

Delta Bau Aktiengesellschaft
Hannover
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	Anhang	Geschäftsjahr		Vorjahr	
		€	€	€	€
A. Anlagevermögen	(1)				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			18.398,00		2.937,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten		1.863.454,46			1.908.500,94
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten		4.529.312,52			4.614.468,29
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		39.733,39	6.432.500,37		21.007,51
					6.543.976,74
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		416.000,00			416.000,00
2. Beteiligungen		544.000,00			362.500,00
3. Andere Finanzanlagen		150,00	960.150,00	7.411.048,37	150,00
					7.325.563,74
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	(2)		10.326.292,85		7.821.599,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		4.586.922,77			4.062.038,27
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		620.108,24			901,24

Anhang	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
3. Übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	413.828,11	5.620.859,12		323.365,67
				4.386.305,18
III. Flüssige Mittel (4)				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		103.896,77		300.543,67
			16.051.048,74	12.508.447,94
			23.462.097,11	19.834.011,68

PASSIVA

Anhang	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€		€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital (5)		7.500.000,00		7.500.000,00
II. Gewinnrücklagen (6)		400.000,00		981.113,00
III. Bilanzgewinn (7)		21.490,01		16.552,30
		7.921.490,01		8.497.665,30
B. Rückstellungen (8)		1.154.946,57		2.487.691,32
C. Verbindlichkeiten (9)				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.253.896,91			5.847.501,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	359.603,62			253.762,61
3. Übrige Verbindlichkeiten	3.772.160,00			2.747.391,20
davon aus Steuern € 261.264,01 (Vj. € 0,00)		14.385.660,53		
				8.848.655,06
		23.462.097,11		19.834.011,68

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

Anhang	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Rohergebnis (10)		617.164,28		1.999.920,31

	Anhang	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
2. Personalaufwand				
a) Gehälter		742.697,95		691.820,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		138.820,25		131.018,54
– davon für Altersversorgung € 7.097,51 (Vj. € 8.553,36) –			881.518,20	
			-264.353,92	1.177.080,85
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(11)		145.615,28	141.213,89
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)		351.974,64	322.635,86
			-761.943,84	713.231,10
5. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen			363.442,90	0,00
6. Erträge aus Beteiligungen			157.500,00	162.500,00
– davon aus verbundenen Unternehmen € 154.000,00 (Vj. € 159.000,00) –				
7. Erträge aus anderen Finanzanlagen			8,25	10,50
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(13)		80.565,52	27.794,99
– davon aus verbundenen Unternehmen € 59.893,67 (Vj. € 25.448,48) –				
			-160.427,17	903.536,59
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme			8.695,14	6.153,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(14)		403.939,70	326.631,96
– davon an verbundene Unternehmen € 5.066,97 (Vj. € 2.125,21) –				
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-573.062,01	570.750,76
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)		-633,96	104.271,00
– davon aus latenten Steuern € 0,00 (Vj. € 104.271,00) –				
			-572.428,05	466.479,76
13. Sonstige Steuern			3.747,24	4.861,67
14. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss			-576.175,29	461.618,09
15. Gewinnvortrag/Verlustvortrag			16.552,30	-2.517.130,11
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			581.113,00	2.072.064,32
17. Bilanzgewinn			21.490,01	16.552,30

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

ANGABEN ZUR GLIEDERUNG

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist mit Ausnahme der zu Recht erfolgten Inanspruchnahme von § 286 Abs. 4 HGB (Unterlassen der Angabe der Vorstandsbezüge) sowie von § 288 Abs. 2 Satz 2 und 3 HGB (Unterlassen der Angabe zu latenten Steuern sowie Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers) von Erleichterungsmöglichkeiten kein Gebrauch gemacht worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Bei der Gliederung des Jahresabschlusses ist die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen berücksichtigt.

Die Posten "Andere Finanzanlagen" und "Erträge aus anderen Finanzanlagen" sind als Ergänzungsposten für Geschäftsanteile an Genossenschaften und Erträge daraus eingefügt worden, weiterhin die Posten "Forderungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung", "Erträge aus Gewinnabführungsverträgen" und "Aufwendungen aus Verlustübernahme".

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(I) Anlagevermögen

Entwicklung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumuliert)
	€			€
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.378,02	20.183,72	2.742,61	44.421,13
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	2.573.975,35	0,00	0,00	710.520,89
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.718.159,28	0,00	0,00	1.188.846,76
Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.384,06	29.416,19	73.859,81	433.207,05
	8.809.518,69	29.416,19	73.859,81	2.332.574,70
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.006,60	0,00	0,00	109.006,60
Beteiligungen	362.500,00	181.500,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00
	887.656,60	181.500,00	0,00	109.006,60
	9.742.553,31	231.099,91	76.602,42	2.486.002,43
Entwicklung	Buchwert am 31.12.2011	Buchwert Vorjahr	Abschreibungen Geschäftsjahr	
	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.398,00	2.937,00	4.722,72	
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.863.454,46	1.908.500,94	45.046,48	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.529.312,52	4.614.468,29	85.155,77	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.733,39	21.007,51	10.690,31	

Entwicklung	Buchwert am 31.12.2011 €	Buchwert Vorjahr €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
	6.432.500,37	6.543.976,74	140.892,56
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	416.000,00	416.000,00	0,00
Beteiligungen	544.000,00	362.500,00	0,00
Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	0,00
	960.150,00	778.650,00	0,00
	7.411.048,37	7.325.563,74	145.615,28

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Bei der Bemessung der Nutzungsdauer ist auf betriebliche Erfahrungen abgestellt worden, die sich mit den Angaben in den steuerlichen Vorschriften und AfA-Tabellen decken. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 (netto) werden auch in der Handelsbilanz entsprechend § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst, der über fünf Jahre abgeschrieben wird. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von unter € 150,00 (netto) wurden gemäß § 6 Abs. 2 EStG vollständig aufwandswirksam erfasst.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

(2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Material- und Fertigungseinzelkosten und angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Bewertung erfolgt mit Ausnahme einer Forderung gegen verbundene Unternehmen, bei der eine Einzelwertberichtigung vorgenommen worden ist, zum Nominalbetrag.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen in Höhe von € 620.000,00 (i. Vj. € 0,00).

(4) Flüssige Mittel

Die Bewertung erfolgt zu den Nominalwerten.

(5) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 7.500.000 Namensaktien ohne Nennwert (Stückaktien).

(6) Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2011 wurden € 581.113,00 aus den Gewinnrücklagen entnommen.

(7) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn ergibt sich aus den Posten 14-16 der Gewinn- und Verlustrechnung.

(8) Rückstellungen

Die Rückstellungen sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der Rückstellung für noch zu erwartende Herstellungskosten und ausstehende Baurechnungen bemisst sich anhand der vorliegenden Schlussrechnungen oder der Auftragssummen. Die Rückstellung für Gewährleistungsansprüche wird prozentual im Verhältnis zu den Umsätzen unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Laufzeit sowie erwarteter zukünftiger Preissteigerungen gebildet. Die übrigen Rückstellungen sind unter Berücksichtigung vernünftiger kaufmännischer Beurteilung angesetzt. Sie umfassen alle erkennbaren ungewissen Verpflichtungen.

(9) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr von € 9.308.532,45 (i. Vj. € 3.380.756,15) und über 5 Jahren von € 2.937.285,04 (i. Vj. 3.397.368,68).

Die Sicherheiten bestehen in Grundpfandrechten von € 10.253.896,91.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten von Mietern geleistete, abrechnungspflichtige Zahlungen sowie Anzahlungen auf Kaufobjekte, die mit dem zugeflossenen Betrag passiviert sind.

(10) Rohergebnis

Im Rohergebnis sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit € 35.776,03, Erträge aus der Personalabrechnung von € 1.605,00 und übrige periodenfremde Erträge in Höhe von € 3.567,24 ausgewiesen.

(11) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind keine nach steuerlichen Vorschriften vorgenommenen Abschreibungen enthalten.

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 1.267,06 enthalten.

(13) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinserträgen sind periodenfremde Zinsen in Höhe von € 20.211,00 für die Erstattung der Körperschaftsteuer für die Jahre 2002-2007 enthalten.

(14) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 7.421,55.

(15) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in voller Höhe Steuererstattungen für Vorjahre.

SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus dem Bestellobligo in Höhe von T€ 3.424 sowie aus dem Abschluss von zwei Grundstückskaufverträgen mit T€ 2.463.

Darüber hinaus bestehen Leasingverträge (z. T. für Kraftfahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung) mit einer Restlaufzeit von unter 5 Jahren:

Kraftfahrzeuge : € 64.191,38

BGA : € 19.267,50

Für das Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Stumpfbiel mbH wurde gegenüber der Sparkasse Hannover eine Patronatserklärung für einen Darlehensvertrag über € 11.400.000,00 abgegeben. Auf Grund der derzeitigen Entwicklung bei dem Tochterunternehmen und den Prognoserechnungen geht der Vorstand davon aus, dass kein Risiko der Inanspruchnahme besteht.

Gemäß § 20 Abs. 4 AktG hat uns die ORTS Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hannover mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung an unserer Gesellschaft hat und dass ihr gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. 2 AktG damit mehr als der vierte Teil des Aktien gehört.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

		Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne 3 Auszubildende)	13	12

Die Bezüge nach § 285 Nr. 9a HGB betragen für den Aufsichtsrat € 23.230,42.

Alleiniges Mitglied des Vorstandes ist

Herr Dipl.-Kfm. Dirk Streicher.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl.-Kfm. Peter Bense (Vorsitzender)

Bankkaufmann Hans-Dieter Streicher (stellv. Vorsitzender)

Kauffrau Claudia Krüger

Anteilsbesitz

	Höhe des Anteils am Kapital		Ergebnis des letzten Geschäftsjahres	
	%	Eigenkapital €	€	
unmittelbar				
Delta Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hannover	100	130.000,00	-8.695,14	übernommener Verlust
Delta Fondsverwaltungsgesellschaft mbH, Hannover	100	26.451,08	363.442,90	abgeführter Gewinn
Delta Immobilien-Anlage-Gesellschaft mbH, Hannover	100	414.601,02	264.326,80	
Grundstücksgesellschaft Stumpfebiel mbH, Hannover	100	-498.821,71	-428.846,64	
Delta Energie Beteiligungs GmbH, Hannover	50	26.044,23	1.918,37	
Delta Energie GmbH & Co. KG, Hannover	50	2.328,82	32.392,28	
Projekt Am Listholze Verwaltungs GmbH, Hannover	50	23.056,35	-443,65	*
Projekt Am Listholze GmbH & Co. KG, Hannover	50	-567,50	-567,50	*
Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG, Hannover	33	479.190,35	-809,65	*
HRG & Delta Bau Verwaltung GmbH, Hannover	33	26.234,42	-765,58	*
mittelbar				
Delta Domizil GmbH Hannover	100	130.000,00	312.457,57	abgeführter Gewinn
Delta Domizil-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Zweite Immobilien KG, Hannover	99	-452.023,70	-21.353,70	
Delta Domizil-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Dritte Immobilien KG, Hannover	99	-1.507.738,74	-19.539,60	
Delta Domizil-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Vierte Immobilien KG, Hannover	99	-895.532,48	-14.188,58	

* Rumpfgeschäftsjahr

Hannover, den 20. April 2012

*Vorstand
Dirk Streicher*

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die deutsche Wirtschaft ist im gesamten Jahr 2011 deutlich gewachsen, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis): das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3 % höher als im Vorjahr. Zum Jahresende 2011 ging das BIP – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im vierten Quartal 2011 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal zurück.

Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass die Bauinvestitionen im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,8 % zunahmen, während die Baupreise um 2,8 % anstiegen. Im öffentlichen Hochbau haben die Konjunkturprogramme der Bundesregierung seit dem dritten Vierteljahr 2009 für zweistellige Zuwachsraten gesorgt, sowohl preisbereinigt, als auch in jeweiligen Preisen.

Im Jahr 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt und damit 21,7 % oder 40.700 Wohnungen mehr als im Jahr 2010. Somit setzte sich der bereits im Jahr 2010 beobachtete positive Trend (+ 5,5 % gegenüber 2009) weiter fort und steigerte sich im Laufe des Jahres 2011 deutlich.

Von den im Jahr 2011 genehmigten Wohnungen waren 200.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 21,6 % gegenüber 2010). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 26,8 %) fiel dabei höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 19,6 %) und Zweifamilienhäusern (+ 7,3 %).

Die Verkaufsleistung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011 aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern war zufriedenstellend. Insgesamt konnten im Jahr 2011 Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Einstellplätze mit einem Umsatzvolumen von insgesamt EUR 3.999.756,80 an Käufer übergeben werden.

Die Delta Bau AG hat sich im Berichtsjahr an den in 2011 neu gegründeten Gesellschaften Projekt-entwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG, der Projekt Am Lischolz GmbH & Co. KG sowie deren Komplementär-Gesellschaften, sämtlich Hannover, beteiligt. Die Beteiligungen haben sich hierdurch um EUR 181.500,00 auf € 544.000,00 erhöht.

Die Grundstücke ohne Bauten haben sich im Wesentlichen durch den Ankauf eines Grundstückes in Hannover-Anderten um € 745.740,08 erhöht. Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten erhöhte sich insbesondere durch die Bautätigkeit im Baugebiet Büntekamp in Hannover Kirchrode um EUR 2.094.260,95. Der Bestand an Grundstücken mit fertigen Bauten hat sich durch Abgänge zum Jahresende auf EUR 1.699.657,81 leicht vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch den Erwerb von Beteiligungen und Grundstücken sowie auf Grund der Bautätigkeit von EUR 5.847.501,25 auf EUR 10.253.896,91 erhöht. Unter den Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2011 werden erhaltene Anzahlungen in Höhe von EUR 2.415.319,72 (i. Vj. EUR 1.895.752,46) im Wesentlichen aus den verkauften Einfamilienhäusern im Büntekamp in Hannover-Kirchrode ausgewiesen.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2011 weist einen Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von EUR 103.896,77 (i. Vj. EUR 300.543,67) aus.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2011 ein negatives Jahresergebnis in Höhe von EUR - 576.175,29 (i. Vj. Jahresüberschuss in Höhe von EUR 461.618,09) erwirtschaftet, was hauptsächlich auf die geringe Anzahl der Übergaben von Objekten an die Erwerber zurückzuführen ist. Durch die Entnahme aus den Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 581.113,00 wurde insgesamt ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 21.490,01 erzielt.

Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften

Zwischen der Delta Bau AG und der Delta Fondsverwaltungsgesellschaft mbH wurde im Geschäftsjahr 2011 rückwirkend zum 1. Januar 2011 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die Delta Fondsverwaltungsgesellschaft mbH konnte wie bereits im Vorjahr auch im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss erzielen. Die Gesellschaft weist im Jahr 2011 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 363.442,90 aus.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäft der Delta Domizil GmbH im Jahr 2011 äußerst positiv entwickelt. Insgesamt konnten die Umsatzerlöse deutlich gesteigert werden. Hierdurch hat sich insgesamt ein positives Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 312.457,57 (i. Vj. EUR - 32.454,36) ergeben, dass an die Delta Immobilien-Anlage-Gesellschaft mbH abgeführt wurde. Die Delta Immobilien-Anlage-Gesellschaft mbH weist zum 31. Dezember 2011 einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 154.601,02 aus (i. Vj. Bilanzverlust in Höhe von EUR 109.725,78).

Im Jahr 2009 hat die Delta Bau AG den Zuschlag für die Bebauung des ehemaligen Stadtbadareals in Göttingen erhalten. Die Planung und die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 5.700 m² erfolgt durch die 100%ige Tochtergesellschaft Grundstücksgesellschaft Stumpfebel mbH. Der Baubeginn ist in 2011 erfolgt. Im Geschäftsjahr ist ein Jahresfehlbetrag von EUR - 428.846,64 entstanden.

Die in 2010 zusammen mit einer Architektin neu gegründete Delta Energie GmbH & Co. KG konnte in ihrem ersten vollen Geschäftsjahr ein positives Ergebnis von TEUR 37 erwirtschaften.

Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Die Nachfrage in Hannover nach hochwertigem Wohnraum in innenstadtnahen Lagen mit guter Infrastruktur ist aktuell sehr hoch. Gründe hierfür sind der demografische Wandel, die wachsenden Einwohnerzahlen und nicht zuletzt die Euro-Krise und die aktuell historisch tiefen Zinsen.

Delta Bau bietet aktuell Reihen-, Doppel- und Gartenhofhäuser im „Büntekamp“, dem neuen Wohnquartier an der Lange-Feld-Straße in Hannover-Kirchrode an. Nach Verkaufsstart im Mai 2011 konnte für die 42 Häuser bereits zum Jahresende 2011 ein Verkaufsstand von über 70 % verzeichnet werden. Ebenso guter Nachfrage erfreut sich das Angebot „Anderter Höfe“, moderne Gartenhofhäuser im beliebten hannoverschen Stadtteil Anderten.

In Göttingen wurde im November 2011 der Spatenstich für ein Wohn- und Geschäftshaus, das „Quartier am Leinebogen“, gefeiert. Zum Jahreswechsel waren für rund 70 % der Gewerbeflächen von insgesamt 3.920 m² Mietverträge abgeschlossen. Im Herbst 2012 beginnt voraussichtlich die Vermietung der 20 Wohnungen, für die schon zahlreiche Interessenten registriert wurden. Darüber hinaus werden Verhandlungen über verschiedene Grundstücksflächen unter anderem auch in Hamburg und Berlin geführt, um künftige Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien generieren zu können.

Der Büroimmobilienmarkt Hannovers gilt als stabiler, so genannter B-Standort mit geringer Volatilität. Die in den letzten Jahren konstant gestiegenen Bürobeschäftigtenzahlen sowie ein vergleichsweise geringer Büroleerstand und steigende Mieten bergen für die Delta Bau AG weitere Chancen hinsichtlich Neubau und Vermarktung von Büroflächen. Vor diesem Hintergrund hat die Delta Bau AG zusammen mit zwei weiteren Gesellschaftern über die Projektentwicklung HRG & Delta Bau GmbH & Co. KG ein Grundstück an der Vahrenwalder Straße erworben.

Künftig bleibt es weiterhin die Aufgabe der Delta Bau AG, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment Grundstücke in städtischen Lagen für die Errichtung von hochwertigen Immobilien zu sichern.

Die Delta Bau AG verfügt für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 sowie die Folgejahre über einen aus-reichenden Grundstücksbestand. Darüber hinaus wurde über die Beteiligung an verschiedenen Projektgesellschaften auch mittelfristig die Bevorratung mit Grundstücken gesichert.

Im Segment Baubetreuung hat die Gesellschaft außerdem in 2011 einen Baubetreuungsvertrag über die kaufmännische und technische Baubetreuung für den Neubau von 55 Seniorenwohnungen abgeschlossen. Der Baubeginn ist für 2012 vorgesehen.

Bei der Delta Fondsverwaltungsgesellschaft mbH hat sich in den vergangenen Jahren die Ergebnissituation kontinuierlich verbessert, so dass auch in 2012 und den Folgejahren mit deutlich positiven Ergebnisbeiträgen gerechnet wird.

Energetische Modernisierung

In Hannover ist der Wohnungsbestand durch zahlreiche Wohnungen aus der Vorkriegszeit und wenige Neubauten aus den letzten beiden Jahrzehnten geprägt. Neben Hildesheim und Göttingen ist das Durchschnittsalter der Wohnungen hier im niedersächsischen Vergleich am höchsten, wodurch sich weiterer Neubaubedarf aber auch Bedarf an energetischer Modernisierung ergibt. Vor diesem Hintergrund hat die Delta Bau AG in 2010 zusammen mit einer Architektin die Delta Energie GmbH & Co. KG neu gegründet. Bis April 2012 konnte bereits ein Auftragseingang verzeichnet werden, der dem des gesamten Vorjahres 2011 entspricht. Aus diesem Grund wird für das Jahr 2012 mit einem positiven Ergebnisbeitrag gerechnet.

Neue Perspektiven für Wohnbauentwicklungen

Trotz gestiegener Wohnungsbauzahlen kommt eine Studie des Pestel-Instituts aus Hannover im Februar 2012 zu dem Ergebnis eines erhöhten Neubaubedarfs und spricht gar von einer „neuen Wohnungsnot“ in Deutschland. Insbesondere die jährliche Anzahl von neu erstellten Mietwohnungen müsse sich bis 2017 nahezu verdoppeln, um den Neubaubedarf aus demografischen, gesellschaftlichen und strukturellen Gründen zu decken. Hieraus werden sich in den folgenden Jahren auch für Bauträger neue Entwicklungschancen ergeben.

Risiken können aus den Veränderungen der Nachfragesituation bei Grundstücksentwicklungen „entstehen“ sowie aus der Ergebnisbelastung mit Verwaltungs- und Finanzierungskosten, wenn sich der Auftragseingang in den Folgejahren nicht wie erwartet entwickelt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet und sind aus heutiger Sicht auch nicht erkennbar.

Erklärung des Vorstandes nach § 312 Abs. 3 AktG

Nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, haben wir eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung der Obergesellschaft sowie Maßnahmen im Interesse anderer verbundener Unternehmen wurden weder durchgeführt noch unterlassen.

Hannover, 20. April 2012

Der Vorstand

Dirk Streicher

Bei dem vorstehenden Jahresabschluss handelt es sich um die nach § 327 HGB für Offenlegungszwecke verkürzte Fassung. Zu dem vollständigen Jahresabschluss und Lagebericht wurde der folgende Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Delta Bau Aktiengesellschaft, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 des Vorstands 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Delta Bau Aktiengesellschaft. 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.

Hannover, den 11. Mai 2012

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulze, Wirtschaftsprüfer

Dr. Warmbold, Wirtschaftsprüfer