

## IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

### Bilanz zum 31. Dezember 2014

#### Aktivseite

	31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.053,00	1.444,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.155.459,00		4.958.603,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>27.569,00</u>		<u>34.692,00</u>
		<u>4.183.028,00</u>	<u>4.993.295,00</u>
		<b>4.184.081,00</b>	<b>4.994.739,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. unfertige Leistungen	0,00		12.753.150,19
2. geleistete Anzahlungen	<u>289.716,89</u>		<u>0,00</u>
		289.716,89	12.753.150,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.246,50		0,00
2. Forderungen gegen Gesellschafter	101.709,96		116.520,56
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>899.520,42</u>		<u>10.192,83</u>
		1.014.476,88	126.713,39
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.781.590,98</u>	<u>8.020.345,03</u>
		<b>4.085.784,75</b>	<b>20.900.208,61</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>15.584,49</b>	<b>14.381,31</b>
		<b>8.285.450,24</b>	<b>25.909.328,92</b>
<b>Treuhandvermögen</b>			
Treuhandkonto Investorengruppen		0,00	22.837,34

#### Passivseite

	31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
II. Gewinnvortrag	203,19		203,19
III. Jahresüberschuss	<u>19.624,42</u>		<u>0,00</u>
		<b>44.827,61</b>	<b>25.203,19</b>
<b>B. Sonderposten</b>			
Sonderposten für Zuschüsse		<b>4.184.081,00</b>	<b>4.994.740,00</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen	<u>198.611,00</u>		<u>178.723,51</u>
		<b>198.611,00</b>	<b>178.723,51</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		13.985.733,00
davon gegenüber dem Gesellschafter € 0,00 (Vorjahr € 13.985.733,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.286.844,53		1.083.387,85
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 1.286.844,53 (Vorjahr € 1.083.387,85)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.450.119,76		5.576.320,40
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 6.456.927,97 (Vorjahr € 5.576.320,40)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>120.966,34</u>		<u>65.220,97</u>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 120.966,34 (Vorjahr € 65.220,97)			
davon aus Steuern € 39.741,86 (Vorjahr € 56.592,21)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.224,48 (Vorjahr € 8.691,76)			
		<b>3.857.930,63</b>	<b>20.710.662,22</b>
		<b>8.285.450,24</b>	<b>25.909.328,92</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>			
Treuhandkonto Investorengruppen		0,00	22.837,34

# IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014

	2014		2013
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		42.437,76	515.270,23
2. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-12.753.150,19	4.417.828,93
3. sonstige betriebliche Erträge		20.318.433,07	18.737.114,99
4. Personalaufwand			
a) Gehälter	1.121.919,33		1.590.918,14
b) soziale Abgaben	209.060,40		272.348,80
		1.330.979,73	1.863.266,94
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		821.099,12	1.002.290,42
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		5.434.772,34	20.796.661,66
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.352,03	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 0,00 (Vorjahr € 61,45)		1,50	360,45
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>+23.219,98</b>	<b>+7.634,68</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.352,56	7.540,68
11. sonstige Steuern		243,00	94,00
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<b>19.624,42</b>	<b>0,00</b>

# **IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg**

## **Anhang für das Geschäftsjahr**

**vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014**

### **1. 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.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden die Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern im Vorjahr aus den sonstigen Verbindlichkeiten in die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern umgegliedert.

Die weiteren Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### **2. 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 **Vorräte** wurden im Vorjahr zu den Herstellungskosten bewertet. Gemeinkosten waren nicht zu aktivieren, da die IBA diesbezüglich ausschließlich die Projektkoordination leistet. Die geleisteten Anzahlungen wurden mit dem Nennwert bilanziert.

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

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** errechnet sich in Höhe der Ausgaben, die im Jahr 2015 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 des geförderten Anlagevermögens 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 ausgewiesen Die im Vorjahr unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesenen Anzahlungen betrafen ausschließlich die Vorräte.

### **3. 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 wie bisher eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Lieferungen und Leistungen.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen ausgewiesen, die rechtlich erst im Jahr 2015 entstehen (TEUR 5; Vorjahr TEUR 0).

#### **Eigenkapital**

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

#### **Sonderposten für Zuschüsse**

Dem Sonderposten waren im Jahr 2014 TEUR 10 (Vorjahr TEUR 10) zuzuführen. Aufzulösen waren TEUR 821.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 199 beinhalten mit TEUR 170 Rückstellungen für Mitarbeiterprämien und Tantiemen, für Berufsgenossenschaft mit TEUR 5, für Archivierungskosten mit TEUR 12 und Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten mit TEUR 12.

## Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben unverändert eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Lieferungen und Leistungen.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus Leasingverträgen:

	in TEUR
fällig in 2015	14
fällig in 2016 bis 2018	<u>30</u>
Summe	<u>44</u>

## Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Zuwendungen für Betriebsmittel in Höhe von TEUR 399, Zuwendungen für Investitionen in Höhe von TEUR 1.028 und Erträge aus Verträgen mit der Freie und Hansestadt Hamburg in Höhe von TEUR 2.010 und Zuschüssen und Zuwendungen aus verschiedenen Programmmitteln in Höhe von 411 TEUR zusammen. Aus der Auflösung des Sonderpostens resultieren Erträge von TEUR 821.

## 5. Sonstige Angaben

### Anzahl der Mitarbeiter (§ 267 Abs. 5 HGB)

Im Durchschnitt wurden 18 Mitarbeiter beschäftigt.

### Aufsichtsrat der Gesellschaft

Frau Senatorin Jutta Blankau - Rosenfeldt	Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Freie und Hansestadt Hamburg, Vorsitzende
Herr Staatsrat Jens Lattmann	Staatsrat der Finanzbehörde der Freie und Hansestadt Hamburg
Herr Staatsrat Dr. Michael Voges	Staatsrat der Behörde für Schule und Berufsbildung, stellvertretender Vorsitzender bis 25.03.2014
Herr Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freie und Hansestadt Hamburg, stellvertretender Vorsitzender ab 19.06.2014
Susanne Metz	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freie und Hansestadt Hamburg ab 25.03.2014
Alexa von Hoffmann	Senatskanzlei der Freie und Hansestadt Hamburg
Klaus Franke	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freie und Hansestadt Hamburg

Die Mitglieder erhalten keine Vergütung.

### Geschäftsführer:

Frau Karen Pein, Diplom-Ingenieurin, Hamburg, Bestellung angemeldet zur Eintragung ins HR am 05. Mai 2015

Herr Ulrich Hellweg, Architekt, Berlin, Abberufung angemeldet zur Eintragung ins HR am 05. Mai 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 2014**

Für die Abschlussprüferleistungen 2014 wurden Rückstellungen von TEUR 10 gebildet. Die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für Abschlussprüferleistungen von TEUR 12 wurden bis zu einer Höhe von TEUR 12 in Anspruch genommen.

Hamburg, den 08. Mai 2015

Karen Pein  
Geschäftsführerin

## IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg Anlagenpiegel 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Anfangs-stand	Zugang	Endstand	Anfangs-stand	Zugang	Endstand	Restbuch- werte am Ende des Geschäfts- jahres	Restbuch- werte am Ende des vorange- gangenen Geschäfts- jahres
	31.12.2013 €	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €	€	31.12.2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	63.776,31	7.513,14	71.289,45	62.332,31	7.904,14	70.236,45	1.053,00	1.444,00
	63.776,31	7.513,14	71.289,45	62.332,31	7.904,14	70.236,45	1.053,00	1.444,00
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.057.824,69	498,00	8.058.322,69	3.099.221,69	803.642,00	3.902.863,69	4.155.459,00	4.958.603,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.195,31	2.429,98	680.625,29	643.503,31	9.552,98	653.056,29	27.569,00	34.692,00
	8.736.020,00	2.927,98	8.738.947,98	3.742.725,00	813.194,98	4.555.919,98	4.183.028,00	4.993.295,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	8.799.796,31	10.441,12	8.810.237,43	3.805.057,31	821.099,12	4.626.156,43	4.184.081,00	4.994.739,00

**IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg**  
**Internationale Bauausstellung**

**Lagebericht für das**  
**Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014**

**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.

Parallel dazu stagnierte der Wohnungsneubau seit dem Anfang der 2000er Jahre auf einem niedrigen Niveau. Die geringe Bautätigkeit in Verbindung mit der deutlich gestiegenen Wohnungsnachfrage mündete seit Mitte der 2000er Jahre in eine Marktdynamik, die zu steigenden Miet- und Kaufpreisen führte. Daher ist es von zentraler Bedeutung für den Großraum Hamburg der wachsenden Wohnungsnachfrage zu begegnen und ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen.

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.

Unverändert haben die politischen Parteien dem Wohnungsbau einen hohen Stellenwert eingeräumt. Bis zum Anfang der 20er Jahre sollen in Hamburg 1 Mio. Wohnungen verfügbar sein. Jährlich sollen weiterhin mindestens 6.000 Wohnungen genehmigt und gebaut werden. 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 Stadtentwicklung. So sollen in den nächsten Jahren im Stadtteil Neugraben –Fischbek mehr als 2.000 Wohnungen entstehen.

Des Weiteren bieten die zahlreichen Projekte der letzten Jahre im Rahmen von IBA (Internationale Bauausstellung) und igs (Internationale Gartenausstellung) außergewöhnlich gute Voraussetzungen, um die vom Senat für die Elbinseln Wilhelmsburg und Veddel sowie den Harburger Binnenhafen angestrebten Entwicklungen weiter voranzubringen und die Potenziale der Innenentwicklung wie in Georgswerder zu mobilisieren. Insbesondere werden mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße in den östlichen Bahnkorridoren Flächen in der zentralen Nord-Süd-Achse zwischen dem neuen Inselpark und dem Spreehafen für die Stadtentwicklung verfügbar, die es vorrangig für die Entwicklung von Wohnungsbau zu nutzen gilt.

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 die 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 Aufnahme-fähigkeit 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 2014 war gekennzeichnet durch die neuen 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, dass für Flächen in städtischem Eigentum 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. Die Gesellschaft steht mit ihrer Aufgabe nicht im entwickelten Wettbewerb zu anderen Unternehmen.

Im Weiteren wurden die auslaufenden Tätigkeiten im Rahmen von Projekten der Internationalen Bauausstellung fortgesetzt. Dabei wurden die Ausstellungs- und Führungsformate aus 2013 modifiziert in 2014 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 399 (Vorjahr TEUR 1.500) und für Projekte von TEUR 1.028 (Vorjahr TEUR 6.500) sowie den mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossenen Projektentwicklerverträgen TEUR 3.554 (Vorjahr TEUR 231). Diese Mittel wurden im Wesentlichen zur Deckung der Aufwendungen der Gesellschaft u. a. für Personal von TEUR 1.331 (Vorjahr TEUR 1.863) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von TEUR 5.435 (Vorjahr TEUR 20.797) verwendet. Die Abschreibungen werden durch die Auflösung des Sonderpostens refinanziert.

Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von TEUR 2 (TEUR 0) erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 einen Überschuss in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr TEUR 0).

Insoweit zeigt sich die Ertragslage wie folgt:

	2014		2013		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Betriebliche Erträge ohne Zuwendungen FHH	4.125	54,2	5.349	22,6	-1.224
Zuwendungen der FHH	16.233	213,5	13.900	58,7	+2.333
Bestandsverminderung /-erhöhung	-12.753	-167,7	4.418	18,7	-17.171
Betriebsertrag	7.605	100,0	23.667	100,0	-16.062
Personalaufwand	1.331	17,5	1.863	7,9	-532
Abschreibungen	821	10,8	1.002	4,2	-181
Übrige betriebliche Aufwendungen	5.435	71,5	20.797	87,9	-15.362
Betriebsaufwand	7.587	99,8	23.662	100,0	-16.075
Betriebsergebnis	+18	0,2	+5	0,0	+13
Finanzergebnis	-2	0,0	±0	0,0	-2
Neutrales Ergebnis	±0	0,0	+3	0,0	-3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4	0,1	8	0,0	-4
Jahresergebnis	+20	0,3	±0	0,0	+20

## 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 4.184 (Vorjahr TEUR 4.995) und dem Umlaufvermögen von TEUR 4.101 (Vorjahr TEUR 20.914).

Das Bankguthaben beträgt TEUR 2.781 (Vorjahr: TEUR 8.020); hier enthalten sind zu viel erhaltene bzw. noch auszugehende Zuwendungen in Höhe von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 5.576).

Die Kapitalstruktur ist gekennzeichnet durch den Sonderposten für Zuschüsse des Anlagevermögens von TEUR 4.184 (Vorjahr TEUR 4.995) sowie – im Vorjahr - den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen von TEUR 13.986, die Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Projekt „Energiebunker Wilhelmsburg“ ausweisen. Dieses Projekt konnte im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen werden.

Infolge dieser Kapitalstruktur beträgt die Eigenkapitalquote 0,5 % (Vorjahr 0,1 %). Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt 51,0 % (Vorjahr 19,4%) und ist absolut sowie aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme verbessert.

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

	31.12.2014		31.12.2013		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	4.184	50,5	4.995	19,3	-811
Unfertige Leistungen	290	3,5	12.753	49,2	-12.463
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.014	12,2	117	0,4	+897
Sonstige kurzfristige Posten	16	0,2	24	0,1	-8
Liquide Mittel	2.781	33,6	8.020	31,0	-5.239
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	4.101	49,5	20.914	80,7	-16.813
Summe Aktiva	8.285	100,0	25.909	100,0	-17.624
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	45	0,5	25	0,1	+20
Sonderposten für Zuschüsse	4.184	50,5	4.995	19,3	-811
Langfristige Mittel	4.229	51,0	5.020	19,4	-791
Kurz- und mittelfristige Rückstellungen	199	2,4	179	0,7	+20
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	13.986	54,0	-13.986
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.287	15,5	1.083	4,1	+204
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.570	31,1	5.641	21,8	-3.071
Kurzfristiges Fremdkapital	4.056	49,0	20.889	80,6	-16.833
Summe Passiva	8.285	100,0	25.909	100,0	-17.624

Da sämtliche Aufwendungen der Gesellschaft durch Zuschüsse der Freie 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:

	2014	2013
	T€	T€
Jahresergebnis	+20	-13.900
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+821	+1.002
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+20	-103
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-821	-1.056
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	±0	-1
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+11.574	-4.399
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.853	+6.990
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.239	-11.467
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7	-3
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3	-7
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	±0	+65
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10	+55
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen	+10	+10
Einzahlungen (+) sonstiger Zuwendungen	±0	+13.890
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+10	+13.900
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.239	+2.488
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+8.020	+5.532
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	+2.781	+8.020

Unter Einbeziehung der noch auszukehrenden Verbindlichkeiten schließt die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2014 mit frei verfügbaren Mitteln in Höhe von TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 2.444) ab.

### **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, das sind Dratelnstraße, Nord-Süd-Achse, Georgswerder, Georg-Wilhelm-Höfe und Haulander Weg abgeschlossen. Darüber hinaus werden noch Abwicklungsaufgaben im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung 2013 durchgeführt, die durch Zuwendungen finanziert werden.

Die Gesellschaft hat eine mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2015 bis 2017 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.

#### **Projekte**

Die IBA Hamburg hat mit dem Klimaschutzkonzept „Erneuerbares Wilhelmsburg“ ein international weit beachtetes Konzept des nachhaltigen energetischen Stadtumbaus vorgelegt und in Teilen bis Ende 2014 realisiert. Das Konzept verfolgt einen dezentralen Ansatz hin zu 100 % Erneuerbaren Energien in der Stadt. Es ruht auf vier strategischen Säulen:

- energetische Sanierung des Gebäudebestandes
- energetisch hocheffizienter Neubau
- dezentrale Wärmenetze auf Basis erneuerbarer und lokaler Energien (einschließlich industrieller Abwärme)
- Erzeugung von erneuerbaren Energien im Stadtquartier.

Mit dem Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmsburg wird schrittweise die vollständige Umstellung der Strom- und Wärmeversorgung der Elbinsel Wilhelmsburg auf 100 % aus Erneuerbaren

Energien eingeleitet. Die Realisierung von Projekten im Rahmen der IBA Hamburg 2013 demonstriert in internationalem Rahmen die Umsetzung des quartiersbezogenen Klimaschutzkonzeptes für Wilhelmsburg.

Durch die Fertigstellung des Energiebunkers, des Energieberges Georgswerder und des Energieverbundes Wilhelmsburg Mitte können schon viele Gebäude auf den Elbinseln mit Strom und mit Wärme aus Erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung versorgt werden. Wenn zukünftig auch noch die Tiefengeothermie zum Einsatz kommen sollte, so könnte dann laut Energieatlas jedes siebte Gebäude mit Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung versorgt werden. Wilhelmsburg wäre in der Stromversorgung des Gebäudebestandes damit bundesweit einer der klimafreundlichsten Stadtteile.

Bei konsequenter Weiterführung der Roadmap im „Energieatlas“ könnte der Gebäudebestand in Wilhelmsburg trotz wachsender Bevölkerungs- und Wohnungszahlen Ende der 20er Jahre klimaneutral mit Strom und Ende der 40er Jahre fast vollständig mit regenerativ erzeugter Wärme versorgt werden. Die Fortführung der IBA-Konzepte und Projekte erfolgt in den Forschungsprojekten TRANSFORM und EnEff:Stadt – IBA Hamburg.

In diesem Forschungsprojekt werden alle Projekte der IBA bis 2015 begleitet, die Energieströme gemessen, das Nutzerverhalten untersucht und Hinweise zur Betriebsoptimierung gegeben. So werden die Konzepte, Erfahrungen und Ergebnisse der IBA sowohl für Planer/innen und Bauherren verfügbar gemacht als auch für die Öffentlichkeit aufbereitet. Im sogenannten „Energietisch“, einem Multi-Media-Tisch in der Ausstellung auf dem IBA DOCK, werden die Ergebnisse des energetischen Monitorings dargestellt.

Beim Forschungsprojekt TRANSFORM - Transformation Agenda for Low Carbon Cities (EU 7th Framework Programme for Research, [www.urbantransform.eu](http://www.urbantransform.eu)), an dem die IBA Hamburg GmbH als Hamburger Partner gemeinsam mit HAMBURG ENERGIE und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt teilnimmt, ist das Klimaschutzprojekt Erneuerbares Wilhelmsburg eines der untersuchten Modellprojekte. Mit TRANSFORM soll der im Rahmen der IBA Hamburg für Klimaschutz und Klimafolgenanpassung entstandene Modellstadtteil Wilhelmsburg weiter entwickelt werden. Die Forschungsansätze und -ergebnisse, die mit Abschluss des Projekts Ende 2014 vorliegen werden, sollen auf andere Quartiere und Stadtteile übertragen werden.

Hierfür ist die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes „Erneuerbares Wilhelmsburg“ mit dem Energieatlas - Werkbericht 1 durch die IBA Hamburg GmbH in 2014 notwendige Voraussetzung und Grundlage.

## **Besucher und Veranstaltungen**

Internationale Bauausstellungen sind keine auf den Ausstellungszeitraum begrenzte und räumlich eng gefasste 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 83.993 Besuche gezählt.

## **Medien**

Die IBA Hamburg GmbH begleitete ihre Vorhaben mit einer kontinuierlichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Diese wurde einer laufenden Erfolgskontrolle unterworfen. Im Jahr 2014 ergab diese Auswertung (ohne die internationale Berichterstattung sowie ohne Online-Berichte) ein Gesamtergebnis von 1.202 Beiträgen mit IBA Hamburg Nennung in Zeitungen, Zeitschriften, Radio oder Fernsehen. Die verbreitete Auflage belief sich auf 50.024.031 Stück, damit wurde eine Brutto-Reichweite von 131.395.955 Personen erreicht.

Ein großer Teil der internationalen Medienanfragen bezog sich im Jahr 2014 auf die Projekte im Leitbild Stadt im Klimawandel sowie auf die „Smarten Häuser“. Veröffentlichungen in folgenden Medien SUSTAINABLE CITIES, Belgian magazine Knack Weekend, Scale (Costa Rica), Grün (Schweizer Illustrierte), Building Research & Information, german-architects eMagazin, Architectural Record, AFA Architektur Magazin (Österreich), The Guardian (GB), TV-Bericht The Independent (GB), Easy Jet Kundenmagazin (GB), Wiener Zeitung, Diena (litauische Tageszeitung). Nach einem redaktionellen Online-Bericht auf designboom.de erfuhr das IBA-Projekt Energiebunker eine enorme internationale Nachfrage mit einer großen Reichweite. Ausgewählte Medien griffen das Thema auf: [www.dezeen.com](http://www.dezeen.com) (englisches Architekturmagazin), [www.cyberarchi.com](http://www.cyberarchi.com) (französisches Architekturmagazin), [www.arqfuture.com](http://www.arqfuture.com) (spanisches und chinesisches Architekturmagazin), <http://aa.chinaasc.org> (chinesisches Magazin), [www.home-review.com](http://www.home-review.com) (indisches Magazin), [www.marvelinfomedia.com](http://www.marvelinfomedia.com) (indisches Magazin), [www.xnet.co.il](http://www.xnet.co.il) (israelisches Designmagazin).

Die IBA Hamburg informierte 2014 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 Gesamtko-

ordination aller im Vertragsgebiet anstehenden Planungs- und Bauaufgaben im Sinne einer beschleunigten, qualitätsvollen und wirtschaftlichen Entwicklung und Neubebauung sowie der Vermarktung der Flächen beauftragt.

In 2014 konnten in der Vermarktung der Flächen für NF 65 Projekte Reservierungen für 30 Einfamilienhäuser für private Käufer, sieben Einfamilienhäuser, drei Doppelhäuser und 15 Reihenhäuser für Investoren und drei Einheiten im Geschosswohnungsbau für Baugemeinschaften abgeschlossen werden.

## **4.2 Risikobericht**

Die Arbeit der Gesellschaft ist mit dem Zuwendungsbescheid für die Aufgabe der Verstetigung der Projekte der Internationalen Bauausstellung und den Verträgen zu Neugraben – Fischbek und den Elbinseln für das Geschäftsjahr 2015 sichergestellt.

Die Aufgabe im Zusammenhang mit der IBA wird noch im Jahr 2015 zur Verstetigung und zum Abschluss einiger Projekte fortgeführt. Die Verträge zu Neugraben – Fischbek haben eine Laufzeit bis 2019. Aussagen über mögliche Anschlussaufträge und deren finanzielles Volumen aus dem Vertrag über die Aufstellung der KoFi und der ZMP für die Gebiete auf den Elbinseln können erst im Jahr 2015 getroffen werden.

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 Umwelt im Rahmen der Mittelabrufe aus dem Zuwendungsbescheid und 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 Zuwendungen und Zuschüsse der Freien und Hansestadt Hamburg und die Honorare für die durch Vertrag übertragenen Aufgaben vollständig gegenfinanziert und dadurch der Bestand der Gesellschaft gesichert. Infolgedessen wird für die Jahre 2015 und 2016 jeweils ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Im Jahr 2015 werden die aus verschiedenen Gründen bis zum Präsentationsjahr nicht fertig gestellten IBA Projekte noch fertig gestellt:

- Georg Wilhelmhöfe, 1. Bauabschnitt
- Maritimes Wohnen am Kaufhauskanal
- Weltquartier (letzter Bauabschnitt)
- Studentisches Wohnen Schellerdamm
- Wilhelmsburg Mitte: Entwicklung (Ausschreibung und Investorenauswahl) der noch freien Baufelder zwischen BSU – Gebäude und Dratelnstraße.

Neben dem Abschluss von Projekten auf der Grundlage von Qualitätsvereinbarungen ist es zur nachhaltigen Sicherung der erfolgreichen Arbeit der IBA erforderlich, die sozialen sowie die bildungs- und umweltbezogenen IBA-Querschnittsprojekte noch in 2015 weiterzuführen, um eine Verstetigung sicher zu stellen. Dabei handelt es sich insbesondere um:

- Weiterführung der „Prima Klima Anlage“ zusammen mit lokalen Vereinen, Weiterführung des energetischen Monitorings der IBA-Projekte und der Forschungsvorhaben Transform, EnEff-IBA Hamburg u.a.
- die Öffentlichkeitsarbeit und Dokumentation der IBA-Projekte:

Aufgrund der sich abzeichnenden Nachfrage nach Besichtigung von IBA Projekten und der Ausstellung auf dem IBA Dock werden die Formate aus 2013 für die Besucherbetreuung sowohl für die Allgemeinheit als auch für Fachleute in modifizierter Form in 2015 fortgesetzt.

- Die realisierten IBA Projekte und Maßnahmen sind abschließend zu dokumentieren (Pläne, fachliche und wissenschaftliche Beschreibung, professionelle Fotodokumentation).

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 erfor-

derlichen Planungsschritte durchzuführen und eine fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsplanung zur Entscheidung über die Entwicklung des Gebietes in 2015/2016 vorzulegen.

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 zur Entscheidung über die Entwicklung des Gebietes in 2015/2016 vorzulegen.

Hamburg, den 08. Mai 2015

Karen Pein  
Geschäftsführerin