

## IBA HAMBURG GMBH, HAMBURG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA

|   | 31.12.2016<br>EUR   | 31.12.2015<br>EUR    |
|---|---------------------|----------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>  |                     |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände<br>Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte<br>und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen<br>Rechten und Werten | 12.273,00           | 18,00                |
| II. Sachanlagen   |                     |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten<br>einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken  | 2.551.907,00        | 3.353.560,00         |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 36.947,00           | 23.637,00            |
|   | <u>2.588.854,00</u> | <u>3.377.197,00</u>  |
|   | <u>2.601.127,00</u> | <u>3.377.215,00</u>  |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>  |                     |                      |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  |                     |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 3.165.584,53        | 700.075,64           |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände  | 547.195,25          | 417.350,17           |
|   | <u>3.712.779,78</u> | <u>1.117.425,81</u>  |
| II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten   | <u>3.142.444,76</u> | <u>10.594.592,04</u> |
|   | <u>6.855.224,54</u> | <u>11.712.017,85</u> |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  | <u>15.635,37</u>    | <u>15.765,38</u>     |
|   | <u>9.471.986,91</u> | <u>15.296.533,36</u> |
| <b>DAVON TREUHANDVERMÖGEN</b>   | <u>455,43</u>       | <u>191.535,13</u>    |

PASSIVA

|  | 31.12.2016<br>EUR   | 31.12.2015<br>EUR    |
|--|---------------------|----------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>   |                     |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital  | 25.000,00           | 25.000,00            |
| II. Gewinnvortrag  | 244.932,20          | 19.827,61            |
| III. Jahresüberschuss  | <u>452.205,34</u>   | <u>225.104,59</u>    |
|  | <u>722.137,54</u>   | <u>269.932,20</u>    |
| <b>B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE</b>   | <u>2.566.733,00</u> | <u>3.371.666,00</u>  |
| <b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>   |                     |                      |
| 1. Steuerrückstellungen  | 92.862,00           | 111.311,33           |
| 2. Sonstige Rückstellungen   | <u>192.448,00</u>   | <u>171.660,00</u>    |
|  | <u>285.310,00</u>   | <u>282.971,33</u>    |
| <b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>  |                     |                      |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 1.459.638,12        | 616.588,22           |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR<br>1.459.638,12 (Vorjahr: EUR 616.588,22)    |                     |                      |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern   | 4.406.314,82        | 10.543.759,79        |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR<br>4.406.314,82 (Vorjahr: EUR 10.543.759,79) |                     |                      |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten  | 31.853,43           | 20.080,69            |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 31.853,43<br>(Vorjahr: EUR 20.080,69)        |                     |                      |
| - davon aus Steuern: EUR 24.058,40 (Vorjahr: EUR 15.052,32)  |                     |                      |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 4.018,36<br>(Vorjahr: EUR 5.028,37)                 |                     |                      |
|  | <u>5.897.806,37</u> | <u>11.180.428,70</u> |
|  | <u>9.471.986,91</u> | <u>15.104.998,23</u> |
| <b>DAVON TREUHANDVERBINDLICHKEITEN</b>   | <u>455,43</u>       | <u>191.535,13</u>    |

IBA HAMBURG GMBH, HAMBURGGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGFÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1. BIS ZUM 31.12.2016

|   | 1.1. -<br>31.12.2016<br>EUR | 1.1. -<br>31.12.2015<br>EUR |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 13.984.262,03               | 10.058.718,04               |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge  | 14.363,65                   | 21.342,80                   |
| 3. Materialaufwand  |                             |                             |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen  | <u>-10.716.050,06</u>       | <u>-7.375.100,93</u>        |
| 4. Personalaufwand  |                             |                             |
| a) Löhne und Gehälter   | -1.238.837,37               | -1.033.431,51               |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und für Unterstützung | <u>-229.272,15</u>          | <u>-188.088,61</u>          |
|   | -1.468.109,52               | -1.221.520,12               |
| 5. Abschreibungen   |                             |                             |
| a) Abschreibungen auf immaterielle<br>Vermögensgegenstände                        | -5.535,72                   | -3.762,00                   |
| b) Abschreibungen auf Sachanlagen   | -810.848,43                 | -812.048,18                 |
| c) Abschreibungen auf geringwertige<br>Vermögensgegenstände                       | <u>-764,00</u>              | <u>-1.050,52</u>            |
|   | -817.148,15                 | -816.860,70                 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -339.772,05                 | -314.516,23                 |
| 7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 100,31                      | 0,00                        |
| 8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | <u>-205.257,87</u>          | <u>-126.742,27</u>          |
| 9. <u>Ergebnis nach Steuern</u>   | <u>452.388,34</u>           | <u>225.320,59</u>           |
| 10. Sonstige Steuern  | <u>-183,00</u>              | <u>-216,00</u>              |
| 11. <u>Jahresüberschuss</u>   | <u>452.205,34</u>           | <u>225.104,59</u>           |

**IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg**  
**Anhang für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

**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.

Die Umsatzerlöse beinhalten Erlöse, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung der von der Freien und Hansestadt beauftragten Leistungen stehen und Erlöse, die bis 2013 im Rahmen der Durchführung der Internationalen Bauausstellung begleitet wurden.

Die Gesellschaft hat die nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) geforderten Anpassungen in der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden Erlöse ausgewiesen, die nicht unter der Neudefinition der Umsatzerlöse gemäß BilRUG fallen.

Die Position Materialaufwand beinhaltet die Aufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit den oben beschriebenen Leistungen der Projektentwicklung und mit der Durchführung der Internationalen Bauausstellung bis 2013 stehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Aufwendungen ausgewiesen, die nicht unter die Materialaufwendungen fallen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind 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 einen Vorsteuerüberhang (TEUR 547). Diese ist zum Nennbetrag bilanziert.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** errechnet sich in Höhe der Ausgaben, die im Jahr 2017 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. Da die Zuschüsse der operativen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft dienen, wird deren Auflösung gemäß BilRUG unter den Umsatzerlösen gezeigt.

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.

### **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**

Aufzulösen waren TEUR 805 (Vorjahr: TEUR 812).

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 192 beinhalten mit TEUR 159 Rückstellungen für Mitarbeiterprämien und Tantiemen, Rückstellungen für Urlaub TEUR 6, Rückstellungen für Berufsgenossenschaft TEUR 5, Rückstellungen für Archivierungskosten mit TEUR 12 und Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten mit TEUR 10.

### **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 4.406; Vorjahr: TEUR 10.544).

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Verpflichtungen aus Leasingverträgen: in TEUR

|                |    |
|----------------|----|
| fällig in 2017 | 16 |
| fällig in 2018 | 13 |
| Summe          | 29 |

### **Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse bestanden zum Abschlusstichtag 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 10.409 (Vorjahr: 6.884) und den Elbinseln in Höhe von TEUR 2.196 (Vorjahr: 1.260) zusammen.

Die Gesellschaft wendet hinsichtlich der Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen und geografischen Märkten die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 2 HGB an.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus dem Sachbezugswert für Kfz in Höhe von TEUR 7 zusammen.

### **Außergewöhnliche Erträge**

Die außergewöhnlichen Erträge resultieren aus vereinnahmten und nicht zurück erstatteten Reservierungsgebühren für den Zeitraum 2014-2016 (TEUR 55), die in 2016 erfolgswirksam verbucht wurden. Diese werden unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

## **E. Sonstige Angaben**

### **Nachtragsbericht**

Mit Vertrag vom 20.03.2017 ist die IBA Hamburg GmbH mit der Projektentwicklung für die Gebiete Elbinselquartier (ehemals Nord-Süd-Achse), Inseiparkquartier (ehemals Haulander Weg) und Spreehafenviertel (ehemals Spreeterrassen) bei Nutzung aller Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Optimierung beauftragt worden.

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

Im Durchschnitt wurden 20 Mitarbeiter beschäftigt.

### **Aufsichtsrat der Gesellschaft**

|   |   |
|---|---|
| Herr Staatsrat<br>Matthias Kock           | Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, Vorsitzender     |
| Herr Oberbaudirektor<br>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, bis 02.03.2016   |
| Dr. Jörg Nigge                            | Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, ab 30.06.2016  |
| Klaus Franke                              | Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg, bis 30.06.2016          |
| Anke Koller                               | Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg, ab 30.06.2016           |

Die Mitglieder erhalten keine Vergütung.

### **Geschäftsführer**

Frau Karen Pein, Diplom-Ingenieurin, Hamburg

Die Bezüge der Geschäftsführung beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 132 (davon erfolgsabhängig: TEUR 25).

### **Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016**

Für die Abschlussprüferleistungen 2016 wurden Rückstellungen von TEUR 10 gebildet. Die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für Abschlussprüferleistungen von TEUR 9 wurden bis zu einer Höhe von TEUR 9 in Anspruch genommen.

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Gewinn in Höhe von EUR 452.205,34 soll in das neue Wirtschaftsjahr vorgetragen werden.

Hamburg, den 30. März 2017

Karen Pein  
Geschäftsführerin



## IBA HAMBURG GMBH, HAMBURG

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2016

|   | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN |                  |                    |                      | AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN |                    |                    |                      | NETTOBUCHWERTE       |                      |
|---|--------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 1. Jan. 2016<br>EUR                  | Zugänge<br>EUR   | Abgänge<br>EUR     | 31. Dez. 2016<br>EUR | 1. Jan. 2016<br>EUR         | Zuführungen<br>EUR | Auflösungen<br>EUR | 31. Dez. 2016<br>EUR | 31. Dez. 2016<br>EUR | 31. Dez. 2015<br>EUR |
| I. <u>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u>   |                                      |                  |                    |                      |                             |                    |                    |                      |                      |                      |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 65.642,42                            | 17.798,72        | -19.367,39         | 64.073,75            | 65.624,42                   | 5.535,72           | -19.359,39         | 51.800,75            | 12.273,00            | 18,00                |
| II. <u>SACHANLAGEN</u>  |                                      |                  |                    |                      |                             |                    |                    |                      |                      |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                 | 8.058.323,69                         | 0,00             | -15.965,85         | 8.042.357,84         | 4.704.763,69                | 801.651,00         | -15.963,85         | 5.490.450,84         | 2.551.907,00         | 3.353.560,00         |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 687.892,99                           | 23.295,43        | -170.974,87        | 540.213,55           | 664.255,99                  | 9.961,43           | -170.950,87        | 503.266,55           | 36.947,00            | 23.637,00            |
|   | 8.746.216,68                         | 23.295,43        | -186.940,72        | 8.582.571,39         | 5.369.019,68                | 811.612,43         | -186.914,72        | 5.993.717,39         | 2.588.854,00         | 3.377.197,00         |
|   | <u>8.811.859,10</u>                  | <u>41.094,15</u> | <u>-206.308,11</u> | <u>8.646.645,14</u>  | <u>5.434.644,10</u>         | <u>817.148,15</u>  | <u>-206.274,11</u> | <u>6.045.518,14</u>  | <u>2.601.127,00</u>  | <u>3.377.215,00</u>  |



**IBA Hamburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg**  
**Lagebericht für das**  
**Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

## **1. Grundlagen des Unternehmens**

### **1.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

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

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

Seit 2011 wurden insgesamt 58.858 Baugenehmigungen in Hamburg erteilt, 12.471 davon in 2016.

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 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.

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

Insbesondere der Hamburger Süden bietet aber für den Wohnungsbau auch unter dem Gesichtspunkt „Mehr Stadt an neuen Orten“ besondere Chancen und Potentiale der Städteentwicklung. So sollen in den nächsten Jahren im Stadtteil Neugraben-Fischbek mehr als 4.000 Wohnungen entstehen.

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

## **1.2. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2016 war gekennzeichnet durch die Aufgaben der Gesellschaft als Projektentwickler ausschließlich für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH).

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

Die IBA Hamburg GmbH ist für die Gebiete Neugraben-Fischbek NF 65 – Vogelkamp, Neugraben-Fischbek NF 66 – Fischbeker Heidbrook und Wilhelmsburger Rathausviertel (ehemals Dratelnstraße), Georg-Wilhelm-Höfe, 2. BA und Georgswerder mit der Entwicklung beauftragt. Im Jahr 2016 wurde unsere Gesellschaft außerdem mit der Projektentwicklung für Neugraben-Fischbek NF 67 – Fischbeker Reethen sowie mit der Entwicklung des Masterplanes für Oberbillwerder beauftragt.

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

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

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Ertragslage**

Die Ertragslage ist geprägt durch die mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossenen Projektentwicklertätigkeiten TEUR 13.984 (Vorjahr: TEUR 10.059). Diese Mittel wurden im

Wesentlichen zur Deckung der Aufwendungen der Gesellschaft u. a. für Personal von TEUR 1.468 (Vorjahr: TEUR 1.222) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von TEUR 340 (Vorjahr: TEUR 315) verwendet. Die Abschreibungen werden durch die Auflösung des Sonderpostens refinanziert.

Die Gesellschaft erzielt im Geschäftsjahr 2016 einen Überschuss in Höhe von TEUR 452 (Vorjahr: TEUR 225).

Insoweit zeigt sich die Ertragslage vergleichend wie folgt:

|                                      | 2016    |        | 2015   |        |
|--------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
|                                      | TEUR    | %      | TEUR   | %      |
| Umsatzerlöse                         | 13.984  | 426,1  | 10.059 | 371,9  |
| Sonst. Betriebl. Erträge             | 14      | 0,4    | 21     | 0,8    |
| Aufwendungen für bezogene Leistung   | -10.716 | -326,5 | -7.375 | -272,6 |
| Betriebsertrag                       | 3.282   | 100,0  | 2.705  | 100,0  |
| Personalaufwand                      | 1.468   | 44,7   | 1.222  | 45,2   |
| Abschreibung                         | 817     | 24,9   | 816    | 30,2   |
| Übrige betriebliche Aufwendungen     | 340     | 10,4   | 315    | 11,6   |
| Betriebsaufwand                      | 2.625   | 80,0   | 2.353  | 87,0   |
| Betriebsergebnis                     | 657     | 20,0   | 352    | 13,0   |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -205    | -6,2   | -127   | -4,7   |
| Jahresergebnis                       | 452     | 13,8   | 225    | 8,3    |

## 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 2.601 (Vorjahr: TEUR 3.377) und dem Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 6.871 (Vorjahr: TEUR 11.728).

Das Bankguthaben beträgt TEUR 3.142 (Vorjahr: TEUR 10.595); hier enthalten sind Vorauszahlungen aus den Leistungsverträgen von TEUR 4.406 (Vorjahr: TEUR 10.544).



Die Kapitalstruktur ist gekennzeichnet durch den Sonderposten für Zuschüsse des Anlagevermögens von TEUR 2.567 (Vorjahr: TEUR 3.371) sowie den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen von TEUR 4.406, 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 2017 geleistet wird sowie aus einer Restverbindlichkeit aus der institutionellen Förderung der IBA die Laufe des Jahres 2017 endabgerechnet werden soll.

Infolge dieser Kapitalstruktur beträgt die Eigenkapitalquote 7,6 % (Vorjahr 1,8 %). Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt 34,6 % (Vorjahr: 24,1%) und hat sich absolut sowie relativ aufgrund der verminderten Bilanzsumme erhöht.

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

|  | 31.12.2016 |       | 31.12.2015 |       |
|--|------------|-------|------------|-------|
|  | TEUR       | %     | TEUR       | %     |
| <b>Aktiva</b>                                    |            |       |            |       |
| Anlagevermögen                                   | 2.601      | 27,5  | 3.377      | 22,4  |
| Geleistete Anzahlungen                           | 0          | 0,0   | 0          | 0,0   |
| Sonstige kurzfristige Forderungen                | 3.713      | 39,3  | 1.117      | 7,4   |
| Rechnungsabgrenzungsposten                       | 16         | 0,0   | 16         | 0,1   |
| Liquide Mittel                                   | 3.142      | 33,3  | 10.595     | 70,1  |
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung           | 6.871      | 72,6  | 11.728     | 77,6  |
| Summe Aktiva                                     | 9.472      | 100,0 | 15.105     | 100,0 |
| <b>Passiva</b>                                   |            |       |            |       |
| Eigenkapital                                     | 722        | 7,6   | 270        | 1,8   |
| Sonderposten für Zuschüsse                       | 2.567      | 27,0  | 3.371      | 22,3  |
| Langfristige Mittel                              | 3.289      | 34,6  | 3.641      | 24,1  |
| Kurz- und mittelfristige Rückstellungen          | 285        | 3,0   | 283        | 1,9   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.460      | 15,4  | 617        | 2,3   |
| Verbindlichkeiten gegenüber der FHH              | 4.406      | 46,6  | 10.544     | 69,8  |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 32         | 0,3   | 20         | 1,9   |
| Kurzfristiges Fremdkapital                       | 6.183      | 65,4  | 11.464     | 75,9  |
| Summe Passiva                                    | 9.472      | 100,0 | 15.105     | 100,0 |

Da sämtliche Aufwendungen der Gesellschaft durch 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:

|   | 2016    | 2015    |
|---|---------|---------|
|   | TEUR    | TEUR    |
| Jahresergebnis vor Ertragsteuer   | +657    | +352    |
| Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens  | +817    | +816    |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen  | +2      | -85     |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)  | -804    | -812    |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -2.596  | +187    |
| Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind                      | -5.283  | +7.323  |
| Ertragsteuer  | 205     | -127    |
| = Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit   | -7.412  | +7.824  |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen   | 0       | -3      |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen  | -41     | -7      |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit  | -41     | -10     |
| Einzahlung (+) aus erhaltenen Investitionszuschüssen  | 0       | +0      |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit   | 0       | +0      |
| Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelfonds  | -7.453  | +7.814  |
| Finanzmittel am Anfang der Periode  | +10.595 | +2.781  |
| = Finanzmittel am Ende der Periode  | +3.142  | +10.595 |

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein negativer Cash-Flow von TEUR -7.412 (Vorjahr: TEUR +7.824) erzielt.

Auch 2016 blieb der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit negativ in Höhe von TEUR -41 (Vorjahr: TEUR -10).

Die verbleibende Unterdeckung von TEUR -7.453 führte zu einer entsprechenden Verringerung des Finanzmittelfonds, bestehend aus den flüssigen Mitteln, zum Bilanzstichtag.



## **4. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht**

### **4.1 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 Rathausstraße (ehemals Dratelnstraße), Elbinselquartier (ehemals Nord-Süd-Achse), Georgswerder, Georg-Wilhelm-Höfe, Inseparkquartier (ehemals Haulander Weg) und Spreehafenviertel (ehemals Spreeterrassen) abgeschlossen. Des Weiteren ist die IBA Hamburg GmbH mit der Entwicklung des Masterplanes Oberbillwerder bis zum 30.09.2018 beauftragt.

Die Gesellschaft hat eine mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2017 bis 2021 aufgestellt, die zeigt, dass die Ausgaben der Gesellschaft für den Zeitraum durch Einnahmen gedeckt sind.

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

### **Medien**

Die IBA Hamburg GmbH begleitete ihre Vorhaben mit einer kontinuierlichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Dazu gehörte die umfassende Bearbeitung von Presseanfragen regionaler, nationaler und internationaler Medien, die auch 2016 wieder in zahlreichen Berichten und IBA-Nennungen in Zeitschriften, Zeitungen, Online-Medien sowie im Radio und Fernsehen resultierte.

Regelmäßige Berichterstattung über die IBA Hamburg GmbH gab es in lokalen Zeitungen wie dem Hamburger Abendblatt, BILD, Der neue Ruf oder dem Elbe Wochenblatt. Detaillierte Vorstellungen einzelner Projekte gab es 2016 auch in zahlreichen Fachpublikationen, darunter Bauwelt, Immobilienwirtschaft oder Baunetz.

## **Pressearbeit**

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

Die IBA Hamburg GmbH informierte 2016 darüber hinaus über einen E-Mail-Newsletter Interessierte, Multiplikatoren, Medienvertreter aber auch Partner über aktuelle Touren und Veranstaltungen, Themen und Projekte der IBA Hamburg GmbH. Der Newsletter erscheint im Vier-Wochen-Rhythmus und hat als Empfänger im Durchschnitt 4.300 Abonnenten. Den Newsletter für Neugraben-Fischbek empfangen 1.500 Abonnenten.

## **4.2 Risikobericht**

Die Arbeit der Gesellschaft ist mit den Verträgen zu Neugraben-Fischbek, den Elbinseln und Oberbillwerder für das Geschäftsjahr 2017 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: Wilhelmsburger Rathausviertel bis 2023, Georgswerder bis 2021, Georg-Wilhelm-Höfe bis 2017, sowie Spreehafenviertel, Inselparkquartier und Elbinselquartier jeweils bis 2025. Der Vertrag über das Masterplanverfahren für Oberbillwerder hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2018.

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

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

Risiken aus der Verpflichtung zur Rückführung von in Anspruch genommenen Mitteln werden gegenwärtig nicht gesehen. 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 2017 und 2018 jeweils ein positives Ergebnis erwartet.

Für das Gebiet Oberbillwerder ist die Gesellschaft mit Vertrag vom 10.08.2016 mit der Gesamtkoordination aller anstehenden Planungsaufgaben im Sinne einer beschleunigten, qualitätsvollen und wirtschaftlichen Entwicklung und Neubebauung des Planungsgebietes beauftragt. Die Entscheidung über die weitere Entwicklung des Gebietes wird in 2018 getroffen.

Hamburg, den 30. März 2017

Karen Pein

Geschäftsführerin