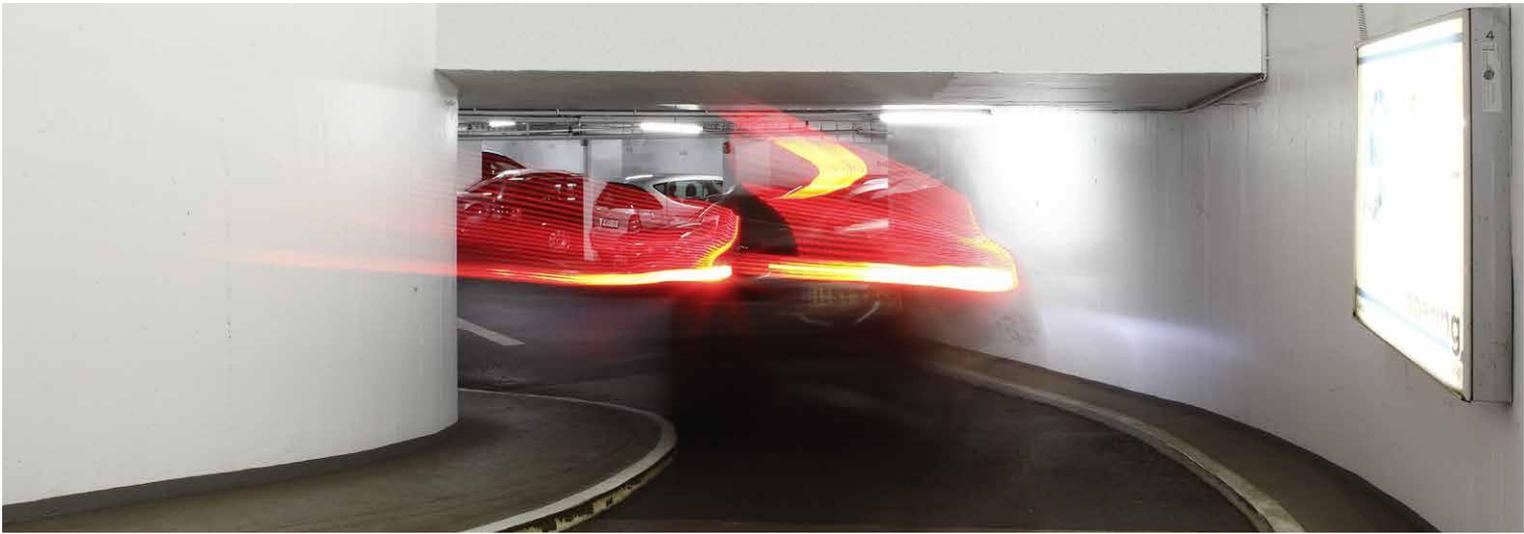
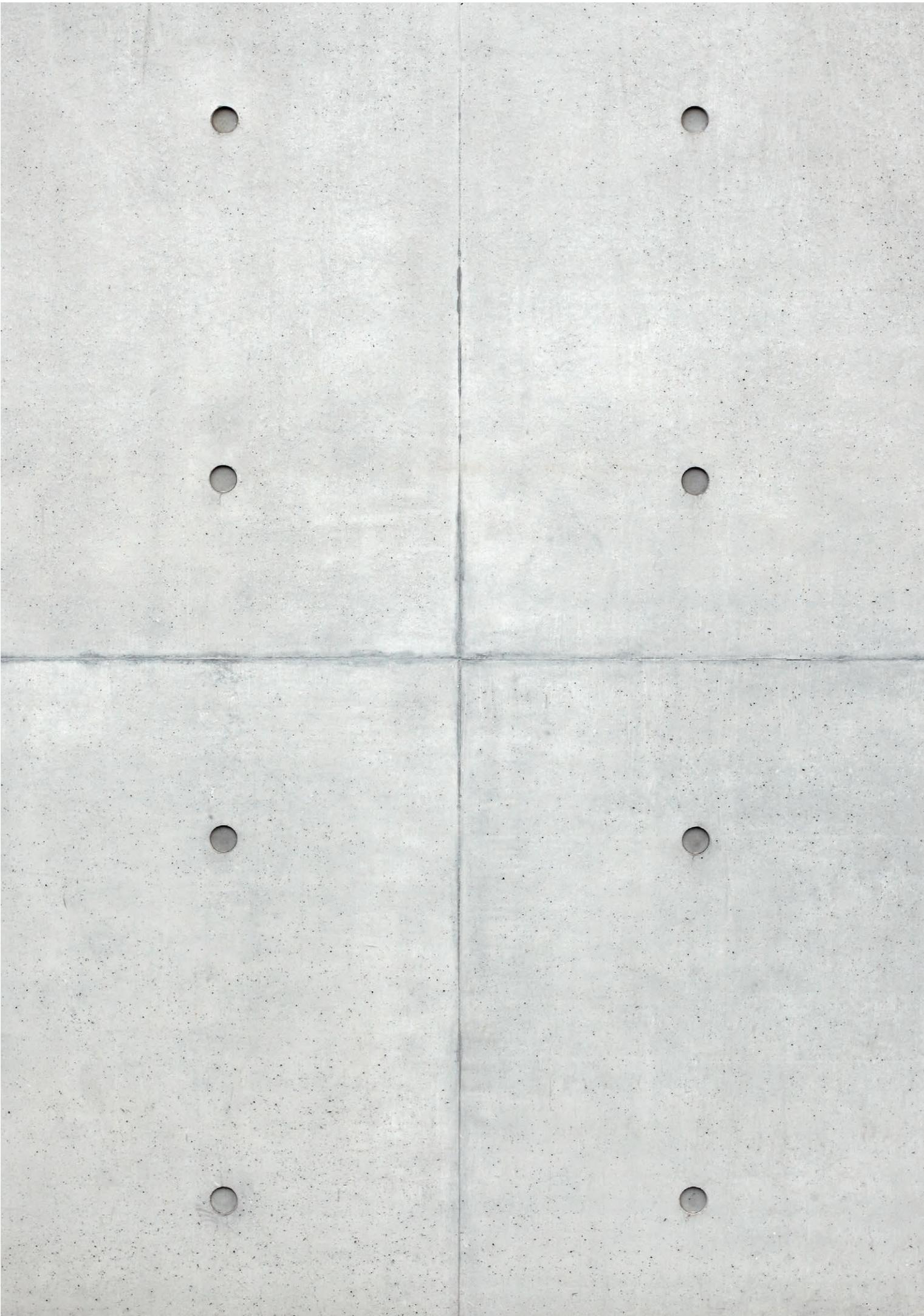
A close-up photograph of a grey concrete wall. The wall is composed of large rectangular panels separated by vertical and horizontal joints. Each panel has a grid of small, circular holes. The lighting is even, highlighting the texture of the concrete.

2015



Geschäftsbericht



# 2015 Geschäftsbericht

## Inhalt

<b>05</b>	<b>01. Vorwort der Geschäftsführung</b>	<b>20</b>	<b>06. Innenstadtentwicklung, Verkehrsplanung</b>
<b>06</b>	<b>02. Aktuelle Darstellung</b>	20	Projekt Zehn Siebzehn
06	union-boden gmbh – Partner der Stadt Hannover	<b>20</b>	<b>07. Corporate Social Responsibility</b>
<b>09</b>	<b>03. Highlights des Jahres</b>	20	Jugendcafé im Ballhof
09	Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung	<b>22</b>	<b>08. Gleichordnungskonzern</b>
10	Parkhaus Windmühlenstraße	22	Gleichordnungskonzern union-boden/GBH
12	Gewerbehof Fössestraße	<b>25</b>	<b>09. Lagebericht</b>
12	Kita Hebbelstraße	<b>36</b>	<b>10. Zahlen</b>
15	E-Ladesäulen   Schaufenster E-Mobilität	36	Bilanz
<b>17</b>	<b>04. Geschäftsfeld Parken</b>	39	Gewinn- und Verlustrechnung
17	Eigenmarke „cityparken hannover“	40	Anhang
<b>18</b>	<b>05. Gewerbe- und Sonderimmobilien, Gewerbeflächen und Beteiligungen</b>	44	Entwicklung des Anlagevermögens
18	Gewerbe- und Sonderimmobilien	46	Bericht des Aufsichtsrates
18	Gewerbeflächen	47	Bestätigungsvermerk
18	Beteiligungen		

### Impressum

#### Herausgeber

union-boden gmbh, Hannover

#### Konzeption und Gestaltung

creativteam communications GmbH, Hannover

#### Text

union-boden gmbh, Hannover

#### Projektmanagement und Herstellung

creativteam communications GmbH, Hannover

#### Fotografien

union-boden gmbh, Hannover  
Henning Stauch Photography, Hannover  
www.shutterstock.de



**Sieglinde Lohrey-Harré**  
Prokuristin (Mitglied der Geschäftsführung)

A handwritten signature in white ink on a red background, reading "Sieglinde Lohrey-Harré".



**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer

A handwritten signature in white ink on a red background, reading "Karsten Klaus".

# 01. Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein ereignisreiches und am Ende in allen Belangen erfolgreiches Jahr 2015 erreicht den offiziellen Abschluss, der vorliegende Geschäftsbericht zeugt von der Vielfalt der zu bewältigenden Aufgaben. Ein interessanter Aspekt war sicher die gemeinsame Arbeit in dem Projekt „Gleichordnungskonzern“ durch die Führungskräfte der beiden Unternehmen union-boden gmbh und die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH).

Eine wichtige Zukunftsentwicklung war die Teilnahme am Anmietverfahren „Verwaltungsgebäude Fachbereich Öffentliche Ordnung“. Ein Großprojekt, bei dem die union-boden in der Abwicklung fachlich von der GBH im Sinne des Gleichordnungskonzerns unterstützt wurde. Der Abschluss des Mietvertrages mit der Landeshauptstadt Hannover zu dem Projekt ist Ende März 2016 erfolgt. Die Planungen für die Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes Öffentliche Ordnung auf dem Grundstück „Am Schützenplatz 1“ haben begonnen.

Das Jahr war geprägt von vielfältigen Planungen für neue Gewerbebauten, neuen Projektideen und spannenden Baufortschritten. Das Richtfest für die „Wohnkrone“ auf dem Parkhaus Windmühlenstraße war ein Höhepunkt des Jahres. Insbesondere das positive Presseecho zeigt, dass die union-boden mit der Verbindung von Parken, Arbeiten und Wohnen an zentraler Stelle einen Baustein zur funktionsdurchmischten Innenstadt geschaffen hat.

Zudem wird die Bereitstellung von günstigem und gut erreichbarem Parkraum in der Innenstadt von Hannover immer wichtiger, insbesondere auch für den Einzelhandel. Die schnelle Erreichbarkeit des Parkplatzangebotes muss auch in den Belastungs-

spitzen gewährleistet sein. Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, werden die Parkhäuser von der union-boden sukzessiv saniert und modernisiert; im Jahr 2015 war die Erneuerung der Park-ebenen des Parkhauses Windmühlenstraße Teil dieses Programms. Neben den baulichen Verbesserungen werden die technischen Einrichtungen für die Abwicklung des Parkens, die Parkieranlagen, ständig erneuert und auf den aktuellen Stand gebracht, damit den Kunden z. B. das kontaktlose Ein- und Ausfahren, viele unterschiedliche Bezahlarten und individuelle Parkkarten geboten werden können. Dazu gehört auch die Möglichkeit des Aufladens von Elektrofahrzeugen an den 2015 errichteten Ladesäulen in den Parkhäusern und die Möglichkeit, sich im Parkhaus Osterstraße ein Elektrorad kostenlos auszuleihen. Neben den technischen Neuerungen setzt die union-boden aber auch weiterhin auf die drei „S“: Service, Sicherheit und Sauberkeit. Das Gesamtpaket wird von den Kunden in den Parkhäusern der union-boden durchweg positiv wahrgenommen.

Aber auch im Bereich Gewerbeimmobilien wurden in Kooperation mit der Landeshauptstadt viele interessante Projekte im Sinne der Stadtentwicklung auf den Weg gebracht.

Zu all diesen interessanten Projekten freuen wir uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2015 mit allen wesentlichen Informationen zu präsentieren und noch einmal unserer gemeinsamen Versprechen **„Hannover kann auf uns bauen“** der union-boden und der GBH zu bekräftigen.

Viel Spaß beim Lesen

**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer

## 02. Aktuelle Darstellung

### union-boden gmbh – Partner der Stadt Hannover

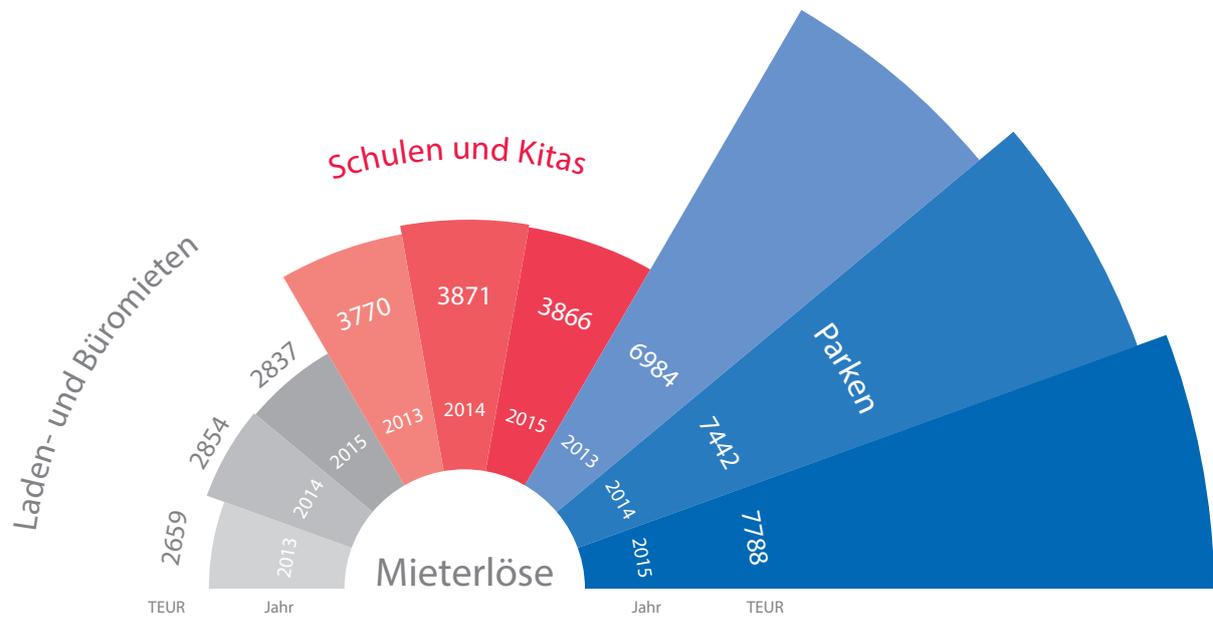
Das Kerngeschäft der union-boden gmbh ist der Betrieb von Parkhäusern. Wer mit dem Auto in einem Parkhaus oder einer Tiefgarage der City parkt, ist wahrscheinlich Kunde von union-boden. Mit dem Betrieb von sieben Innenstadt-Parkhäusern, drei Stadtteil-Parkhäusern und vier Parkplätzen ist das Unternehmen der größte Parkraumanbieter in der Landeshauptstadt.

„Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und Betrieb von Baulichkeiten, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen und Einkaufszentren, auf eigenen und fremden Grundstücken“, ist der festgeschriebene Gesellschaftszweck, gemäß dem union-boden als kommunales Unternehmen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur leistet und weitere Bausteine für eine mobile und lebenswerte Stadt schafft.

Bereits seit 1961 bewirtschaftet die union-boden hannoverschen Parkraum. Das im Mai 1909 gegründete Privatunternehmen wurde 1959 von der Stadt

Hannover übernommen und ist somit 100-prozentige Tochter der Landeshauptstadt. Das Unternehmen steht aber nicht nur für das Parken in Hannover, insgesamt betreibt es Aufgaben in unterschiedlichen Geschäftsfeldern. Das Unternehmen plant, baut und betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt aber auch Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungsgesellschaften.

Seit Mai 2012 wird die union-boden zusammen mit der GBH, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, durch eine gemeinsame Geschäftsführung geleitet. Der Geschäftsführer des Gleichordnungskonzerns ist seit dem 01.10.2013 Karsten Klaus. Die Geschäftsräume von union-boden befinden sich noch in der 6. Etage des Parkhauses Osterstraße 42, ein Umzug an den Klagesmarkt in das gemeinsame neue Büro union-boden / GBH steht Ende 2016 bevor.



In der über 100-jährigen Firmengeschichte hat die union-boden mehrere Ladenzeilen, Gewerbehöfe sowie dreizehn Kindertagesstätten errichtet, die Leibnizschule/IGS List saniert und eines der schönsten Restaurants in der Stadt gebaut – „Pier 51“, am und über dem Maschsee. Mit dem Kauf des ehemaligen Verwaltungsbaus der Continental AG, direkt an der Vahrenwalder Straße, wurden zahlreichen Gründungsfirmen stadtnahe Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt. Das von dem Architekten Peter Behrens geplante Gebäude wurde zum Technologie Centrum (TCH), heute Haus der Wirtschaftsförderung, entwickelt.

Mit der 100-prozentigen Tochtergesellschaft EXPO GRUND GmbH vermarktet union-boden die Flächen im EXPO PARK Hannover, dem ehemaligen Pavillon-Gelände Ost der EXPO2000. Über die 33,33-prozentige Beteiligung an der HRG, Businesspark Hannover Nord mbH & Co. KG, ist union-boden an der Vermarktung von Gewerbeflächen im Norden

Hannovers, der ehemaligen Liegenschaft „Langenhagen Barracks“, und als Gesellschafter mit einem Anteil von 30 Prozent bei der HRG mbH & Co. Passerelle KG an den Umbaumaßnahmen der Passerelle (heute Niki-de-Saint-Phalle-Promenade) beteiligt. Des Weiteren ist union-boden mit einem Gesellschaftsanteil an der HMTG beteiligt, um das Image von Hannover zu fördern.

Aktuell betreibt die städtische union-boden gmbh unter der Marke „cityparken Hannover“ in der Innenstadt von Hannover sieben Parkhäuser und Tiefgaragen mit insgesamt rund 3.800 Parkplätzen. Nach gründlicher Vorplanung werden die Parkhäuser, die teilweise in den Sechzigerjahren erbaut wurden, unter Berücksichtigung der qualitativen und quantitativen Nachfrageentwicklung saniert, modernisiert und kundenfreundlicher gestaltet. Entscheidend dabei sind die drei „S“: Sauberkeit, Sicherheit, Service.



**Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung**  
Isometrie Foyer 2014

# 03. Highlights des Jahres

## Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung

Die union-boden hat im Jahr 2012 eine Projektstudie „Technisches Rathaus“ zur Bebauung ihres Grundstücks „Am Schützenplatz 1“ mit einem Bürogebäude erstellen lassen. Als im September 2014 die Landeshauptstadt Hannover (LHH) den Teilnahmewettbewerb Anmietverfahren „Verwaltungsgebäude Fachbereich Öffentliche Ordnung“ veröffentlichte, hat die union-boden sich mit ihrem Grundstück „Am Schützenplatz 1“ beworben. Inhalt des Verfahrens der LHH war der Abschluss eines Mietvertrages und zur Erfüllung dessen hat der Vermieter das Grundstück zu stellen und das neue Verwaltungsgebäude zu errichten.

Auf Grundlage der Studie aus dem Jahr 2012 hat union-boden ihre Planungen für das Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung überarbeitet und Mitte Mai 2015 das Angebot abgegeben. Ende Januar 2016 hat der Rat der Stadt beschlossen, dass union-boden den Auftrag für den Neubau des Verwaltungsgebäudes öffentliche Ordnung erhält. Nach der

Zustimmung der Kommunalaufsicht wurde Ende März 2016 der Mietvertrag mit der LHH abgeschlossen. Mit einem leistungsstarken Team aus unterschiedlichen Planern und Ausführenden ist mit der Umsetzung des Projekts begonnen worden, der Baubeginn ist für Anfang Oktober 2016 vorgesehen.

Das neu zu errichtende „Verwaltungsgebäude Fachbereich Öffentliche Ordnung“ gliedert sich in zwei Gebäudeteile, das Verwaltungsgebäude Fachbereich öffentliche Ordnung und einen Fremdvermietungsbereich mit Büros und einer Kindertagesstätte. Das Gebäude besteht aus einem langgestreckten 3-geschossigen Baukörper, der von drei Turmaufsätzen gekrönt wird. Der Gebäudekomplex hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup>, die Baukosten liegen bei rund 70 Mio. € Brutto.



Studie 2012



Isometrie Foyer 2014

## Parkhaus Windmühlenstraße

Mit den Baumaßnahmen des 1964 in Betrieb genommenen Parkhauses Windmühlenstraße wurde Anfang Mai 2015 begonnen. Im Zuge der Sanierung und Modernisierung des Parkhauses wurden die Parkhausfassade erneuert, der Eingangsbereich des Parkhauses kundenfreundlicher umgestaltet, der Bürotrakt erweitert und auf dem obersten Geschoss des Parkhauses eine Wohnbebauung errichtet. Das Richtfest wurde Ende November 2015 gefeiert.

Insgesamt wurde eine Mietfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup>, die sich auf zwölf hochwertige Wohnungen mit Dachterrassen mit unterschiedlichen Nutzungsgrößen verteilt, geschaffen. Der fußläufige Zugang ist über das Treppenhaus an der Windmühlenstraße, von dort

gelangt man in den begrünten Innenhof, an dem die Wohnungen liegen. Mit dem eigenen Auto kann der Mieter in den abgeschrankten Bereich der Parkhausbene direkt unter die Wohnungen fahren und geht dann eine Ebene höher in seine Wohnung. Alternativ gibt es im Parkhaus einen Carsharinganbieter und die zentrale U-Bahn-Station ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Mit der direkten Verbindung von Parken, Arbeiten und Wohnen stellt dieses Projekt einen Baustein zum funktionsdurchmischten Stadtraum dar.

Die Fertigstellung des Projektes erfolgt bis Ende Mai 2016. Mietbeginn für die Wohnungen ist der 1. Juni 2016.



**Parkhaus Windmühlenstraße**  
neue Fassade

Wohnungen

Richtfest, Oberbürgermeister Schostok,  
Geschäftsführer Karsten Klaus,  
Aufsichtsratsvorsitzender Michael Dette

## Gewerbehof Fössestraße

Die Gebäude im Hof, das Mittelhaus und die Werkstatt wurden im Jahr 2015 saniert, modernisiert und zum Teil neu vermietet. Die östliche Grundstücksfläche wurde an Lidl für eine Erweiterung des vorhandenen Ladengeschäfts verkauft. Um eine optimale Flächennutzung auf dem Grundstück zu erreichen und möglichst vielen Kleingewerbeunternehmen Platz zu vertretbaren Preisen zu bieten, ist auf der östlichen

Grenze eine 2-geschossige und in Verlängerung der Achse des Mittelhauses zur südlichen Grenze eine 3-geschossige Bebauung geplant. Die Verbindung der beiden Gebäude erfolgt über einen eingeschossigen Baukörper. Der Bauantrag wurde Ende Dezember 2015 eingereicht. Die Realisierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

## Kita Hebbelstraße

Mit den Bauarbeiten bei der Kita Hebbelstraße zur Erweiterung der Räumlichkeiten um eine zusätzliche Gruppe wurde Anfang 2015 begonnen. Im Zuge des Anbaus mit einer Fläche von rund 136 m<sup>2</sup> wurde neben der Ergänzung eines Gruppenraumes nebst WC-Anlage im Bestandsgebäude der Personalauf-

enthaltsraum erweitert. Der Anbau im Bauhausstil an die vorhandene Bausubstanz ist architektonisch angelehnt an den Anbau von 2009. Die Bauarbeiten für den Anbau wurden Ende 2015 abgeschlossen und umgehend genutzt.



**Gewerbehof Fössestraße**  
Fössestraße 77, Visualisierung Gewerbebauten



**Kita Hebbelstraße**  
Anbau



**Gewerbehof Fössestraße**

Fössestraße 77, Visualisierung Gewerbebauten



E-Ladesäulen | Schaufenster E-Mobilität

## E-Ladesäulen | Schaufenster E-Mobilität

Das Projekt „Aufbau einer öffentlichen Lade-Infrastruktur“ im Schaufenster Elektromobilität wurde von union-boden in Kooperation mit enercity Contracting GmbH im Jahr 2015 abgeschlossen. Es wurden in vier City-Parkhäusern von union-boden insgesamt neun AC-Ladesäulen und auf dem Parkplatz des Hauses der Wirtschaftsförderung und des Einkaufszentrums Limmer je eine DC-Ladesäule (Schnellladesäule) errichtet.

Die E-Ladesäulen wurden in das vorhandene Parkraumbewirtschaftungssystem der Parkhäuser integriert. Somit kann an den Säulen mit allen Parkprodukten (Ticket, Prepaidkarte, Dauerparkkarte) geladen werden.

Die Pauschale für die Kurzparker beträgt 3 €, das Laden für Dauerparker ist kostenlos. Gleiches gilt auch für die auf dem Parkplatz des Hauses der Wirtschaftsförderung errichtete „schnelle“ DC-Ladesäule. Die speziell für E-Autos reservierten Parkplätze an den Ladesäulen sind mit einer grünen Bodenbeschichtung auffällig gestaltet und somit leicht zu finden.

Ebenfalls hat die union-boden im Rahmen des Projektes der Landeshauptstadt Hannover „eRAD in Freizeit und Tourismus“ Elektrofahräder über ihr ServiceCenter im Parkhaus Osterstraße kostenlos vermietet. Dieses Angebot wurde von Kunden sehr gut angenommen.



**Eigenmarke „cityparken Hannover“**

Parkhaus Windmühlenstraße,  
Kassenautomaten

# 04. Geschäftsfeld Parken

## Eigenmarke „cityparken Hannover“

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit mit einem rund 50-prozentigen Anteil am Umsatz liegt im Betrieb von Parkhäusern. Mit sieben Innenstadt-Parkhäusern (3.800 Plätze), drei Stadtteil-Parkhäusern und vier Parkplätzen ist die union-boden das größte Parkhaus-Unternehmen in Hannover und trägt mit dem Angebot an gepflegten, preisgünstigen und zentral gelegenen Parkmöglichkeiten zur Attraktivität der hannoverschen Innenstadt einen oft unterschätzten Anteil, insbesondere für den Einzelhandel bei.

Die union-boden gmbh verfolgt weiterhin einen hohen technischen und optischen Standard für ihre Häuser, dabei sind die drei „S“: Sauberkeit, Sicherheit, Service mit einer deutlichen Orientierung in Richtung Kundenwünsche maßgeblich. Der Serviceaspekt wird bei union-boden durch eine durchgehend an 365 Tagen des Jahres besetzte Leitzentrale, die 24-Std.-Öffnung aller Parkhäuser, aber auch durch das Kunden-ServiceCenter gewährleistet. Der Kunde hat zudem die Auswahl zwischen mehreren Parkprodukten, der Prepaidkarte (10 Prozent Rabatt in allen Häusern) und unterschiedlichen Dauerpark-Angeboten. Autopflegedienste in den Parkhäusern runden das Serviceangebot ab. Eine weitere Besonderheit ist der Roof Garden, mittlerweile eine bekannte Location auf dem Dach des Parkhauses Mehlstraße.

Zur Erhöhung der Sicherheit gehört auch die Fortsetzung des Modernisierungsprogrammes für die

City-Parkhäuser, im Jahr 2015 betraf dies das Parkhaus Windmühlenstraße. Zu diesem Programm gehört neben der Erneuerung der Beleuchtung durch stromsparende LED-Leuchtmittel gemäß Co<sub>2</sub>-Reduzierungsprogramm der LHH auch die Schaffung eines höheren Anteils an verbreiterten Stellflächen (XXL-Parkplätze). Vorhandene Stellplätze werden zusammengelegt und die Platzierung von Eltern-Kind- und Behindertenparkplätzen verbessert.

Neben der Stärkung der Marke „cityparken Hannover“ für die sieben Innenstadt-Parkhäuser als modernes, kundenorientiertes Unternehmen befasst sich die union-boden mit neusten Entwicklungen der Parksysteme in den Häusern. Neben der einfachen Zugänglichkeit aller Plätze im Parkhaus über kontaktlose Techniken (wie z. B. NFC/QR-Code) sind weitere Themen: die bargeldlose Parkkarte, mobiles Payment, Schaffung von Mobilitätsketten (Auto, Bahn, Fahrrad) und Carsharing.

Das in der Tiefgarage Raschplatz eingeführte Bezahlungssystem „Handyparken“, bei dem der Kunde mittels SMS über sein Mobilfunkkonto bezahlt, hat sich in diesem Haus bei dem hauptsächlich jungen Publikum bewährt. union-boden verfolgt aktuell die Weiterentwicklung ihrer eigenen App, die um eine Bezahl- und Navigationsfunktion ergänzt werden soll.

# 05. Gewerbe- und Sonderimmobilien, Gewerbeflächen und Beteiligungen

## Gewerbe- und Sonderimmobilien

Mit der Vermietung von dreizehn Kindertagesstätten an die Landeshauptstadt Hannover stellt die Gesellschaft in zwölf Stadtteilen insgesamt rund 1.000 Kindertagesstätten-Plätze zur Verfügung. Neben dem Betrieb kleinerer Gewerbehöfe werden Gastronomieobjekte und Büroflächen vermietet. Dazu gehören auch das Haus der Wirtschaftsförderung (TCH) und das Restaurant Pier 51 mit seiner extravaganen Lage auf und über dem Maschsee. In dem im Jahr 1999 errichteten Restaurant wurde 2015 die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen im 1. Obergeschoss geplant und 2016 komplett erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Auf Grund eines Wasserschadens aus 2014 wurde im Jahr 2015 das Parkett im Gastraum komplett ausgetauscht, die Heizung und die Hebeanlage erneuert, der Keller saniert und der Aufzug überarbeitet. Ebenso ist union-boden verantwortlich für die Bewirtschaftung der 2013 von union-boden sanierten Leibnizschule und IGS List und den 1. Bauabschnitt der Schule IGS Mühlenberg, die von der GBH gebaut wurde. Mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes Fachbereich Öffentliche Ordnung auf dem Grundstück Am Schützenplatz entsteht ein Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup>.

## Gewerbeflächen

Die union-boden vermarktet über ihre 100-prozentige Tochtergesellschaft EXPO GRUND die Flächen im EXPO PARK Hannover, dem ehemaligen Pavillon-Gelände Ost der EXPO2000. Im Jahr 2015 wurde Interessenten eine Gesamtgrundstücksfläche von

25.000 m<sup>2</sup> zur Projektentwicklung an die Hand gegeben, Kaufverträge mit einer Fläche von rund 10.300 m<sup>2</sup> wurden 2015 abgeschlossen. Ebenso vermarktet union-boden Grundstücksflächen von rund 45.300 m<sup>2</sup> an der Kirchhorster Straße.

## Beteiligungen

union-boden ist einer der Gesellschafter der HRG mbH & Co. Passerelle KG der HRG mbH & Co. Businesspark Hannover-Nord KG. Mit erst genannter ist union-boden in die Gestaltung der Stadtmitte

eingebunden und mit der zweiten an der Vermarktung von Gewerbeflächen im Norden Hannovers, der ehemaligen Liegenschaft „Langenhagen Barracks“, beteiligt.



**Gewerbe- und Sonderimmobilien**  
Pier 51

## 06. Innenstadtentwicklung, Verkehrsplanung

### Projekt Zehn Siebzehn

Durch die Vielzahl ihrer Aktivitäten und die Lage ihrer Objekte in der Innenstadt von Hannover ist union-boden in städtebauliche und die Verkehrsführung betreffende Konzepte eingebunden. Die vorbereitenden Baumaßnahmen für den geplanten Umbau der Straßenbahnlinien 10 und 17, die sogenannte D-Linie, wurden 2015 durchgeführt und Anfang 2016 wurde mit den Straßenbauarbeiten begonnen. Dies stellt weiterhin besondere Anforderungen an die Verkehrsplanung, damit die

Erreichbarkeit der beiden hauptsächlich betroffenen union-boden-Parkhäuser Mehl- und Andraestraße in der Bauphase, aber auch danach gegeben ist.

Als Mitglied in der Citygemeinschaft steht union-boden aktiv im Austausch mit dem Einzelhandel der Einkaufsstadt Hannover. Als finanzieller Unterstützer der HMTG leistet sie einen Beitrag zur Imageverbesserung und Stärkung des Wirtschafts- und Lebensraums Hannover und der Region.

## 07. Corporate Social Responsibility

### Jugendcafé im Ballhof

Aus ihrer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung heraus unterstützt die union-boden gmbh das „Junge Schauspiel Hannover“ und fördert seit dem Jahr 2010 unterschiedliche Projekte. In der Spielzeit 2015 kam die Förderung dem Projekt „Busfahrt mit

Kuhn“ zugute, das im September 2015 im Ballhof Eins Premiere hatte.

Des Weiteren spendet union-boden in geringem Maße an soziale Einrichtungen im Innenstadtbereich.



Jugendcafé im Ballhof  
Busfahrt mit Kuhn

# 08. Gleichordnungskonzern

## Der Gleichordnungskonzern union-boden/GBH

### Wer wir sind

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit ihrer Schwestergesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen sogenannten Gleichordnungskonzern. Der Begriff des Gleichordnungskonzerns ist im Gesetz zwar erwähnt, nicht aber geregelt (§ 18 Abs. 2 AktG). Im Allgemeinen versteht man hierunter rechtlich selbstständige Unternehmen unter einheitlicher Leitung, die nicht voneinander abhängig sind. Der Gleichordnungskonzern kennzeichnet sich durch die gleichrangige Stellung seiner Konzernunternehmen.

### Parken und arbeiten mit der union-boden

Das Kerngeschäft der union-boden beinhaltet die Parkgaragenbewirtschaftung sowie die Erschließung und das Betreiben gewerblicher Immobilien. Das Unternehmen plant, baut und betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungen. Dazu gehören Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Gebäuden, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen. Der Aufgabenschwerpunkt liegt im Segment Parken.

### Wohnen, leben und arbeiten mit der GBH

Das Kerngeschäft der GBH liegt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und

verwaltet sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, erwirbt, belastet und veräußert Grundstücke, stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen/Dienstleistungen bereit.

### Gemeinsame Sache

Seit 2012 wird das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. So können Kooperationspotenziale in den Bereichen Bau + Technik und Betrieb genutzt werden. Durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolien eröffnen sich den Konzernunternehmen neue Geschäftszweige und die Position im Wettbewerb wird gestärkt. Die Synergien werden zugunsten der Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Hannover und der Kunden genutzt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und daraus resultierende Notwendigkeiten in der Infrastruktur.

### Ökologisch und sozial nachhaltig

Das Kerngeschäft des Gleichordnungskonzerns konzentriert sich somit auf die nachhaltige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen in Hannover mit Wohnraum und infrastrukturellen Maßnahmen für den ruhenden Verkehr und liefert die Bausteine für eine lebenswerte und mobile Stadt. Das Angebot wird durch Dienstleistungen rund um Immobilien ergänzt, die stadtgestalterische Aufgaben in der Infrastruktur erfüllen (Parkraum, Kitas, Schulen). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung von Immobilien. Die ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Maßnahmen stellt dabei einen grundlegenden Eckpfeiler dar.



Konzernzentrale am Klagesmarkt

### **Unter einem Dach**

Im Dezember 2016 wird die gemeinsame Konzernzentrale am Klagesmarkt bezogen. Das Richtfest für das gemeinsame Bürogebäude unter dem neuen Slogan „Hannover kann auf uns bauen“ wurde am 2. Februar 2016 gefeiert. Die Konzernunternehmen wachsen nicht nur räumlich, sondern auch organisatorisch bzw. strukturell zusammen: So werden seit 2014 im Rahmen des Projektes Leibniz Kooperationspotenziale identifiziert, Prozesse und Systeme verein-

heitlicht, Synergien gehoben und Doppelstrukturen abgebaut. Ein gemeinsames Führungsleitbild war u. a. Ergebnis dieses Prozesses. Derzeit wird an der Erstellung eines Konzernleitbildes gearbeitet.



€

316.000

Mehrerlöse

gegenüber Vorjahr

# 09. Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2015

### I. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH, Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH, und die union-boden gmbh organisatorisch einen Gleichordnungskonzern mit einem gemeinsamen Geschäftsführer.

Gegenstand der union-boden gesellschaft mit beschränkter haftung (union-boden gmbh), Hannover, deren Stammkapital zu 100% von der Landeshauptstadt Hannover (LHH) gehalten wird, sind Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Baulichkeiten, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen.

#### 2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin im Aufwärtstrend. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes<sup>1</sup> im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7% höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war im 4. Quartal vor allem der

Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm, gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen, deutlich zu.

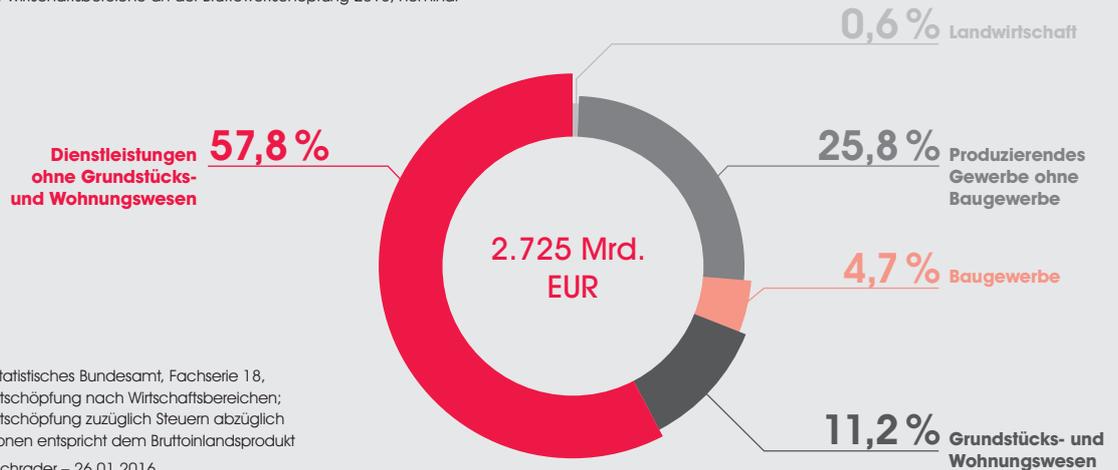
Damit setzte die deutsche Wirtschaft das Wachstum des Jahres 2014 (+1,6%) fort. Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2015 bei. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3% und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Deutlich im Minus lagen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister, bei denen weitere Verlustabschreibungen eine Rolle spielten. Spürbare Verluste gab es auch bei der Wertschöpfung aus land- und forstwirtschaftlicher Produktion. Diese fallen allerdings bei einem Wertschöpfungsanteil von 0,6% kaum ins Gewicht.

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

### Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2015, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW-Schrader – 26.01.2016

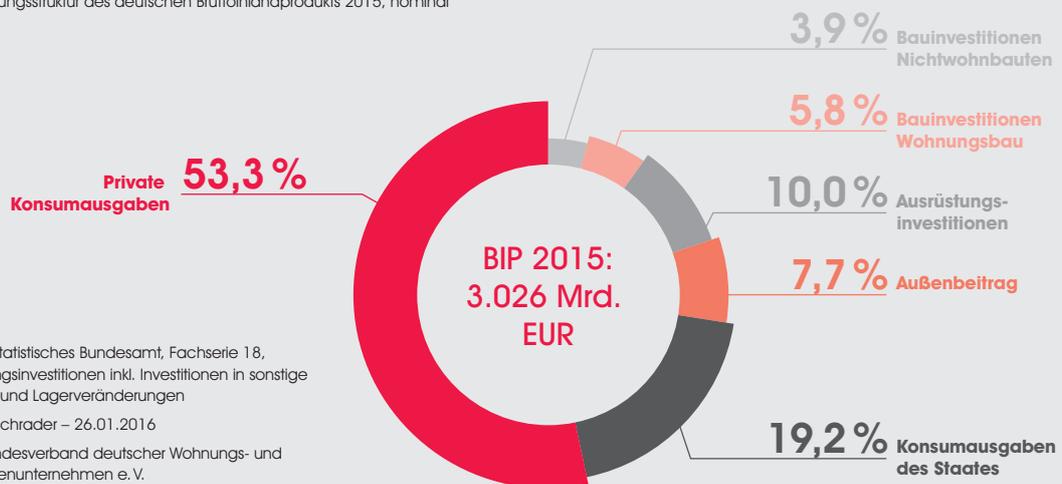
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet, hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2015 um 320.000 schrumpfen lassen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der inländische Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2%). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9% sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5% zu.

### Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2015

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2015, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW-Schrader – 26.01.2016

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

### 3. Geschäftsfeld Parken/Tendenzen im ruhenden Verkehr

In den Zentren der Großstädte besteht eine große Nachfrage nach Parkraum. Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Stellplatzanlagen sind wichtige Instrumente zur Lenkung des ruhenden wie des fließenden Verkehrs und ein wesentlicher Qualitätsfaktor für die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels.

Die Funktionsfähigkeit und Lebensqualität der Innenstädte wird durch die Parkhäuser und Tiefgaragen, die Errichtung von Anwohner- und Quartiersgaragen sowie die Bereitstellung eines Netzes von Park + Ride-Anlagen gewährleistet.

Zusätzlich bietet dabei eine vernetzte Mobilität – wie z. B. auf der Mobilitätsplattform der Metropolregion Hannover – die Möglichkeit eines integrierten Verkehrssystems, in dem der Nutzer das für ihn jeweils optimale Mobilitätsangebot (ÖPNV, Auto/Sharing, Fahrrad etc.) auswählen kann.

In dem gemeinsamen Projekt „easy charge und park“ im Niedersächsischen Schaufenster Elektromobilität hat die union-boden in Kooperation mit der enercity Contracting GmbH (eCG) eine in das vorhandene Parkraumbewirtschaftungssystem integrierte E-Ladeinfrastruktur aufgebaut. Auf den Parkplätzen Vahrenwalder Straße und Einkaufszentrum Limmer wurde je eine Schnellladesäule (DC) errichtet. In den Parkhäusern Osterstraße, Windmühlenstraße, Andreaestraße und der Tiefgarage Oper/Kröpcke wurden 2015 insgesamt 9 Ladesäulen (AC) in Betrieb genommen, somit sind insgesamt 24 Ladepunkte geschaffen worden. In den mit Ladesäulen ausgestatteten Parkhäusern und auf dem Parkplatz Vahrenwalder Straße ist das elektrische Laden mit allen Parkprodukten der union-boden kombinierbar. Kunden müssen sich bei diesen Ladesäulen nicht mehr zuvor registrieren, sondern können einfach mit dem Parkticket bzw. der Prepaidkarte bezahlen. Das ist bundesweit noch relativ neu und wird erst von wenigen Parkhausbetreibern eingesetzt. Die speziell für E-Autos reservierten

Parkplätze an den Ladesäulen sind im Bodenbelag auffällig gestaltet und durch die Beschilderung leicht zu finden.

Die union-boden bietet eine umfangreiche Produktpalette an Parkkarten an, mit denen ein kontaktloses Ein- und Ausfahren in/aus den Häusern ermöglicht wird. Neben dem Tagesticket kann der Kunde zwischen fünf individuellen Parkkarten wählen. Die Prepaidkarte, eine bargeldlose aufladbare Bonuskarte, ist neben den Monatskartenvarianten bei den Kunden das gefragteste Produkt. Zusätzlich bietet die union-boden in ihrem Parkhaus in der Osterstraße ihren Kunden den Komfort, mit der girogo-Funktion am Automaten und im ServiceCenter zu zahlen.

Das in der Tiefgarage Raschplatz eingeführte „Handyparken“, bei dem per SMS die Parkgebühr gezahlt und das Ticket freigeschaltet wird, hat die union-boden nicht auf weitere Parkhäuser ausgeweitet. Das „Handyparken“ hat sich in der Zwischenzeit insofern weiterentwickelt, als dass über eine App auf dem Handy direkt bezahlt werden kann. Daher plant die union-boden eine Erweiterung ihrer bestehenden App mit einer Bezahlungsfunktion. Die technische Klärung ist noch nicht abgeschlossen. Ebenso ist sie im Gespräch mit einem Autohersteller zur Einführung einer Mobilitätskarte, basierend auf der Prepaidkarte. Auch hier ist die technische Klärung noch nicht abgeschlossen.

Die Entwicklung bei den Automobilherstellern aller führenden Marken geht hin zu einem universellen Serviceanbieter für die Mobilitätsbedürfnisse ihrer Kunden. Diese geht vom Automobilverkauf bis hin zum Parken und Laden der Autos. Der Zugang zu den Parkhäusern soll dabei über eigene Karten bzw. Mobilitätsprodukte der Autohersteller erfolgen. Die Automobilhersteller verfügen dabei nicht über eigene Parkhausimmobilien, sondern möchten sich der bestehenden Parkhäuser, unter anderem der von union-boden, bedienen. Die union-boden ist dazu im Gespräch mit VW. Ebenso drängen Anbieter von

Park Apps, die das Anfahren und die Suche nach Parkplätzen erleichtern, in den Geschäftsbereich der Parkhausbetreiber. Diese haben ebenfalls keine eigenen Parkhausimmobilien, verlangen aber für ihren Service eine Fee von den Parkhausbetreibern. union-boden bietet technische Neuerungen wie z. B. das „Handyparken“ für die Kunden an und plant, die in den neuen Apps zusätzlich angebotenen Dienste mit neuen eigenen Produkten zukünftig abzudecken. Dazu plant union-boden die Erweiterung ihrer eigenen ub App mit weiteren Funktionen.

Neben dem Bezahlen mit dem Handy hält die union-boden weiterhin alle anderen Bezahlarten wie z. B. Bargeld, ec-Karte/Kreditkarte für ihre Kunden vor, da diese ebenfalls nachgefragt werden.

Neben den attraktiveren Eingangs- und Parkbereichen aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen macht sich auch die Serviceoffensive mit besser geschultem Personal und der rund um die Uhr besetzten Leitzentrale bezahlt. Das 2013 eröffnete ServiceCenter hat sich etabliert und ist von den Kunden sehr gut angenommen worden. Damit hat es die Position der union-boden am Markt gestärkt.

#### **4. Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien**

Auch in 2015 herrschte in der Region Hannover große Nachfrage sowohl für Einzelhandels- als auch Büroimmobilien. In der Region Hannover stieg der Flächenumsatz im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 11,5% an. Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft fördert Beschäftigung im Dienstleistungsbereich. Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover stieg in 2015 auf 170.000 Erwerbstätige. Damit wuchs die Zahl der Büroarbeitsplätze seit 2010 um rund 14.000. Die Spitzenmieten in der City lagen zur Jahresmitte 2015 bei 14,30 €/m<sup>2</sup>. Mittel- bis langfristig dürften die Spitzenmieten auch weiter ansteigen. Laut Immobilienmarktbericht 2015 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2014 bei 5,7%.

Die Leerstandsquote der union-boden erhöhte sich im Geschäftsjahr 2015 – insbesondere durch die geplanten Modernisierungen in den Objekten Windmühlenstraße, Vahrenwalder Straße und Fössestraße – von 3,5% auf 6,5%. So standen zum 31. Dezember 2015 Büro- und Lagerflächen mit 2.590 m<sup>2</sup> leer, davon rd. 55% modernisierungsbedingt.

#### **5. Geschäftsergebnis**

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.327 wurde der für das Geschäftsjahr 2015 geplante Jahresüberschuss von TEUR 1.844 deutlich verfehlt. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude (Ergebniswirkung TEUR 875). Die Abschreibung wurde notwendig, nachdem der union-boden gmbh der Zuschlag für den Neubau des Verwaltungsgebäudes Öffentliche Ordnung durch die Landeshauptstadt Hannover erteilt wurde. Im Zuge dieses Projektes mit einem Gesamtvolumen von rd. EUR 80,0 Mio. muss das bestehende Gebäude abgerissen und der Buchwert entsprechend angepasst werden. Der um diesen Einmaleffekt bereinigte Jahresüberschuss beträgt TEUR 2.202 und liegt damit um TEUR 358 über dem geplanten Ergebnis. Ursächlich waren u. a. weiterhin steigende Erlöse aus dem Parkgeschäft (TEUR 346 gegenüber dem Vorjahr; TEUR 165 gegenüber der Planung), eine Vorabauschüttung der 100%igen Tochtergesellschaft EXPO GRUND (Ergebniswirkung TEUR 125) sowie die Auflösung von in Vorjahren gebildeten Steuerrückstellungen (TEUR 117) aufgrund der im Geschäftsjahr abgeschlossenen Betriebsprüfung.

Die Umsatzerlöse der union-boden gmbh beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 14.576 und liegen mit TEUR 316 über dem Vorjahr. Sie wurden zu rd. 50% im Parksektor erwirtschaftet.

Die Ertragslage im Kurzparkergeschäft zeigt sich gegenüber dem Vorjahr stabil. Bei einem Rückgang der Kundenanzahl im Kurzparkergeschäft gegenüber

dem Vorjahr um 1,4% auf 1.727.282, stiegen die Umsatzerlöse hieraus um 0,4% auf TEUR 5.497.

Das Parkgeschäft im Parkhaus Andreaestraße/Rosenquartier läuft nach wie vor schleppend (Erhöhung gegenüber dem Vorjahr 5,76%), u. a. wegen der Nähe zur Ernst-August-Galerie und der Verkehrsprobleme im Nahbereich.

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind weiterhin gestiegen (um TEUR 127 bzw. 5,9% gegenüber dem Plan 2015 und um TEUR 323 bzw. 16,4% gegenüber dem Vorjahr). Das mit Besitzübergang zum 1. Februar 2015 erworbene Parkhaus Karolinenstraße trug mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 187 (davon TEUR 65 umsatzabhängig) zum positiven Ergebnis bei.

Die Miet- und Pachteinahmen aus dem Segment gewerbliche Vermietung gingen geringfügig, aufgrund des modernisierungsbedingten Leerstands im Objekt Windmühlenstraße, gegenüber dem Vorjahr um TEUR 17 (0,6%) auf insgesamt TEUR 2.837 zurück, das sind rd. 19,5% aller Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Leibnizschule/IGS List wurden TEUR 3.866 erzielt, das entspricht einem Rückgang von TEUR 5 gegenüber dem Vorjahr. Die Verringerung der Mieten (gesunkene Finanzierungskosten TEUR 31) für die IGS List/Leibnizschule wurde kompensiert durch Mieterhöhungen bei den Kindertagesstätten, aufgrund der Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen für zehn Kitas und der damit verbundenen Anpassung der Erbbauzinsen.

## 6. Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 betreibt die union-boden gmbh 10 Parkhäuser und Tiefgaragen sowie 4 Parkplätze in Hannover. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt rd. 4.950, davon ca. 3.800 in den sieben Innenstadtparkhäusern. Seit Beginn des zweiten Quartals 2015 wird der Parkplatz an der

Mailänder Straße/EXPO-Ost mit rd. 90 Stellplätzen betrieben.

Das Parkhaus Karolinenstraße 4 ist durch einen langfristigen Mietvertrag (bis 2021 zzgl. Verlängerungsoptionen von 2 x 4 Jahren) zum Betrieb an die APCOA Autoparking GmbH vermietet. Es verfügt über 406 Stellplätze.

Des Weiteren gehören die IGS List/Leibnizschule, 13 Kindertagesstätten sowie 12 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 61.000 m<sup>2</sup> zum Bestand der union-boden gmbh.

Auf der Basis von Dienstleistungsverträgen bewirtschaftet die union-boden außerdem den 1. Bauabschnitt der IGS Mühlenberg für die GBH, den Parkplatz Herrenhäuser Gärten und seit dem 04. Januar 2016 die Anlieferzone am Kröpcke für die LHH sowie seit dem 01.09.2015 für einen weiteren Grundstückseigentümer den Parkplatz Adolfstraße.

## 7. Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2015 betragen EUR 8,5 Mio.

Die Investitionstätigkeit im baulichen Bereich bezog sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf Baukosten für das Projekt Parkhaus Windmühlenstraße (Modernisierung und Aufstockung mit Wohnbebauung EUR 4,7 Mio.), die Erweiterung der Kindertagesstätte Hebbelstraße (Anbau EUR 0,6 Mio.), Planungskosten für das Projekt Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung (EUR 0,5 Mio.), die Modernisierung des Gewerbehofs Fössestraße (EUR 0,3 Mio.) und den Austausch der Kassenautomaten und weiterer Parkierungseinrichtungen in den Innenstadtparkhäusern (EUR 0,3 Mio.) sowie Anschaffungskosten für den Erwerb des mit Wirkung zum 1. Februar 2015 erworbenen Parkhauses Karolinenstraße (EUR 2,0 Mio.).

## **8. Personal**

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigt die unionboden gmbh insgesamt 52 (Vorjahr: 48) Mitarbeiter/-innen, darunter 18 (Vorjahr: 15) in Teilzeit. Zu den Mitarbeitern/-innen zählen regelmäßig mindestens zwei Auszubildende, die im Berufsbild Kaufmann/-frau für Büromanagement und – seit 2015 – als Immobilienkaufmann/-frau ausgebildet werden.

Regelmäßige fachbezogene Fortbildungsmaßnahmen zur beruflichen Qualifikation und zur Entwicklung/Ausbildung von Führungskräften standen und stehen den Mitarbeitern/-innen zur Verfügung.

## **9. Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften**

Bei der Tochtergesellschaft Gesellschaft zur Entwicklung, Erschließung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken des Geländes der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mbH, Hannover, (EXPO GRUND)

wurden die Planziele nicht erreicht, da im Geschäftsjahr 2015 lediglich ein Grundstücksverkauf realisiert wurde.

Das Geschäftsjahr 2015 der EXPO GRUND schloss mit einem Überschuss von TEUR 144 ab.

Die Beteiligungsgesellschaft HRG Passerelle mbH & Co. KG, Hannover, (Passerelle KG) hat in 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.017 erzielt (Vorjahr: TEUR 419), insbesondere aufgrund der Vermietungserfolge (geringe Leerstandsquote und gestiegene umsatzabhängige Mieten).

Bei der Beteiligungsgesellschaft HRG Business Park Hannover Nord mbH & Co. KG (BPHN) wurde das Planziel trotz einer weiterhin guten Verkaufsentwicklung nicht erreicht. Das Geschäftsjahr 2015 endete mit einem Fehlbetrag von TEUR 24 (Plan TEUR 37 Jahresüberschuss).

## II. Wirtschaftliche Lage

### 1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	Langfr. Vermögen	Kurzfr. Vermögen	Eigenkapital	Langfr. Fremdkapital	Kurzfr. Fremdkapital	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
31.12.2015	92.984	2.130	25.142	56.499	13.473	95.114
31.12.2014	89.267	3.118	25.615	57.636	9.133	92.385

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,7 Mio. (3,0%) auf EUR 95,1 Mio. zugenommen. Auf der Aktivseite ist dies insbesondere auf die Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen. Auf der Passivseite lag dies vornehmlich am Saldo aus Darlehenstilgungen und der weiteren Valutierung von Fremdmitteln, der Ausschüttung an die Gesellschafterin sowie dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin aufgrund der über das Cash Management der LHH erfolgten Bauzwischenfinanzierung für das Objekt Windmühlenstraße.

Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR 2,7 Mio. gestiegenen Bilanzsumme ist um 1,3 Prozentpunkte auf 26,4% gesunken.

### 2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht vorliegen. Für einzelne Objektfinanzierungen wurden derivative Zinsswaps zum Zweck der Absicherung von variablen Zinssätzen (3-Monats-Euribor) abgeschlossen. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal TEUR 46.440.

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.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt TEUR -6.775. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

Zwei in Vorjahren valutierte Darlehen mit Laufzeiten von 20 Jahren wurden ebenso wie ein im Geschäftsjahr aufgenommenes Darlehen auf variabler Basis abgeschlossen und aufgrund des weiterhin günstigen Zinsniveaus noch nicht abgesichert. Die Zinssätze hierfür betragen zum Bilanzstichtag 1,25% bzw. 1,288%. Für die übrigen Darlehen betragen die Zinssätze zwischen 2,08% und 4,47%.

Die Mittelherkunft und -verwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die an die neuen Vorschriften des DRS 21 angepasst wurde:

Auswertung in TEUR		2015	2014	Abweichung zum Vorjahr
<b>F1</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.327</b>	<b>2.092</b>	<b>-765</b>
F2	Zu-/Abschreibungen Sach- und Finanzanlagen	4.554	3.095	1.459
F3	langfristige Rückstellungen	-116	-74	-42
<b>F4</b>	<b>Cash Flow</b>	<b>5.765</b>	<b>5.113</b>	<b>652</b>
<b>F5</b>	<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.134</b>	<b>-2.313</b>	<b>-5.686</b>
<b>F6</b>	<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>303</b>	<b>-3.793</b>	<b>4.096</b>
F6.1	Darlehensaufnahme	2.000	1.700	300
F6.2	Bauzwischenfinanzierung durch Gesellschafterin	5.000	0	5.000
F6.3	Darlehenstilgungen	-3.028	-3.085	57
F6.4	Zinszahlungen	-1.869	-1.908	39
F6.5	Ausschüttungen	-1.800	-500	-1.300
F7	übrige Bilanzpositionsänderungen	-427	2.798	-2.360
<b>F8</b>	<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.493</b>	<b>1.805</b>	<b>-3.298</b>
<b>F9</b>	<b>Finanzmittelbestand am Jahresende</b>	<b>487</b>	<b>1.980</b>	<b>-1.493</b>

Der Cash Flow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr EUR 5,8 Mio. (Vorjahr EUR 5,1 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2015 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 1,5 Mio. auf EUR 0,5 Mio. gesunken.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

### 3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.327 (Vorjahr: TEUR 2.092) ab.

Das Betriebsergebnis von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.) ist im Wesentlichen bedingt durch eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert im Sachanlagevermögen (EUR 1,3 Mio.) verursacht. Der Anstieg der Instandhaltungs-

kosten und der laufenden Aufwendungen für die Parkhausbewirtschaftung (Materialaufwand) sowie des Personalaufwands konnte durch höhere Umsatzerlöse im Parkhausgeschäft und aktivierte Eigenleistungen annähernd kompensiert werden.

Das Finanzergebnis hat sich mit EUR -1,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR -1,7 Mio.) verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Ausschüttung der EXPO GRUND in Höhe von TEUR 614 (Vorjahr: TEUR 370) bei korrespondierenden Abschreibungen des Beteiligungsbuchwertes von TEUR 489 (Vorjahr: TEUR 295) sowie höheren Zinserträgen.

Das neutrale Ergebnis mit TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 13) erhöhte sich aufgrund von Rückstellungsaufösungen sowie der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten.

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in TEUR		2015	2014	Abweichung zum Vorjahr
<b>1.-4.</b>	<b>Betriebserträge</b>	<b>15.961</b>	<b>15.525</b>	<b>436</b>
1.	Umsatzerlöse	15.600	15.121	479
2.	Bestandsveränderungen	48	145	-97
3.	aktivierte Eigenleistungen	129	78	51
4.	sonstige betriebliche Erträge	184	181	3
<b>5.-9.</b>	<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>-12.582</b>	<b>-10.696</b>	<b>-1.886</b>
5.	Materialaufwand	-5.330	-5.000	-330
6.	Personalaufwand	-2.205	-1.987	-218
7.	Abschreibungen auf Anlagen	-4.065	-2.800	-1.265
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-593	-539	-54
9.	sonstige Steuern	-389	-370	-19
<b>1.-9.</b>	<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.379</b>	<b>4.829</b>	<b>-1.450</b>
10.	Finanzergebnis	-1.647	-1.748	101
11.	ordentliches Unternehmensergebnis	<b>1.732</b>	<b>3.081</b>	<b>-1.349</b>
12.	neutrales Ergebnis	70	13	57
13.	Gesamtergebnis vor Steuern	<b>1.802</b>	<b>3.094</b>	<b>-1.292</b>
14.	Ertragssteuern	-475	-1.002	527
<b>15.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.327</b>	<b>2.092</b>	<b>-765</b>

### III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind,

haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht ergeben.

### IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für das Geschäftsjahr 2016 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3,1 Mio. geplant. An Betriebserträgen werden – bei Umsatzerlösen aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 15,3 Mio. und Erträgen aus geplanten Grundstücksverkäufen von EUR 1,7 Mio., davon EUR 0,8 Mio. bereits realisiert – insgesamt EUR 17,5 Mio. erwartet. Die Betriebsaufwendungen sind mit EUR 11,9 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 1,9 Mio. geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erlöse im Geschäftsfeld Parken gegenüber dem Niveau von 2015 aufgrund des Ausbaus der sogenannten D-Linie, der umfangreiche Baumaßnahmen in der Kurt-Schumacher-Straße verursacht, sinken. Betroffen sind die Parkhäuser Mehl- und Andreaestraße.

Aufgrund der fortlaufenden Modernisierung der Parkhäuser und der Innenstadtentwicklung wird für die Folgejahre nach 2016 von einer mindestens

konstanten Entwicklung der Parkeinnahmen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2015 ausgegangen. Die Modernisierung der Parkhäuser wird sukzessive in allen City-Parkhäusern – erbaut teilweise in den 1960er-Jahren – fortgeführt. 2015 erfolgte die Modernisierung des Parkhauses Windmühlenstraße einschließlich des angrenzenden Gewerbetraktes und der Bau von hochwertigen Mietwohnungen auf der Dachfläche. Die Arbeiten werden Mitte 2016 abgeschlossen sein.

Durch die Neueröffnung des Astor-Kinos haben sich die Einnahmen im Parkhaus Karolinenstraße, welches in 2015 erworben wurde, positiv entwickelt. Die vertraglich vereinbarte Miete mit dem Betreiber beträgt TEUR 133 netto p. a., zusätzlich war eine umsatzabhängige Miete in Höhe von TEUR 65 netto zu zahlen.

Die union-boden gmbh verfolgt weiterhin einen hohen technischen und optischen Standard für ihre Parkhäuser. Dafür stehen die drei „S“ Sauberkeit, Sicherheit, Service als klare Orientierung an den Kundenwünschen. Der Service wird durch die an 365 Tagen rund um die Uhr besetzte Leitzentrale und das im Jahr 2013 eröffnete Servicecenter in der Osterstraße gewährleistet.

Als Mitglied in der Citygemeinschaft unterstützt und stärkt die union-boden gmbh mit ihren Parkhäusern die Qualität der gesamten Innenstadt. Als Gesellschafterin der Hannover Marketing und Tourismus GmbH (HMTG) leistet sie ihren Beitrag zur Imageverbesserung und Stärkung des Wirtschafts- und Tourismusstandorts Hannover und Region.

Schwerpunkt der Baumaßnahmen wird im laufenden Geschäftsjahr neben der Modernisierung des Parkhauses Windmühlenstraße die weitere Modernisierung der gewerblichen Immobilien wie Vahrenwalder Straße und Fössestraße 77 sowie der Neubau eines Gewerbehofs auf dem Grundstück Fössestraße sein. Die union-boden hat sich am Verhandlungsverfahren

nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb zum Anmietungsverfahren „Verwaltungsgebäude Fachbereich öffentliche Ordnung“ beteiligt. In der Ratssitzung am 28. Januar 2016 wurde beschlossen, dass die union-boden den Auftrag für den Neubau des Verwaltungsgebäudes erhält. Der Mietvertrag zwischen der LHH und union-boden wird nach kommunalrechtlicher Genehmigung unterzeichnet. Der Baubeginn ist für Oktober 2016 geplant.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen und der Fertigstellung des Objektes Windmühlenstraße (Gewerbetrakt und Aufstockung mit Wohnbebauung) geringere Erlöse gegenüber dem Vorjahr erwartet. Ab 2017 wird mit steigenden Erlösen gerechnet. Der Abbau des vorhandenen Leerstands nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen wird wesentlich zu den höheren Erlösen beitragen. Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der indizierten Mietverträge die Mieten auch zukünftig langfristig festgelegt sind. Mieterhöhungspotenziale werden konsequent genutzt.

Durch eine zu 86,0% langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens und konservative Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps) wurden Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen minimiert. Bei den Finanzierungen mit einer Größenordnung von nominal EUR 9,2 Mio. wurde durch kurzfristige Zinsvereinbarungen das derzeitige Marktniveau genutzt. Auf Änderungen des Zinsniveaus kann kurzfristig reagiert werden.

Die positive Entwicklung bei der HRG Passerelle mbH & Co. KG setzte sich auch im Geschäftsjahr 2015 fort. Mit einem Jahresüberschuss von EUR 1,0 Mio. wurde der geplante Jahresüberschuss deutlich übertroffen. Erträge aus dieser Beteiligung sind dennoch erst nach Verrechnung vorhandener Verlustvorträge und der

Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens voraussichtlich ab dem Jahr 2023 zu erwarten. Auf das Gesellschafterdarlehen hat die HRG Passerelle aufgrund des guten Ergebnisses 2015 Ende Februar 2016 eine weitere Tilgungszahlung in Höhe von TEUR 305 geleistet, die Restschuld beträgt danach TEUR 753. Neben den bekannten Risiken mit den Verträgen mit der Casino Event Immobilien GmbH, Hannover, (CEIG) und damit verbunden hohen Rechts- und Beratungskosten sind nach derzeitigem Stand keine weiteren Risiken zu erkennen, die die Mittelfristplanung der Geschäftsführung der HRG Passerelle mbH & Co. KG belasten könnten.

Die Vermarktung der Flächen im Business-Park Hannover Nord erscheint aufgrund der weiterhin guten Verkaufserfolge in 2015 (5.060m<sup>2</sup> Verkaufsflächen) bis zum derzeit geplanten Projektende 31. Dezember 2016 möglich.

Die Vermarktung des Expo-Geländes durch die EXPO GRUND stellt sich aufgrund der erhöhten Nachfrage positiv dar. Für ein Grundstück mit 7.257m<sup>2</sup> wurde 2015 ein Kaufvertrag abgeschlossen; bei Erteilung der Baugenehmigung tritt die Fälligkeit des Kaufpreises ein. Mit einem Interessenten für die Grundstücksfläche von ca. 2ha wurde der Letter of Intent (LoI) verlängert, daher ist die Geschäftsführung optimistisch im Hinblick auf die Verkaufsentwicklung im Jahr 2016. Bei Erreichen der Verkaufsziele plant die EXPO GRUND einen Jahresüberschuss für 2016 in Höhe von TEUR 530.

Die Landeshauptstadt Hannover zieht in Erwägung, auf den Grundstücken Flüchtlingsunterkünfte zu errichten. Die Auswirkungen für die EXPO GRUND liegen voraussichtlich in der Verlängerung des Vermarktungszeitraums (derzeit bis 2020) sowie fehlender Erlöse aus Grundstücksveräußerungen.

Das laufend aktualisierte Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung.

Auch für die nächsten Jahre ist weiterhin im operativen Geschäft der union-boden gmbh mit einem stabilen Geschäftsverlauf und nachhaltig positiven Ergebnissen zu rechnen. Trotz der Risiken in den Beteiligungsgesellschaften sind keine den Bestand der union-boden gmbh gefährdenden Risiken zu erkennen.

Hannover, den 11. März 2016

**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer



# 10. Zahlen

## Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva		31.12.2015			31.12.2014
		EUR	EUR	EUR	TEUR
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		<b>32.182,00</b>		25
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	71.557.519,71			72.670
2.	Technische Anlagen und Maschinen	566.759,70			325
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.643,00			119
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.308.905,30	<b>78.521.827,71</b>		962
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	7.890.858,58			8.380
2.	Beteiligungen	4.276.541,23			4.277
3.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.058.400,00	<b>13.225.799,81</b>	<b>91.779.809,52</b>	1.208
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>				
I.	Vorräte				
1.	Betriebsstoffe	4.765,64			5
2.	Unfertige Leistungen	999.655,21	<b>1.004.420,85</b>		952
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117.611,07			43
2.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.473,09			10
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.706.164,26	<b>1.833.248,42</b>		1.423
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>486.897,74</b>	<b>3.324.567,01</b>	1.980
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>9.335,21</b>	<b>6</b>
	<b>Bilanzsumme</b>			<b>95.113.711,74</b>	<b>92.385</b>





Jahresüberschuss 2015

**1.327.074,00**

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

		2015		2014
		EUR	EUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse		<b>15.599.671,07</b>	15.121
2.	Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		<b>48.061,98</b>	145
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		<b>128.602,87</b>	78
4.	sonstige betriebliche Erträge		<b>261.739,06</b>	202
5.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	12.021,51		18
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.317.789,61	<b>5.329.811,12</b>	4.982
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.709.943,31		1.564
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	494.607,92	<b>2.204.551,23</b>	423
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>4.064.577,99</b>	2.800
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>592.629,22</b>	539
9.	Erträge aus Beteiligungen		<b>614.200,00</b>	370
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>125.247,07</b>	85
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		<b>489.000,00</b>	295
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>1.897.558,12</b>	1.908
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<b>2.199.394,37</b>	<b>3.472</b>
14.	Außerordentliche Aufwendungen		<b>8.256,00</b>	8
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>475.521,93</b>	1.002
16.	Sonstige Steuern		<b>388.542,44</b>	<b>370</b>
17.	Jahresüberschuss		<b>1.327.074,00</b>	<b>2.092</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2015

## I. Angaben und Begründung zur Form der Darstellung von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 der union-boden gesellschaft mit beschränkter haftung (union-boden gmbh), Hannover, ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung sind die angabepflichtigen Vermerke weitgehend im Anhang aufgeführt.

## II. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse bewertet.

Neben der linearen Abschreibung findet auch die degressive Abschreibung Anwendung. Für Sachanlagen, die bereits zu Beginn des Geschäftsjahres vorhanden waren und degressiv abgeschrieben wurden, wird das Beibehaltungswahrecht gemäß Artikel 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB in Anspruch genommen und die degressive Abschreibung fortgeführt.

Aufgrund steuerrechtlicher Abschreibungen (in Vorjahren) und der sich hieraus ergebenden Beeinflussung des Steueraufwandes liegt das ausgewiesene Jahresergebnis um TEUR 93 über dem ansonsten auszuweisenden Betrag.

Zugänge ab dem Geschäftsjahr 2010 werden ausschließlich linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Verwendung der steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Beteiligung an der EXPO GRUND GmbH wird als Anteil an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Die **Betriebsstoffe** werden zum niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die Bewertung der **Unfertigen Leistungen** erfolgt zu angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages für leer stehende Vermietungsobjekte.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nominalwert bilanziert; dem erkennbaren Ausfallrisiko ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die im Rahmen der Neuvermietung der Bowlingbahn Osterstraße mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sind aufgrund der vertraglichen Regelungen das wirtschaftliche Eigentum des Mieters. Der Barwert der hierauf entfallenden künftigen Mieten in Höhe von TEUR 1.109 wird demzufolge unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Dr. K. Heubeck ermittelt. Die Ermittlung basiert auf einem Abzinsungszinssatz gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung von 3,89 % (Vorjahr 4,54 %) und einer erwarteten Rentensteigerung von 2 % p. a. (wie Vorjahr).

Durch die erstmalige Anwendung des BilMoG und der damit verbundenen Neubewertung hat sich bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 67 EGHGB von EUR 123.846 ergeben. Der Betrag wird in jedem Geschäftsjahr bis 2024 zu einem Fünfzehntel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2015 wurden den Rückstellungen EUR 8.256 zugeführt und als außerordentlicher Aufwand erfasst. Der zum 31. Dezember 2015 noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag beträgt EUR 74.310.

Die union-boden hatte zum 31. Dezember 2009 **Rückstellungen für die Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten** in Höhe von TEUR 1.620 gebildet. Nach der Neuregelung durch das BilMoG besteht für diese Innenverpflichtung ein Passivierungsverbot. Die union-boden hat von dem im Artikel 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2015 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 522 ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31. Dezember 2015) abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Bezüglich der **latenten Steuern** wurde auf eine Ausübung des Aktivierungswahlrechtes verzichtet. Passive latente Steuern bestehen nur in geringem Umfang bei den Personalarückstellungen. Unter Zugrundelegung eines Steuersatzes von 31,925 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer ergaben sich zum 31. Dezember 2015 aktive latente Steuern bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten in Höhe von TEUR 138 (Vorjahr TEUR 194).

## 2. Angaben zu Positionen der Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt die Anlage zum Anhang. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von TEUR 1.285 vorgenommen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht gegenüber Mietern abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Bis auf **sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit über einem Jahr in Höhe von TEUR 1.204 (Vorjahr: TEUR 1.301) haben sämtliche übrige Forderungen Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Das **Stammkapital** ist im Handelsregister mit EUR 14.400.000,00 eingetragen.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Grunderwerbsteuern.

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten u. a. Bauinstandhaltungen für Kindertagesstätten (1,2 % p. a. der Herstellungskosten der Kindertagesstätten, letztmalige Rückstellungszuführung per 31. Dezember 2009; TEUR 522), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 62), ausstehende Rechnungen (TEUR 72) und Rechts- und Beratungs-(TEUR 9) sowie Prüfungskosten (TEUR 9).

Für die **Verbindlichkeiten** bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten	mit einer Restlaufzeit							
		TEUR		TEUR		TEUR		TEUR	
		2015	Vorjahr	2015	Vorjahr	2015	Vorjahr	2015	Vorjahr
				Bis zu 1 Jahr		Von mehr als 5 Jahren		Durch Grundschulden gesichert	
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.025	61.051	4.680	4.603	42.879	44.253	26.201	25.911
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.089	687	1.012	554	6	0	0	0
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.241	1.298	1.241	1.298	0	0	0	0
4.	Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	5.250	221	5.250	221	0	0	0	0
5.	Sonstige Verbindlichkeiten*	1.014	1.138	1.009	1.115	0	0	0	0
		<b>68.619</b>	<b>64.395</b>	<b>13.192</b>	<b>7.791</b>	<b>42.885</b>	<b>44.253</b>	<b>26.201</b>	<b>25.911</b>

\* Davon aus Steuern: TEUR 17 (Vorjahr TEUR 134);  
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 1 (Vorjahr TEUR 16).

### 3. Angaben zu Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	2015	Vorjahr
	TEUR	TEUR
1. Parkmieten	7.788	7.442
2. Mieten und Pachten	6.741	6.766
3. Sonstige Umsatzerlöse	1.070	913
	<b>15.599</b>	<b>15.121</b>

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Erträge aus Dienstleistungen für die EXPO GRUND GmbH (TEUR 68), aus Betriebskostenerstattungen (TEUR 31), der Bewirtschaftung von Parkplätzen und Sonderimmobilien für Dritte (TEUR 45), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 38) und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 37).

Umlagefähige Grundsteuern sind unter den **Aufwendungen** für bezogene Leistungen ausgewiesen.

Vom **Personalaufwand** entfallen TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 142) auf Aufwendungen für Altersversorgung.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 80), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 91), Abschreibungen auf Forderungen (TEUR 29), Kosten der EDV (TEUR 68), Post- und Fernspreckgebühren (TEUR 21) sowie Seminar- und Schulungskosten (TEUR 30).

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind mit TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 60) Zinserträge von der Passerelle KG für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 11) Zinsen an verbundene Unternehmen, mit TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0) Zinsen an den Gesellschafter und mit TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 43) Zinsaufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen enthalten.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** betreffen die Unterschiedsbeträge aus der Neubewertung von Rückstellungen gemäß BilMoG.

### III. Ergänzende Angaben

#### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit einer Beteiligung in Form einer Kommanditeinlage besteht eine erweiterte Haftungsfreistellungserklärung im Liquidationsfall für die Komplementärin der BPHN in Höhe von bis zu EUR 2,56 Mio. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist aus heutiger Sicht gering. Darüber hinaus wurde eine Bürgschaft für die Passerelle KG übernommen (TEUR 120).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit aus:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 1.651 p. a., davon TEUR 1.300 p. a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegten Mietkautionen (TEUR 118)
- einem der Passerelle KG zugesagten Darlehen (TEUR 142)
- beauftragten Baumaßnahmen (TEUR 2.473)

#### 2. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 9 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

#### 3. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Die Anteile der Gesellschaft liegen in voller Höhe bei der Landeshauptstadt Hannover.

#### Geschäftsführer:

**Karsten Klaus**, Ronnenberg

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Ratsherr Michael Dette**, Vorsitzender, Eisenbahner

**Stadtbaurat Uwe Bodemann**, Architekt

**Ratsherr Lars Kelich**, stellvertret. Vorsitzender, Bachelor of Arts

**Ratsfrau Jutta Barth**, Steuerberaterin

**Ratsfrau Katrin Langensiepen**, Übersetzerin (bis 16.07.2015)

**Ratsherr Klaus Geschwinder**, Dipl.-Ing. (ab 16.07.2015)

**Ratsherr Ewald Nagel**, Journalist

**Ratsfrau Helga Nowak**, Dipl.-Volkswirtin

**Ratsherr Maximilian Oppelt**, Student

**Ratsfrau Christine Ranke-Heck**, LTA

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen TEUR 27.

#### 4. Belegschaft

Von der durchschnittlichen Zahl der Arbeitnehmer 50 (Vorjahr: 46) waren 21 (Vorjahr: 20) Lohnempfänger, 28 (Vorjahr: 25) Gehaltsempfänger und 1 (Vorjahr: 1) Auszubildende.

#### 5. Aufstellung Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2015 an folgenden Unternehmen zu mindestens einem Fünftel beteiligt:

	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2015
	%	TEUR	TEUR
EXPO GRUND GmbH	100,0	7.710	144
Passerelle KG	30,0	19.453	1.017
BPHN	33,3	1.790	./ 24*

\* Vorläufiges Ergebnis.

#### 6. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.050.846,20 eine Ausschüttung in Höhe von EUR 1.800.000,00 an die Gesellschafterin vorzunehmen und EUR 1.250.846,20 auf neue Rechnung vorzutragen.

Hannover, den 11. März 2016

**Karsten Klaus**

Geschäftsführer



# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
		Stand am 01.01.15	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.15
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
	Entgeltlich erworbene Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	281.579,95	25.116,95	78.182,58	0,00	228.514,32
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>					
1.	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	133.745.838,09	2.525.522,61	0,00	264.896,21	136.536.256,91
2.	Technische Anlagen und Maschinen	2.287.699,26	339.565,92	479.230,23	0,00	2.148.034,95
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	967.493,90	15.690,75	21.828,47	0,00	961.356,18
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	997.648,73	5.611.756,71	35.603,93	-264.896,21	6.308.905,30
		137.998.679,98	8.492.535,99	536.662,63	0,00	145.954.553,34
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	11.207.224,10	0,00	0,00	0,00	11.207.224,10
2.	Beteiligungen	9.176.414,16	0,00	0,00	0,00	9.176.414,16
3.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	1.208.400,00	0,00	150.000,00	0,00	1.058.400,00
		21.592.038,26	0,00	150.000,00	0,00	21.442.038,26
		<b>159.872.298,19</b>	<b>8.517.652,94</b>	<b>764.845,21</b>	<b>0,00</b>	<b>167.625.105,92</b>

Abschreibungen				
Stand am 01.01.15	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand am 31.12.15
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
257.056,95	17.457,95	78.182,58	0,00	196.332,32

Buchwert	
Stand am 31.12.15	Vorjahr
EUR	TEUR
32.182,00	25

61.075.969,13	3.902.768,07	0,00	0,00	64.978.737,20
1.962.506,26	97.999,22	479.230,23	0,00	1.581.275,25
848.188,90	46.352,75	21.828,47	0,00	872.713,18
35.603,93	0,00	35.603,93	0,00	0,00
63.922.268,22	4.047.120,04	536.662,63	0,00	67.432.725,63

71.557.519,71	72.670
566.759,70	325
88.643,00	119
6.308.905,30	962
78.521.827,71	74.076

2.827.365,52	489.000,00	0,00	0,00	3.316.365,52
4.899.872,93	0,00	0,00	0,00	4.899.872,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.727.238,45	489.000,00	0,00	0,00	8.216.238,45
<b>71.906.563,62</b>	<b>4.553.577,99</b>	<b>614.845,21</b>	<b>0,00</b>	<b>75.845.296,40</b>

7.890.858,58	8.380
4.276.541,23	4.277
1.058.400,00	1.208
13.225.799,81	13.865
<b>91.779.809,52</b>	<b>87.966</b>

# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Der Aufsichtsrat stimmt dem nachfolgenden Bericht des Aufsichtsrates gem. § 10 Abs. 3 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der union-boden gmbh zu:

Der Aufsichtsrat wurde während des Geschäftsjahres 2015 durch persönliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung über die Lage der Gesellschaft laufend unterrichtet und hat in sechs Sitzungen die wesentlichen Geschäftsvorfälle beraten. Der Aufsichtsrat war dadurch in der Lage, seine gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht von dem in der Aufsichtsratssitzung am 24. April 2015 gewählten Abschlussprüfer,

GdW Revision AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Berlin

nach den gesetzlichen Bestimmungen geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurden.

Für die im Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft seinen Dank aus.

Hannover, 29. April 2016

**Michael Dette**

Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**union boden gesellschaft mit beschränkter Haftung  
(union boden gmbh), Hannover,**

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 11. März 2016

**GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**



**Wendlandt**  
Wirtschaftsprüfer



**Gebhardt**  
Wirtschaftsprüfer



# 2015



Parkierungseinrichtungen  
Vermietung von Gewerbeflächen  
Vermarktung von gewerblichen Bauflächen  
Infrastruktureinrichtungen

Osterstraße 42  
30159 Hannover  
Telefon (05 11) 367 09-0  
Telefax (05 11) 367 09-65

 **union-boden**