

IBA HAMBURG GMBH

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA

| | <u>31.12.2015</u> EUR | <u>31.12.2014</u> EUR |
|---|--------------------------|--------------------------|
| A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u> | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | <u>18,00</u> | <u>1.053,00</u> |
| | <u>18,00</u> | <u>1.053,00</u> |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 3.353.560,00 | 4.155.459,00 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | <u>23.637,00</u> | <u>27.569,00</u> |
| | <u>3.377.197,00</u> | <u>4.183.028,00</u> |
| | <u>3.377.215,00</u> | <u>4.184.081,00</u> |
| B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u> | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 8.540,51 | 13.246,50 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00 | 101.709,96 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>1.108.885,30</u> | <u>1.189.237,31</u> |
| | <u>1.117.425,81</u> | <u>1.304.193,77</u> |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | <u>10.594.592,04</u> | <u>2.781.590,98</u> |
| | <u>11.712.017,85</u> | <u>4.085.784,75</u> |
| C. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u> | <u>15.765,38</u> | <u>15.584,49</u> |
| | <u>15.104.998,23</u> | <u>8.285.450,24</u> |

PASSIVA

| | <u>31.12.2015</u> EUR | <u>31.12.2014</u> EUR |
|--|--------------------------|--------------------------|
| A. <u>EIGENKAPITAL</u> | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 25.000,00 | 25.000,00 |
| II. Gewinnvortrag | 19.827,61 | 203,19 |
| III. Jahresüberschuss | <u>336.415,92</u> | <u>19.624,42</u> |
| | <u>381.243,53</u> | <u>44.827,61</u> |
| B. <u>SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE</u> | <u>3.371.666,00</u> | <u>4.184.081,00</u> |
| C. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u> | | |
| Sonstige Rückstellungen | <u>171.660,00</u> | <u>198.611,00</u> |
| D. <u>VERBINDLICHKEITEN</u> | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 344.241,92 | 1.286.844,53 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 344.241,92 (Vorjahr: EUR 1.286.844,53) | | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH | 10.543.759,79 | 2.450.119,76 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 10.543.759,79 (Vorjahr: EUR 2.450.119,76) | | |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | 292.426,99 | 120.966,34 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 286.275,85 (Vorjahr: EUR 120.966,34) | | |
| - davon aus Steuern: EUR 15.052,32 (Vorjahr: EUR 39.741,86) | | |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.028,37 (Vorjahr: EUR 3.224,48) | | |
| | <u>11.180.428,70</u> | <u>3.857.930,63</u> |
| | <u>15.104.998,23</u> | <u>8.285.450,24</u> |

IBA HAMBURG GMBHGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGFÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1. BIS ZUM 31.12.2015

| | 1.1. - 31.12.2015 EUR | 1.1. - 31.12.2014 EUR |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 8.271.665,32 | 3.596.316,00 |
| 2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen | 0,00 | -12.753.150,19 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 1.808.395,52 | 16.764.554,83 |
| 4. Materialaufwand | | |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | <u>-5.904.747,10</u> | <u>-3.735.786,76</u> |
| | -5.904.747,10 | -3.735.786,76 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.033.431,51 | -1.121.919,33 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | <u>-188.088,61</u> | <u>-209.060,40</u> |
| | -1.221.520,12 | -1.330.979,73 |
| 6. Abschreibungen | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände | -3.762,00 | -7.904,14 |
| b) Abschreibungen auf Sachanlagen | -812.048,18 | -812.761,98 |
| c) Abschreibungen auf geringwertige Vermögensgegenstände | <u>-1.050,52</u> | <u>-433,00</u> |
| | -816.860,70 | -821.099,12 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>-1.784.870,06</u> | <u>-1.698.985,58</u> |
| 8. Betriebsergebnis | <u>352.062,86</u> | <u>20.869,45</u> |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0,00 | 2.352,03 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>0,00</u> | <u>-1,50</u> |
| 11. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u> | <u>352.062,86</u> | <u>23.219,98</u> |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -15.430,94 | -3.352,56 |
| 13. Sonstige Steuern | <u>-216,00</u> | <u>-243,00</u> |
| 14. <u>Jahresüberschuss</u> | <u>336.415,92</u> | <u>19.624,42</u> |

**IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
Anhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015**

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. 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) gegliedert.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte der Ausweis der Erträge aus Projektgeschäft unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, obwohl sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft grundlegend von dem bisherigen Zweck der Durchführung der Internationalen Bauausstellung („IBA“) hin zum Projektentwicklungsgeschäft verändert hatte.

Im Unterschied zum Ausweis der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträgen sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde eine Ausweisänderung dahingehend vorgenommen, dass die Umsatzerlöse in 2015 diejenigen Erlöse beinhalten, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung der von der Freien und Hansestadt beauftragten Leistungen betreffen und die sonstigen betrieblichen Erträge die Erträge ausgewiesen werden, die bis 2013 im Rahmen der Durchführung der Internationalen Bauausstellung begleitet wurden.

Weitergehend wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2015 die Position Materialaufwand – sonstige bezogene Leistungen eingeführt. Der Posten sonstige bezogene Leistungen beinhaltet die Aufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit den oben beschriebenen Leistungen der Projektentwicklung stehen, die ab dem Geschäftsjahr 2014 von der Gesellschaft ausgeübt wurden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Jahresabschluss 2015 Aufwendungen enthalten, die im Zusammenhang mit den sonstigen Erlösen, die bis 2013 im Rahmen der Durchführung der Internationalen Bauausstellung begleitet wurden, stehen.

Im Unterschied zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurden die im Vorjahr unter den Vorräten ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in die sonstigen Forderungen umgegliedert.

Bis auf diese Änderungen sind die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern berücksichtigen dabei den zeitlich begrenzten Werteverzehr der Vermögensgegenstände auf Grund der besonderen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis EUR 150 netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Vorauszahlungen und geleistete Anzahlungen der IBA Hamburg GmbH für Projekte, die von anderen Auftragnehmern im Namen der IBA Hamburg GmbH realisiert werden. Diese sind zum Nennbetrag bilanziert. Die Vorauszahlungen und geleisteten Anzahlungen sind kurzfristig.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** errechnet sich in Höhe der Ausgaben, die im Jahr 2016 Aufwendungen sind.

Der **Sonderposten** beinhaltet Zuschüsse der Freien und Hansestadt Hamburg für die Finanzierung des Anlagevermögens der GmbH an sich sowie für die im Rahmen der Auftaktpräsentation geschaffene Dauerausstellung. Der Sonderposten wird in Höhe der planmäßigen Abschreibungen der Vermögensgegenstände aufgelöst.

In den **Rückstellungen** sind alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen enthalten und wurden mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet worden.

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen ausgewiesen, die erst im Jahr 2016 entstehen (TEUR 1.109, Vorjahr: TEUR 1.189).

Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25. Die Anteile werden zu 100 % von der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, gehalten. Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Sonderposten für Zuschüsse

Dem Sonderposten waren im Jahr 2015 TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 10) zuzuführen. Aufzulösen waren TEUR 812 (Vorjahr: TEUR 821).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 172 beinhalten mit TEUR 137 Rückstellungen für Mitarbeiterprämien und Tantiemen, Rückstellungen für Urlaub TEUR 9, Rückstellungen für Berufsgenossenschaft TEUR 5, Rückstellungen für Archivierungskosten mit TEUR 12 und Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten mit TEUR 9.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Hamburg betreffen noch nicht verbrauchte Vorauszahlungen und Zuwendungen, die die Gesellschaft von der FHH erhalten hat. (TEUR 10.544; Vorjahr: TEUR 2.450).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus Leasingverträgen: in TEUR

| | |
|-------------------------|----|
| fällig in 2016 | 15 |
| fällig in 2017 bis 2018 | 19 |
| Summe | 34 |

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

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 6.885 und den Elbinseln in Höhe von TEUR 1.260 zusammen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Zuwendungen für Betriebsmittel in Höhe von TEUR 304, Zuwendungen für Investitionen in Höhe von TEUR 551 der Freien und Hansestadt Hamburg und Zuschüssen und Zuwendungen aus verschiedenen Programmmitteln in Höhe von 104 TEUR zusammen. Diese Erlöse werden nicht in den Umsatzerlösen ausgewiesen, da es sich um Projekte handelt, die in Zukunft nicht mehr in den Aufgabenbereich der IBA fallen.

Aus der Auflösung des Sonderpostens resultieren Erträge von TEUR 812 (Vorjahr: TEUR 812).

E. Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter (§ 267 Abs. 5 HGB)

Im Durchschnitt wurden 16 Mitarbeiter beschäftigt.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

| | |
|--|--|
| Frau Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt | Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg, Vorsitzende bis 26.05.2015 |
| Herr Staatsrat Matthias Kock | Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, ab 26.05.2015, Vorsitzender ab 18.06.2015 |
| Herr Staatsrat Jens Lattmann | Staatsrat der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg bis 26.05.2015 |
| Herr Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter | Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, stellvertretender Vorsitzender |
| Susanne Metz | Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg |
| Alexa von Hoffmann | Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg |
| Heike Heuer | Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundbesitz (LIG), von 26.05.2015 bis 02.03.2016 |
| Klaus Franke | Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation |

Die Mitglieder erhalten keine Vergütung.

Geschäftsführer

Frau Karen Pein, Diplom-Ingenieurin, Hamburg, seit dem 1. Mai 2015 (Anmeldung zum Handelsregister am 5. Mai 2015)

Herr Ulrich Hellweg, Architekt, Berlin bis 31. März 2015



Die Gesellschaft wendet hinsichtlich der Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführung die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB an.

Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2015

Für die Abschlussprüferleistungen 2015 wurden Rückstellungen von TEUR 9 gebildet. Die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für Abschlussprüferleistungen von TEUR 12 wurden bis zu einer Höhe von TEUR 8,5 in Anspruch genommen.

Hamburg, den 01. März 2016

Karen Pein
Geschäftsführerin

IBA HAMBURG GMBH, HAMBURG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2015

| | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN | | | | AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN | | | | NETTOBUCHWERTE | |
|---|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 1. Jan. 2015 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | 31. Dez. 2015 EUR | 1. Jan. 2015 EUR | Zuführungen EUR | Auflosungen EUR | 31. Dez. 2015 EUR | 31. Dez. 2015 EUR | 31. Dez. 2014 EUR |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 62.915,42 | 2.727,00 | 0,00 | 65.642,42 | 61.862,42 | 3.762,00 | 0,00 | 65.624,42 | 18,00 | 1.053,00 |
| II. SACHANLAGEN | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 8.058.323,69 | 0,00 | 0,00 | 8.058.323,69 | 3.902.864,69 | 801.899,00 | 0,00 | 4.704.763,69 | 3.353.560,00 | 4.155.459,00 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 680.625,29 | 7.267,70 | 0,00 | 687.892,99 | 653.056,29 | 11.199,70 | 0,00 | 664.255,99 | 23.637,00 | 27.569,00 |
| | 8.738.948,98 | 7.267,70 | 0,00 | 8.746.216,68 | 4.555.920,98 | 813.098,70 | 0,00 | 5.369.019,68 | 3.377.197,00 | 4.183.028,00 |
| | 8.801.864,40 | 9.994,70 | 0,00 | 8.811.859,10 | 4.617.783,40 | 816.860,70 | 0,00 | 5.434.644,10 | 3.377.215,00 | 4.184.081,00 |

IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
Lagebericht für das
Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

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 6.000 Wohnungen in Hamburg zu bauen. Im Jahr 2013 wurde dieses Ziel erstmals erreicht. Die intensive Flächenmobilisierung deutet darüber hinaus an, dass auch mittelfristig hohe Fertigstellungszahlen erreicht werden können, die zumindest zu einer Dämpfung der Marktdynamik beitragen werden.

2011 bis 2015 liegen die erteilten Baugenehmigungen bei durchschnittlich 9.300 Wohneinheiten.

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 Wohnungsbauprogrammen und die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau.



Insbesondere der Hamburger Süden bietet für den Wohnungsbau besondere Chancen und Potentiale der Städteentwicklung. So sollen in den nächsten Jahren im Stadtteil Neugraben-Fischbek mehr als 4.000 Wohnungen entstehen.

Da sich der Nachfragedruck aktuell vor allem auf die verdichteten innenstadtnahen Quartiere bzw. zentrumsnahen innerstädtischen Wohnstandorte konzentriert, an denen nur in geringem 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.

Einen großen Beitrag dazu hat die Internationale Bauausstellung (IBA) geleistet. Mit richtungsweisenden Projekten ist es gelungen, die Aufmerksamkeit auf die Standorte Wilhelmsburg und Veddel zu lenken und gute Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung zu schaffen. Seit 2014 ist die IBA Hamburg GmbH als städtischer Projektentwickler mit dem Ziel aktiv, die eingeleitete positive Entwicklung 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 4.700 Wohnungen.

Die Vermarktung der Wohnungen wird über einen längeren Zeitraum gestreckt, Neugraben-Fischbek bis 2019 und die Elbinseln bis derzeit 2024, so dass aus heutiger Sicht von einer Aufnahmefähigkeit der Wohnungen durch den Wohnungsmarkt ausgegangen wird, insbesondere wenn der positive Entwicklungspfad, den die IBA z. B. mit seinem Leitthema „Metrozonen“ eingeschlagen hat, fortgesetzt wird.

1.2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 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 wurde für die Gebiete Neugraben-Fischbek NF 65 – Vogelkamp und Neugraben-Fischbek NF 66 – Fischbeker Heidbrook, Dratelnstraße, Georg-Wilhelm-Höfe, 2. BA und Georgswerder mit der Entwicklung beauftragt. Für die Gebiete Nord-Süd-Achse und Haulander Weg ist unsere Gesellschaft mit vertiefenden Untersuchungen für eine Entscheidung über die Entwicklung beauftragt.

Für das Gebiet Spreeterrassen ist die IBA mit der Erstellung der Kosten- und Finanzierungsplanung einschließlich eines Zeit- Maßnahme-Plans beauftragt worden.

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

An weiteren Aufträgen wurden die Erstellung eines Handlungskonzeptes für die Revitalisierung des Industriegebietes Billbrook/Rothenburgsort zusammen mit der Hamburger Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HWF) und der Auftrag für die Projektentwicklung für Neugraben-Fischbek 67 – Sandbek-West akquiriert. In dem 70,5 ha großen Vertragsgebiet sollen 2.000 Wohnungen und eine attraktive Gewerbefläche entwickelt werden.

Im Weiteren wurden die auslaufenden Tätigkeiten im Rahmen von Projekten der Internationalen Bauausstellung fortgesetzt. Dabei wurden die Ausstellungs- und Führungsformate aus 2013 modifiziert in 2015 fortgeführt und neue Projekte der Internationalen Bauausstellung verstetigt.

1.3. Wechsel in der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte ein Wechsel in der Geschäftsführung. Entsprechend dem Beschluss des Aufsichtsrates und der zeitlich verzögerten Zustimmung durch den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg konnte Frau Karen Pein, Diplom-Ingenieurin, als neue Geschäftsführerin am 5. Mai 2015 beim Handelsregister zum Eintrag angemeldet werden. Mit selben Schreiben wurde die Austragung des bisherigen Geschäftsführers, Herr Ulrich Hellweg, Architekt, beantragt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist geprägt durch die im Geschäftsjahr liquiditätswirksam vereinnahmten Zuwendungen der Freien und Hansestadt Hamburg für Betriebsmittel von TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 399) und für Projekte der IBA von TEUR 551 (Vorjahr: TEUR 15.013) sowie den mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossenen Projektentwicklerverträgen TEUR 8.259 (Vorjahr: TEUR 3.554). Diese Mittel wurden im Wesentlichen zur Deckung der Aufwendungen der Gesellschaft u. a. für Personal von TEUR 1.222 (Vorjahr: TEUR 1.331) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von TEUR 1.785 (Vorjahr: TEUR 5.435) verwendet. Die Abschreibungen werden durch die Auflösung des Sonderpostens refinanziert.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2) erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 einen Überschuss in Höhe von TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 20).

Im Unterschied zum Ausweis der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde eine Ausweisänderung dahingehend vorgenommen, dass die Umsatzerlöse in 2015 diejenigen Erlöse beinhalten, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung der von der Freien und Hansestadt beauftragten Leistungen betreffen und die sonstigen betrieblichen Erträge die Erträge ausgewiesen werden, die bis 2013 im Rahmen der Durchführung der internationalen Bauausstellung begleitet wurden.

Weiterhin wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2015 die Position Materialaufwand - sonstige bezogene Leistungen eingeführt. Der Posten sonstige bezogene Leistungen beinhaltet die Aufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit den oben beschriebenen Leistungen der Projektentwicklung stehen, die ab dem Geschäftsjahr 2014 von der Gesellschaft aus-geübt wurden.

Auf die Angaben im Anhang der Gesellschaft wird verwiesen.

Insoweit zeigt sich die Ertragslage vergleichend wie folgt:

| | 2015 | | 2014 (Umgliederung) | | 2014 | |
|---|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR | % |
| Betriebliche Erträge ohne Zuwendungen FHH | 1.808 | 43,3 | 16.765 | 433,0 | 4.128 | 54,3 |
| Zuwendungen der FHH | 8.272 | 198,1 | 3.596 | 92,9 | 16.233 | 213,4 |
| Aufwendungen für bezogene Leistung | -5.905 | -141,4 | -3.736 | -96,5 | 0 | 0,0 |
| Bestandsverminderung / -erhöhung | 0 | 0,0 | -12.753 | -329,4 | -12.753 | -167,6 |
| Betriebsertrag | 4.175 | 100,0 | 3.872 | 100,0 | 7.608 | 100,0 |
| Personalaufwand | 1.222 | 29,3 | 1.331 | 34,4 | 1.331 | 17,5 |
| Abschreibung | 816 | 19,5 | 821 | 21,2 | 821 | 10,8 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen | 1.785 | 42,8 | 1.699 | 43,9 | 5.435 | 71,4 |
| Betriebsaufwand | 3.823 | 91,6 | 3.851 | 99,5 | 7.587 | 99,7 |
| Betriebsergebnis | 352 | 8,4 | 21 | 0,5 | 21 | 0,3 |
| Finanzergebnis | 0 | 0,0 | 2 | 0,1 | 2 | 0,0 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -127 | -3,0 | -3 | -0,1 | -3 | 0,0 |
| Jahresergebnis | 225 | 5,4 | 20 | 0,5 | 20 | 0,3 |

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch das vollständig durch Zuschüsse der Freien und Hansestadt Hamburg geförderte Anlagevermögen von TEUR 3.377 (Vorjahr: TEUR 4.184) und dem Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 11.728 (Vorjahr: TEUR 4.001).



Das Bankguthaben beträgt TEUR 10.595 (Vorjahr: TEUR 2.781); hier enthalten sind Vorauszahlungen aus den Leistungsverträgen sowie der institutionellen Förderung zum Ende des Wirtschaftsjahres 2015 Höhe von zusammen TEUR 10.544 (Vorjahr: TEUR 2.450).

Die Kapitalstruktur ist gekennzeichnet durch den Sonderposten für Zuschüsse des Anlagevermögens von TEUR 3.371 (Vorjahr: TEUR 4.184) sowie den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen von TEUR 10.544, die Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg aus der Projektentwicklung für Neugraben-Fischbek 65 und 66 sowie den Elbinseln beinhalten, für die im Geschäftsjahr 2016 geleistet wird sowie aus einer Restverbindlichkeit aus der institutionellen Förderung der IBA zum Ende des Geschäftsjahres 2015, die im Laufe des Jahres 2016 endabgerechnet werden soll.

Infolge dieser Kapitalstruktur beträgt die Eigenkapitalquote 1,8 % (Vorjahr 0,5 %). Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt 24,1 % (Vorjahr: 51,0%) und hat sich absolut sowie aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme vermindert.

Im Unterschied zum Jahresabschluss 2014 wurden die geleisteten Anzahlungen für das Projekt Fischbeker-Heidbrook in Höhe von TEUR 290 unter den sonstigen kurzfristigen Forderungen ausgewiesen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft stellt sich damit wie folgt dar:

| | 31.12.2015 | | 31.12.2014 (Umgliederung) | | 31.12.2014 | |
|--|------------|-------|---------------------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR | % |
| Aktiva | | | | | | |
| Anlagevermögen | 3.377 | 22,4 | 4.184 | 50,5 | 4.184 | 50,5 |
| Geleistete Anzahlungen | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 290 | 3,5 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 1.117 | 7,4 | 1.304 | 15,7 | 1.014 | 12,2 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 16 | 0,1 | 16 | 0,2 | 16 | 0,2 |
| Liquide Mittel | 10.595 | 70,1 | 2.781 | 33,6 | 2.781 | 33,6 |
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung | 11.728 | 77,6 | 4.101 | 49,5 | 4.101 | 49,5 |
| Summe Aktiva | 15.105 | 100,0 | 8.285 | 100,0 | 8.285 | 100,0 |
| Passiva | | | | | | |
| Eigenkapital | 270 | 1,8 | 45 | 0,5 | 45 | 0,5 |
| Sonderposten für Zuschüsse | 3.371 | 22,3 | 4.184 | 50,5 | 4.184 | 50,5 |
| Langfristige Mittel | 3.641 | 24,1 | 4.229 | 51,0 | 4.229 | 51,0 |
| Kurz- und mittelfristige Rückstellungen | 283 | 1,9 | 198 | 2,4 | 198 | 2,4 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 344 | 2,3 | 1.287 | 15,5 | 1.287 | 17,0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber der FHH | 10.544 | 69,8 | 2.450 | 29,6 | 2.450 | 29,6 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 293 | 1,9 | 121 | 1,5 | 121 | 0,0 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 11.464 | 75,9 | 4.056 | 49,0 | 4.056 | 49,0 |
| Summe Passiva | 15.105 | 100,0 | 8.285 | 100,0 | 8.285 | 100,0 |

Da sämtliche Aufwendungen der Gesellschaft durch Zuschüsse der Freien und Hansestadt Hamburg und die abgeschlossenen Projektentwicklerverträge für Neugraben-Fischbek und die Elbinseln gedeckt sind, ist die Finanzlage als gesichert zu bezeichnen. Die Gesellschaft war jederzeit zahlungsbereit.

Die Kapitalflussrechnung nach DRS 2 hat folgendes Bild:

| | 2015 | 2014 |
|---|---------|---------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresergebnis vor Ertragsteuer | +352 | +23 |
| Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens | +816 | +821 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen | -85 | +20 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-) | -812 | -821 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | +187 | +11.574 |
| Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | +7.323 | -16.853 |
| Ertragsteuer | -127 | -3 |
| = Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit | +7.824 | -5.238 |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -3 | -7 |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -7 | -3 |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -10 | -10 |
| Einzahlung (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen | +0 | +10 |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | +0 | +10 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelfonds | +7.814 | -5.238 |
| Finanzmittel am Anfang der Periode | +2.781 | +8.019 |
| = Finanzmittel am Ende der Periode | +10.595 | +2.781 |

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cash-Flow von TEUR 7.824 (Vorjahr: TEUR -5.238) erzielt.

Auch im Jahr 2015 blieb der negative Cash-Flow aus Investitionstätigkeit bei TEUR -10.

Die verbleibende Überdeckung von TEUR 7.814 führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Zahlungsmittelfonds, bestehend aus den flüssigen Mitteln, zum Bilanzstichtag.

3. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, über die zu berichten ist.

4. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

4.1 Chancenbericht

Die Gesellschaft hat mit der Freien und Hansestadt Hamburg Projektentwicklerverträge für die Gebiete Neugraben-Fischbek 65 und Neugraben-Fischbek 66 und für Gebiete auf den Elbinseln, diese sind Dratelnstraße, Nord-Süd-Achse, Georgswerder, Georg-Wilhelm-Höfe, Haulander Weg und Spreeterassen abgeschlossen. Darüber hinaus wird sie im April 2016 einen Entwicklungsträgervertrag für das Gebiet Neugraben-Fischbek 67 abschließen, der bis 2022 befristet ist.

Die Gesellschaft hat eine mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2016 bis 2018 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.

Neue Projekte

Mit dem Auftrag der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation für ein Handlungskonzept zur Revitalisierung des Industriestandortes Billbrook/Rothenburgsort zusammen mit der Hamburger Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HWF) hat die IBA Hamburg GmbH erstmals ihr angestammtes Gebiet südlich der Elbe verlassen und sich mit einem neuen Handlungsfeld Entwicklung von Gewerbe- und Industriestandorten beschäftigt. Zugleich konnte die IBA sich mit diesem Auftrag an einem finanziell durch den Bund geförderten Modellvorhaben für das ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ beteiligen.



Besucher und Veranstaltungen

Internationale Bauausstellungen sind keine auf den Ausstellungszeitraum begrenzten und räumlich eng gefassten Veranstaltungen. Schon ab dem „ersten Tag“ einer IBA richtet sich das Interesse der Fachwelt auf sie. So konnte die IBA Hamburg in den Jahren 2007 bis Ende 2013 über 960.000 Besuche verzeichnen. Im Jahr 2014 nach dem offiziellen Ende der Internationalen Bauausstellung wurden 8.993 Besuche gezählt. 2015 wurde letztmalig ein Tourenprogramm angeboten sowie die Möglichkeit für Gruppen, private IBA-Touren zu buchen. Insgesamt wurden 2015 rund 6.920 Besuche erfasst.

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 2015 wieder in zahlreichen Berichten und IBA-Nennungen in Zeitschriften, Zeitungen, Online-Medien sowie im Radio und Fernsehen resultierte.

Regelmäßige Berichterstattung über die IBA Hamburg gab es in lokalen Zeitungen wie dem Hamburger Abendblatt, BILD, Der neue Ruf oder dem Elbe Wochenblatt. Detaillierte Vorstellungen einzelner Projekte gab es 2015 auch in zahlreichen Fachpublikationen, darunter Bauwelt, Immobilienwirtschaft, Baunetz oder DETAIL.

Mehrere Filmbeiträge, unter anderem von SPIEGEL TV, dem französischen TV-Sender France 5 oder NDR, widmeten sich 2015 verschiedenen Projekten der IBA Hamburg. Deutschlandradio und NDR Info sendeten Interviews mit dem damaligen Geschäftsführer Uli Hellweg.

Darüber hinaus ist die IBA Hamburg umfassend vertreten in der Publikation „Hamburg und seine Bauten: 2000-2015“.

Pressearbeit

In regelmäßigen Abständen informierte die IBA Hamburg GmbH mit Pressemitteilungen und auf Presseterminen über die neuesten Entwicklungen. Zu Beginn des Jahres 2015 standen hier noch



eher Projekte der Internationalen Bauausstellung im Fokus. Zu nennen sind hier beispielsweise Mitteilungen über eine erneute Auszeichnung des Weltquartiers oder ein Smart Price Haus der Bauausstellung in der Bauausstellung, welches in Serie gegangen ist. Weiterhin ist hier zu nennen ein Richtfest für das IBA-Projekt „Wohnen am Schellerdamm“ in Organisation des Bauherrn aurelis. Ein weiterer Pressetermin fand zum Thema „Auf dem Weg ins Erneuerbare Wilhelmsburg – erste Evaluation einer quartiersbezogenen Energiewende“ mit Senatorin Jutta Blankau statt. Anlässlich der Wechsel der Geschäftsführung der IBA Hamburg von Uli Hellweg zu Karen Pein wurden zwei weitere Pressemitteilungen verschickt.

Darüber hinaus erfolgte Pressearbeit für die neuen Projektgebiete. Es fand u. a. ein Pressetermin zur Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses Dratelnstraße statt. Ebenso erfolgten in Zusammenarbeit mit der HWF Mitteilungen zum neuen Internetauftritt www.industriestandort-billbrook.de sowie zur Informationsveranstaltung für das Handlungskonzept zur Modernisierung und Revitalisierung des Industriegebietes Billbrook/Rothenburgsort.

Die IBA Hamburg informierte 2015 darüber hinaus über einen E-Mail-Newsletter Interessierte, Multiplikatoren, Medienvertreter aber auch Partner über aktuelle Touren und Veranstaltungen, Themen und Projekte der IBA Hamburg. Der Newsletter erscheint im Vier-Wochen-Rhythmus und hat als Empfänger im Durchschnitt 4.300 Abonnenten.

Projektentwicklung

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat durch Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt die Entscheidung getroffen, die IBA Hamburg GmbH als städtische Entwicklungsgesellschaft fortzuführen. Mit Vertrag vom 19./20.12.2013 wurde die IBA Hamburg GmbH für die Gebiete Neugraben-Fischbek 65 und Neugraben-Fischbek 66 mit der Gesamtkoordination aller im Vertragsgebiet anstehenden Planungs- und Bauaufgaben im Sinne einer beschleunigten, qualitätvollen und wirtschaftlichen Entwicklung und Neubebauung sowie der Vermarktung der Flächen beauftragt.

In 2015 wurden in Neugraben-Fischbek 65 – Vogelkamp – 36 Einfamilienhausgrundstücke, 14 Reihenhaushausgrundstücke und ein Grundstück für den Geschosswohnungsbau verkauft. Darüber

hinaus wurden 39 Einfamilienhausgrundstücke und drei Grundstücke für den Geschosswohnungsbau verbindliche Reservierungen vereinbart.

Für Neugraben-Fischbek 66 – Heidbrook – startet die Vermarktung im April 2016.

Für das Projektgebiet Dratelnstraße wurde der städtebauliche Wettbewerb durchgeführt und für die Nord-Süd-Achse wurde der städtebauliche Wettbewerb vorbereitet.

4.2 Risikobericht

Die Arbeit der Gesellschaft ist mit den Verträgen zu Neugraben-Fischbek und den Elbinseln für das Geschäftsjahr 2016 sichergestellt.

Die Verträge zu Neugraben-Fischbek 65 und 66 haben eine Laufzeit bis 2019, für Neugraben-Fischbek 67 bis 2022. Die Verträge für die Elbinseln haben folgende Laufzeiten: Dratelnstraße bis 2023, Georgswerder bis 2021 und Georg-Wilhelm-Höfe bis 2017. Über die Entwicklung der Gebiete Nord-Süd-Achse und Haulander Weg wird im Laufe des Jahres 2016 entschieden.

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 aus den von der Freien und Hansestadt Hamburg gewährten Zuwendungen und Zuschüssen und der mit ihr geschlossenen Verträge. Diese dienen ausschließlich der Deckung der Kosten der IBA. Die IBA 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. Weitere Risiken sind aus heutiger Sicht nicht bekannt.



4.3 Prognosebericht

Die Gesellschaft ist nicht primär auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Die im Geschäftsjahr anfallenden Aufwendungen werden durch die durch Vertrag übertragenen Aufgaben vollständig gegenfinanziert und dadurch der Bestand der Gesellschaft gesichert. Infolgedessen wird für die Jahre 2016 und 2017 jeweils ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Mit Vertrag vom 05.02.2015 ist die IBA Hamburg GmbH mit der Projektentwicklung für die Gebiete Georgswerder, Dratelnstraße, Georg-Wilhelm-Höfe bei Nutzung aller Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Optimierung beauftragt worden.

Für das Gebiet Nord-Süd-Achse ist sie mit der Prüfung der Projektentwicklung beauftragt worden, mit dem Ziel, die städtebauliche und wirtschaftliche Optimierung weiter voranzutreiben, die erforderlichen Planungsschritte durchzuführen und eine fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsplanung vorzulegen. Die Entscheidung über die Entwicklung des Gebietes wird in 2016 getroffen.

Für das Gebiet Haulander Weg ist sie mit der Prüfung der Projektentwicklung beauftragt worden, mit dem Ziel, die städtebauliche und wirtschaftliche Optimierung durch die Entwicklung von Alternativen im Wohnungs- und Gewerbebau weiter voranzutreiben, die erforderlichen Planungsschritte durchzuführen und eine fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsplanung vorzulegen. Die Entscheidung über die Entwicklung des Gebietes wird in 2016 getroffen.

Hamburg, den 01. März 2016

Karen Pein

Geschäftsführerin