

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

2017

Geschäftsbericht  
union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung  
(union-boden gmbh), Hannover

[hanova.de](http://hanova.de)



# Geschäftsbericht

# 2017

## Inhalt

Seite

**04** **01. Vorwort der Geschäftsführung**

**06** **02. Der Gleichordnungskonzern**

07 Zwei starke Partner  
eine gemeinsame Zukunft

09 Die neue Konzernzentrale  
am Klagesmarkt

09 hanova  
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

**10** **03. Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2017**

**20** **04. Zahlen 2017**

21 Gewinn- und Verlustrechnung

22 Bilanz

24 Entwicklung des Anlagevermögens

**26** **05. Anhang 2017**

27 Anhang zum Jahresabschluss

34 Bericht des Aufsichtsrates

35 Bestätigungsvermerk

## Impressum

### Herausgeber

union-boden gmbh, Hannover

### Konzeption und Gestaltung

CREATIVTEAM COMMUNICATIONS GmbH, Hannover

### Text

union-boden gmbh, Hannover

### Projektmanagement, Lektorat und Herstellung

CREATIVTEAM COMMUNICATIONS GmbH, Hannover

### Fotografien

union-boden gmbh, Hannover

### Stock-Bildmaterial

www.shutterstock.com, www.istockphoto.com

# 01

## Vorwort der Geschäftsführung

Wir haben ganz schön was bewegt in den letzten Jahren. Hierzu zählt der Umzug in die neue gemeinsame Konzernzentrale am Klagesmarkt und die damit verbundene Konzentration von vier Gesellschaften an einem Standort, die Bündelung der Kompetenzen des Gleichordnungskonzerns (GOK) sowie die Etablierung der neuen Dachmarke. „hanova“ ist mittlerweile positiv besetzt, im Stadtbild verankert und im Bewusstsein der Bevölkerung angekommen.

Als starker Partner der Landeshauptstadt Hannover schaffen wir im GOK qualitätsvollen wie bezahlbaren Wohnraum, realisieren innovative wie zukunftsweisende Wohnformen, erschließen und bewirtschaften gewerbliche Immobilien, bauen Schulen und Kindergärten, schaffen innerstädtischen Parkraum und entwickeln die Stadt im Dialog mit der Politik so aktiv weiter. Das ist hanova — alle Dienstleistungen aus einer Hand mit „Hannoverherz“ und „Immobilienverständnis“ für ein besseres Leben in einer lebenswerten Stadt.

Dieses Selbstverständnis und die daran gekoppelten Ziele haben wir in einem gemeinsamen Konzern-, Führungs- und Mitarbeiterleitbild festgeschrieben sowie entsprechende Servicelevel entwickelt. Damit schaffen wir als kundenorientierter Immobilienkonzern die nötige Transparenz unseres Serviceversprechens und bilden unsere Leistungsfähigkeit „nachlesbar“ ab.

Als größtes Parkhausunternehmen Hannovers bewirtschaftet union-boden sieben Innenstadtparkhäuser mit 3.800 Stellplätzen, drei Stadtteilparkhäuser, vier Parkplätze und trägt mit dem

Angebot an gepflegten, preisgünstigen und zentral gelegenen Parkmöglichkeiten zur Attraktivität der hannoverschen Innenstadt bei. Wir investieren hier in die Zukunft, modernisieren und sanieren die Bestandimmobilien und bauen für die Stadt KITAS, Schulen und Gewerbeimmobilien wie das neue „Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung“ am Schützenplatz.

Nur elf Monate, nachdem die Bauarbeiten begonnen hatten, wurde Anfang Dezember das Richtfest für den gut 200 m langen und 40 m breiten Klinkerbau im „Regierungsviertel“ auf dem Grundstück der bisherigen KFZ-Zulassungsstelle gefeiert. Die Investitionskosten für das voraussichtlich Ende 2018 bezugsfertige Gebäude belaufen sich auf rund EUR 82 Mio. Mieterin ist die Landeshauptstadt Hannover, die in dem neuen Verwaltungsgebäude ihre bisher im Stadtgebiet verteilten Behörden des Fachbereichs „Öffentliche Ordnung“ bündelt. Gut 600 Mitarbeiter/innen finden in dem roten Klinkerbau Platz. Für familienfreundliche Arbeitsplätze sorgt auch die in dem Gebäude untergebrachte Kindertagesstätte.

Auch geschäftlich war 2017 ein Erfolgsjahr. Nachdem union-boden bereits 2011 damit begonnen hat, sukzessive die Innenstadtparkhäuser zu modernisieren, wurde nach den Parkhäusern Schmiedestraße, Oper, Osterstraße und Windmühlenstraße im Februar 2017 mit der Grundsanierung der Tiefgarage am Raschplatz begonnen. Die 1972 in Betrieb genommene Tiefgarage verfügt über 720 Stellplätze auf zwei Etagen. Im laufenden Betrieb wurden Wand-, Decken- und Bodenbeläge erneuert und der



**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer

Beton saniert. Neue Kameras und Zugangskontrollen – Zutritt zur Tiefgarage nur noch über gültige Medien (Parkticket, Codekarte) – sorgen für mehr Sicherheit. Die Lüftungs- und Brandmeldeanlagen wurden gegen moderne ausgetauscht, die Beleuchtung auf LED umgestellt und eine Beschallungsanlage und eine Einzelplatzerfassung, mit der Autofahrer in der Tiefgarage zukünftig direkt zu den freien Plätzen geleitet werden, neu installiert. Im Zuge der Sanierung wurden die Eingänge heller und kundenfreundlicher gestaltet. Der neu eingebaute Aufzug am Eingang Raschplatz sorgt für den barrierefreien Zugang. Ebenso wird eine Anbindung an den Hotelneubau auf dem Andreas-Hermes-Platz geschaffen. Die Modernisierung mit Investitionskosten EUR 7,4 Mio. wird im Mai 2018 abgeschlossen sein.

Die Büroetage im 6. Obergeschoss des Parkhauses Osterstraße – bis zum Umzug im Dezember 2016 in die neue hanova-Konzernzentrale am Klagesmarkt Geschäftssitz der union-boden – ist in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz im Jahr 2017 grundlegend modernisiert worden (Investitionen von EUR 1,9 Mio.) und konnte langfristig vermietet werden. Die Mitarbeiter/innen der union-boden, die direkt mit der Leitstelle und dem ServiceCenter vor Ort zusammenarbeiten, nutzen eine Bürofläche von 200 m<sup>2</sup>, in die zweite lichtdurchflutete Bürofläche (700 m<sup>2</sup>) mit Panoramablick über die Stadt ist eine Kreativwerkstatt eingezogen.

Als moderner und dienstleistungsorientierter Immobilienkonzern sind wir stets bestrebt, unsere Prozesse und (Dienstleistungs-)Angebote an den

Wünschen und Bedürfnissen unserer Kunden/innen auszurichten. Die rasant voranschreitende Digitalisierung und die damit einhergehenden steigenden Anforderungen unserer Kunden/innen, sei es nun in Form einer besseren Erreichbarkeit, einer Erhöhung der Transparenz der Geschäftsprozesse oder des Ausbaus unseres Serviceangebotes, erfordern dabei durchdachte, intelligente und effiziente Lösungen.

Im vergangenen Jahr haben wir daher auch ein bereichsübergreifendes Projekt, „iwi 4.0“, vorbereitet. Ab März 2018 werden hier viele unserer Prozesse/Arbeitsabläufe auf den Prüfstand gestellt, kritisch hinterfragt und bei Bedarf optimiert. Dabei nutzen wir das vorhandene Fachwissen und Knowhow unserer Mitarbeiter/innen aus allen Bereichen, um die Prozesse und Arbeitsabläufe zeitgemäß weiterzuentwickeln, die Zukunftsfähigkeit des GOK sicherzustellen sowie die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern.

Ich bin sicher, dass wir mit dem GOK bestens aufgestellt sind, um alle kommenden Herausforderungen zu meistern, und wünsche Ihnen erst einmal viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2017.

Karsten Klaus  
Geschäftsführer

# Der Gleichordnungskonzern



## Zwei starke Partner eine gemeinsame Zukunft

### Ausgangssituation

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH und deren Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH (ehemals GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH) zusammen mit ihrer Schwestergesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND

einen 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.

### Wohnen, leben und arbeiten mit der GBH

Die GBH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 13.500 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. Das Kerngeschäft 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 sowie Dienstleistungen bereit.

### Parken und arbeiten mit der union-boden

Die union-boden bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers sieben Innenstadtparkhäuser mit 3.800 Stellplätzen, drei Stadtteilparkhäuser und vier Großparkplätze. Das Kerngeschäft beinhaltet die Parkraumbewirtschaftung sowie die Erschließung, den Bau 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 ebenso wie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen. Die Aufgabenschwerpunkte liegen im Segment Parken und Gewerbe.

### Gemeinsame Sache

Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Neben der Hebung von Synergie- und Kooperationspotenzialen eröffnen sich den Konzernunternehmen durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolien neue Geschäftszweige sowie eine verbesserte Positionierung im Wettbewerb.

Die Synergien werden zugunsten der Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Hannover, der Sparkasse Hannover und der Kunden/innen genutzt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigende Nachfrage nach Wohn- und Parkraum in Hannover und den daraus resultierenden Handlungsbedarf.

### Ökologisch und sozial nachhaltig

Das Kerngeschäft des Gleichordnungskonzerns konzentriert sich auf die nachhaltige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen in Hannover mit Wohnraum sowie infrastrukturellen Angeboten für den ruhenden Verkehr und liefert somit die Bausteine für eine lebenswerte und mobile Stadt. Das Angebot wird durch Dienstleistungen rund um Immobilien ergänzt, die die infrastrukturellen

Aufgaben erfüllen (Parkraum, KITAS, Schulen). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich dabei über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung von Immobilien. Die ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Maßnahmen stellt dabei stets einen grundlegenden Eckpfeiler dar.



## Die neue Konzernzentrale am Klagesmarkt

Am 6. Dezember 2016 sind die Konzernunternehmen auch räumlich zusammengewachsen. Der neue Firmensitz der Konzernzentrale ist in der Otto-Brenner-Straße 4, 30159 Hannover. Lediglich das Kundencenter Vahrenheide sowie das ServiceCenter und die Leitzentrale der union-boden haben ihren alten Standort beibehalten. Errichtet wurde der neue Firmensitz im Passivhausstandard. Insgesamt ca. 180 Mit-

arbeiter/innen verteilen sich hierbei auf sieben Etagen. Neben Einzel- und Doppelarbeitsplätzen – teils offen, teils geschlossen gestaltet – ist das Gebäude auch mit großzügigen Teamarbeitsflächen ausgestattet. Rückzugsorte für Besprechungen o. ä. bieten die Active-Offices. Kunden/innen werden seitdem im großzügig gestalteten Eingangsbereich des neu eingerichteten Kundencenters empfangen.



Empfangstresen des neuen Kundencenters am Klagesmarkt.

## hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seit Dezember 2016 wird das Zusammenwachsen der Konzernunternehmen schließlich auch in einem neuen gemeinsamen Erscheinungsbild dokumentiert. Die Gesellschaften des Gleichordnungskonzerns treten seitdem unter der Dachmarke hanova auf. Der Markenname setzt sich aus den Wörtern „Hannover“ und „Innovation“ zusammen und versinnbildlicht, wofür beide Traditionsunternehmen stehen: aus der lokalen Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mitzugestalten und die

Landeshauptstadt mit „Hannoverherz und Immobilienverstand“ lebens- und liebenswerter zu machen. Im alltäglichen Geschäftsbetrieb werden die GBH und die union-boden mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen jedoch weiterhin als rechtlich eigenständige Gesellschaften agieren.

Seit Januar 2018 tritt die GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH mittlerweile auch unter dem neuen Firmennamen hanova SERVICES GmbH auf.

03



Erhöhung Bilanzsumme

**49.883.000,00**

gegenüber Vorjahr

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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

## I. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

### 1. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung (union-boden gmbh), 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.

Seit dem 1. Juni 2012 bilden die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH und deren Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH zusammen mit ihrer Schwestergesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND unter der gemeinsamen Marke hanova einen Gleichordnungskonzern. Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt.

### 2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr, kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 %.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist auch 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9 %).

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

Aufgrund der aktuellen politischen Diskussion zum Thema Feinstaubbelastung in den Innenstädten steht die Ausweitung der Elektromobilität auf der Agenda der neuen Bundesregierung. Diesbezüglich hatte die union-boden gmbh in dem gemeinsamen Projekt „easy charge und park“ im Rahmen des Niedersächsischen Schaufenster Elektromobilität in Kooperation mit der enercity Contracting GmbH (eCG) eine in das vorhandene Parkraumbewirtschaftungssystem integrierte E-Ladeinfrastruktur aufgebaut. Bis Ende 2016 wurden 9 Ladesäulen (AC) und 2 Schnellladesäulen (DC) in Betrieb genommen, somit sind insgesamt 24 Ladepunkte geschaffen worden. Eine Erweiterung der vorhandenen Ladeinfrastruktur in den Innenstadtparkhäusern ist zurzeit nicht erforderlich, da die vorhandenen Ladesäulen nicht ausgelastet sind. Bei dem Neubauprojekt „Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung“ am Schützenplatz werden Ladesäulen in der Tiefgarage und im Außenbereich entsprechend des geschätzten Bedarfs installiert.

Ganz aktuell, Anfang März 2018, erfolgte der Start des hanova CITY PARKEN webshops. Hier kann der Kunde sein persönliches Park-Produkt komfortabel online buchen und verwalten. Dabei stehen verschiedene Produkte zur Auswahl wie beispielsweise die neue Komfort-Parkkarte, mit der er

jederzeit in einem unserer sieben Innenstadt-Parkhäuser und Tiefgaragen parken kann. Die Parkzeiten werden dem Kunden zum Ende eines Monats in Rechnung gestellt und unkompliziert per Lastschriftverfahren bezahlt. Als weiteres Serviceangebot für ihre Kunden bietet union-boden im Zuge der Sanierung der Tiefgarage Raschplatz den Parkkunden die Möglichkeit der Reservierung/Vorbuchung von Stellplätzen. Nach wie vor liegt der Anteil der Barzahler deutlich über 50 %, daher wird union-boden auch diese Bezahlart weiterhin anbieten.

Die Umsetzung des Pilotprojektes in Kooperation mit VW zur Einführung eines Kartenprodukts, mit dem VW-Kunden kontaktlos in die Parkhäuser fahren können, ist noch nicht erfolgt, union-boden wird die Vertragsverhandlungen mit VW voraussichtlich im 2. Quartal 2018 abschließen.

Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung sollen zukünftig weitere Services rund um das Produkt Parken angeboten werden. In Kooperation mit einem Start-up-Unternehmen wird dazu voraussichtlich im Juli 2018 das sogenannte autonome Valet-Parken im Realbetrieb getestet, hierfür ist die 5. Etage im Parkhaus Mehlstraße vorgesehen.

### 4. Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien

Auch in 2017 herrschte in der Region Hannover große Nachfrage sowohl für Einzelhandels- als auch Büroimmobilien. In der Region Hannover betrug der Flächenumsatz im Jahr 2017 145.000 m<sup>2</sup> (davon Stadt Hannover 130.000 m<sup>2</sup>) und bewegte sich damit auf dem Niveau der Jahre 2015 und 2016. Die Spitzenmieten in der City lagen Mitte 2017 bei EUR 15,30/m<sup>2</sup> (gegenüber EUR 14,80/m<sup>2</sup> im Vorjahr). Mittel- bis langfristig dürften die Spitzenmieten auch weiter ansteigen. Laut Immobilienmarktbericht 2017 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2016 bei 4,5 % (gegenüber 5,2 % im Vorjahr).

Die Leerstandsquote der union-boden erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 — insbesondere durch das zum Verkauf vorgesehene ehemalige Postgebäude in Garbsen, die geplante Modernisierung in der Vahrenwalder Straße und den Abschluss der Modernisierung in der Windmühlenstraße zur Jahresmitte — von 7,1 % auf 9,34 %. So standen zum 31. Dezember 2017 Büro- und Lagerflächen mit 2.485 m<sup>2</sup> leer, davon Post Garbsen mit 1.739 m<sup>2</sup> und rd. 120 m<sup>2</sup> modernisierungsbedingt in der Vahrenwalder Straße.

## 5. Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 4.896 wurde der für das Geschäftsjahr 2017 geplante Jahresüberschuss von TEUR 3.373 deutlich übertroffen. Ursächlich sind insbesondere Sondereffekte aus dem Verkauf von zwei Grundstücken aus dem Anlagevermögen mit TEUR 2.796, Versicherungserstattungen mit TEUR 451, Abrisskosten mit TEUR 366, außerplanmäßige Abschreibungen infolge eines Brandschadens mit TEUR 147 sowie die erstmalige Passivierung latenter Steuern vom Einkommen und Ertrag aufgrund von unterschiedlichen Wertansätzen in Handels- und Steuerbilanz im Bereich der Sachanlagen und Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.224. Um diese Sondereffekte sowie die Zuschreibungen auf Finanzanlagen mit TEUR 1.190 bereinigt beträgt der Jahresüberschuss TEUR 2.196.

Die Umsatzerlöse der union-boden gmbh beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 15.587 und liegen mit TEUR 609 über dem Vorjahr. Sie wurden zu rd. 51 % im Parksektor erwirtschaftet.

## 6. Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 betreibt die union-boden gmbh unverändert zehn Parkhäuser und Tiefgaragen sowie drei Parkplätze in Hannover. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt rd. 4.840, davon ca. 3.800 in den sieben Innenstadtparkhäusern.

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

Die Ertragslage im Kurzparkergeschäft zeigt sich gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Die Anzahl der Kurzparker sank — im Wesentlichen bedingt durch die Baumaßnahmen in der Tiefgarage Hbf./Raschplatz — gegenüber dem Vorjahr um 6,1 % auf 1.641.169, die Umsatzerlöse hieraus — aufgrund der erfolgten Tarifierungen nach Modernisierungen in einzelnen Häusern — lediglich um 0,3 % auf TEUR 5.430.

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind weiterhin gestiegen (um TEUR 156 bzw. 6,7 % gegenüber dem Plan 2017 und um TEUR 100 bzw. 4,2 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Miet- und Pachteinahmen aus dem Segment gewerbliche Vermietung stiegen, aufgrund von Neuvermietungen und Mietanpassungen, gegenüber dem Vorjahr um TEUR 318 (10,8 %) auf insgesamt TEUR 3.266, das sind rd. 21,0 % der Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Leibnizschule/IGS List wurden TEUR 3.895 erzielt, das entspricht einer Verringerung von TEUR 6 gegenüber dem Vorjahr.

Des Weiteren gehören die IGS List/Leibnizschule und 13 Kindertagesstätten mit zusammen 27.790,99 m<sup>2</sup>, 12 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von 30.142,86 m<sup>2</sup> sowie 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.245,99 m<sup>2</sup> zum Bestand der union-boden gmbh.

Auf der Basis von Dienstleistungsverträgen bewirtschaftet die union-boden außerdem die IGS Mühlenberg, das Verwaltungsgebäude in der Otto-Brenner-Straße und vier Kindertagesstätten für die GBH, den Parkplatz Herrenhäuser Gärten und die Anlieferzone am Kröpcke für die LHH sowie für einen weiteren Grundstückseigentümer den Parkplatz Adolfstraße.



## 7. Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2017 betragen EUR 50,8 Mio.

Die Investitionstätigkeit im baulichen Bereich bezog sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf Baukosten für das Projekt Verwaltungsgebäude

Öffentliche Ordnung (EUR 43,7 Mio.), die Modernisierungen der Tiefgarage Hbf./Raschplatz (EUR 3,9 Mio.), der Kita Neue-Land-Straße (EUR 0,8 Mio.) und den Umbau/die Modernisierung der ehemaligen Geschäftsstelle in der Osterstraße (EUR 1,5 Mio.).

## 8. Personal

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigt die union-boden gmbh insgesamt 55 (Vorjahr: 53) Mitarbeiter/innen, darunter 20 (Vorjahr: 17) in Teilzeit. Zusätzlich werden drei (Vorjahr: zwei) Auszubildende, die im Berufsbild Kaufmann/-frau für Büromanagement und als Immobilienkaufmann/-frau ausgebildet werden, beschäftigt.

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 (EXPO GRUND) wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.032 erzielt. Im Wesentlichen aufgrund gegenüber der Planung höheren erzielten Verkaufspreisen sowie mehr verkaufter Grundstücksflächen wurde das geplante Ergebnis (TEUR 686) um TEUR 346 übertroffen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden fünf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 17.157 m<sup>2</sup> verkauft.

Die Beteiligungsgesellschaft HRG Passerelle mbH & Co. KG, Hannover (Passerelle KG), hat auch 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.258 erzielt (Vorjahr: TEUR 1.103), insbesondere basierend auf den weiterhin guten

Vermietungserfolgen (geringe Leerstandsquote und gestiegene umsatzabhängige Mieten). Aufgrund der positiven Entwicklung der Gesellschaft wurde eine weitere Zuschreibung in Höhe von TEUR 1.190 (Vorjahr: TEUR 1.668) auf den Beteiligungsbuchwert vorgenommen.

Bei der Beteiligungsgesellschaft HRG Business Park Hannover Nord mbH & Co. KG (BPHN) wurde das Planziel aufgrund von notwendigen Rückstellungen für Erschließungsmaßnahmen nicht erreicht. Das Geschäftsjahr 2017 endete mit einem Fehlbetrag von TEUR 143 (Plan Überschuss TEUR 96). Nach dem Verkauf des letzten Grundstücks im Geschäftsjahr 2017 sind für das I. Quartal 2018 der Endausbau der Reinhold-Schleese-Straße sowie der Hausanschluss für ein weiteres Grundstück geplant. Danach ist die Gesellschaft aufzulösen.

## II. Wirtschaftliche Lage

### 1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	langfr.	kurzfr.	Eigenkapital	langfr.	kurzfr.	Bilanzsumme
	Vermögen	Vermögen		Fremdkapital	Fremdkapital	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>31.12.2017</b>	150.509	4.142	30.681	60.726	63.244	154.651
<b>31.12.2016</b>	102.605	2.163	27.635	62.663	14.470	104.768

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 49,9 Mio. (47,6 %) auf EUR 154,7 Mio. zugenommen. Auf der Aktivseite ist dies insbesondere auf die Investitionen in das Anlagevermögen, Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung, 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 gegenüber der Gesellschafterin aufgrund der über das Cash Management der LHH stattfindenden

Bauzwischenfinanzierung für das Objekt „Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung“. Für diese Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 46,9 Mio. (Ausweis unter kurzfristigem Fremdkapital) wurde die langfristige Umfinanzierung bereits abgeschlossen. Die Valutierung soll voraussichtlich zum 30. Juni 2019 erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR 49,9 Mio. gestiegenen Bilanzsumme ist um 6,6 Prozentpunkte auf 19,8 % gesunken.

### 2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass 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 135.740 (davon TEUR 80.000 mit einem späteren Auszahlungstermin), die Restschulden betragen zum Bilanzstichtag TEUR 44.891.

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 -8.632. 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.

Vier in Vorjahren valutierte Darlehen mit Laufzeiten von 20 Jahren wurden auf variabler Basis abgeschlossen und aufgrund des weiterhin günstigen Zinsniveaus noch nicht festgeschrieben. Die Zinssätze hierfür betragen zum Bilanzstichtag 0,651 % bis 1,091 %. Für die übrigen Darlehen betragen die Zinssätze zwischen 2,04 % und 4,47 %.

Die Mittelherkunft und -verwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Auswertung in TEUR		2017	2016	Abweichung zum Vorjahr
<b>F1</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.896</b>	<b>4.293</b>	<b>603</b>
F2	Zu-/Abschreibungen Sach- und Finanzanlagen	2.103	2.051	52
F3	langfristige Rückstellungen	-115	-89	-26
F4	Gewinn a. d. Verkauf v. Anlagevermögen	-2.796	-1.253	-1.543
F5	nicht liquiditätswirksame latente Steuern	1.224	0	1.224
<b>F6</b>	<b>Cashflow</b>	<b>5.312</b>	<b>5.002</b>	<b>310</b>
<b>F7</b>	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-46.963</b>	<b>-9.582</b>	<b>-37.381</b>
<b>F8</b>	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>39.564</b>	<b>2.502</b>	<b>37.062</b>
F8.1	Darlehensaufnahme	1.600	9.700	-8.100
F8.2	Bauzwischenfinanzierung durch Gesellschafterin	42.200	-300	42.500
F8.3	Einzahlungen EXPO GRUND aus Verkäufen	2.716	0	2.716
F8.4	Darlehenstilgungen	-3.346	-3.143	-203
F8.5	Zinszahlungen	-1.756	-1.955	199
F8.6	Ausschüttungen	-1.850	-1.800	-50
F9	übrige Bilanzpositionsänderungen	3.648	1.837	1.811
<b>F10</b>	<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.561</b>	<b>-241</b>	<b>1.802</b>
<b>F11</b>	<b>Finanzmittelbestand am Jahresende</b>	<b>1.807</b>	<b>246</b>	<b>1.561</b>

Der Cash Flow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2017 EUR 5,3 Mio. (Vorjahr EUR 5,0 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2017 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 1,6 Mio. auf EUR 1,8 Mio. gestiegen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

### 3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.896 (Vorjahr: TEUR 4.293) ab.

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr bei gestiegenen Umsatzerlösen (EUR 0,6 Mio.), höheren aktivierten Eigenleistungen (EUR 0,1 Mio.) und einem Anstieg der laufenden Aufwendungen für die Parkhausbewirtschaftung (Materialaufwand EUR 0,4 Mio.) sowie des Personalaufwands (EUR 0,2 Mio.) und der planmäßigen Abschreibungen (EUR 0,1 Mio.) nahezu unverändert. Die höheren Aufwendungen konnten durch höhere Umsatzerlöse im Parkhausgeschäft (EUR 0,1 Mio.) und die Vermietung von Gewerbe- und Sonderimmobilien (EUR 0,3 Mio.) sowie durch aktivierte Eigenleistungen kompensiert werden.

Das Finanzergebnis hat sich mit EUR -1,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR -1,5 Mio.) verringert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus

der gesunkenen Ausschüttung der EXPO GRUND in Höhe von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 1.044) bei korrespondierenden Abschreibungen des Beteiligungsbuchwertes von TEUR 231 (Vorjahr: TEUR 815).

Das neutrale Ergebnis mit TEUR 3.924 (Vorjahr: TEUR 2.924) enthält Zuschreibungen auf den beizulegenden Wert bei den Finanzanlagen (TEUR 1.190, Vorjahr: TEUR 1.668), Erträge aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens (TEUR 2.796, Vorjahr: TEUR 1.253) sowie Versicherungserstattungen im Zusammenhang mit dem Brandschaden im Parkhaus Osterstraße (TEUR 451, Vorjahr: TEUR 0) und Abrisskosten der ehemaligen Kfz-Zulassungsstelle (TEUR 366, Vorjahr: TEUR 0) und außerplanmäßige Abschreibungen nach dem Untergang eines Gewerbeobjektes in der Osterstraße aufgrund eines Brandschadens (TEUR 147, Vorjahr: TEUR 0).

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in TEUR		2017	2016	Abweichung zum Vorjahr
<b>1.-4.</b>	<b>Betriebserträge</b>	<b>16.970</b>	<b>16.222</b>	<b>748</b>
1.	Umsatzerlöse	16.649	16.007	642
2.	Bestandsveränderungen	5	38	-33
3.	aktivierte Eigenleistungen	252	177	75
4.	sonstige betriebliche Erträge	64	0	64
<b>5.-9.</b>	<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>-12.708</b>	<b>-12.109</b>	<b>-599</b>
5.	Materialaufwand	-5.947	-5.516	-431
6.	Personalaufwand	-2.631	-2.464	-167
7.	Abschreibungen auf Anlagen	-2.915	-2.904	-11
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-825	-835	10
9.	sonstige Steuern	-390	-390	0
<b>1.-9.</b>	<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.262</b>	<b>4.113</b>	<b>149</b>
10.	Finanzergebnis	-1.682	-1.480	-202
11.	ordentliches Unternehmensergebnis	2.580	2.633	-53
12.	neutrales Ergebnis	3.924	2.924	1.000
13.	Gesamtergebnis vor Steuern	6.504	5.557	-947
14.	Ertragssteuern	-1.608	-1.264	-344
<b>15.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.896</b>	<b>4.293</b>	<b>603</b>

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

Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,9 Mio. erwartet. An Betriebserträgen werden bei Umsatzerlösen aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 16,9 Mio., aktivierten Eigenleistungen von EUR 0,3 Mio. und sonstigen Erträgen von EUR 0,4 Mio. insgesamt EUR 17,6 Mio. erwartet. Die Betriebsaufwendungen sind mit EUR 14,0 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 1,9 Mio. geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erlöse im Geschäftsfeld Parken gegenüber dem Niveau von 2017 — aufgrund weiterer geplanter Tarifierhöhungen — leicht steigen werden. Aufgrund der fortlaufenden Modernisierung der Parkhäuser, des Neubaus des Verwaltungsgebäudes Öffentliche Ordnung und der Innenstadtentwicklung wird für die Folgejahre nach 2018 von steigenden Parkeinnahmen ausgegangen. Die Modernisierung der Parkhäuser wird sukzessive in allen Cityparkhäusern — erbaut teilweise in den 1960er-

Jahren — fortgeführt. Die Modernisierung der Tiefgarage Hbf./Raschplatz wird voraussichtlich im II. Quartal 2018 abgeschlossen.

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 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 Gesellschafter 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 auch im laufenden Geschäftsjahr 2018 der Neubau des Verwaltungsgebäudes Öffentliche Ordnung (geplante Fertigstellung Ende 2018) und neben der Modernisierung/Sanierung der Tiefgarage Raschplatz die weitere Modernisierung der gewerblichen Immobilien (Haus der Wirtschaftsförderung Vahrenwalder Straße) sowie der Kindertagesstätten und der Neubau eines Gewerbehofs auf dem Grundstück Fössestraße sein. Dem Risiko von Baukostensteigerungen und Bauzeitverzögerungen (verspäteter Mietbeginn) wird schon in der Planungsphase durch Kostenansätze für alle erkennbaren Risiken Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht für das Großprojekt „Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung“ eine sehr umfassende Bau-Risk-Versicherung, die z. B. auch Mietausfälle aufgrund einer verspäteten Fertigstellung beinhaltet.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund des Abschlusses der Modernisierungen im Haus der Wirtschaftsförderung Vahrenwalder Straße und planmäßiger Mietanpassungen steigende Erlöse erwartet. 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 rd. 85,0 % langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens und konservative Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps) wurden Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen minimiert. Bei den Finanzierungen mit einer Größenordnung von nominal EUR 11,2 Mio. (Restschulden zum 31. Dezember 2017 EUR 9,4 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 2017 fort. Mit einem Jahresüberschuss von EUR 1,3 Mio. wurde der geplante Jahresüberschuss erneut übertroffen. Auch für die nächsten Jahre wird mit stabilen Ergebnissen in dieser Größenordnung geplant. Dem wurde mit der im Geschäftsjahr erfolgten Zuschreibung in Höhe von EUR 1,2 Mio. Rechnung getragen. Beteiligungserträge sind dennoch erst nach Verrechnung vorhandener Verlustvorträge und der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens voraussichtlich ab dem Jahr 2022 zu erwarten. Auf das

Gesellschafterdarlehen hat die HRG Passerelle aufgrund des guten Ergebnisses 2016 Anfang Februar 2017 eine weitere Tilgungszahlung in Höhe von TEUR 331 geleistet, die Restschuld beträgt danach TEUR 422. Das Darlehen wurde bis zum 31. Dezember 2018 verlängert.

Neben den bekannten Risiken aus den Verträgen mit der Casino Event Immobilien GmbH, Hannover, (CEIG) und damit verbundenen 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 ist abgeschlossen, das letzte Grundstück wurde 2017 veräußert. Für 2018 sind Restarbeiten bei Erschließungsmaßnahmen geplant, anschließend ist die Gesellschaft aufzulösen.

Die Vermarktung des Expo-Geländes durch die EXPO GRUND stellt sich aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage positiv dar. Für eine Grundstücksfläche mit 5.003 m<sup>2</sup> wurde in 2018 bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen. Weitere Kaufverträge sind in Vorbereitung. Die Geschäftsführung bleibt optimistisch im Hinblick auf die Verkaufsentwicklung im Jahr 2018 und den Folgejahren. Bei Erreichen der Verkaufsziele plant die EXPO GRUND für die Geschäftsjahre ab 2018 mit Jahresüberschüssen in Höhe von TEUR 900 bis TEUR 1.000.

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. Es sind keine den Bestand der union-boden gmbh gefährdenden Risiken zu erkennen.

Hannover, den 9. März 2018



Karsten Klaus  
Geschäftsführer



Jahresüberschuss 2017

**4.896.034,15**



04

## Zahlen 2017

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016
	EUR	EUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>16.649.449,22</b>	16.005
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		<b>5.334,01</b>	38
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>252.294,11</b>	177
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>4.500.506,63</b>	2.935
<b>5. Materialaufwand</b>			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	10.620,38		14
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.936.376,59		5.503
		<b>5.946.996,97</b>	5.517
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.065.056,26		1.912
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 183.760,42 (Vorjahr TEUR 157)	565.991,47		507
		<b>2.631.047,73</b>	2.419
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>3.062.261,09</b>	2.904
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b> davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB EUR 8.256,00 (Vorjahr: TEUR 8)		<b>1.190.974,57</b>	896
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 300.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.044)		<b>300.006,08</b>	1.044
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>48.548,24</b>	70
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		<b>230.500,00</b>	815
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon an verbundene Unternehmen EUR 11.022,36 (Vorjahr TEUR 8)		<b>1.799.557,84</b>	1.771
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b> davon latente Steuern EUR 1.224.230 (Vorjahr TEUR 0)		<b>1.608.470,26</b>	1.264
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>5.286.329,83</b>	4.683
<b>15. sonstige Steuern</b>		<b>390.295,68</b>	390
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>4.896.034,15</b>	4.293

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017		31.12.2016
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		100.341,00	132
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	77.914.779,24		78.199
2. technische Anlagen und Maschinen	594.146,50		727
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.913,65		105
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	56.361.558,35		8.564
		135.004.397,74	87.595
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.845.831,18		7.076
2. Beteiligungen	7.134.481,23		5.944
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	422.376,64		753
		14.402.689,05	13.773
		149.507.427,79	101.500
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Betriebsstoffe	4.581,50		5
2. unfertige Leistungen	1.042.837,19		1.038
		1.047.418,69	1.043
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	264.134,63		143
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.894.110,03		1.602
		2.158.244,66	1.745
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		1.807.331,92	246
		5.012.995,27	3.034
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		130.359,85	233
<b>Bilanzsumme</b>		154.650.782,91	104.767

PASSIVA	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
	14.400.000,00	14.400
<b>II. Kapitalrücklage</b>		
	7.691.237,22	7.691
<b>III. Gewinnvortrag</b>		
	3.693.615,74	1.251
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		
	4.896.034,15	4.293
	30.680.887,11	27.635
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	538.712,00	532
2. sonstige Rückstellungen	670.567,48	1.353
	1.209.279,48	1.885
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.635.882,10	66.374
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.514.310,73	2.338
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.730.018,24	1.432
4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	45.386.826,67	3.795
5. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 28.027,70 (Vorjahr: TEUR 48) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.314,24 (Vorjahr: TEUR 1)	1.195.479,87	1.206
	121.462.517,61	75.145
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	73.868,71	102
<b>E. Latente Steuern</b>		
	1.224.230,00	0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>154.650.782,91</b>	<b>104.767</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	352.096,32	0,00	0,00	0,00	352.096,32
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.353.584,92	2.595.002,21	1.197.584,53	316.738,18	147.067.740,78
2. technische Anlagen und Maschinen	2.459.209,73	32.160,43	21.225,78	0,00	2.470.144,38
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.005.014,85	63.178,12	5.593,55	0,00	1.062.599,42
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.563.667,16	48.114.629,37	0,00	-316.738,18	56.361.558,35
	<b>157.381.476,66</b>	<b>50.804.970,13</b>	<b>1.224.403,86</b>	<b>0,00</b>	<b>206.962.042,93</b>
<b>III. 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 Beteiligungsverhältnis besteht	753.290,10	0,00	330.913,46	0,00	422.376,64
	<b>21.136.928,36</b>	<b>0,00</b>	<b>330.913,46</b>	<b>0,00</b>	<b>20.806.014,90</b>
	<b>178.870.501,34</b>	<b>50.804.970,13</b>	<b>1.555.317,32</b>	<b>0,00</b>	<b>228.120.154,15</b>

Abschreibungen					Buchwert	
kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Vorjahr
		Abgängen	Zuschreibungen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR
<b>219.840,32</b>	<b>31.915,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>251.755,32</b>	<b>100.341,00</b>	<b>132</b>
67.154.350,35	2.831.384,73	832.773,54	0,00	69.152.961,54	77.914.779,24	78.199
1.732.562,44	164.661,22	21.225,78	0,00	1.875.997,88	594.146,50	727
899.655,18	34.300,14	5.269,55	0,00	928.685,77	133.913,65	105
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.361.558,35	8.564
<b>69.786.567,97</b>	<b>3.030.346,09</b>	<b>859.268,87</b>	<b>0,00</b>	<b>71.957.645,19</b>	<b>135.004.397,74</b>	<b>87.595</b>
4.130.892,92	230.500,00	0,00	0,00	4.361.392,92	6.845.831,18	7.076
3.231.932,93	0,00	0,00	1.190.000,00	2.041.932,93	7.134.481,23	5.945
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422.376,64	753
<b>7.362.825,85</b>	<b>230.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.190.000,00</b>	<b>6.403.325,85</b>	<b>14.402.689,05</b>	<b>13.774</b>
<b>77.369.234,14</b>	<b>3.292.761,09</b>	<b>859.268,87</b>	<b>1.190.000,00</b>	<b>78.612.726,36</b>	<b>149.507.427,79</b>	<b>101.501</b>

# 05



# Anhang 2017

## Anhang der union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung (union-boden gmbh), Hannover, zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2017

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer HRB 3809.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Von der Möglichkeit, Berichtspflichten im Anhang statt in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen, wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag wurde der Jahresabschluss jedoch nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

## B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, gemindert um planmäßige Abschreibungen, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von TEUR 231, Grundsteuern während der Bauzeit in Höhe von TEUR 21 und Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 7 in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für Geschäfts- und andere Bauten wurden 33 Jahre zugrunde gelegt, für Wohnungen 50 Jahre, für technische Anlagen und Maschinen 5–15 Jahre und für Betriebs- und Geschäftsausstattung 3–15 Jahre.

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 Beibehaltungswahlrecht 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 38 über dem ansonsten auszuweisenden Betrag.

Zugänge seit 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 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 leerstehende Vermietungsobjekte.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennbetrag 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 1.004 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. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2017 eine Rentensteigerung von 2 % p. a. angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % (Vorjahr 4,01 %) zugrunde gelegt.

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 Fünftel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden den Rückstellungen EUR 8.256 zugeführt und als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Der zum 31. Dezember 2017 noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag beträgt EUR 57.798.

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 2017 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 329 ausgewiesen.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen 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 2017) abgezinst.

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

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im partiell steuerpflichtigen Bereich des Sachanlagevermögens und der Rückstellungen für Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten ergeben sich aktive und passive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis der aktuellen Steuersätze von 31,925 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer. Als Saldo verbleiben passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.224 (Vorjahr: aktiv TEUR 122), die passiviert worden sind.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt die Anlage zum Anhang. Die Zugänge und Umbuchungen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten betreffen überwiegend den Umbau der ehemaligen Geschäftsstelle in der Osterstraße sowie die Modernisierung einer Kindertagesstätte. Unter den Anlagen im Bau werden Planungs- und Baukosten für das Projekt Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung und die Modernisierung der Tiefgarage Hbf./Raschplatz ausgewiesen.

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 1.002 (Vorjahr: TEUR 1.104) haben sämtliche übrigen Forderungen Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

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

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 38. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen **Rückstellungen** enthalten u. a. Bauinstandhaltungen für Kindertagesstätten (1,2 % p. a. der Herstellungskosten der Kindertagesstätten, letztmalige Rückstellungszuführung per 31. Dezember 2009; TEUR 329), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 54), ausstehende Rechnungen (TEUR 152), unterlassene Instandhaltung (TEUR 88) und Rechts- und Beratungs- (TEUR 5) sowie Prüfungskosten (TEUR 12).

Für die **Verbindlichkeiten** bestehen folgende Restlaufzeiten:

	davon mit einer Restlaufzeit									
	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten		bis zu 1 Jahr		1 bis 5 Jahre		über 5 Jahren		durch Grundschulden/ Bürgschaften gesichert	
	TEUR		TEUR		TEUR		TEUR		TEUR	
	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>64.636</b>	66.374	<b>4.858</b>	4.770	<b>13.668</b>	14.873	<b>46.110</b>	46.731	<b>33.664</b>	34.081
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>6.514</b>	2.338	<b>6.435</b>	2.262	<b>79</b>	76	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>3.730</b>	1.432	<b>3.730</b>	1.432	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	<b>45.387</b>	3.796	<b>45.387</b>	3.796	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
5. sonstige Verbindlichkeiten	<b>1.195</b>	1.206	<b>1.195</b>	1.206	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
	<b>121.462</b>	<b>75.146</b>	<b>61.605</b>	<b>13.466</b>	<b>13.747</b>	<b>14.949</b>	<b>46.110</b>	<b>46.731</b>	<b>33.664</b>	<b>34.081</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt auf:

	2017	Vorjahr
	TEUR	TEUR
1. Parkmieten	7.916	7.834
2. Mieten und Pachten	7.366	6.962
3. sonstige Umsatzerlöse	1.367	1.208
	<b>16.649</b>	<b>16.004</b>

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Erträge aus Grundstücksverkäufen aus dem Anlagevermögen (TEUR 2.793), Zuschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 1.190), Versicherungsentschädigungen (TEUR 451) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 19).

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

Vom **Personalaufwand** entfallen TEUR 183 (Vorjahr: TEUR 157) auf Aufwendungen für Altersversorgung.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

enthalten u. a. Abrisskosten im Zusammenhang mit dem Projekt Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung (TEUR 366), Miet- und Leasingkosten (TEUR 195), Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 72), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 124), Kosten der EDV (TEUR 69), Post- und Fernspreckgebühren (TEUR 33) sowie Seminar- und Schulungskosten (TEUR 14). Außerdem sind Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB in Höhe von TEUR 8 enthalten.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind mit TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 40) Zinserträge von der Passerelle KG für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 23) Zinsaufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen enthalten.

## D. Sonstige 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, da sämtliche Grundstücke veräußert wurden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2018 abgeschlossen wird. Darüber hinaus wurde eine Bürgschaft für die Passerelle KG übernommen (TEUR 120).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit aus:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 2.034 p.a., davon TEUR 1.290 p.a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegten Mietkautionen (TEUR 575)
- einem der Passerelle KG zugesagten Darlehen (TEUR 142)
- beauftragten Baumaßnahmen (TEUR 42.542)

### 2. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 8

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, Hannover**

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Ratsherr Lars Kelich**

*Vorsitzender,  
wissenschaftlicher Mitarbeiter*

**Ratsherr Dr. Daniel Gardemin**

*stellvertretender Vorsitzender,  
Dipl.-Sozialwissenschaftler*

**Stadtbaurat Uwe Bodemann**

*Architekt*

**Ratsfrau Dr. Maxi Ines Carl**

*Juristin*

**Ratsfrau Angelika Pluskota**

*Bürokauffrau*

**Ratsherr Dieter Küßner**

*Dipl.-Betriebswirt des Handwerks*

**Ratsfrau Dr. Stefanie Matz**

*Ärztin*

**Ratsherr Frank Jacobs**

*kfm. Angestellter*

**Ratsherr Bruno Adam Wolf**

*Journalist*

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen TEUR 26.

#### 4. Belegschaft

Von der durchschnittlichen Zahl der Arbeitnehmer 55 (Vorjahr: 53) waren 20 (Vorjahr: 22) Lohnempfänger, 35 (Vorjahr: 31) Gehaltsempfänger.

Zusätzlich wurden drei Auszubildende (Vorjahr: zwei) beschäftigt.

#### 5. Aufstellung Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2017 an folgenden Unternehmen zu mindestens einem Fünftel beteiligt:

	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2017
	%	TEUR	TEUR
EXPO GRUND, Hannover	100,0	7.993	1.032
Passerelle KG, Hannover	30,0	21.814	1.258
BPHN, Hannover	33,3	1.805	./ 143

#### 6. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.896.034,15 eine Ausschüttung in

Höhe von EUR 1.850.000,00 an die Gesellschafterin vorzunehmen und EUR 3.046.034,15 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017

eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Hannover, den 9. März 2018



Karsten Klaus  
Geschäftsführer

# Bericht des Aufsichtsrates

## Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat wurde während des Geschäftsjahres 2017 durch persönliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung über die Lage der Gesellschaft laufend unterrichtet und hat in fünf 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 28. April 2017 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, 27. April 2018



Lars Kelich  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Bestätigungs- vermerk

## 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 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 12. März 2018

**GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. Gebhardt  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner  
Wirtschaftsprüferin

# hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

## Kontakt

### **hanova**

union-boden gmbh  
Otto-Brenner-Straße 4  
30159 Hannover  
Fon 0511.64 67-0  
E-Mail [info@hanova.de](mailto:info@hanova.de)

**hanova.de**