unter dem Mietpiegel der Region Hannover und positioniert uns als marktstabilisierender Anbieter von bezahlbarem Wohnraum.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist mit 186 im Vergleich zum Vorjahr (143) gestiegen. Entsprechend erhöhte sich die prozentuale Fluktuationsrate auf 9,2 Prozent (Vj. 7,2 Prozent). Dieser Wert liegt etwas unter dem marktüblichen Durchschnitt. Die wesentlichen Kündigungsgründe sind neben dem Ableben von Mitgliedern der Bedarf an Pflegeunterkünften und Umzüge durch Ortswechsel.

Bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2023 betrug der Leerstand 1,09 Prozent (Vj. 0,8 Prozent). Im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 1,12 Prozent. Die Leerstandsquote resultiert im Wesentlichen aus Wohnungen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zeitweise nicht der Vermietung bereitstanden.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten konnten in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich gesteigert werden und sind angelehnt an Branchenkenntzahlen als sehr gut zu bezeichnen.

■ 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Im Schatten des weiter anhaltenden russischen Invasionskriegs in der Ukraine steuert die Gesamtwirtschaft in Deutschland auf eine Rezession zu. Immobilienmärkte reagieren bekanntermaßen zeitlich versetzt auf Krisensituationen. Somit befindet sich die Wohnungswirtschaft derzeit in unsicheren Rahmbedingungen, die durch Energiepreiskrisen, hohe Inflation, steigende Zinsen und Lieferengpässe gekennzeichnet sind. Gleichzeitig unterliegen Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau durch fehlende oder unsichere Planungsprämissen immer größeren Risiken.

Wir beobachten und analysieren kontinuierlich, inwieweit die Wirtschaft insgesamt und damit verbundene Beschäftigung und Kaufkraft der Menschen durch aktuelle Krisen beeinträchtigt wird. Globale Krisenereignisse wie Börsenkrisen, Klimakatastrophen oder Kriegsereignisse 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 können. Der Mietwohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet geriet unter dem Druck der allgemeinen Preissteigerungen und der hohen Energiekosten als wesentlicher Teil der Nebenkosten in ein Marktsegment ohne Potential für Mietsteigerungen.

Um Risiken für unser Unternehmen frühzeitig identifizieren zu können, werden alle relevanten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Fluktuation, Neuvermietungsquoten, Mitglieder- und Anteilsentwicklung sowie 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.

Die Zukunft des bezahlbaren Wohnens, das die Grundlage des genossenschaftlichen Handels ist, bleibt ungewiss. Die jährlich neu zu errichtenden Wohnungen im bezahlbaren Bereich werden seit Jahren aufgrund fehlender Grundstücke, von Personalmangel in Behörden, zu geringer Kapazitäten von Baufirmen sowie steigender Kosten für das Bauen nicht erreicht. An der eigentlichen Zielgruppe wird oftmals vorbeigebaut oder gar nicht erst für sie geplant. Das Risiko für Quersubventionen im Bestand oder Verlustabschreibungen steigt.

Neben der Forderung nach mehr Neubau im Segment der kleinen und mittleren Einkommen sowie dem sozial geförderten Neubau bleiben die bestehenden Herausforderungen. Die demografische Entwicklung findet weiterhin statt und die damit verbundenen Aufgaben zum altersgerechten Bestandsumbau und der Quartiersentwicklung sind weiterhin zu bewältigen.

Der Sektor der Wohngebäude stellt mit seinem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2045 aus heutiger Sicht eine nicht kalkulierbare Zielsetzung dar. Der Gebäudesektor muss in den kommenden zehn 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 diese Investitionen entscheiden können. Staatlich regulierende Entlastungen sind zwar auf den Weg gebracht worden, allerdings verharren die Kosten auf sehr hohem Niveau. In Hinblick auf die verbleibenden und stetig steigenden Umlagen zum Klimaschutz ist eine ausreichende Kompensation der Kosten für die Mieter kleiner und mittlerer Einkommen derzeit nicht in Sicht.

Um dieser Verpflichtung der Dekarbonisierung des Gebäudesektors gerecht zu werden, wurde eine umfassende Bestandsermittlung unserer CO₂-Emissionen für den Wärmebereich in Relation zum Jahr 1990 erstellt. Auf diesen Fakten wird eine Art Klimapfad mit technisch-wirtschaftlichen Prämissen für die kommenden zehn Jahre entwickelt. Für das Jahr 2024 sind im Vergleich zu 2022 zusätzliche Investitionen von rd. Mio. € 0,5 eingeplant. Bereits im Rahmen der Erstellung dieser Klimastrategie wird deutlich, dass die finanziellen Ressourcen bei Weitem nicht reichen werden, um die Ziele zu erreichen. Ein Lösungsansatz per Umlage auf unsere Mitglieder als Nutzer oder die Aufnahme von hohen Fremdmittelanteilen würde die Genossenschaft in eine wirtschaftliche Schieflage bringen. Größte Hürde bei der Erstellung des Klimapfades sind die nicht belastbaren wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Eine Flut von Gesetzen und Verordnungen lähmt die Baubranche und hat nun auch zu einer Bauflaute geführt. Investitionsentscheidungen in die Gebäudetechnik und die Gebäudehülle sind wirtschaftliche Weichenstellungen für Zeiträume von 30 Jahren und mehr. Diese Entscheidungen basieren auf unklaren Förderbedingungen, wegfallenden Planungsprämissen, unklaren Dekarbonisierungsstrategien von Energieversorgern und der damit verbundenen Ungewissheit der Energiebezugpreise für unsere Mitglieder. Im Jahr 2023 haben wir neben der Anlagenumstellung zweier Wärmeerzeuger auch zwei Anlagen zur Anbindung an die Fernwärme vorbereitet, um zunächst schnelle Effekte beim Klimaschutz mit den vorhandenen Budgets zu erreichen. Ziel ist nun, den Klimapfad in unserer Portfoliomanagement-system zu integrieren und zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen wir möglichst nah an die Klimaziele heran-

kommen können, ohne unser Geschäftsmodell des bezahlbaren Wohnens zu gefährden.

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.

■ 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können, insbesondere auch des bezahlbaren Wohnraums, sehen wir weiterhin als gute Chance eines nachhaltigen Geschäftsmodells für den Wohnungsmarkt in Hannover und der Region. Das gute Verhältnis unserer Durchschnittsmiete zum Mietspiegel, der Maßstab für Bezahlbarkeit widerspiegelt, plus unser Konzept von 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 Neubaupotenzials 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. Unser Modernisierungsvorhaben und Dachausbaukonzept mit dem Namen Stadt-Dach-Fluß in Hannover-Linden ist das zweite erfolgreich umgesetzte Projekt dieser Art. In den Häusern unserer Gründungsjahre entstanden neue Wohnungen über den Dächern von Linden und somit profitieren neue und bestehende Mitglieder gleichermaßen von hoher Wohnqualität in sehr guter Lage.

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 Klimaschutz, Mieterstrom, Mobilitätskonzept und modernisiertem Mietertreff in den Mittelpunkt unserer Planungen. Neue Chancen für den sozial geförderten Wohnungsbau ergeben sich durch Förderprogramme im Kontext zu genossenschaftlichen Wohnmodellen. Passende Angebote in Bezug auf einen guten Mix von frei finanziertem Wohnraum zu Wohnraum mit und ohne Belegrechte werden für uns von großem Interesse sein.

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. Für die Herausforderungen der demografischen Veränderungen sehen wir uns entsprechend gut aufgestellt. Die Perspektiven für die dauerhafte Vermietung unserer Wohnungen in guter Lage und 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.

Eine in 2023 durchgeführte Umfrage von Mitgliedern aus rd. 2.000 Wohnungen hat mit einem herausragend guten Ergebnis eine sehr hohe Mitgliederzufriedenheit dokumentiert. Das bestätigt unsere Arbeit mit dem Ziel, unseren Mitgliedern etwas mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten.

Unsere Kommunikation „OSTLAND – Hier zieht dein Leben ein.“ bleibt auch zukünftig unser Markenversprechen.

■ 4. PROGNOSEBERICHT

Unsere Planungsprämissen für 2024 basieren entsprechend nachstehender Tabelle auf leicht steigenden Umsatzerlösen, Instandhaltungsmaßnahmen von rund Mio. € 4,37, Zinsaufwendungen in Höhe von circa Mio. € 1,03 sowie einem positiven Jahresüberschuss in der Größenordnung von rund Mio. € 0,96:

	Ist 2023 T €	Plan 2024 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.822,9	11.101,0
Instandhaltungskosten	4.871,4	4.371,0
Zinsaufwendungen	1.020,0	1.034,0
Jahresüberschuss	320,0	957,0

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

Hannover, 28. März 2024

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

- **Bilanz zum
31. Dezember 2023**

■ Aktivseite

	31.12.2023			31.12.2022
	€			€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.367.234,09			85.745.469,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.626.205,22			2.682.851,22
3. Maschinen	0,00			0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.504,00			118.234,00
5. Anlagen im Bau	0,00			3.907.849,54
6. Bauvorbereitungskosten	9.196,15			9.048,85
7. Geleistete Anzahlungen	2.172.951,06	94.276.090,52		
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	94.486.240,52	150,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.348.835,06			3.919.108,69
2. Andere Vorräte	101.429,94	4.450.265,00		134.638,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	26.210,75			56.413,33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.561.720,95	2.587.931,70		256.993,64
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	805.656,28			435.479,02
2. Bausparguthaben	609.172,62	1.414.828,90	8.453.025,60	1.170.740,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		37.594,00		45.146,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.326,63	40.920,63	10.252,08
Bilanzsumme			102.980.186,75	98.702.374,89

■ Passivseite

	31.12.2023 €			31.12.2022 €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	287.361,95			353.168,73
2. der verbleibenden Mitglieder	8.463.936,43			8.410.142,64
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: Gj. € 41.702,62 / Vj. € 41.388,63)	27.900,00	8.799.198,38		3.000,00
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt: Gj. € 32.000,00 / Vj. € 157.630,00)	4.456.588,00			4.424.588,00
2. Bauernenerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnismrücklagen				
a) Freie Rücklage (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs eingestellt: Gj. € 431.000,00 / Vj. € 331.000,00) (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt: Gj. € 0,00 / Vj. € 709.000,00)	29.471.831,00			29.040.831,00
b) Mietausfallrücklage	663.838,37	35.188.699,80		663.838,37
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	5.082,08			4.157,88
2. Jahresüberschuss	319.996,35			1.576.278,00
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-32.000,00	293.078,43	44.260.976,61	-866.630,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		44.974,00		28.303,00
2. Sonstige Rückstellungen		170.666,03	215.640,03	156.586,03
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		50.166.421,37		47.823.338,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		885.954,99		994.229,00
3. Erhaltene Anzahlungen		5.619.524,35		4.226.452,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		51.371,28		46.313,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		936.873,71		511.658,91
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		510.707,45		373.588,47
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: Gj. € 8.765,48 / Vj. € 11.538,59) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Gj. € 410,07 / Vj. € 897,36)		259.224,35	58.430.077,50	247.408,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten			73.492,61	88.680,38
Bilanzsumme			102.980.186,75	98.702.374,89

- **Gewinn- und
Verlustrechnung 2023**

■ Vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	2023 €		2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.635.354,07		14.426.612,48
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	154.302,35	14.789.656,42	183.319,59
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		429.726,37	41.792,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		88.191,74	73.829,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.046.551,53		7.349.267,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.215.516,63	10.262.068,16	1.285.307,94
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	479.477,68		434.786,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: Gj. € 15.151,00 / Vj.: € 16.837,00)	94.282,72	573.760,40	76.027,71
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		2.061.371,92	1.977.181,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		537.874,74	529.829,76
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.757,50	5.467,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.020.168,40	1.018.733,99
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		31.373,00	-4.009,60
12. Ergebnis nach Steuern		824.715,41	2.063.896,07
13. Sonstige Steuern		504.719,06	487.618,07
14. Jahresüberschuss		319.996,35	1.576.278,00
15. Gewinnvortrag		5.082,08	4.157,88
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		32.000,00	866.630,00
17. Bilanzgewinn		293.078,43	713.805,88

■ **Anhang zum
31. Dezember 2023**

■ 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 2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (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 jeweils gültigen Fassung 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.

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 2023 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 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 Darlehen (Euribor) 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 € 10.186.241,17.

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 € 4.348.835,06 ausgewiesen; im Vorjahr waren es € 3.919.108,69.

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

	Berichtsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	26.210,75	56.413,33	8.538,51	12.917,72
Sonstige Vermögensgegenstände	2.561.720,95	256.993,64	0,00	0,00
Gesamt-betrag	2.587.931,70	313.406,97	8.538,51	12.917,72

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 Ergebnisrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2023	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs	Einstellung aus dem Jahresüberschuss	Stand am 31.12.2023
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	4.424.588,00	0,00	32.000,00	4.456.588,00
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	29.704.669,37	431.000,00	0,00	30.135.669,37
Gesamt-betrag	34.725.699,80	431.000,00	32.000,00	35.188.699,80

Unter der Position „Sonstige Rückstellungen“ werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Schönheitsreparaturen	39.463,45	47.066,03
Prüfungskosten	30.000,00	29.400,00
Urlaubsrückstellung	7.810,00	13.420,00
Interne Abschlusskosten	16.000,00	16.000,00
Steuerberatung	10.992,58	11.500,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	65.800,00	39.200,00
Berufsgenossenschaft	600,00	0,00
Gesamt-betrag	170.666,03	156.586,03

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 435,7 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 75,0.

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 2024 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rund T € 159,3.

Aus bis 2023 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 627,7, das aus liquiden Mitteln der Genossenschaft bezahlt werden soll.

Das zum 31. Dezember 2023 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € 827,2.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält 100 % des Gezeichneten Kapital der OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31. Dezember 2023 T € 1.904,3. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.011,9 und ein Jahresüberschuss von T € 130,7 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	3.280	28.150
Zugang	204	1.388
Abgang	-198	-1.187
Ende Geschäftsjahr	3.286	28.351
Veränderung	6	201

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 53.793,79 erhöht (Vj. € 34.582,82).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 60.300,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 8.505.300,00. Gemäß § 19 der Satzung ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen.

Mitglieder des Vorstands

Andreas Wahl Michael Thiermann
(Vorsitzender)

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstands € 5.100,00.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Bosse-Arbogast (Jurist), Vorsitzender
Claus Gedig (Niederlassungsleiter), stellvertr. Vorsitzender
Isabell Klose (Erzieherin)
Oliver Meißner (Dipl.-Verwaltungswirt), Schriftführerin
Funda Schuster (Dipl.-Ing. FB Architektur), stellvertr.
Schriftführer Susanne Petersen (kfm. Angestellte),
Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2023 T € 10,9 (Vj. T € 8,2).

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

	€
Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von	319.996,35
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2022 von	5.082,08
ergibt sich eine Zwischensumme von:	325.078,43
Nach Zuweisung von	– 32.000,00
zur gesetzlichen Rücklage	
ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	293.078,43
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2023 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	275.335,46
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	0,00
c) Vortrag des verbleibenden Restbetrages von auf neue Rechnung	17.742,97

Hannover, den 22. März 2024

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

■ Anlagen zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten					
		01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2023 €	
I.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (*)	137.814.421,10	0,00	2.129.536,4	7.738.297,32	143.423.182,02	
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55	
3.	Maschinen	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	524.967,32	0,00	9.416,88	0,00	515.550,44	
5.	Anlagen im Bau	3.907.849,54	3.830.447,78	0,00	-7.738.297,32	0,00	
6.	Bauvorbereitungskosten	9.048,85	147,30	0,00	0,00	9.196,15	
7.	Geleistete Anzahlungen	0,00	2.172.951,06	0,00	0,00	2.172.951,06	
	Summe	145.860.878,36	6.003.546,14	2.138.953,28	0,00	149.725.471,22	
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	146.071.028,36	6.003.546,14	2.138.953,28	0,00	149.935.621,22	

(*) Der Abgang betrifft einen Tilgungszuschuss

	Abschreibungen				31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €
	01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €			
	52.068.952,01	1.986.995,92	0,00	0,00	54.055.947,93	89.367.234,09	85.745.469,09
	921.021,33	56.646,00	0,00	0,00	977.667,33	2.626.205,22	2.682.851,22
	719,00	0,00	0,00	0,00	719,00	0,00	0,00
	406.733,32	17.730,00	9.416,88	0,00	415.046,44	100.504,00	118.234,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.907.849,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.196,15	9.048,85
	0,00	0,00	0,00		0,00	2.172.951,06	0,00
	53.397.425,66	2.061.371,92	9.416,88	0,00	55.449.380,70	94.276.090,52	92.463.452,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.150,00	210.150,00
	53.397.425,66	2.061.371,92	9.416,88	0,00	55.449.380,70	94.486.240,52	92.673.602,70

■ 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	50.166.421,37	2.424.649,96	9.322.381,28	38.419.390,13	50.154.103,16	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	47.823.338,27	2.291.276,59	9.320.269,04	36.211.792,64	47.823.338,27	
2. Verbindlich- keiten gegen- über anderen Kreditgebern	885.954,99	35.923,88	143.422,17	706.608,94	857.844,17	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	994.229,00	36.130,67	146.904,30	811.194,03	966.808,42	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.619.524,35	5.619.524,35	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	4.226.452,41	4.226.452,41	0,00	0,00		
4. Verbindlich- keiten aus Vermietung	51.371,28	51.371,28	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	46.313,06	46.313,06	0,00	0,00		
5. Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	936.873,71	781.929,42	154.944,29	0,00		
dto., Vorjahr	511.658,91	504.667,02	6.991,89	0,00		
6. Verbindlich- keiten gegenüber verbundenen Unternehmen	510.707,45	510.707,45	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	373.588,47	373.588,47	0,00	0,00		
7. Sonstige Ver- bindlichkeiten	259.224,35	259.224,35	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	247.408,31	247.408,31	0,00	0,00		
Gesamtsummen	58.430.077,50	9.683.330,69	9.620.747,74	39.125.999,07	51.011.947,33	
dto., Vorjahr	54.222.988,43	7.725.836,53	9.474.165,23	37.022.986,67	48.790.146,69	

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

	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2023 Beträge in T €	2022 Beträge in T €	2023 Beträge in T €	2022 Beträge in T €
Bilanzsumme	102.980,2	98.702,4	3.037,8	3.107,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	94.276,1	92.463,5	1.955,3	2.017,7
Finanzanlagen	210,1	210,1	4,1	5,5
Andere Vorräte	4.450,3	4.053,8	272	21,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.588,0	313,4	677,6	474,8
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.414,8	1.606,2	370,1	583,4
Rechnungsabgrenzungsposten	40,9	55,4	3,5	4,6
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.779,2	8.766,3	210,0	210,0
Rücklagen	35.188,7	34.725,7	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	215,6	184,9	23,9	39,1
Verbindlichkeiten	58.430,1	54.223,0	1.163,2	1.294,1
Rechnungsabgrenzungsposten	73,5	88,7	0,1	0,2
Bilanzgewinn	293,1	713,8	622,9	545,9
Umsatzerlöse	14.789,7	14.609,9	2.219,1	2.331,3
Bestandsveränderung	429,7	41,8	6,2	4,6
Sonstige betriebliche Erträge	88,2	73,8	41,3	45,2
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-10.262,1	-8.634,6	-301,6	-292,2
Löhne, Gehälter, soziale Abgaben	-573,7	-510,8	-1.340,5	-1.524,5
Abschreibungen	-2.061,4	-1.977,2	-68,0	-71,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-537,9	-529,8	-422,9	-403,8
Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,8	5,5	4,4	6,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.020,2	-1.018,7	-20,3	-20,9
Steuern	-536,1	-483,6	-40,7	-26,6
Jahresüberschuss	320,0	1.576,3	77,0	47,9
Einstellung in Rücklagen	-32,0	-739,5	0,0	0,0
Gewinnvortrag	5,1	4,2	545,9	498,0
Gezahlte Dividende/Ausschüttung	275,3	274,8	0,0	0,0

Bestand an				
eigenen Einheiten (ohne EPL)	2.668	2.642	40	40
verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL)	0	0	256	1.975

Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2023 Mitglieder	2023 Anteile	2022 Mitglieder	2022 Anteile
Vortrag	3.280	28.150	3.284	28.258
Zugang im Geschäftsjahr	204	1.388	174	1.160
Abgang im Geschäftsjahr	-198	-1.187	-178	-1.268
Bestand	3.286	28.351	3.280	28.150

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

* 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										
2021		-2		-1												
2022		1		1							1	24				
2023	1	24	24	2												
Summe		2.020		577		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		
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		
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	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	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-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
Srosserweg 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