

**Bilanz der IBA Hamburg GmbH, Hamburg,
zum 31. Dezember 2018**

Aktiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	9.796,95	11.877,00
	<u> </u>	<u> </u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	962.914,00	1.750.256,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	32.368,00	36.290,00
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
	<u>1.020.282,00</u>	<u>1.786.546,00</u>
	<u>1.030.078,95</u>	<u>1.798.423,00</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66.538,23	238.884,63
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.105,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	377.252,05	548.692,32
	<u>453.895,28</u>	<u>787.576,95</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.069.485,69	3.972.837,19
	<u>10.523.380,97</u>	<u>4.760.414,14</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.416,30	16.404,52
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>11.569.876,22</u>	<u>6.575.241,66</u>
davon Treuhandvermögen	160.038,48	341.815,55

Passiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	1.033.453,62	697.137,54
III. Jahresüberschuss	221.962,04	336.316,08
	<u>1.280.415,66</u>	<u>1.058.453,62</u>
B. Sonderposten für Zuschüsse	958.419,00	1.762.506,00
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	133.699,00
2. Sonstige Rückstellungen	347.931,34	299.011,00
	<u>347.931,34</u>	<u>432.710,00</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.933.402,60	731.472,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.176.184,69	2.042.879,85
3. Sonstige Verbindlichkeiten	873.522,93	547.219,63
	<u>8.983.110,22</u>	<u>3.321.572,04</u>
	<u>11.569.876,22</u>	<u>6.575.241,66</u>
davon Treuhandverbindlichkeiten	160.038,48	341.815,55

**Gewinn- und Verlustrechnung der
IBA Hamburg GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

	2 0 1 8 EUR	2 0 1 7 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse	17.258.133,27	11.262.790,33
2. Sonstige betriebliche Erträge	854.719,93	851.230,60
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	14.345.320,57	8.539.533,77
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.886.435,36	1.582.373,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	362.025,06	347.260,37
	<u>2.248.460,42</u>	<u>1.929.633,76</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	833.583,33	826.207,26
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	357.517,23	319.432,08
7. Zinsen und ähnlich Aufwendungen	150,50	2.504,50
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	105.766,68	160.253,48
	<u>222.054,47</u>	<u>336.456,08</u>
9. Ergebnis nach Steuern		
10. Sonstige Steuern	92,43	140,00
11. Jahresüberschuss	<u>221.962,04</u>	<u>336.316,08</u>



**IBA Hamburg GmbH, Hamburg
Anhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der IBA Hamburg GmbH, Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 96972) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften. Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages wurden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) bei der Aufstellung berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

Abweichend zum Vorjahresabschluss erfolgte der Ausweis von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Projektentwicklung im Gebiet Neugraben-Fischbek 66 in Höhe von TEUR 609 (Vj. TEUR 115) unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Vorjahresabschluss erfolgte eine Saldierung mit den Guthaben des Treuhandkontos der ReGe (TEUR 160; Vj. TEUR 457) unter den sonstigen Vermögensgegenständen. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.



B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgeblich:

Das **Anlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet worden. Das Anlagevermögen wird linear und pro rata temporis über die jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis EUR 250 netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen EUR 250 und EUR 800 netto werden linear und pro rata temporis über die jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sowie der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nennwert bilanziert.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet vorausgezahlte Beträge bzw. fällige Ausgaben, die Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Der **Sonderposten für Zuschüsse** beinhaltet Zuschüsse der Freien und Hansestadt Hamburg für die Finanzierung von Anlagevermögen sowie für die im Rahmen der Auftaktpräsentation geschaffene Dauerausstellung. Der Sonderposten wird in Höhe der planmäßigen Abschreibungen der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen unter Berücksichtigung zukünftiger Preis- und Kostensteigerungen bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.



C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferung und Leistungen enthalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 217).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Mitarbeiterprämien und Tantiemen (TEUR 276), Rückstellungen für Urlaub (TEUR 17), Rückstellungen für Beiträge zur Berufsgenossenschaft (TEUR 8), Rückstellungen für Archivierungskosten (TEUR 12), Rückstellungen für die Künstlersozialkasse (TEUR 22) und Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten (TEUR 13).

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg betreffen Verbindlichkeiten aus Projekten, bei denen die Mittelabforderungen des Geschäftsjahres und Vorperioden die Aufwendungen übersteigen (TEUR 5.176; Vj. TEUR 2.043).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 247 (Vj. TEUR 23) sowie aus sozialer Sicherheit in Höhe von TEUR 7 (Vj. TEUR 5).



D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus den Erlösen für die Projektgebiete Neugraben-Fischbek in Höhe von TEUR 10.352, den Elbinseln in Höhe von TEUR 4.702 und Oberbillwerder in Höhe von TEUR 1.812 zusammen.

Sämtliche Erlöse sind im Inland angefallen.

Sonstige betriebliche Erträge

In dem Posten sind Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens in Höhe von TEUR 804 (Vj. TEUR 804) enthalten.

Personalaufwand

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung enthalten Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 3).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 22 enthalten.



E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus Leasingverträgen in TEUR

Fällig in 2019	6
Fällig in 2020	3
Summe	9

Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt wurden 30 Mitarbeiter beschäftigt.,

Ergänzende Angaben nach Nr. 6 VV zu § 65 LHO

	<u>2018</u>
Anzahl der Teilzeitbeschäftigten	8
Anzahl der Frauen (Frauenquote in %)	17 (56,67 %)
Anzahl der Schwerbehinderten (Schwerbehindertenquote in %)	0 (0 %)
Anzahl der Auszubildenden	0
Anzahl der Versorgungsempfänger	0

Beteiligungen

Die IBA hält eine eine 100 % Beteiligung an der IBA Projektmanagementgesellschaft mit beschränkter Haftung, Am Zollhafen 12, 20539 Hamburg. Die IBA Projektmanagement GmbH ist Komplementär der IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 beträgt TEUR 25 und das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2018 TEUR 0.



Aufsichtsrat der Gesellschaft

Herr Staatsrat Matthias Kock	Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, Vorsitzender
Herr Oberbaudirektor Franz-Josef Höing	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, stellvertretender Vorsitzender
Frau Susanne Metz	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg
Frau Alexa von Hoffmann	Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg
Herr Arne Kuchenbecker	Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg
Frau Anke Koller	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

Geschäftsführung

Frau Karen Pein; Diplom-Ingenieurin, Hamburg

Die Bezüge der Geschäftsführung beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 164 (davon erfolgsabhängig: TEUR 19).

Honorar des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des gesetzlichen Abschlussprüfers betragen TEUR 14.



Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Gewinn in Höhe von EUR 221.962,04 soll in das neue Wirtschaftsjahr vorgetragen werden.

Hamburg, den 30. April 2019

Karen Pein
Geschäftsführerin

**Entwicklung des Anlagevermögens der
IBA Hamburg GmbH, Hamburg,
im Geschäftsjahr 2018**

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	1.1.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	59.052,99	6.364,95	0,00	65.417,94
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.042.357,84	15.062,28	0,00	8.057.420,12
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	548.591,12	20.225,05	3.916,00	564.900,17
	<u>8.590.948,96</u>	<u>35.287,33</u>	<u>3.916,00</u>	<u>8.622.320,29</u>
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00
	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>
	<u>8.650.001,95</u>	<u>66.652,28</u>	<u>3.916,00</u>	<u>8.712.738,23</u>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
1.1.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
47.175,99	8.445,00	0,00	55.620,99	9.796,95	11.877,00
6.292.101,84	802.404,28	0,00	7.094.506,12	962.914,00	1.750.256,00
512.301,12	22.734,05	2.503,00	532.532,17	32.368,00	36.290,00
<u>6.804.402,96</u>	<u>825.138,33</u>	<u>2.503,00</u>	<u>7.627.038,29</u>	<u>995.282,00</u>	<u>1.786.546,00</u>
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>	<u>0,00</u>
<u><u>6.851.578,95</u></u>	<u><u>833.583,33</u></u>	<u><u>2.503,00</u></u>	<u><u>7.682.659,28</u></u>	<u><u>1.030.078,95</u></u>	<u><u>1.798.423,00</u></u>



**IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Hamburg Lagebericht für das
Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die hohe Lebensqualität und die Attraktivität der Metropole Hamburg als Wohn- und Arbeitsstandort haben in den vergangenen Jahren zu einem erheblichen Nachfrageanstieg in der Hansestadt beigetragen. Neben der vor allem durch jüngere Personen getragenen ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Zuwanderung ist seit einigen Jahren auch wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg geht davon aus, dass Hamburg im Jahre 2020 möglicherweise zwei Millionen Einwohner haben wird.

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, jährlich 10.000 Wohnungen in Hamburg zu bauen. Die intensive Flächenmobilisierung deutet darüber hinaus an, dass auch mittelfristig hohe Fertigstellungszahlen erreicht werden können, die zumindest zu einer Dämpfung der Marktdynamik beitragen werden.

Seit 2011 wurden insgesamt 83.512 Baugenehmigungen in Hamburg erteilt, 11.243 davon in 2018.

Unverändert haben die politischen Parteien dem Wohnungsbau einen hohen Stellenwert eingeräumt. Dazu wird der Senat die erfolgreichen Kooperations- und Entscheidungsstrukturen zum Wohnungsneubau fortführen: Dazu gehören die Fortsetzung des Bündnisses für das Wohnen mit allen am Wohnungsmarkt Beteiligten, der Vertrag für Hamburg mit den Bezirken, die Fortschreibung der bezirklichen Wohnungsbauprogramme und die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau.



Da sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt aktuell vor allem auf die verdichteten innenstadtnahen Quartiere bzw. zentrumsnahen innerstädtischen Wohnstandorte konzentriert, an denen nur in begrenztem Umfang Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, ist es notwendig, die Nachfrage auf andere Stadtbereiche zu lenken. Dadurch ergibt sich für zentrumsnahe Wohnstandorte wie den Elbinseln die Chance, sich als attraktive Wohnstandorte zu profilieren.

Mit dem Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ verfolgt die Hansestadt Hamburg das Ziel, die Elbinseln - die vielfach Lastenträger städtischen Geschehens waren - aufzuwerten, einen Mehrwert für die Bewohner zu schaffen und die städtische Entwicklung gezielt in Richtung des vielfach abgekoppelt wirkenden Südens zu lenken.

Seit 2014 ist die IBA Hamburg GmbH als städtischer Projektentwickler mit dem Ziel aktiv, die eingeleiteten positiven Entwicklungen aus der Internationalen Bauausstellung zu verstetigen, weiter zu befördern und die Lebensbedingungen der auf den Elbinseln lebenden Menschen nachhaltig zu verbessern. Ein Baustein dazu ist die Entwicklung neuer attraktiver Wohnungsbauprojekte: Es besteht für die Elbinseln ein Potential von mehr als 5.000 Wohnungen.

Insbesondere der Hamburger Süden bietet aber für den Wohnungsbau auch unter dem Gesichtspunkt „Mehr Stadt an neuen Orten“ besondere Chancen und Potentiale der Stadtentwicklung. So werden in den nächsten Jahren im Stadtteil Neugraben-Fischbek bis zu 5.000 Wohnungen entstehen, von denen ein Großteil bereits realisiert wurde.

Die Vermarktung der Wohnungen wird über einen längeren Zeitraum gestreckt, Neugraben-Fischbek bis 2022 und die Elbinseln bis derzeit 2025, so dass aus heutiger Sicht von einer Aufnahmefähigkeit der Wohnungen durch den Wohnungsmarkt ausgegangen wird.



1.2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 war gekennzeichnet durch die Aufgaben der Gesellschaft als Projektentwickler ausschließlich für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH).

Grundlage für den Einstieg in das regelmäßige Projektgeschäft war die Entscheidung des Senats für Flächen in städtischem Eigentum, dass die typischen Projektentwicklertätigkeiten projektbezogen in jeweils einer Hand zusammengeführt werden, wenn es um die Entwicklung und Realisierung großer Projekte des Wohnungsbaus geht. Auf dieser Basis hat der Senat beschlossen, dass die IBA Hamburg GmbH als städtischer Projektentwickler tätig werden soll.

Die IBA Hamburg GmbH ist für die Gebiete Neugraben-Fischbek NF 65 – Vogelkamp Neugraben, Neugraben-Fischbek NF 66 – Fischbeker Heidbrook, Neugraben-Fischbek NF67 – Fischbeker Reethen, Wilhelmsburger Rathausviertel, Georg-Wilhelm-Höfe, 2. BA, Georgswerder, Elbinselquartier, Inselparkquartier und Spreehafenviertel mit der Gebietsentwicklung bei Nutzung aller Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Optimierung beauftragt. Darüber hinaus war die Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2018 mit der Entwicklung des Masterplanes für Oberbillwerder beauftragt.

Die Gesellschaft steht mit ihrer Aufgabe nicht im entwickelten Wettbewerb zu anderen Unternehmen.

Im Weiteren wurde die Erstellung eines Handlungskonzeptes für die Revitalisierung des Industriegebietes Billbrook/Rothenburgsort zusammen mit der Hamburger Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HWF) abgeschlossen.



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist geprägt durch die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 17.258 (Vorjahr: TEUR 11.263), die auf Projektentwicklerverträgen mit der Freien und Hansestadt Hamburg basieren.

Die Mittel wurden im Wesentlichen zur Deckung der Aufwendungen der Gesellschaft u. a. für Personal von TEUR 2.248 (Vorjahr: TEUR 1.930), für Materialaufwand von TEUR 14.345 (Vj. TEUR 8.540) sowie für sonstige betriebliche Aufwendungen von TEUR 358 (Vorjahr: TEUR 319) verwendet. Die Abschreibungen werden durch die Auflösung des Sonderpostens refinanziert.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2018 einen Überschuss in Höhe von TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 336).

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch das zu großen Teilen durch Zuschüsse der Freien und Hansestadt Hamburg finanzierte Anlagevermögen von TEUR 1.030 (Vorjahr: TEUR 1.798) und dem Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 10.540 (Vorjahr: TEUR 4.777).

Das Bankguthaben beträgt TEUR 10.069 (Vorjahr: TEUR 3.973).

Die Kapitalstruktur ist gekennzeichnet durch den Sonderposten für Zuschüsse des Anlagevermögens von TEUR 959 (Vorjahr: TEUR 1.763) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg von TEUR 5.176 aus der Abrechnung der Projektentwicklung für Neugraben-Fischbek 65, 66 und 67 und für die Elbinseln sowie die Entwicklung des Masterplans Oberbillwerder.



Bedingt durch die Kapitalstruktur beträgt die Eigenkapitalquote 11,1 % (Vorjahr 16,1 %). Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals (Eigenkapital zzgl. Sonderposten) verringerte sich im Wesentlichen aufgrund der Verminderung des Sonderpostens und der um 76 % gestiegenen Bilanzsumme auf 19,4 % (Vorjahr: 42,9 %).

Sämtliche Aufwendungen der Gesellschaft sind durch die abgeschlossenen Projektentwicklerverträge für Neugraben-Fischbek und die Elbinseln bedingt. Aufgrund der Abrechnungssystematik mit der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Finanzlage als gesichert zu bezeichnen. Die Gesellschaft war jederzeit zahlungsbereit.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 6.163 (Vorjahr: TEUR 854). Dem steht ein Mittelabfluss aus dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -67 (Vorjahr: TEUR -23) gegenüber.

3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

3.1 Chancenbericht

Die Gesellschaft hat mit der Freien und Hansestadt Hamburg Projektentwicklerverträge für die Gebiete Neugraben-Fischbek 65, Neugraben-Fischbek 66, Neugraben-Fischbek NF 67 und für Gebiete auf den Elbinseln, diese sind Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier, Georgswerder, Georg-Wilhelm-Höfe, Inseleparkquartier und Spreehafenviertel, abgeschlossen. Des Weiteren war die IBA Hamburg GmbH mit der Entwicklung des Masterplanes Oberbillwerder bis zum 31. Dezember 2018 beauftragt.

Ab 2019 ist die IBA Hamburg GmbH im Rahmen eines unbefristeten Managementvertrages mit der IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit der Übernahme der operativen Tätigkeiten für die Umsetzung des Masterplans Oberbillwerder beauftragt.

Die Gesellschaft hat eine mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2019 bis 2023 aufgestellt, die zeigt, dass die Ausgaben der Gesellschaft für den Zeitraum durch Einnahmen gedeckt sind.

Im Rahmen der quartalsbezogenen Berichterstattung führt die Gesellschaft eine Liquiditätsrechnung für das aktuelle Geschäftsjahr durch. Hierdurch können evtl. Engpässe rechtzeitig erkannt werden.



Medien

Die IBA Hamburg GmbH begleitete ihre Vorhaben mit einer kontinuierlichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Dazu gehörte die umfassende Bearbeitung von Presseanfragen regionaler, nationaler und internationaler Medien, die auch 2018 wieder in zahlreichen Berichten und IBA-Nennungen in Zeitschriften, Zeitungen, Online-Medien sowie im Radio und Fernsehen resultierte.

Regelmäßige Berichterstattung über die IBA Hamburg GmbH gab es in lokalen Zeitungen wie dem Hamburger Abendblatt, BILD, Der neue Ruf oder dem Elbe Wochenblatt. Detaillierte Vorstellungen einzelner Projekte gab es 2018 auch in zahlreichen Fachpublikationen, darunter Bauwelt, Immobilien-Zeitung, Architektur International, Cube Magazin oder Baunetz.

Pressearbeit

In regelmäßigen Abständen informierte die IBA Hamburg GmbH mit Pressemitteilungen und auf Presseterminen über die neuesten Entwicklungen. Darüber hinaus erfolgte Pressearbeit für die aktuellen Projektgebiete.

Die IBA Hamburg GmbH informierte 2018 darüber hinaus über einen E-Mail-Newsletter Interessierte, Multiplikatoren, Medienvertreter aber auch Partner über aktuelle Touren und Veranstaltungen, Themen und Projekte der IBA Hamburg GmbH. Der Newsletter erscheint im Vier-Wochen-Rhythmus und hat als Empfänger im Durchschnitt 4.400 Abonnenten. Den Newsletter für Neugraben-Fischbek empfangen über 2.000 Abonnenten.

3.2 Risikobericht

Die Arbeit der Gesellschaft ist mit den Verträgen zu Neugraben-Fischbek und den Elbinseln sowie zu der Projektsteuerung Oberbillwerder für das Geschäftsjahr 2019 sichergestellt.

Die Verträge zu Neugraben-Fischbek 65, 66 und 67 haben eine Laufzeit bis 2022. Die Verträge für die Elbinseln haben folgende Laufzeiten: Wilhelmsburger Rathausviertel, Georgswerder, Georg-Wilhelm-Höfe, Spreehafenviertel, Inselparkquartier sowie Elbinselquartier jeweils bis 2025.

Der Vertrag über das Masterplanverfahren für Oberbillwerder hatte eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018.



Die Überwachung des zur Verfügung stehenden Budgets wird im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsplanung sowie durch Soll-/Ist-Gegenüberstellung im Rahmen der Quartalsberichterstattung sichergestellt. Außerdem werden die Ausgaben durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Mittelabrufe aus den Verträgen für die Projektentwicklung überwacht.

Die Gesellschaft erzielt ihre Erlöse nahezu ausschließlich durch Verträge mit der Freien und Hansestadt Hamburg. Die IBA Hamburg GmbH erbringt selbst keine Leistungen an Dritte, für die Rechnungen zu stellen wären. Eine Forderungsüberwachung ist daher nicht erforderlich.

Risiken aus der Verpflichtung zur Rückführung von in Anspruch genommenen Mitteln werden gegenwärtig nicht gesehen. Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht bekannt.

3.3 Prognosebericht

Die Gesellschaft ist nicht primär auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Die im Geschäftsjahr anfallenden Aufwendungen werden durch die vertraglich übertragenen Aufgaben vollständig gegenfinanziert und dadurch der Bestand der Gesellschaft gesichert. In 2019 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 188 gerechnet.

Am 26. Februar 2019 hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Drucksache 2019/0059 den Masterplan als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung des Projektes Oberbillwerder beschlossen. Die IBA Hamburg GmbH ist von der IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit der Übernahme der operativen Tätigkeiten betraut worden.

Hamburg, den 30. April 2019

Karen Pein
Geschäftsführerin