

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**1. Stellungnahme des Senats
zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 22. November 2011
„Haushaltsplan-Entwurf 2011/2012
Epl. 9.2 – Ausgleich des Defizits im Sondervermögen Stadt und Hafen“
– Drucksache 20/2347 –**

**2. Haushaltsplan 2011/2012
Haushaltsjahr 2012
Epl. 9.2 „Allgemeine Finanzverwaltung“
hier: Nachbewilligung von 50 Mio. Euro bei dem Titel 9890.971.22
– Reserve für Maßnahmen zur Sanierung, Entschuldung
und Rekapitalisierung**

I.

Ersuchen der Bürgerschaft

Die Bürgerschaft hat am 22./23./24. November 2011 auf Grund der Drucksache 20/2347 beschlossen:

1. Im Haushaltsplan-Entwurf 2011/2012 wird der Titel 9590.614.01 „Zuweisung an das Sondervermögen Stadt und Hafen“ mit einem Ansatz in Höhe von 207 Mio. Euro in 2011 und mit einem Ansatz von 250 Mio. Euro in 2012 eingerichtet.
2. Zur Deckung wird der Titel 9590.682.01 „Zuschuss an den Hamburgischen Versorgungsfonds AÖR“ in 2011 um 207 Mio. Euro und in 2012 um 250 Mio. Euro abgesenkt.
3. Der Senat wird ersucht, der Bürgerschaft unverzüglich über die Eröffnungsbilanz des Sonder-

vermögens Stadt und Hafen sowie dessen angemessene Eigenkapitalausstattung und die damit verbundene Inanspruchnahme des Titels 9590.614.01 zu berichten.

Der Senat berichtet zum Ersuchen in Ziffer 3. wie folgt:

I.1

Eröffnungsbilanz

Auf der Grundlage von § 74 Absatz 1a LHO wird das Rechnungswesen des Sondervermögens Stadt und Hafen auf die Buchführung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) umgestellt und die bisherige kamerale Buchführung ersetzt.

Nach Abschluss der konzeptionellen Vorarbeiten wurde eine Inventur durchgeführt und eine Inventarliste erstellt. Auf Basis einer Planrechnung wurde eine handelsrechtliche Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2012 nebst Anhang aufgestellt. Ein Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers wurde im September 2012 erteilt.

Der angewandten Bilanzierung und Bewertung liegt die durch das „Gesetz über das Sondervermögen Stadt und Hafen“ und den Masterplan 2000 (Drucksache 16/3909 vom 29. Februar 2000) sowie dessen Fortschreibung 2011 (Drucksache 20/2563 vom 13. Dezember 2011) vorgegebene operative Geschäftstätigkeit des Sondervermögens, die bis mindestens 2025 andauern wird, zugrunde.

Die Eröffnungsbilanz weist ein negatives Eigenkapital von 73,4 Mio. Euro aus. Die Zuweisung aus dem Haushalt 2012 war zum 1. Januar 2012 noch nicht bewilligt und ist deshalb nicht eigenkapitalverbessernd in der Eröffnungsbilanz angesetzt. Die Einzelheiten sind der als Anlage 1 beigefügten Bilanz nebst Anhang zu entnehmen. Ergänzend ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

I.1.1

Geschäftsbereich „Hafenerweiterung Altenwerder“

Im Geschäftsbereich „Hafenerweiterung Altenwerder“ wurden die durch das Sondervermögen finanzierten Maßnahmen (im Wesentlichen Infrastrukturinvestitionen) vollständig umgesetzt, das Containerterminal und die Logistikflächen sind seit mehreren Jahren in Betrieb. Der kumulierte Finanzierungsbeitrag des Sondervermögens für die Hafenerweiterung Altenwerder (Investitionsausgaben zuzüglich aufgelaufener Zinsen abzüglich Mieteinnahmen) beläuft sich bis 2011 – vor Zuweisung – auf rd. 246 Mio. Euro. Die in 2011 aus dem Titel 9590.614.01 gezahlte Zuweisung in Höhe von 207 Mio. Euro wurde der Entschuldung dieses Geschäftsbereichs zugeordnet. Zum Bilanzstichtag 1. Januar 2012 betragen die bilanzierten Restverbindlichkeiten danach noch rd. 39 Mio. Euro. Diese Verbindlichkeiten werden entsprechend den Darlehensverträgen bis 2017 planmäßig getilgt. Bis dahin fallen noch kumuliert 6 Mio. Euro Zinsaufwendungen an. Ohne Belastungsausgleich aus einer weiteren Zuweisung würde sich der kumulierte Zinsaufwand bis Ende 2025 auf ca. 30 Mio. Euro belaufen und sich das Eigenkapital entsprechend verschlechtern.

Der Senat beabsichtigt, die Hafengrundstücke in Altenwerder sowie die Einnahmen aus deren Vermietung nach Zustimmung durch die Bürgerschaft auf die HPA Hamburg Port Authority AöR zu übertragen. Eine entsprechende Drucksache wird zurzeit vorbereitet.

I.1.2

Geschäftsbereich „HafenCity“

Im Geschäftsbereich „HafenCity“ des Sondervermögens sind bis zum Stichtag der Eröffnungsbilanz mit den Schwerpunkten in der westlichen und zentralen HafenCity in großem Umfang neue Infrastrukturflächen/-anlagen erstellt und Grundstücke zur Realisierung einer Vielzahl im Wesentlichen privater Hochbauvorhaben veräußert worden. Ca. 1.800 Bewohner und mehr als 450 Unternehmen mit über 8.000 Beschäftigten haben sich bereits in der HafenCity angesiedelt. Kultureinrichtungen, Gastronomie, Einzelhandel, Veranstaltungen und attraktive öffentliche Aufenthaltsräume ziehen in großer Zahl Besucher an und tragen dazu bei, dass die HafenCity schon jetzt ein überregional wahrgenommenes Aushängeschild für Hamburg ist. Dieses zeigt, dass der regionalwirtschaftliche und fiskalische Nutzen der HafenCity für Hamburg (Wertschöpfung, Arbeitsplätze, Standortimage, Steueraufkommen) substantiell über die finanziellen Effekte aus der Veräußerung der städtischen Grundstücke – nur diese bilden sich im Sondervermögen ab – hinaus reicht.

Der Eröffnungsbilanz liegen die bisherigen Aktivitäten im Bereich der westlichen und zentralen HafenCity sowie die mit dem fortgeschriebenen Masterplan geplante Entwicklung der östlichen HafenCity zugrunde (vgl. Drucksache 20/2563). Die im Zusammenhang mit dem gesetzlichen Auftrag im Geschäftsbereich „HafenCity“ auszuweisenden und zu bewertenden wesentlichen Posten der Eröffnungsbilanz sind „Grundstücke zum Verkauf“ (Aktivseite), „Infrastrukturvermögen“ (Aktivseite) und „Rückstellungen für die Verpflichtung zur Übergabe von Infrastruktur“ (Passivseite). Die Positionen sind im Anhang zur Eröffnungsbilanz im Einzelnen erläutert (s. Anlage).

Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

Die hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der HafenCity geschätzten nominalen Einnahmen – im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen – übersteigen die nominalen Ausgaben und Aufwendungen insbesondere für Infrastrukturinvestitionen. Auf Grund des zeitlichen Vorlaufs der Infrastrukturmaßnahmen sind allerdings Zwischenfinanzierungen erforderlich. Sollte diese durch Kreditaufnahmen gedeckt werden, würden nach derzeitigen Berechnungen die daraus resultierenden Zinslasten den erwarteten Überschuss aus Verkaufserlösen nicht nur auf zehren, sondern würden sogar zu einer Unterdeckung führen. Für die Eröffnungsbilanz bedeutet dies, dass die zu verkaufenden Grundstücke nach handelsrechtlichen Gesichtspunkten verlustfrei mit „Null“ bewertet werden. Die Unterdeckung könnte sich zum Ende des Ge-

schäftsbetriebes aus heutiger Sicht auf ca. 100 Mio. Euro kumulieren.

Hinsichtlich der Unterdeckung ist zu berücksichtigen, dass die durch die vom Sondervermögen erstellten Infrastrukturanlagen letztlich der Kernverwaltung (oder einem anderen Rechtsträger Hamburgs) unentgeltlich und damit dort vermögensmehrend übertragen werden.

Hierzu wird in der Bilanz des Sondervermögens eine Rückstellung gebildet. Damit wird zwar das Eigenkapital des Sondervermögens belastet, in der Konzernbilanz der FHH wird diese Position aber konsolidiert.

Maßgeblich für die Kalkulation der Verkaufserlöse sind folgende Parameter:

- die vorgesehenen Grundstücksverkäufe und Verkaufserlöse bis etwa 2025 lassen sich vollständig erreichen,
- die Grundstücke im Bereich Oberhafen werden zukünftig kreativwirtschaftlich genutzt und sollen nicht veräußert werden,
- der zukünftige Wohnungsbau in der zentralen und östlichen HafenCity wird mit ca. 30% geförderten Wohnungen umgesetzt und
- die infrastrukturelle Ausstattung der HafenCity entspricht den Entwicklungszielen des Masterplans, insbesondere die U4 wird bis zu den Elbbrücken verlängert.

Bezüglich der zukünftigen Aufwendungen ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Positionen hinsichtlich Entstehung oder Höhe derzeit nicht zuverlässig abgeschätzt werden könne (bspw. Kampfmittelsondierungen, Erschließung des Oberhafens, Steuerzahlungen etc.).

I.1.3

Geplante Eigenkapitalentwicklung des Sondervermögens insgesamt

Zusammengefasst für beide Bereiche wird sich auf Basis der vorstehenden Annahmen und ohne weitere Zuweisungen das negative Eigenkapital vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2025 von -73 Mio. Euro auf rd. -200 Mio. Euro verschlechtern.

I.2

Inanspruchnahme des Titel 9590.614.01

Für die Haushaltsjahre 2011 und 2012 hat die Bürgerschaft bei dem o. g. Titel 207 bzw. 250 Mio. Euro als „Zuweisung an das Sondervermögen Stadt und Hafen“ bewilligt. Nach dem Antrag der Drucksache 20/2347 sollen die Mittel eingesetzt werden, um die mit der Eröffnungsbilanz erwartete Überschuldung

auszugleichen und das Sondervermögen angemessen mit Eigenkapital auszustatten.

Die Haushaltsmittel für das Jahr 2011 wurden dem Sondervermögen am 14. Dezember 2011 zum Schuldenabbau aus der Finanzierung der Hafenerweiterung Altenwerder zugewiesen.

Der Senat beabsichtigt, dem Sondervermögen aus den im Jahr 2012 beim Titel 9590.614.01 verfügbaren Mitteln weitere 200 Mio. Euro zuzuweisen, um das in der Eröffnungsbilanz ausgewiesene negative Eigenkapital auszugleichen und das Sondervermögen mit Eigenkapital in Höhe von rd. 130 Mio. Euro auszustatten. Durch die beabsichtigte Zuweisung 2012 können Kreditaufnahmen und entsprechend erhöhte Zinsbelastungen vermieden werden.

II.

Verlängerung der U-Bahn-Linie 4 bis zu den Elbbrücken

Die geplanten Grundstückserlöse setzen voraus, dass die U4 bis zu den Elbbrücken verlängert wird. Würde diese Verkehrserschließung nicht realisiert, so wäre der aktuelle Masterplan nicht umsetzbar, und es käme gegenüber den der Eröffnungsbilanz und den obigen Ausführungen zugrunde liegenden Werten zu erheblichen Erlöseinbußen bei der zukünftigen Veräußerung der Grundstücke in der östlichen HafenCity. Die damit entstehende Finanzierungslücke würde das mit der Zuweisung aus dem Haushalt gebildete Eigenkapital deutlich reduzieren.

Die Bürgerschaft hat mit dem Beschluss über die Drucksache 20/2696 der Verlängerung der U4 vorbehaltlich der Finanzierung zugestimmt und die erforderlichen Planungsmittel bereitgestellt. Der Senat wird die Bürgerschaft im Frühjahr 2013 über die Gesamtkosten der Maßnahme sowie deren Finanzierung (einschl. möglicher Bundesmittel) unterrichten.

Um die weiteren Schritte zur Entwicklung der östlichen HafenCity zügig zu realisieren, ist die Herstellung einer Kehr- und Abstellanlage im Anschluss an die Haltestelle HafenCity-Universität besonders zeitkritisch und soll bereits vor der Entscheidung über die Finanzierung der Gesamtmaßnahme beauftragt werden. Der Senat hält es deshalb für sachgerecht, die zur Umsetzung dieser Teilmaßnahme erforderlichen 38 Mio. Euro durch das Sondervermögen Stadt und Hafen zu finanzieren. Die Ermächtigung hierzu wird mit einer Ergänzung des Wirtschaftsplans 2013/2014 des Sondervermögens beantragt und im Einzelnen erläutert (vgl. Drucksache 20/xxxx). Der Zuschuss an die HOCHBAHN AG als Realisierungsträger wird in der Bilanz des Sondervermögens aktiviert.

III.

Nachbewilligung

In Abschnitt I. werden der Entschuldungsbedarf des Sondervermögens Stadt und Hafen und die angemessene Eigenkapitalausstattung mit insgesamt 200 Mio. Euro beziffert. Der mit der Drucksache 20/2347 für das Haushaltsjahr 2012 bewilligte Ansatz von 250 Mio. Euro wird daher nicht in voller Höhe benötigt. Der Senat schlägt deshalb vor die verbliebenen 50 Mio. Euro auf den neu einzurichtenden Titel 09.2.9890.971.22 – Reserve für Maßnahmen zur Sanierung, Entschuldung und Rekapitalisierung zu übertragen. Hierfür ist eine Nachbewilligung für das Haus-

haltsjahr 2012 erforderlich. Zur Deckung wird der Ansatz bei dem Titel 9590.614.01 „Zuweisung an das Sondervermögen Stadt und Hafen“ in gleicher Höhe abgesenkt.

IV.

Petitum

Die Bürgerschaft wird gebeten,

1. von den vorstehenden Ausführungen Kenntnis zu nehmen und
2. den Haushaltplan 2011/2012 im Haushaltsplan 2012 wie aus dem als Anlage 2 beigefügten Zahlenprotokoll ersichtlich zu ändern.

"Sondervermögen Stadt und Hafen" der Freien und Hansestadt Hamburg
 Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2012 (Fassung 1)

AKTIVA	01.01.2012 EUR	PASSIVA	01.01.2012 EUR
A. Anlagevermögen		A. Eigenkapital	
Sachanlagen		I. Rücklagen	-73.443.437,67
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.114.865,00	II. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	73.443.437,67
2. Technische Anlagen und Maschinen	546.141,88		0,00
3. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.846,15		
	<u>14.794.853,03</u>	B. Sonderposten für zugewendete Infrastrukturgrundstücke	<u>41.827.410,00</u>
B. Umlaufvermögen		C. Rückstellungen	<u>163.536.644,01</u>
I. Vorräte		Sonstige Rückstellungen	
1. Infrastrukturvermögen			
a) Grund und Boden	41.827.410,00	D. Verbindlichkeiten	
b) Bauten	170.493.729,34	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.000.000,00
2. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	388.671,50	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.663.355,99
	<u>212.709.810,84</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.792.492,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.088.132,82
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.498.250,60		<u>173.543.981,61</u>
2. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	73.954.007,91	E. Rechnungsabgrenzungsposten	512.100,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.775,57		
	<u>78.472.034,08</u>		
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>73.443.437,67</u>		
	<u>379.420.135,62</u>		<u>379.420.135,62</u>

„Sondervermögen Stadt und Hafen“ der Freien und Hansestadt Hamburg
Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2012
Anhang

1. Allgemeine Angaben – Gesetzliche Grundlagen

Die Freie und Hansestadt Hamburg (kurz FHH) hat unter dem Namen «Sondervermögen Stadt und Hafen» (kurz SoV) laut Gesetz über das „Sondervermögen Stadt und Hafen“ (SVG) von 1997 (letzte Änderung vom 20. November 2007) ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet. Vom SoV sind die Landeshaushaltsordnung einschließlich der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften zu beachten, soweit das SVG nichts anderes bestimmt.

Gemäß §7 SVG hat das SoV einen Jahresabschluss aufzustellen. Auf der Grundlage von §6 Absatz 2 SVG wurden im Jahr 2001 Bestimmungen über die Wirtschaftsführung des Sondervermögens erlassen. Aus Punkt 4 der „Wirtschaftsführungsvorschriften Sondervermögen Stadt und Hafen“ ergibt sich, dass das Sondervermögen nach den Grundsätzen der Kameralistik zu buchen hat.

Mit Schreiben der Finanzbehörde vom 10. August 2011 ist der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) die formelle Zustimmung gem. §74 Absatz 1a LHO erteilt worden, für das SoV die Buchführung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches einzuführen. Eine Änderung des SVG wird als nicht erforderlich erachtet.

Es ist vorgesehen, den Jahresabschluss des SoV ab dem Jahr 2012 in den Konzernabschluss der Freien und Hansestadt Hamburg einzubeziehen.

Die neue kaufmännische Buchführung des SoV startet mit der Eröffnungsbilanz zum Stichtag 1. Januar 2012. Bei der Aufstellung der Eröffnungsbilanz wurden die Vorschriften des HGB beachtet.

2. Wirtschaftliche Tätigkeit

Das SoV dient gemäß §2 SVG dem Zweck, das Projekt der städtebaulichen Umgestaltung des Gebietes «Innenstädtischer Hafенrand» (HafenCity) sowie Maßnahmen der Zukunftsinvestition «Hafenerweiterung Altenwerder» zu finanzieren, insbe-

sondere durch kreditäre Vorfinanzierung der erforderlichen Aufwendungen und Investitionen.

Der Umfang der von der FHH zum Zwecke der Entwicklung, Erschließung, Veräußerung und Finanzierung in das SoV eingebrachten Flächen der HafenCity ist in §1 SVG geregelt.

Nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen, Kaianlagen, Uferbefestigungen, Schiffsanlagen sowie öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen durch das SoV werden diese unentgeltlich dem jeweiligen öffentlichen Bedarfsträger zugeordnet, übergeben oder gewidmet.

Ausblick

Die Entwicklung und Veräußerung der Grundstücke sowie die Realisierung der Infrastrukturmaßnahmen basiert auf dem Masterplan HafenCity aus dem Jahr 2000 (s. Drucksache 16/3909 vom 29. Februar 2000) sowie seiner Fortschreibung für die östliche HafenCity (s. Drucksache 20/2563 vom 13. Dezember 2011). In dem Masterplan und seiner Fortschreibung sind die städtebaulichen Merkmale und Nutzungen der HafenCity dargestellt und die Zielsetzungen und Vorgehensweise bei der Stadtentwicklung formuliert. Die Realisierung der HafenCity und damit voraussichtlich der Geschäftsbetrieb des Sondervermögens sind voraussichtlich bis etwa 2025 im Wesentlichen abgeschlossen.

Die aus dem SoV heraus zu finanzierenden Investitionen der Hafenerweiterung Altenwerder sind vollständig umgesetzt.

Mit Drucksache 20/2347 vom 22. November 2011 wurde der Senat ermächtigt, dem SoV aus dem Haushalt bis zu Euro 207 Mio. in 2011 und bis zu Euro 250 Mio. in 2012 zuzuweisen, um die mit der Eröffnungsbilanz erwartete Überschuldung auszugleichen und das SoV angemessen mit Eigenkapital auszustatten. Die für 2011 veranschlagten Mittel sind dem SoV zugeflossen und wurden in einem ersten Schritt zur Reduzierung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von rd. Euro 226 Mio. auf Euro 160 Mio. sowie zur Tilgung von kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Kasse Hamburg eingesetzt. Die für 2012 veranschlagten Mittel sind zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht bewilligt worden. Sie sind deshalb nicht in der Eröffnungsbilanz berücksichtigt. Ohne Zuweisung

der für 2012 im Haushaltsplan der FHH vorgesehenen Mittel ergäben sich für die zukünftigen Jahresergebnisse folgende Belastungen und Risiken:

- Im Geschäftsbereich „Hafenerweiterung Altenwerder“ wurden die durch das Sondervermögen finanzierten Maßnahmen (im Wesentlichen Infrastrukturinvestitionen) vollständig umgesetzt, das Containerterminal und die Logistikflächen sind seit mehreren Jahren in Betrieb. Der kumulierte Finanzierungsbeitrag des Sondervermögens für die Hafenerweiterung Altenwerder (Investitionsausgaben zuzüglich aufgelaufener Zinsen abzüglich Mieteinnahmen) beläuft sich auf rd. 246 Mio. Euro. Die in 2011 erfolgte Zuweisung in Höhe von 207 Mio. Euro wurde der Entschuldung dieses Geschäftsbereichs zugeordnet. Zum Bilanzstichtag 1. Januar 2012 betragen die bilanzierten Restverbindlichkeiten danach noch rd. 39 Mio. Euro. Diese Verbindlichkeiten werden entsprechend den Darlehensverträgen bis 2017 planmäßig getilgt. Bis dahin fallen noch kumuliert 6 Mio. Euro Zinsaufwendungen an; ohne Tilgung aus weiteren Zuweisungen beläuft sich der kumulierte Zinsaufwand bis Ende 2025 auf ca. 30 Mio. Euro.
- Im Geschäftsbereich „HafenCity“ übersteigen die nominalen Erlöse aus der zukünftigen Veräußerung der Grundstücke die nominalen Ausgaben insbesondere für die zukünftigen Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Auf Grund des zeitlichen Vorlaufs der Ausgaben sind Zwischenfinanzierungen durch Kredite erforderlich. Ohne die in 2012 vorgesehene – jedoch noch nicht bewilligte – weitere Eigenkapital- und Liquiditätsstärkung des SoV wäre die Zwischenfinanzierung mit zukünftigen Zinsaufwendungen in einem Umfang verbunden, der die Überschüsse aus Verkaufserlösen aufzehren und sogar zu einer Unterdeckung führen würde. Diesem Umstand wurde in der Eröffnungsbilanz durch Wertfestlegung der Grundstücke auf einen Wertansatz von „Null“ im Rahmen der handelsrechtlich vorgesehenen verlustfreien Bewertung Rechnung getragen (siehe unten Ziffer 3a). Gleichwohl wird erwartet, dass ohne die vorstehend genannte weitere Finanzausstattung in Folgejahren Verluste von ca. Euro 100 Mio. entstehen können und die Eigenkapitalsituation negativ beeinflussen. Hinsichtlich der Unterdeckung ist zu berücksichtigen, dass die vom Sondervermögen erstellten Infrastrukturanlagen letztlich den öffentlichen Bedarfsträgern der FHH unentgeltlich und dort vermögensmehrend übertragen werden.
- Die geplanten Grundstückserlöse setzen voraus, dass die U-Bahnlinie 4 bis zu den Elb-

brücken verlängert wird. Würde diese Verkehrserschließung nicht realisiert, wäre der aktuelle Masterplan nicht umsetzbar und die bisher geplanten Erlöse aus der zukünftigen Veräußerung der Grundstücke in der östlichen Hafen-City könnten nicht realisiert werden. Damit würde sich die vorgenannte Unterdeckung erheblich vergrößern.

Ohne Berücksichtigung des letztgenannten Aspekts sowie etwaiger zukünftiger Zuweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg an das SoV führen die aus heutiger Sicht erwarteten künftigen Zinsaufwendungen zu einer Unterdeckung in Höhe von zusammengefasst betrachtet ca. Euro 130 Mio. Dieser Effekte würde zu einem Rückgang des Eigenkapitals von den derzeit handelsrechtlich ausgewiesenen ca. Euro -73 Mio. zum Stichtag 1. Januar 2012 auf ca. Euro -200 Mio. bis Ende 2025 führen. Die mit dem negativen Eigenkapital verbundenen Finanzverbindlichkeiten Dritten gegenüber sind gemäß SVG – nach Abschluss des Geschäftsbetriebes – von der FHH zu tragen. Mit Zuweisung der o.a. Haushaltsmittel in 2012 können das Eigenkapital gestärkt und damit künftige Zinsaufwendungen vermieden werden.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Grundsatz

Den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden liegt die durch Gesetz und Masterplan sowie dessen Fortschreibung vorgegebene operative Tätigkeit des SoV zu Grunde. Um das Jahr 2025 herum sollen alle Grundstücke veräußert bzw. alle Infrastrukturflächen/-anlagen erstellt und an die FHH übergeben sein.

Die im Zusammenhang mit dem gesetzlichen Auftrag auszuweisenden und zu bewertenden wesentlichen Posten der Eröffnungsbilanz sind:

- Grundstücke zum Verkauf (Aktivseite),
- Infrastrukturvermögen (Aktivseite),
- Sonderposten für zugewendete Infrastrukturgrundstücke (Passivseite),
- Rückstellungen für die Verpflichtung zur Übergabe von Infrastruktur (Passivseite),
- Forderung gegen die Freie und Hansestadt Hamburg (Kasse Hamburg – Aktivseite),
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Grundstücke zum Verkauf

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind bewertet worden durch Diskontierung der erwarteten Erlöse und der erwarteten Aufwendungen

gen auf den Bilanzstichtag. Da die diskontierten Aufwendungen auf Grund des zeitlichen Vorlaufs der Infrastrukturmaßnahmen und der damit verbundenen Finanzierungskosten die diskontierten Erlöse übersteigen, wurden die Grundstücke im Sinne einer verlustfreien Bewertung gemäß § 252 Absatz 1 Nr. 4 HGB mit „Null“ angesetzt.

Erlöse

Die Erlöse werden auf Basis des bestehenden Masterplans und seiner Fortschreibung aus 2011 mit den zugrunde liegenden Geschossflächen und Nutzungsarten hergeleitet. Bei der Bewertung wurden bereits erzielte Veräußerungserlöse als Vergleichsmaßstab herangezogen. Entsprechend den Vorgaben wird mit einer Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus gerechnet. Dieser umfasst ca. 30 % der zukünftig zu realisierenden Wohnfläche. Mögliche Preissteigerungen von Grundstücken werden aus kaufmännischer Vorsicht nicht berücksichtigt. Die Grundstücke im Quartier Oberhafen sollen kreativwirtschaftlich genutzt werden und aus heutiger Sicht nicht veräußert werden. Bei der Ermittlung der Grundstückserlöse wird vorausgesetzt, dass die U-Bahnlinie 4 bis zu den Elbbrücken verlängert wird (siehe oben Ziffer 2). Die dem SoV zugewiesenen Mieteinnahmen aus dem Hafengebiet Altenwerder werden letztmalig 2012 zugrunde gelegt.

Aufwendungen

Die Aufwendungen sind anhand der vorgesehenen Baumaßnahmen sowie der erwarteten Kostenentwicklungen geplant. Die Preise sind indexiert worden. Es handelt sich um folgende Positionen:

Planung und Bau der Infrastruktur,
 Sonstige Planungs- und Beratungsleistungen,
 Marketing und Öffentlichkeitsarbeit,
 Abbruchmaßnahmen, Entschädigungen,
 Beseitigung von Bodenvorbelastungen,
 Erwerb von Grundstücken,
 Verwaltung Instandhaltung von Immobilien und Infrastruktur,
 Geschäftsführung und Verwaltung des SoV.

Hinsichtlich der zukünftigen Aufwendungen ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Positionen hinsichtlich Entstehung oder Höhe derzeit nicht zuverlässig abgeschätzt werden können (z. B. Kampfmittelsondierungen, Erschließung Quartier Oberhafen, Steuern etc.).

Infrastrukturvermögen (Aktivseite), Sonderposten für zugewendete Infrastrukturgrundstücke

(Passivseite), Rückstellung für die Verpflichtung zur Übergabe von Infrastruktur (Passivseite)

Auf der Aktivseite sind erfasst

- die eingebrachten Grundstücke, auf denen Infrastrukturmaßnahmen realisiert werden sollen,
- die eigentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze, Parks, Kaimauern und Uferbefestigungen).

Die Infrastrukturgrundstücke sind nach üblichen Ansätzen pauschal bewertet worden. Da sie dem SoV unentgeltlich zugewiesen worden sind und auch wieder unentgeltlich abgegeben werden, wird ein wertgleicher Sonderposten auf der Passivseite ausgewiesen. Bei Übergabe der Infrastrukturgrundstücke an die öffentlichen Bedarfsträger wird der Sonderposten entsprechend herabgesetzt.

Die aktivierten Infrastrukturmaßnahmen sind in Höhe der bis zum 1. Januar 2012 angefallenen Infrastrukturausgaben bewertet worden.

Für die Verpflichtung zur unentgeltlichen Übergabe von Infrastrukturanlagen an öffentliche Bedarfsträger der FHH ist eine Rückstellung gebildet worden (siehe 3b.)

Forderung gegen die Freie und Hansestadt Hamburg (Kasse Hamburg – Aktivseite), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Passivseite)

Die Forderung gegen die FHH und die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten ergeben sich aus den jeweiligen Ständen zum 1. Januar 2012. Die Zinsabgrenzungen der Darlehen sind in der Position sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

b) Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wird in Anlehnung an die für steuerliche Zwecke geltenden Abschreibungstabellen ermittelt. Die Sachanlagen werden nach der linearen Methode abgeschrieben.

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
a) Grundstück Osakaallee 11 .	511.087,50
b) Bestandsgrundstücke Oberhafen	8.493.200,00
c) Verwaltungsgebäude und Nachhaltigkeitspavillon	5.110.577,50
	14.114.865,00

Das Grundstück in der Osakaallee 11 wird entsprechend vergleichbarer Gebäudegrundstücksflächen bewertet. Für die Bestandsgrundstücke im Quartier Oberhafen wird eine dauerhafte kreativwirtschaftliche Nutzung angenommen.

Das auf dem Grundstück Osakaallee 11 befindliche Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 2005 angeschafft. Anfang 2011 wurde der Nachhaltigkeitspavillon fertiggestellt.

Bei den technischen Anlagen und Maschinen handelt es sich um Krananlagen, die zur Ausstattung des öffentlichen Raumes angeschafft worden sind. Sie werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Zur klareren Darstellung der Vermögenslage sind gemäß § 265 Absatz 6 HGB die Posten des Umlaufvermögens anders als in dem von § 266 HGB vorgesehenen Gliederungsschema benannt.

Infrastrukturvermögen

Das Infrastrukturvermögen beinhaltet die Grundstücksflächen unter den Infrastrukturmaßnahmen sowie die Infrastrukturmaßnahmen selbst. Die Infrastrukturmaßnahmen werden zum 1. Januar 2012 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten bzw. den jeweils niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten (in der Regel dem Nennwert) bzw. mit den am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Werten angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Latente Steuern

Sofern sich bei der Ermittlung der Steuerauswirkungen von temporären und quasi permanenten Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen unter Berücksichtigung von in den nächsten fünf Jahren zu erwartenden nutzbaren steuerlichen Verlustvorträgen ein aktiver Steuerabgrenzungsposten ergibt, wird von dem Wahlrecht der Aktivierung dieser Steuerentlastung kein Gebrauch gemacht. Die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge des Betriebs gewerblicher Art (BgA) SoV belaufen sich zum 1. Januar 2012 auf rd. Euro 74 Mio.

Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Der Posten beinhaltet den Saldo aus allen übrigen Aktiv- und Passivposten der Bilanz.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Rückstellungen beinhalten folgende Positionen:

	Euro
Rückstellungen für die Verpflichtung zur Übergabe von Infrastruktur	163.436.644,01
Rückstellung für sonstige Verpflichtungen	100.000,00
	163.536.644,01

Die Übergabe der Infrastrukturmaßnahmen an die öffentlichen Rechtsträger erfolgt unentgeltlich. Hierzu wird eine Rückstellung gebildet. Der Rückstellungswert der Eröffnungsbilanz umfasst diejenigen tatsächlichen bzw. kalkulatorischen Infrastrukturausgaben, die den bis zum 1. Januar 2012 bereits veräußerten Grundstücken zuzuordnen sind unabhängig davon, ob die Maßnahmen bereits durchgeführt sind oder in kommenden Jahren erst erfolgen sollen. Mit jeder zukünftigen Veräußerung eines Grundstücks wird die Rückstellung entsprechend der dem Grundstück zugeordneten tatsächlichen Infrastrukturmaßnahmen erfolgswirksam angepasst. Dadurch werden die den jeweiligen Erlösen zuzurechnenden Infrastrukturausgaben periodengerecht zugeordnet. Im Zeitpunkt der Übergabe der jeweils fertiggestellten Infrastrukturmaßnahme an die öffentlichen Bedarfsträger ist die Rückstellung entsprechend zu reduzieren bzw. aufzulösen.

Bei den Rückstellungen für die Verpflichtung zur Übergabe von Infrastruktur handelt es sich um eine nicht abzinsbare kurzfristige Rückstellung, da der Zeitpunkt der Übergabe nicht feststeht und rechtlich jederzeit erfolgen kann.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

	Gesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit
		bis zu	von mehr als
		einem Jahr	fünf Jahren
	TEuro	TEuro	TEuro
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	160.000	20.000	60.000
Verbindlichkeiten aus			
Lieferungen und Leistungen	6.792	6.792	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.088	3.088	0
1. Januar 2012	169.880	29.880	60.000

Rechnungsabgrenzungsposten (Passiva)

Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für künftige Geschäftsjahre darstellen. Der Posten wird aufgelöst, sobald der Ertrag wirtschaftlich entstanden ist. Der Posten beinhaltet eine Erbpachtzinsvorauszahlung für eine Gastronomiefläche auf den Marco-Polo-

Terrassen aus 2005, die entsprechend der Vertragsdauer über 60 Jahre aufgelöst wird.

4. Sonstige Angaben

Das SoV wird im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 22./23. Dezember 1998 durch die HafenCity Hamburg GmbH, Hamburg, vertreten.

Hamburg, den 19. September 2012

gez. Jürgen Bruns-Berentelg
(Vorsitzender der Geschäftsführung
der HafenCity Hamburg GmbH)

gez. Giselher Schultz-Berndt
(Geschäftsführer HafenCity Hamburg GmbH)

2012										
Zweckbestimmung (zum Teil gekürzt)	Titel / Finanzposition	Finanzstelle (Top Fistel)	Sonder- kennzeichen	Neuer Ansatz 2012	Bisheriger Ansatz 2012	Sp.13 - Sp.14 mehr (k.Vorz.) weniger (-)	Neue VE 2012	Bisherige VE 2012	Sp.19- Sp.20 mehr (k.Vorz.) weniger (-)	Bemerkungen
1	2	3		13	14	15	19	20	21	40
Einzelplan 9.2 - Allgemeine Finanzverwaltung										
Ausgaben										
Kapitel 9590 - Sonstige Unternehmen und Beteiligungen										
Zuweisung an das Sondervermögen Stadt und Hafen	09.2.9590.614.01	90.0.00000		200.000	250.000	-50.000	0	0	0	
Reserve für Maßnahmen zur Sanierung, Entschuldung und Rekapitalisierung übertragbar	09.2.9890.971.22	90.0.00000		50.000	0	50.000	0	0	0	neuer Titel
Mittel für einzelne Maßnahmen / Maßnahmegruppen werden auf vorhandene oder einzurichtende Titel der sachlich zuständigen Kapitel übertragen										
Gesamtausgaben				250.000	250.000	0	0	0	0	
Gesamt-VE							0	0	0	