



**OSTLAND.**  
**Geschäftsbericht**  
**2021**

**OSTLAND.**  
WÖHNUNGSGENOSSENSCHAFT

■ Unternehmen	3
■ Mitgliedervertreter	5
■ Bericht des Aufsichtsrats 2021	6
■ Lagebericht 2021	7
1. Grundlagen des Unternehmens	8
2. Wirtschaftsbericht	8
3. Risiko- und Chancenbericht	14
4. Prognosebericht	16
■ Bilanz zum 31. Dezember 2021	17
■ Gewinn- und Verlustrechnung 2021	20
■ Anhang zum 31. Dezember 2021	22
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	31
■ Entwicklung	33
■ Bauleistungen	34
■ Wohnungsbestand	35
■ 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. Eckhard David, Stadthagen, Vorsitzender (bis 28.06.2021)
2. Martin Berkemeier, Hannover (bis 28.06.2021)
3. Michael Bosse-Arbogast, Hannover, Vorsitzender (ab 29.06.2021)
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 (bis 31.12.2021)	Oltrogge, Helmut
Apel, Dörte	Osinski-Ebel, Maria
Bergstaedt, Astrid	Peschke, Christa
Berner-Pause, Sonnhilde	Pfannenschmidt, Hans
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	Stein, Detlef
Karthäuser, Heidemarie	Ulber, Alfred
Kaßmann, Heinz	Watermann, Christian
Kocak, Turgut (ab 01.01.2022)	Wömpener, Hannelore
Lewerenz, Brigitte	Wömpener, Sabine
Lewerenz, Erdreich	
Löffler, Arne	<b>Ersatzvertreter:</b>
Mahnke, Kai	Kretschmer Dr., Torsten
Mahnke, Martina	Marquardt, Heinz
Neumann, Roswitha	Rönspies, Renate
Nietfeld, Helga	Treller, Heiner
Nietfeld, Sylvia	Vistorin, Tobias
Nikolai, Arthur	Woltmann, Thekla
Olbrich, Elfi	

**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 (bis 31.12.2021)  
Gassmann, Christiane (ab 01.01.2022)

**Ersatzvertreter:**

Wieser, Christa

**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 sich im Berichtsjahr in drei ordentlichen Sitzungen von dem Vorstand über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge sowie über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und deren Planungen unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung auf der Grundlage seiner Berichterstattung laufend überprüft. Aufgrund der Pandemie wurden zwei der Sitzungen online mit anschließend schriftlicher Beschlussfassung durchgeführt. Den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ist der Aufsichtsrat nachgekommen.

Schwerpunkte der Berichterstattung in den Sitzungen waren insbesondere:

- der Jahresabschluss 2020, mit Blick auf wesentliche Unternehmenskennzahlen und -risiken sowie den Prüfungsbericht
- die im Auftrag des Aufsichtsrates durchgeführte Kassenprüfung für das Jahr 2020
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2021 im Wege eines schriftlichen Beschlussverfahrens
- das Bauvorhaben Stadt-Dach-Fluss in Hannover-Linden, mit Blick auf:
  - Den Projektumfang: Investitionsvolumen, Finanzierungsbedarf
  - Die Wirtschaftlichkeitsberechnung samt Mietenkalkulation
  - Die Förderungsmöglichkeiten und deren Modalitäten
  - Das Mobilitäts-/Quartierskonzept und
  - Das Partnermodell als Alternative zum klassischen Ausschreibungsverfahren, mit dem Ziel, aktuelle Preiskonditionen vorvertraglich zu sichern, um von den derzeitigen Baupreissteigerungsrisiken unabhängig zu werden.
- Die Klimaziele der OSTLAND
- Der neue OSTLAND-Wohnungsmodernisierungsstandard und
- Der Betriebsvergleich mit weiteren Marktteilnehmern der Wohnungswirtschaft

In eigener Sache hat der Aufsichtsrat begonnen, sich mit seiner Zusammensetzung, dem Auswahlverfahren neuer Aufsichtsratsmitglieder und Eigenschaften sowie Kriterien für eine Amtsqualifizierung zu beschäftigen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V. durchgeführt. Dieser stellte fest, dass der Jahresabschluss 2021 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 25. April 2022 durch den Wirtschafts-

prüfer, Herrn StB Dipl.-Kfm. Günther, erörtert.

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

Ferner wird empfohlen, dem Vorstand für das Berichtsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

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

Hannover, 2. Mai 2022

Michael Bosse-Arbogast  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## ■ Lagebericht 2021

## 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 Wohnungsbestandes können wir unseren Mitgliedern und Interessenten ein ungewöhnlich vielfältiges Angebot von unterschiedlichem Wohnraum anbieten. Neben dem Wohnungsangebot verwalten wir 23 Gewerbeeinheiten sowie 865 Garagen und Einstellplätze.

Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen als alleinige Gesellschafterin, die OSTLAND-Immobilien-Gesellschaft mbH, in der maßgeblich die Objektbetreuung von 1.445 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.

Der eigene und fremdverwaltete Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr kaum verändert. In den kommenden 2 Jahren werden wir planmäßig rund 30 neue Wohnungen fertigstellen und planen, die Anzahl fremdverwalteter Wohnungen um 10 % zu steigern.

Zum Bezug einer Wohnung ist eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft Voraussetzung. Die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestandes 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 ländlich urban. Unser Wirken ist geprägt durch genossenschaftliche Grundprinzipien der Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung. An der Stelle einer höchstmöglichen Gewinnmaximierung steht die soziale Verantwortung der Mietpreisentwicklung und die dauerhafte Zufriedenheit unserer Mitglieder.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt Hannover und die umliegende Region bieten weiterhin abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Arbeiten, Leben und Wohnen. Unser Geschäftsgebiet ist und bleibt somit beim Thema Wohnen von einer hohen Nachfrage an Wohnraum geprägt.

In den vergangenen Jahren hat der Bevölkerungszuwachs die Zahl der fertiggestellten Wohnungen überstiegen. Daraus ist ein Wohnungsdefizit entstanden, das weiterhin ursächlich für die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum ist. In 2021 bleibt die Bevölkerung der Stadt Hannover mit rund 542.000 Einwohnern und der gesamten Region mit rund 1,18 Mio. Einwohnern weitgehend stabil, erfährt jedoch keinen Zuwachs mehr. Der durchschnittliche Leerstand in der Stadt Hannover liegt mit 1,8 Prozent unterhalb des Durchschnitts der alten Bundesländer mit 2,2 Prozent und zeigt eine nachhaltig attraktive Wohnlage an. Die Stadt Hannover geht bei ihren Wohnungsmarktbeobachtungen zudem davon aus, dass eine Leerstandsquote von 2 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 € 9,20 je Quadratmeter Wohnfläche, während der neue Mietspiegel aus 2021 steigende Mieten bei kleinen Wohnflächen verzeichnet und insgesamt eine, über alle Wohnlagen gewichtete, durchschnittliche Miete von € 9,77 je Quadratmeter Wohnfläche zur Orientierung der Wiedervermietung angibt. Dieses Delta deutet auf einen nicht abklingenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

<sup>1</sup> Region Hannover, Wohnungsmarktbeobachtung 2020

<sup>2</sup> Region Hannover, Wohnungsmarktbeobachtung 2020

<sup>3</sup> Landeshauptstadt Hannover; Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen

<sup>4</sup> GdW

<sup>5</sup> Landeshauptstadt Hannover; Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen

<sup>6</sup> Landeshauptstadt Hannover, Mietspiegel Sept. 2021

### 2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2021 T €	Ist 2021 T €	Ist 2020 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.351,0	10.415,5	10.301,7
Instandhaltungskosten	3.700,0	3.556,0	3.370,7
Zinsaufwendungen	1.152,0	1.150,5	1.236,2
Jahresüberschuss	1.183,0	1.345,0	1.343,8

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. Etwas höhere Erlöse in Kombination mit den nicht voll zum Tragen gekommenen Instandhaltungsaufwendungen in 2021 führen zu dem rund 200 T € höheren Jahresüberschuss gegenüber unseren Planungen.

Der Jahresüberschuss entspricht mit T € 1.345,0 (Vj. T € 1.343,8) nahezu dem Vorjahr.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes bestimmt neben den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung das Jahresergebnis maßgeblich und trägt mit einem Gewinn von T € 1.397,1 (Vj. T € 1.460,7) im Geschäftsjahr zum Gesamtergebnis bei. Die Erträge und Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

Erträge in T €	2021		2020	
1. Mieten, Umlagen	14.185,6		13.848,6	
2. Sonstige Erträge	6,4	14.192,0	14,2	13.862,8
<b>Aufwendungen</b>				
1. Betriebskosten	3.626,5		3.436,3	
2. Instandhaltungskosten	4.014,9		3.792,7	
3. Abschreibungen	2.006,5		1.946,4	
4. Zinsen	1.046,2		1.132,0	
5. Grundsteuern	494,3		482,0	
6. Sonstige Aufwendungen	19,3		26,1	
7. Verwaltungskosten	1.606,2	12.813,9	1.586,6	12.402,1
<b>Ergebnis der Hausbewirtschaftung</b>		<b>1.378,1</b>		<b>1.460,7</b>

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr durch die Nutzung von Mietpotentialen bei Neuvermietung weiter gestiegen, trotz pandemiebedingter Mietverzichte bei turnusmäßigen Mietanpassungen. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (Wohnungen) sind im Vorjahresvergleich leicht gesunken und beliefen sich auf T € 96,4 (Vj. T € 111,3). Diese Leerstandskosten resultierten zum Teil aus der etwas höheren Anzahl von Wohnungswechseln und den damit verbundenen Wohnungsvollmodernisierungen sowie dem pandemiebedingten Mietverzicht bei unseren 5 Gästewohnungen. Die Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt T € 2,0 (Vj. T € 4,3). Die sonstigen Erträge beinhalten Erträge aus der Vermietung von Gästewohnungen, welche in 2020 pandemiebedingt aufgrund einschränkender Beherbergungsregularien nicht in gewohntem Umfang ausgelastet werden konnten.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Jahre 2021 rund Mio. € 3,6 (Vj. Mio. € 3,4) investiert, das entspricht € 29,65 (€ 26,87) je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. Zusätzlich zu der planmäßigen Instandhaltung wurden insgesamt 37 Wohnungen modernisiert, 21 Wohnungen davon sind generationsgerecht und 36 energetisch verbessernd umgebaut worden. Eine Wohnraum-anpassung diente der Vorbereitung für den späteren Pflegebedarf. Zudem wurde ein nicht genutzter Dachboden in der Neuen Straße in Gehrden zu einer Wohnung umgebaut. Der Beginn des Bauvorhabens „Stadt-Dach-Fluss“ wurde komplett in das Jahr 2022 verlagert, da das Konzept auf eine KfW-55-Modernisierung umgeplant wurde und weitere Optimierungen zur Bauantragsreife durchgeführt wurden.

Zur Absicherung der Baukosten, Materialressourcen und Handwerkerkapazitäten wurden Vorgespräche auf Basis von Generalübernehmermodellen mit den Einzelgewerken geführt. Es wurde somit auch die Basis für einen KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von rund Mio. € 2,0 gelegt.

Die Zinsaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2021 durch die planmäßige Entschuldung sowie getätigte Sondertilgungen weiter gesunken.

### Beteiligungen

An dem Tochterunternehmen OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH ist die Genossenschaft zu 100 Prozent 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:

- 82 Eigentümergemeinschaften und 8 Einzeleigentümer mit 1.445 Wohnungen, 48 Gewerbeeinheiten und 528 Garagen.
- Der Bereich erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund T € 387,8.

### 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 gestärkt wurde.

Die Reduktion des Sachanlagevermögens erfolgte durch planmäßige Abschreibungen. Im Verhältnis zum Gesamtkapital i. H. v. T € 97.420,9 (Vj. T € 98.433,0) beträgt es weiterhin 93,9 % (Vj. 93,9 %).

Das lang- und mittelfristige Vermögen wird zu 99,5 % (Vj. 99,2 %) durch Eigenkapital und lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das bilanzielle Eigenkapital ist um T € 1.231,4 angestiegen und beträgt nunmehr T € 42.901,3. Die Eigenkapitalquote stieg von 42,8 % auf 44,0 %. Diese Entwicklung ergibt sich im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2021 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. 2,3 %). 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 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.

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 € 388,5 liquiditätsmindernd gesunken. Die Entwicklung der Mittelverwendung zeigt im Berichtsjahr erhöhte Investitionen. Entsprechend fällt der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene Aufwand um T € 341,0 höher aus als im Vorjahr. Zum anderen ist der im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthaltene Aufwand, bedingt durch das Ausbleiben von Valutierungen sowie Umfinanzierungen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von T € 187,1, um rund T € 754,6 höher als im Vorjahr. In Summe hat sich der Finanzmittelbestand um T € 187,8 erhöht.

## 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
2019	99.984,9	94.658,4	40.413,8
2020	98.433,0	92.695,5	41.669,9
2021	97.420,9	91.035,6	42.901,3

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Sachanlagen	90.825,4	93,9	92.485,3	93,9	-1.659,9
Finanzanlagen	210,2	0,2	210,2	0,2	0,0
Mittelfristige Aktiva	1.220,8	1,1	1.052,3	1,1	168,5
Kurzfristige Aktiva	5.164,5	5,3	4.685,2	4,8	479,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	97.420,9	100,0	98.433,0	100,0	-1.012,1

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	42.901,3	44,0	41.669,9	42,3	1.231,4
Lang- u. mittelfristige Fremdmittel					
· Verbindlichkeiten	48.812,7	52,0	51.250,3	52,0	-2.437,6
· Sonstige Rückstellungen	48,7	0,0	46,9	0,0	1,8
Kurzfristige Fremdmittel	5.658,2	5,7	5.465,9	5,7	192,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme	97.420,9	101,7	98.433,0	100,0	-1.012,1

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

in T €	2021	2020
<b>Jahresüberschuss</b>	1.345,0	1.343,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.035,9	1.979,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	9,6	9,9
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	1,8	-5,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.392,3</b>	<b>3.328,0</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-8,1	-33,1
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-291,1	-84,6
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	207,6	382,5
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.135,9	1.220,8
Erträge aus Beteiligungen	-100,0	-80,8
Ertragsteuer Aufwendungen	48,5	50,8
Ertragsteuer Zahlungen	-47,7	-57,7
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.337,4</b>	<b>4.725,9</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-376,1	-16,7
Erhaltene Zinsen	5,0	5,5
Erträge aus Beteiligungen	100,0	80,8
Einzahlung aus Rückfluss von Bausparverträgen	0,0	0,0
Auszahlung für die Anlage in Bausparverträge	-178,0	-177,7
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-449,1</b>	<b>-108,1</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben	153,9	175,1
Einzahlungen aus Valutierungen von Darlehen (einschl. Umfinanzierung T € 2.458,00 ; Vorjahr T € 0,0)	1,8	0,0
Planmäßige Tilgungen	-2.258,9	-2.491,5
Außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umfinanzierung T € 2.456,1 ; Vorjahr T € 0,0)	-188,9	-649,6
Gezahlte Zinsen	-1.140,9	-1.226,3
Gezahlte Dividenden	-267,5	-262,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.700,5</b>	<b>-4.455,1</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	187,8	162,7
<b>Finanzmittelbestand am</b>		
01.01.2020/2020	786,7	624,0
31.12.2020/2020	974,5	786,7

## Ertragslage

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.345,0 (Vj.: T € 1.343,8) erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

in T €	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.378,1	1.460,7	-82,6
Sonstige Betriebsleistungen	-107,3	-113,8	6,5
Betriebsergebnis	1.270,8	1.346,9	-76,1
Finanzergebnis	102,8	86,3	16,5
Neutrales Ergebnis	19,9	-45,5	65,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.393,5	1.387,7	5,8
Steuern	-48,5	-43,9	-4,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.345,0</b>	<b>1.343,8</b>	<b>1,2</b>

Die sich zum Vorjahr ergebende Veränderung im Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist ausschlaggebend auf höhere Aufwendungen für Instandhaltung (T € 261,0) sowie Betriebskosten (T € 132,4) zurückzuführen. Diese entsprechen dem verbesserten neutralen Ergebnis.

Das neutrale Ergebnis in 2021 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 nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	In	2021 T €	2020 T €
Eigenkapitalquote	%	44,0	42,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	6,53	6,46
Fluktuationsquote	%	9,8	8,81
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,60	0,90
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	28,47	26,87

Unser Mietpreisdurchschnitt der reinen Wohnungsmieten von € 6,53/m<sup>2</sup> (Vj. € 6,46) liegt fortwährend unter dem Mietspiegel der Region Hannover und positioniert uns als marktstabilisierenden Anbieter von bezahlbarem Wohnraum.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist mit 196 im Vergleich zum Vorjahr (176) angestiegen. Entsprechend erhöhte sich die prozentuale Fluktuationsrate auf 9,8 Prozent (Vj. 8,8 Prozent). Diese erreicht nach historisch niedrigen Werten nun wieder einen marktüblichen Durchschnitt. Die wesentlichen Kündigungsgründe sind neben dem Ableben von Mitgliedern der Bedarf an Pflegeunterkünften und Umzug durch Ortswechsel. Der leichte Anstieg ist somit nicht angebotsbedingt begründet.

Bezogen auf den Stichtag 31.12.2021 betrug der Leerstand 0,8 Prozent (Vj. 0,9 Prozent). Im Jahresmittel ergab sich eine Leerstandsquote von 1,03 Prozent. Die Leerstandsquote resultiert im Wesentlichen aus Wohnungen, die aufgrund ihrer Modernisierungsmaßnahmen zeitweise nicht zur Vermietung bereitstehen.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten konnten in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich gesteigert werden und sind im Vergleich mit Branchenkennzahlen als angemessen zu bezeichnen.

### 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

#### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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.

Traditionell reagieren Immobilienmärkte zeitlich versetzt auf Krisensituationen. Es bleibt demnach abzuwarten, inwieweit die seit rund zwei Jahren andauernde Pandemie die Wirtschaft insgesamt und damit verbundene Beschäftigung und Kaufkraft der Menschen beeinträchtigen 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.

Die Zukunft des bezahlbaren Wohnens, das ja Grundlage des genossenschaftlichen Handels ist, bleibt ungewiss. Die Zahl der jährlich neu zu errichtenden Wohnungen im bezahlbaren Bereich wird seit Jahren nicht erreicht, aufgrund fehlender Grundstücke, Personalmangel in Behörden, zu geringer Kapazitäten von Baufirmen sowie steigender Kosten für das Bauen. 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 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 2045 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 CO<sub>2</sub>-Bepreisung für fossile Energieträger und weniger modernisierte Gebäude, ohne dass sie selbst über Investitionen entscheiden können. Die Entlastung auf dem Wege einer vorzeitig wegfallenden EEG-Umlage wird dies nicht kompensieren. Eine ausreichend soziale Komponente für die Mieter kleiner und mittlerer Einkommen ist derzeit nicht in Sicht.

Um unseren Verpflichtungen für den Gebäudesektor gerecht zu werden, wurde eine umfassende Bestandsermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erstellt. Auf dieser Informationsbasis wird aktuell eine technisch-wirtschaftliche Klimaschutzstrategie für die kommenden 10 Jahre erarbeitet. In der langfristigen Wirtschaftsplanung, ist dafür erstmalig eine separate zusätzliche Kostenposition eingeplant worden.

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 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, der ein Maßstab für Bezahlbarkeit ist, plus unserem 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 großem Neubaupotential 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.

Beispielhaft dafür steht das Modernisierungsvorhaben und Dachausbaukonzept mit dem Namen „Stadt-Dach-Fluss“ in Hannover-Linden. In den Häusern unserer Gründungsjahre entstehen neue Wohnungen über den Dächern von Linden und profitieren somit 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, einem Mobilitätskonzept und einem modernisierten Mietertreff 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. 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich stellen neben den enormen Aufwendungen zu deren Erreichung auch die Chance für innovative Versorgungskonzepte in Kooperation mit Energiedienst-

leistern 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 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 2022 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 rund Mio. € 1,1:

	Ist 2021 T €	Plan 2022 T €
Umsatzerlöse aus Sollmieten	10.351,0	10.429,0
Instandhaltungskosten	3.700,0	3.700,0
Zinsaufwendungen	1.152,0	1.058,0
Jahresüberschuss	1.183,0	1.206,0

Wir erwarten, dass mit diesen prognostizierten Ergebnissen die Voraussetzungen für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende erfüllt sind und eine Eigenkapitalstärkung erfolgt, die ausreichend ist, um die geplanten Investitionen zu realisieren.

Hannover, den 3. März 2022

Der Vorstand



Andreas Wahl



Michael Thiermann

■ Bilanz zum  
31. Dezember 2021

## ■ Aktivseite

	31.12.2021			31.12.2020
	€			€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.647.399,09			89.613.214,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.739.497,22			2.796.144,22
3. Maschinen	0,00			0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.155,00			75.982,00
5. Anlagen im Bau	49.000,00			0,00
6. Geleistete Anzahlungen	296.389,87	90.825.441,18		0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.000,00			210.000,00
2. Andere Finanzanlagen	150,00	210.150,00	91.035.591,18	150,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	3.877.316,45			3.671.727,05
2. Andere Vorräte	91.019,42	3.968.335,87		35.704,95
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	42.581,22			31.868,68
2. Sonstige Vermögensgegenstände	176.545,93	219.127,15		145.983,00
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	974.507,2			786.716,59
2. Bausparguthaben	1.166.166,57	2.140.673,77	6.328.136,79	988.139,07
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		54.594,00		64.155,00
1. Geldbeschaffungskosten		2.571,12	57.165,12	13.251,67
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
<b>Bilanzsumme</b>			<b>97.420.893,09</b>	<b>98.443.036,32</b>

## ■ Passivseite

	31.12.2021			31.12.2020
	€			€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	313.465,55			237.547,61
2. der verbleibenden Mitglieder	8.444.725,46			8.367.163,65
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.100,00	8.763.291,01		4.669,56
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Gj. € 47.185,19 / Vj. € 47.762,77)				
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: Gj. € 134.376,00 / Vj. € 168.681,00)	4.266.958,00			4.132.448,00
2. Bauerneuerungsrücklage	596.442,43			596.442,43
3. Andere Ergebnisrücklagen				
a) Freie Rücklage	28.000.831,00			27.057.831,00
(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
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	4.453,07			4.543,95
2. Jahresüberschuss	1.345.006,80			1.343.753,58
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-739.510,00	609.949,87	42.901.310,68	-738.376,00
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		13.987,00		23.870,00
2. Sonstige Rückstellungen		151.500,84	165.487,84	146.958,18
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		47.752.440,58		50.140.527,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.030.141,59		1.087.960,25
3. Erhaltene Anzahlungen		3.936.281,48		3.869.109,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		37.666,79		36.336,17
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		768.337,25		589.512,6
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		493.141,81		532.875,71
7. Sonstige Verbindlichkeiten		249.357,00	54.267.366,50	251.466,95
(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)				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			86.728,07	84.556,83
<b>Bilanzsumme</b>			<b>97.420.893,09</b>	<b>98.433.036,32</b>

■ Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €		2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.986.337,46		13.741.286,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.889,37	14.142.226,83	211.571,33
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		205.589,40	121.584,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		67.175,49	115.987,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.158.304,33		6.773.778,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.276.786,05	8.435.090,38	1.441.235,26
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	468.276,42		423.365,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: € 18.875,00 / Vj.: € 10.540,00)	93.801,48	562.077,90	95.550,96
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		2.036.013,21	1.979.620,03
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		441.465,10	450.149,92
8. Erträge aus Beteiligungen		100.000,00	80.807,90
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.002,34	5.472,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.150.504,03	1.236.187,63
11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		48.517,46	43.857,23
12. Ergebnis nach Steuern		1.846.325,98	1.832.965,00
13. Sonstige Steuern		501.319,18	489.211,42
14. Jahresüberschuss		1.345.006,80	1.343.753,58
15. Gewinnvortrag		4.453,07	4.543,95
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		739.510,00	738.376,00
17. Bilanzgewinn		<b>609.949,87</b>	<b>609.921,53</b>

■ Gewinn- und  
Verlustrechnung 2021

## ■ Anhang zum 31. Dezember 2021

### ■ 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 31.12.2021 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 05.07.2021 (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 2021 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.

Wegen einer dauerhaften Wertminderung aufgrund von Abbruch erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung bei Wohnbauten.

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 Anlagen im Bau betreffen einen Dachgeschossausbau bei Wohngebäuden.

Für den Dachgeschossausbau bei Wohngebäuden sind vorbereitende Kosten entstanden.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 3.877.315,45 ausgewiesen; im Vorjahr waren es € 3.671.727,05.

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	42.581,22	31.868,68	16.951,42	16.463,73
Sonstige Vermögensgegenstände	176.545,93	145.983,00	0,00	0,00
<b>Gesamt-betrag</b>	<b>219.127,15</b>	<b>177.851,68</b>	<b>16.951,42</b>	<b>16.463,73</b>

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 Ergebnisrücklagen sind im Berichtsjahr folgende Veränderungen eingetreten:

	Stand am 01.01.2021 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss €	Stand am 31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklage	4.132.448,00	0,00	134.510,00	4.266.958,00
Bauerneuerungsrücklage	596.442,43	0,00	0,00	596.442,43
Andere Ergebnisrücklagen	27.721.669,37	338.000,00	605.000,00	28.664.669,37
<b>Gesamt-betrag</b>	<b>32.450.559,80</b>	<b>338.000,00</b>	<b>739.510,00</b>	<b>33.528.069,80</b>

Unter der Position Sonstige Rückstellungen werden ausgewiesen:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Schönheitsreparaturen	48.700,84	46.908,18
Prüfungskosten	29.000,00	28.950,00
Urlaubsrückstellung	7.800,00	6.100,00
Interne Abschlusskosten	16.000,00	16.000,00
Steuerberatung	5.500,00	5.000,00
Abrechnungsgebühren und Betriebskosten	40.400,00	41.000,00
Berufsgenossenschaft	4.100,00	3.000,00
<b>Gesamt-betrag</b>	<b>151.500,84</b>	<b>146.958,18</b>

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T € 443,2 und Umsatzsteuer in Höhe von T € 49,9.

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.

Unter den Aufwendungen sind außerplanmäßige Abschreibungen von rund T € 133,7 ausgewiesen.

**D. Sonstige Angaben**

**Finanzielle Verpflichtungen**

Die auf vorfinanzierte Bausparverträge in 2021 zu leistenden Einzahlungen belaufen sich auf rund T € 173,3.

Aus bis 2021 abgeschlossenen Bauverträgen ergibt sich ein Bestellobligo für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T € 292,9, das aus liquiden Mitteln der Genossenschaft bezahlt werden sollen.

Das zum 31.12.2021 ausgewiesene Finanzinstrument (Zinsswap) hat einen Marktwert von T € -2.115,1.

**Anteilsbesitz**

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals der OSTLAND-Immobilien-gesellschaft mbH, Hannover. Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2021 T € 1.725,6. Es wurden eine Bilanzsumme von T € 3.155,3 und ein Jahresüberschuss von T € 143,7 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
<b>Anzahl</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB**

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang Geschäftsjahr	3.259	28.020
Zugang	213	1.377
Abgang	-188	-1.139
Ende Geschäftsjahr	3.284	28.258
Veränderung	25	238

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 77.561,81 (Vj. € 192.223,11) erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 71.400,00 vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 8.477.400,00.

**Mitglieder des Vorstandes**

Andreas Wahl Michael Thiermann  
(Vorsitzender)

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an Mitglieder des Vorstandes € 8.712,00.

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Eckhard David (RA) (Vorsitzender bis 28.05.2021)  
Martin Berkemeier (bis 28.06.2021)  
Michael Bosse-Arbogast (Vorsitzender ab 29.06.2021)  
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 betragen in 2021 T € 6,1 (Vj. T € 6,7).

**Name und Anschrift des Prüfungsverbandes**

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

## ■ E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2022 weiter mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmefällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

### Gewinnverwendungsvorschlag

	€
Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von	1.345.006,80
ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus 2020 von	4.453,07
ergibt sich eine Zwischensumme von:	1.349.459,87
Nach Zuweisung von	- 134.510,00
zur gesetzlichen Rücklage und von	- 605.000,00
zu den anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von:	<b>609.949,87</b>
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das am 01.01.2021 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und Verzinsung der Guthaben für Kapitalvorsorge von 1 %	274.791,99
b) Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	331.000,00
c) Vortrag des verbleibenden Restbetrags von auf neue Rechnung	4.157,88

Hannover, den 2. März 2022

Der Vorstand

Andreas Wahl



Michael Thiermann



■ Anlagen zum Anhang

Anlagenspiegel

		Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €
		01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2021 €		01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	31.12.2021 €		
I.	Sachanlagen													
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	137.948.108,59	0,00	-133.687,49	0,00	137.814.421,10	48.334.894,50	1.965.815,00	-133.687,49	0,00	50.167.022,01	87.647.399,09	89.613.214,09	
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.603.872,55	0,00	0,00	0,00	3.603.872,55	807.728,33	56.647,00	0,00	0,00	864.375,33	2.739.497,22	2.796.144,22	
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	483.979,91	30.724,21	0,00	0,00	514.704,12	407.997,91	13.551,21	0,00	0,00	421.549,12	93.155,00	75.982,00	
5.	Anlagen im Bau	0,00	49.000,00	0,00	0,00	49.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.000,00	0,00	
6.	Bauvorbereitungskosten	0,00	296.389,87	0,00	0,00	296.389,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	296.389,87	0,00	
	<b>Summe</b>	<b>142.036.680,05</b>	<b>376.114,08</b>	<b>-133.687,49</b>	<b>0,00</b>	<b>142.279.106,64</b>	<b>49.551.339,74</b>	<b>2.036.013,21</b>	<b>-133.687,49</b>	<b>0,00</b>	<b>51.453.665,46</b>	<b>90.825.441,18</b>	<b>92.485.340,31</b>	
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	
	<b>Summe</b>	<b>210.150,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.150,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.150,00</b>	<b>210.150,00</b>	
	<b>GESAMT</b>	<b>142.246.830,05</b>	<b>376.114,08</b>	<b>-133.687,49</b>	<b>0,00</b>	<b>142.489.256,64</b>	<b>49.551.339,74</b>	<b>2.036.013,21</b>	<b>-133.687,49</b>	<b>0,00</b>	<b>51.453.665,46</b>	<b>91.035.591,18</b>	<b>92.695.490,31</b>	

■ Anlage zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeit €	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Beträge €	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	2-5 Jahre €	von mehr als 5 Jahren €		
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	47.752.440,58	2.297.456,01	7.849.232,28	37.605.752,29	47.752.440,58	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	50.140.527,99	2.212.613,25	10.783.798,33	37.144.116,41	50.140.527,99	
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	1.030.141,59	35.912,59	145.930,46	848.298,54	1.002.721,01	Grundpfandrechte
dto., Vorjahr	1.087.960,25	35.701,84	144.990,34	907.268,07	1.060.539,67	
<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>	3.936.281,48	3.936.281,48	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	3.869.109,49	3.869.109,49	0,00	0,00		
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	37.666,79	37.666,79	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	36.336,17	36.336,17	0,00	0,00		
<b>5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	768.337,25	738.191,27	30.145,98	0,00		
dto., Vorjahr	589.512,60	567.708,28	21.804,32	0,00		
<b>6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	493.141,81	493.141,81	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	532.875,71	532.875,71	0,00	0,00		
<b>7. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	249.357,00	249.357,00	0,00	0,00		
dto., Vorjahr	251.466,95	251.466,95	0,00	0,00		
<b>Gesamtsummen</b>	<b>54.267.366,50</b>	<b>7.788.006,95</b>	<b>8.025.308,72</b>	<b>38.454.050,83</b>	<b>48.755.161,59</b>	
dto., Vorjahr	56.507.789,16	7.505.811,69	10.950.592,99	38.051.384,48	51.201.067,66	

- Zusammenfassung
- Entwicklung
- Bauleistungen



	OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG		OSTLAND Immobilien-gesellschaft mbH	
	2021 Beträge in T €	2020 Beträge in T €	2021 Beträge in T €	2020 Beträge in T €
<b>Bilanzsumme</b>	97.420,9	98.433,0	3.155,3	3.180,5
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	4,0
Sachanlagen	90.825,5	92.485,3	2.065,7	2.125,4
Finanzanlagen	210,1	210,1	6,7	8,0
Andere Vorräte	3.968,3	3.707,4	16,4	19,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	219,1	177,9	537,0	579,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.140,7	1.774,9	529,3	443,8
Rechnungsabgrenzungsposten	57,2	77,4	0,2	0,2
Geschäftsguthaben/Stammkapital	8.763,3	8.609,4	210,0	210,0
Rücklagen	33.528,1	32.450,6	1.017,7	1.017,7
Rückstellungen	165,5	170,8	62,4	115,7
Verbindlichkeiten	54.267,4	56.507,8	1.367,2	1.382,8
Rechnungsabgrenzungsposten	86,7	84,5	0,1	0,1
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>609,9</b>	<b>609,9</b>	<b>497,9</b>	<b>454,2</b>
Umsatzerlöse	14.142,2	13.952,9	2.323,6	2.471,4
Bestandsveränderung	205,6	121,6	-3,2	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	67,2	116,0	18,2	13,7
Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen	-8.435,1	-8.215,0	-319,6	-416,9
Löhne, Gehälter, soziale Abgaben	-562,1	-518,9	-1.348,0	-1.313,1
Abschreibungen	-2.036,0	-1.979,6	-75,7	-82,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-441,5	-450,2	-356,0	-309,8
Erträge aus Beteiligungen	100,0	80,8	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,0	5,5	6,1	5,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.150,5	-1.236,2	-28,6	-40,0
Steuern	-549,8	-533,1	-73,1	-109,3
Jahresüberschuss	1.345,0	1.343,8	143,7	219,1
Einstellung in Rücklagen	-739,5	-738,4	0,0	0,0
Gewinnvortrag	4,4	4,5	354,2	235,1
<b>Gezahlte Dividende/Ausschüttung</b>	<b>267,5</b>	<b>262,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Bestand an</b>				
eigenen Einheiten (ohne EPL)	2.649	2.652	40	40
verwalteten Eigentumsobjekten (ohne EPL)	0	0	2.021	1.822

Mitgliederbewegung bei der OSTLAND eG	2021 Mitglieder	2021 Anteile	2020 Mitglieder	2020 Anteile
Vortrag	3.259	28.020	3.249	27.430
Zugang im Geschäftsjahr	213	1.377	178	1.534
Abgang im Geschäftsjahr	-188	-1.139	-168	-944
Bestand	3.284	28.258	3.259	28.020

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
<b>2021</b>	<b>3.284</b>	<b>28.258</b>	<b>8.763.291,01</b>	<b>3*</b>	<b>33.528.069,80</b>	<b>97.420.893,09</b>

\* vorbehaltlich des Beschlusses der Vertreterversammlung

	Fertiggestellt wurden:						Im Bau befindliche Objekte									
	Eigene Objekte			Zum Verkauf bestimmte Objekte			WA		WE		WA		SM			
	WA	WE	Gar.	WA	Gar.	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												
<b>Summe</b>		<b>1.995</b>		<b>574</b>		<b>80</b>										

■ Wohnungsbestand

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
<b>Hannover-Linden</b>				
Asseburgstr. 1–23	2	78		
Asseburgstr. 4	8		1	
Blumenauer Str. 21–29	111	66	3	31
Blumenauer Str. 31/33	110	16		13
Comeniusstr. 15	7	10		
Gartenallee 25	111	1		
Kötnerholzweg 64, 65	1	20		
Lüdenstr. 3–15 A	2	40		12
Nedderfeldstr. 30	13	14		
Noltestr. 17–21	8	44		6
Röttgerstr. 19–29, 22, 24	1	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	34		
Wilhelm-Bluhm-Str. 56, 56 A–B	3	38		
<b>Hannover-Badenstedt</b>				
Hermann-Ehlers-Allee 24–30	78	20		19
Hermann-Ehlers-Allee 32	79	13		12
Paulingstr. 11, 13, 17, 19	77	20		17
<b>Hannover-Davenstedt</b>				
Droehnenstr. 13, 17–21	182	30		
<b>Hannover-Döhren</b>				
Donaustr. 2	11			44
Donaustr. 4–6	11	23		
Donaustr. 8–10	10	16		6
Hildesheimer Str. 274, 274 A–C, 278, 278 A–C	10	78		14
Hildesheimer Str. 280, 280 A	11	24	1	
Innstr. 17, 19	10	12		1
<b>Hannover-Mitte</b>				
Celler Str. 11, 13	14	28		21
Hagenstr. 2–6	14	31		
<b>Hannover-Nord</b>				
Rehbockstr. 36	12	14		6

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
<b>Hannover-List</b>				
Spichernstr. 16	6	18		
<b>Hannover-Südstadt</b>				
Albert-Niemann-Str. 10, 11	84	20	2	52
Ostermannstr. 9	85	8		
<b>Hannover-Vahrenheide</b>				
Leipziger Str. 66, 66 A	21	12		14
<b>Hannover-Vinnhorst</b>				
Schulenburg Landstr. 230–244	80	37		26
<b>Hannover-Wettbergen</b>				
Bergfeldstr. 45–55	90	66		34
Herninghof 5	91	20		42
<b>Burgdorf-Mitte</b>				
Feldstr. 6	30	12		22
Feldstr. 7	72	6		
Heiligenbeiler Str. 6, 7, 8	15	62		5
Kleine Bergstr. 6	75	1		
Theodorstr. 1 A–D	30	7		
Wilhelmstr. 1 A–C	30	5	1	
Wilhelmstr. 7	30	12		
<b>Burgdorf-Süd</b>				
Bromberger Str. 1–5	16	33		18
Bromberger Str. 2, 4	25	12		26
Dresdener Str. 8, 16, 38, 39	25	24		26
Leipziger Str. 34	32	1		
Peiner Weg 22	18	14		12
Peiner Weg 23, 24, 25	25	21		
Scharlemannstr. 7, 9, 9 A–C	20	30		45
Schwüblingser Weg 2, 2 A, 4, 4 A + B	19	54		7
Schwüblingser Weg 6, 8	25	12		
Schwüblingser Weg 10	31	21		8
<b>Burgdorf-West</b>				
Delpstr. 3	63	1		1
Lippoldstr. 49, 51	87	8		8
Moorstr. 2	46	6		4
Sperbergasse 11, 13	88	18		3
Sprosserweg 23	86	4		4
<b>Burgdorf-Dachtmissen</b>				
Bremer Weg 14	64	1		
<b>Burgdorf-Ehlershausen</b>				
Tilsiter Str. 11, 18	66	2		1
<b>Burgdorf-Ramlingen</b>				
Imhof 1	74	1		2

	WA-Nr.	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Garagen/ELP
<b>Gehrden</b>				
Am Markt 1	152	2	2	4
Beethovenring 34–38	158	7		
Beethovenring 40–42	48	16		18
Hornstr. 2	150	7	1	2
Hornstr. 4	154		2	
Hüttenstr. 2	149	1		
Kirchstr. 5, 7	49	7	1	6
Möwengrund 1–4	47	2		3
Nedderntor 5	153	8		6
Nedderntor 9–13	151	31		15
Neue Str. 2, 4, 3–9	45	31		9
<b>Lehrte</b>				
Am Wacholder 2, 2 A–E	24	41		8
<b>Sehnde</b>				
Friedrich-Ebert-Str. 18 A–E	57	20		9
Hegelstr. 2–8	59	16		4
Steinweg 3, 5 A + B, 7, 9	160	40		38
Steinweg 11, 13	159	15		14
<b>Wedemark-Mellendorf</b>				
Masurenweg 8	51	1		1
Pechriede 12	54	8		10
Pechriede 16–22	53	24		27
Schaumburger Str. 18 A	50	36		15
<b>Wedemark-Bissendorf</b>				
Koopfore 10 A–C	55	16		3
Lohwiesenring 13–21	56	23		3

**Herausgeber:**

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG  
Stephanusstr. 58  
30449 Hannover

**Gestaltung:**

klartxt GmbH, Hannover

# OSTLAND.

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