

Bilanz der IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hamburg
zum 31. Dezember 2019

Aktiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	107.905,97	9.796,95
	<u> </u>	<u> </u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	201.605,98	962.914,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	55.239,51	32.368,00
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
	<u>281.845,49</u>	<u>1.020.282,00</u>
	<u>389.751,46</u>	<u>1.030.078,95</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.049,01	66.538,23
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.336.450,36	10.105,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	817.480,91	377.252,05
	<u>3.213.980,28</u>	<u>453.895,28</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	33.354.748,16	10.069.485,69
	<u>36.568.728,44</u>	<u>10.523.380,97</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.781,94	16.416,30
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>36.974.261,84</u>	<u>11.569.876,22</u>
davon Treuhandvermögen	64.703,73	160.038,48

Passiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	1.255.415,66	1.033.453,62
III. Jahresüberschuss	373.394,63	221.962,04
	<u>1.653.810,29</u>	<u>1.280.415,66</u>
B. Sonderposten für Zuschüsse	<u>198.427,24</u>	<u>958.419,00</u>
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	64.307,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	503.856,33	347.931,34
	<u>568.163,33</u>	<u>347.931,34</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.608.354,09	2.933.402,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.118.364,27	5.176.184,69
3. Sonstige Verbindlichkeiten	827.142,62	873.522,93
	<u>34.553.860,98</u>	<u>8.983.110,22</u>
	<u>36.974.261,84</u>	<u>11.569.876,22</u>
davon Treuhandverbindlichkeiten	64.703,73	160.038,48

**Gewinn- und Verlustrechnung der
IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	2 0 1 9 EUR	2 0 1 8 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse	22.139.999,45	17.258.133,27
2. Sonstige betriebliche Erträge	908.141,47	854.719,93
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	18.733.208,34	14.345.320,57
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.120.974,35	1.886.435,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	410.624,79	362.025,06
	<u>2.531.599,14</u>	<u>2.248.460,42</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	836.641,44	833.583,33
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	394.950,42	357.517,23
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	150,50
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	178.311,95	105.766,68
	<u> </u>	<u> </u>
9. Ergebnis nach Steuern	373.429,63	222.054,47
10. Sonstige Steuern	35,00	92,43
	<u> </u>	<u> </u>
11. Jahresüberschuss	373.394,63	221.962,04
	<u> </u>	<u> </u>

IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
Anhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 96972), wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine mittelgroße 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) gegliedert.

Weiterhin erfolgte abweichend zum Vorjahresabschluss der Ausweis von Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, die in den Konzernabschluss der FHH unter dem Grundsatz der Vollkonsolidierung einbezogen werden, in Höhe von TEUR 1.009 (Vj. TEUR 378) unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Im Vorjahresabschluss erfolgte der Ausweis unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind ansonsten 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 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 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.

Die **Sonderposten für Zuschüsse** beinhalten 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 Restlaufzeitentsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Anlage beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 2.336 (Vj. TEUR 1) aus Mittelabforderungen für Projekte.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mitarbeiterprämien und Tantiemen (TEUR 330) und ausstehende Rechnungen (TEUR 113).

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 4.652 (Vj. TEUR 5.176) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der Freien und Hansestadt Hamburg, aus Projekten, bei denen die Mittelabforderungen des Geschäftsjahres und Vorperioden die Aufwendungen übersteigen .

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 31 (Vj. TEUR 247) sowie aus sozialer Sicherheit in Höhe von TEUR 11 (Vj. TEUR 7).

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 11.121, den Elbinseln in Höhe von TEUR 9.402 und Oberbillwerder in Höhe von TEUR 1.105 zusammen.

Sämtliche Umsatzerlöse sind im Inland angefallen.

Sonstige betriebliche Erträge

In dem Posten sind Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens in Höhe von TEUR 805 (Vj. TEUR 804) enthalten.

Personalaufwand

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

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus Leasingverträgen in TEUR:

Fällig in 2020	6
Fällig in 2021	3
Summe	9

Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt wurden 35 Mitarbeiter beschäftigt.

Ergänzende Angaben nach Nr. 6 VV zu § 65 LHO

	2019
Anzahl der Teilzeitbeschäftigten	8
Anzahl der Frauen (Frauenquote in %)	20 (57,14%)
Anzahl der Schwerbehinderten (Schwerbehindertenquote in %)	0 (0%)
Anzahl der Auszubildenden	0
Anzahl der Versorgungsempfänger	0

Beteiligungen

Die IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung hält eine 100% Beteiligung an der IBA Projektmanagementgesellschaft mit beschränkter Haftung, Am Zollhafen 12, 20539 Hamburg. Die IBA Projektmanagement GmbH ist Komplementär der IBA Projektentwicklungs GmbH & Co. KG. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 beträgt TEUR 24 und das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2019 TEUR -1.

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 2019 auf TEUR 190 (davon erfolgsabhängig: TEUR 18).

Honorar des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des gesetzlichen Abschlussprüfers betragen für das Geschäftsjahr 2019 TEUR 12.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Gewinn in Höhe von EUR 373.394,63 soll in das neue Wirtschaftsjahr vorgetragen werden.

Nachtragsbericht

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat Ende Januar den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus (Covid-19) als Pandemie ein. Die Folgen der Corona-Krise werden zu leichten finanziellen Auswirkungen im Geschäftsjahr 2020 führen. Wir verweisen hierzu auf die entsprechenden Ausführungen im Lagebericht im Abschnitt „3.2. Risikobericht“ und im Abschnitt „3.3 Prognosebericht“. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, haben sich nicht ereignet.

Konzern

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) erstellt für den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen, in den die IBA einbezogen wird. Die Offenlegung erfolgt auf dem Internetauftritt der FHH.

Hamburg, den 30. März 2020

Karen Pein
Geschäftsführerin

**Entwicklung des Anlagevermögens der
IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg,
im Geschäftsjahr 2019**

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	1.1.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte				
	65.417,94	112.249,91	7.021,05	170.646,80
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.057.420,12	42.611,68	0,00	8.100.031,80
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	564.900,17	42.431,36	136.655,09	470.676,44
	<u>8.622.320,29</u>	<u>85.043,04</u>	<u>136.655,09</u>	<u>8.570.708,24</u>
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
	<u>8.712.738,23</u>	<u>197.292,95</u>	<u>143.676,14</u>	<u>8.766.355,04</u>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
1.1.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
55.620,99	13.225,89	6.106,05	62.740,83	107.905,97	9.796,95
7.094.506,12	803.919,69	0,00	7.898.425,82	201.605,98	962.914,00
532.532,17	19.495,85	136.591,09	415.436,93	55.239,51	32.368,00
<u>7.627.038,29</u>	<u>823.415,54</u>	<u>136.591,09</u>	<u>8.313.862,75</u>	<u>256.845,49</u>	<u>995.282,00</u>
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
<u>7.682.659,28</u>	<u>836.641,43</u>	<u>142.697,14</u>	<u>8.376.603,58</u>	<u>389.751,46</u>	<u>1.030.078,95</u>



IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
Lagebericht für das
Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

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 innerhalb des nächsten Jahrzehnts knapp 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. Der Bau zusätzlicher Wohnung gilt hierbei als das wirksamste Mittel gegen den weiteren Anstieg der Wohnraumieten. 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 über 96.000 Baugenehmigungen in Hamburg erteilt, 12.715 davon in 2019.

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 Räumen 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung 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 und in Oberbillwerder wird derzeit der 105. Stadtteil Hamburgs mit bis zu 7.000 neuen Wohnungen geplant.

Die Vermarktung der Wohnungen wird hierbei 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 2019 war gekennzeichnet durch die Aufgaben der Gesellschaft als Projektentwickler ausschließlich für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH).

Die IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung 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, Inseiparkquartier und Spreehafenviertel mit der Gebietsentwicklung bei Nutzung aller Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Optimierung beauftragt. Darüber hinaus wurde die IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung ab 2019 im Rahmen eines unbefristeten Managementvertrages mit der IBA Projektentwicklungs GmbH & Co. KG mit der Übernahme der operativen Tätigkeiten für die Umsetzung des Masterplans Oberbillwerder beauftragt.

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



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist geprägt durch die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 22.140 (Vorjahr: TEUR 17.258), die auf Projektentwicklerverträgen mit der Freien und Hansestadt Hamburg basieren.

Die Mittel wurden im Wesentlichen zur Deckung des Materialaufwands der Gesellschaft von TEUR 18.733 (Vorjahr: TEUR 14.345) verwendet. Die Abschreibungen werden durch die Auflösung des Sonderpostens anteilig refinanziert.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Überschuss in Höhe von TEUR 373 (Vorjahr: TEUR 222).

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 390 (Vorjahr: TEUR 1.030) und dem Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 36.584 (Vorjahr: TEUR 10.540).

Das Bankguthaben beträgt TEUR 33.355 (Vorjahr: TEUR 10.069).

Die Kapitalstruktur ist gekennzeichnet durch den Sonderposten für Zuschüsse des Anlagevermögens von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 959), den Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg von TEUR 4.652, aus der Abrechnung der Projektentwicklung für Neugraben-Fischbek 65, 66, 67 und den Elbinseln, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 25.466 sowie den sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 827.



Bedingt durch die Kapitalstruktur beträgt die Eigenkapitalquote 4,5 % (Vorjahr 11,1 %). Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals (Eigenkapital zzgl. Sonderposten) verringerte sich aufgrund des verminderten Sonderpostens und der gestiegenen Bilanzsumme um 14,4 %-Punkte auf 5,0 % (Vorjahr: 19,4 %).

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 23.436 (Vorjahr: TEUR 6.163). Dem steht ein Mittelabfluss aus dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -195 (Vorjahr: TEUR -67) sowie ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 0) gegenüber.

2.3 Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse aus Projektentwicklerverträgen sowie das Jahresergebnis anzusehen. Nichtfinanzieller Leistungsindikatoren ist die Einhaltung der Zeit-Maßnahmen-Pläne.

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, Inseiparkquartier und Spreehafenviertel abgeschlossen.

Darüber hinaus ist die IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung auf Basis eines unbefristeten Managementvertrags mit der IPEG mit der Übernahme der operativen Tätigkeiten für die Umsetzung des Masterplans Oberbillwerder beauftragt.

Die Gesellschaft hat eine mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2020 bis 2024 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung begleitete ihre Vorhaben mit einer kontinuierlichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Dazu gehörte die umfassende Bearbeitung von Presseanfragen regionaler, nationaler und internationaler Medien, die auch 2019 wieder in zahlreichen Berichten und IBA- Nennungen in Zeitschriften, Zeitungen, Online-Medien sowie im Radio und Fernsehen resultierte.

Regelmäßige Berichterstattung über die IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung gab es in lokalen Zeitungen wie dem Hamburger Abendblatt, BILD, Bergedorfer Zeitung, Der neue Ruf oder dem Elbe Wochenblatt. Detaillierte Vorstellungen einzelner Projekte gab es 2019 sowohl in überregionalen Zeitungen wie Welt, Zeit, Süddeutsche Zeitung oder Handelsblatt als auch in zahlreichen Fachpublikationen, darunter Bauwelt, Immobilienwirtschaft, Freihaus oder ivv.

Pressearbeit

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

Die IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung informierte 2019 darüber hinaus über einen E-Mail-Newsletter Interessierte, Multiplikatoren, Medienvertreter aber auch Partner über aktuelle Touren und Veranstaltungen, Themen und Projekte der IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Newsletter erscheint im Vier-Wochen-Rhythmus und hat als Empfänger im Durchschnitt 3.600 Abonnenten. Den Newsletter für Neugraben-Fischbek empfangen über 2.150 Abonnenten.



3.2 Risikobericht

Die Arbeit der Gesellschaft ist mit den Verträgen zur Entwicklung von Neugraben-Fischbek und den Elbinseln sowie der Projektsteuerung Oberbillwerder für das Geschäftsjahr 2020 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, Inseiparkquartier sowie Elbinselquartier jeweils bis 2025. Der Managementvertrag mit der IBA Projektentwicklungs GmbH & Co. KG zur Übernahme der operativen Tätigkeiten für die Umsetzung des Masterplans Oberbillwerder ist unbefristet.

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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung erbringt selbst keine Leistungen für Dritte, für die Rechnungen zu stellen wären. Eine Forderungsüberwachung ist daher nicht erforderlich.

Die aktuelle Corona-Pandemie stellt im Vergleich zum Vorjahr ein gesamtwirtschaftliches Risiko dar, welches eine Umsatzprognose erschwert. Sowohl vor- als auch nachgelagerte Prozesse könnten von den Auswirkungen der Krise beeinflusst werden, wenn diese mehrere Monate andauert. In der jetzigen Situation kann weder Dauer noch Ausmaß der Auswirkungen beziffert werden. Die bisherigen Auswirkungen auf Umsatz- und Ertragsentwicklung des Unternehmens sind begrenzt und werden durch Anpassungsmaßnahmen abgemildert. Aufgrund der unsicheren Entwicklung der Corona-Krise ist eine abschließende Risikoeinschätzung derzeit nicht möglich.

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 2020 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 157 gerechnet. Die finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise sind in der dargelegten Planung nicht berücksichtigt worden, da diese zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts als geringfügig eingeschätzt werden.

Hamburg, den 29. März 2020

Karen Pein
Geschäftsführerin