

▶ **Dynamik heute, Kraft morgen**

DEMAC  
Tower H13  
Hängekorb  
31-20/7 m

# Hamburg bewegt uns



**LIG Hamburg**  
Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

  
**Hamburg**

# ▶ DIE STADT IST IN BEWEGUNG

**HAMBURG WÄCHST –  
UND WIR WACHSEN MIT.  
MIT DER ZUNEHMENDEN  
GRÖSSE DER STADT UND  
DER VIELFALT DER BEWOHNER-  
INNEN UND BEWOHNER UND  
IHRER BEDÜRFNISSE NEHMEN  
AUCH DIE AUFGABEN  
DES LIG ZU. WIR BLEIBEN  
IN BEWEGUNG, MIT  
UND FÜR HAMBURG. —**



▶ 14

**VIVA  
ST. PAULI**



10,7 m<sup>2</sup>  
ABENTEUER



10

DICHT  
HALTEN



24



28

GUT  
ANGEBUNDEN

ANHEUERN<sup>⚓</sup>  
AM  
MILLERNTOR



34

- ▶ 02 **LIG** – Hamburg bewegt uns
- ▶ 04 INTERVIEW mit Thomas Schuster, Geschäftsführer LIG
- ▶ 10 **LIG** – ERMÖGLICHER Preisreduziertes Wohnen
- ▶ 14 **LIG** – KOORDINATOR Heiligengeistfeld
- ▶ 20 INTERVIEW mit Finanzsenator Dr. Andreas Dressel
- ▶ 24 **LIG** – BEWAHRER Kaimauern
- ▶ 28 **LIG** – VORBEREITER Pergolenviertel
- ▶ 34 **LIG** –PARTNER Neue Mitarbeiter
- ▶ 39 KONTAKT, IMPRESSUM

▶ **Hamburg bewegt mich!**

Hamburger gehören zu den glücklichsten Deutschen. Das hat der Glücksatlas\* für 2018 wieder bestätigt. Insbesondere der blühende Tourismus, das vielfältige Freizeitangebot und die hohe Zufriedenheit mit der gesundheitlichen Situation lassen die Glückshormone sprudeln.

\*Deutsche Post Glücksatlas 2018

# DYNAMIK

Die Frage der urbanen Attraktivität, einer hohen Lebensqualität sowie der wirtschaftlichen Prosperität Hamburgs bewegt viele Hamburgerinnen und Hamburger. Der LIG trägt mit dazu bei, dass eine städtische Entwicklung im Sinne der Hamburger möglich ist – heute wie morgen.

heute

# KRAFT

morgen

Wir sind überall in der Stadt aktiv und übernehmen die unterschiedlichsten Funktionen. Auf den nachfolgenden Seiten nehmen wir Sie mit auf eine Reise durch vier unserer spannendsten Projekte, in denen wir uns als Ermöglicher, Koordinator, Bewahrer und Vorbereiter beweisen dürfen.

▶ **Hamburg  
bewegt uns**

# LÖSUNGS- KOMPE- TENZ FÜR UNSERE STADT

THOMAS SCHUSTER  
IM INTERVIEW

**Der LIG hat in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung durchgemacht – was ist der Grund hierfür?**

► Organisationen sind keine statischen Gebilde, daher besteht aus meiner Sicht die Notwendigkeit, kontinuierlich Strukturen zu hinterfragen und bei Bedarf anzupassen. Gleiches gilt für die konzeptionelle Ebene; auch hier sind die permanente Überprüfung von Bestehendem und entsprechende Anpassungsprozesse notwendig – gerade vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung Hamburgs.



Thomas Schuster leitet den LIG seit 2008



### Können Sie das näher erläutern?

- ▶ Die Einwohnerzahl Hamburgs wächst seit Jahren kontinuierlich und sie wird weiterhin steigen. Eine der größten Herausforderungen bei der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnräumen sind die begrenzten verfügbaren Flächen Hamburgs. Um den damit verbundenen ständig wachsenden Anforderungen flexibel und kompetent zu begegnen, wurde im Jahr 2013 der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen in der heutigen Organisationsform geschaffen.

### Was unterscheidet den heutigen Landesbetrieb von der früheren Organisationsform?

- ▶ Die Aufgaben der früheren Liegenschaftsverwaltung waren aufgrund der damaligen Rechtsform – wie es der Name impliziert – eher verwaltender und weniger gestaltender Natur.

Dies änderte sich mit der Gründung des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen. Durch diese wurde die Grundlage für ein modernes, eigenverantwortliches Immobilienunternehmen geschaffen, welches marktnah, marktkonform und marktorientiert handelt und die oft vielfältigen Belange der Stadtentwicklung gleichermaßen berücksichtigen kann.

Die Struktur des LIG ist dabei am Lebenszyklus einer Immobilie ausgerichtet: Durch die Schaffung der Bereiche Ankauf, Entwicklung und Bestandsverwaltung sowie ein übergreifendes Portfoliomanagement wurde die organisatorische Basis für die kontinuierliche Erfüllung der Vorgaben des Senats für den Wohnungsbau und den Beitrag zum Hamburger Haushalt gelegt. Dank eines zentralen Portfoliomanagements ist es heute möglich, das Gesamtportfolio an entwicklungsfähigen Grundstücken genau zu identifizieren und ein strategisches Flächenmanagement zu betreiben.

Zusätzlich wurde seit 2016 die Bewirtschaftung der unbebauten Grundstücke durch die Einbindung von externen Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft, und dank Aufgabenbündelung und Schaffung effizienterer Strukturen in Kombination mit einem verstärkten IT-Einsatz optimiert. Auch hier sind wir noch in einem lernenden System, vor allem was die Kommunikation mit den Kunden angeht.

Neben dieser grundlegenden Umstrukturierung tragen neue Konzepte auf operativer Ebene zu einer an die aktuellen Herausforderungen angepassten Aufgabenerfüllung des LIG bei. Hierzu gehören die Implementierung neuer Konzeptbeschreibungen oder auch Konzepte zur Entwicklung von Wohnbebauung entlang der **Hauptverkehrsstraßen**.

Ich denke, dass wir damit sowohl strategisch als auch operativ gut aufgestellt sind.

▶ **Mit dem Magistralenkonzept wird angestrebt, die Entwicklung der Hauptverkehrsstraßen weiter voranzutreiben und dort die Voraussetzungen für neuen Wohnraum zu schaffen.**

### Das klingt wie ein Wirtschaftsunternehmen ...

- ▶ Ja, genau – und doch auch wieder nicht. Wir verstehen uns heute als sehr offenes und modernes Unternehmen mit einem ausgeprägtem Dienstleistungsverständnis – und bei allem als Teil der Verwaltung. Ich denke, dass wir in den letzten Jahren zeigen konnten, wie schnell und zielgerichtet wir uns mit dieser Aufstellung immer wieder auf neue Situationen und Aufgaben einstellen und dass wir auch über Problemlösungskompetenz verfügen.

### Ist dieses Verständnis für ein Landesunternehmen nicht außergewöhnlich?

- ▶ Ich kann das nicht beurteilen – das mag vielleicht vordergründig so aussehen. Aber ich denke, dass auch die anderen Einrichtungen unserer Stadt sich den Anforderungen der Gegenwart und Zukunft öffnen. Die Bürgerinnen und Bürger Hamburgs erwarten zu Recht von uns, dass wir nicht nur reagieren, sondern vorausschauen und die Zukunft aktiv in die Hand nehmen.

### Was bedeutet das im Fall des LIG?

- ▶ Aktives, zukunftsgerichtetes Handeln hat für den LIG mehrere Aspekte: Zum einen kommt dem strategischen Ankauf von Grundstücken und Immobilien im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen und sozialverträglichen Entwicklung eine große Rolle zu: In einem Stadtstaat mit begrenztem Raum gehört die kontinuierliche Bevorratung mit Ausgleichsflächen daher genauso zum Aufgabenportfolio wie das Entwickeln neuer Ideen zur optimaleren Flächennutzung in der FHH. Als ein Beispiel für einen strategischen Erwerb möchte ich den Ankauf des **Axel-Springer-Gebäudes** nennen. Hier bot sich die Möglichkeit, einen städtebaulich interessanten und geschichtsträchtigen Gebäudekomplex in bester Innenstadtlage zu entwickeln. Neben dem Umbau von Büroräumen in Wohnflächen wurden zusätzlich neue Räumlichkeiten für das Bezirksamt Hamburg-Mitte geschaffen, welches Mitte 2018 dort seinen Platz gefunden hat.

Darüber hinaus möchte ich die für die zukünftige Stadtentwicklung bedeutsamen und ebenfalls durch den LIG initiierten Ankäufe des Firmengeländes von Thyssen Krupp oder des Gebäudes von Gruner + Jahr erwähnen.

Zum zukunftsorientierten Handeln des LIG zählt aber auch die Erhaltung dessen, was Hamburg ausmacht. Bestes Beispiel sind hierfür die Kaimauern, für deren Sanierung der LIG verantwortlich zeichnet und somit langfristig dafür sorgt, dass dieses bedeutsame Weltkulturerbe für Hamburgs Bürgerinnen und Bürger sowie die Gäste der Hansestadt erhalten bleibt.

### Gehört die Sanierung der Kaimauern zu den originären Aufgaben des LIG?

- ▶ Die Kaimauern sind sanierungsbedürftig. Also musste jemand anfangen, die Sanierung zu übernehmen. Insoweit ist die

Das Axel-Springer-Hochhaus diente dem Axel Springer Verlag von 1956 bis 1967 als Hauptsitz und war über viele Jahrzehnte eine wichtige Landmark-Immobilie im Herzen der Stadt.

Das Finden von  
Flächen für den  
Wohnungsbau ist  
anspruchsvoll,  
aber möglich.

Thomas Schuster

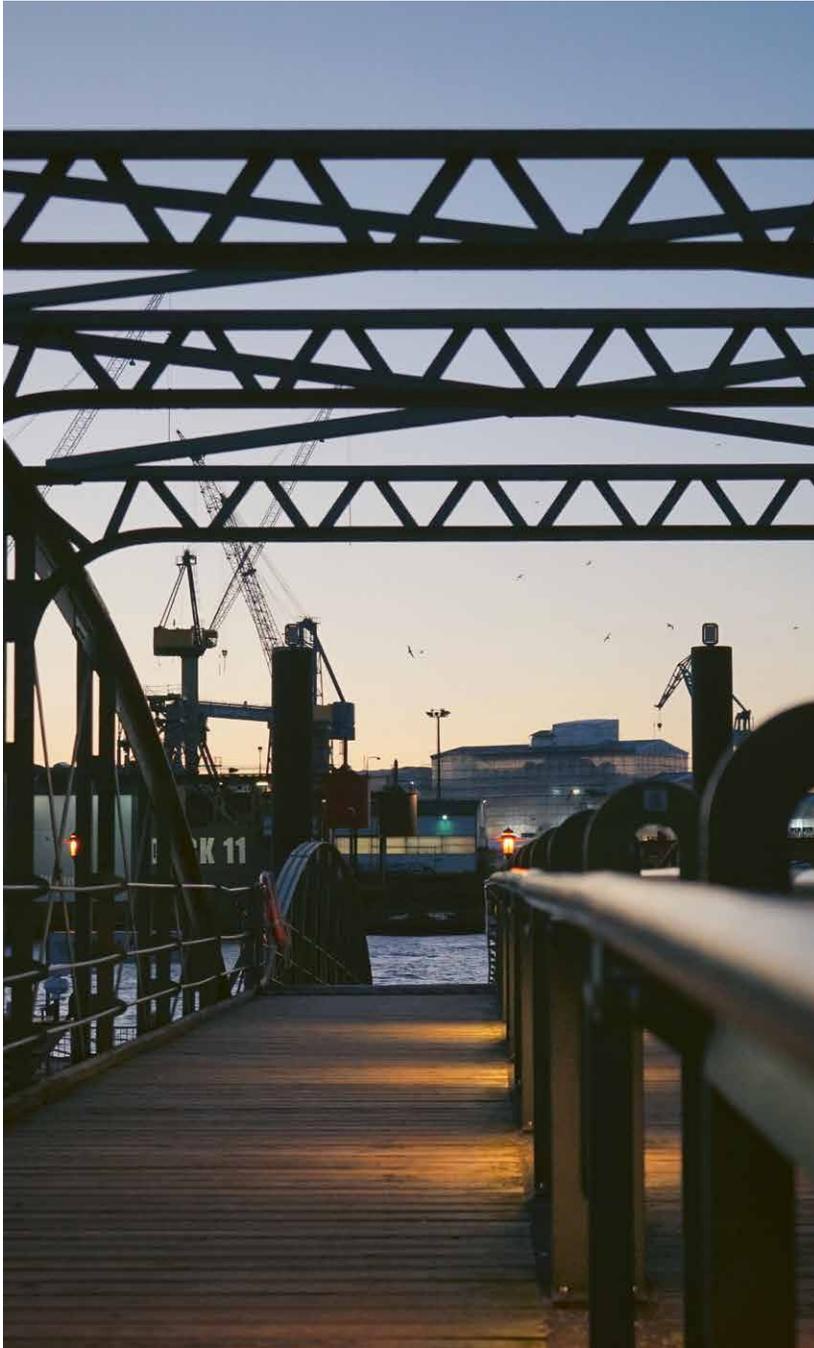


Antwort: Nein, aber der LIG musste auch hier einmal mehr in der Lage sein, mit Problemlösungskompetenz unterschiedliche Rollen auszufüllen, die auf lange Sicht zur positiven Entwicklung Hamburgs beitragen. Wir machen dies gern, weil wir viele sehr gute Leute an Bord haben, die Spaß daran haben, auch neue und komplexe Aufgaben zu lösen – ob es die manchmal sehr kurzfristigen sind, deren sich ja jemand annehmen muss, oder auch die eher langfristigen, von denen unsere Stadt vielleicht erst in 50 Jahren profitiert.

**Wo sind die Freiräume, wo die Grenzen, wenn Sie Ihre Kompetenzen im Sinne der Hansestadt ausspielen?**

► Der Freiraum reicht so weit, wie der LIG innerhalb seines Grundauftrags und Wirtschaftsplans Ideen im Sinne der Hansestadt generieren kann. Anders als beispielsweise private Akteure der Immobilienwirtschaft können wir uns daher auch der Entwicklung von schwierigen Immobilien oder solchen mit einem sehr langen Zeithorizont annehmen. Natürlich muss jede Idee vor ihrer Umsetzung noch die entsprechenden Gremien durchlaufen.

Unsere Grenzen sind unter organisatorischen Aspekten zum einen ganz klar dort, wo die Zuständigkeiten und Interessen von anderen städtischen Unternehmen und Behörden beginnen und von diesen wahrgenommen werden.



Eine andere Grenze ist wirtschaftlicher Natur: Als landeseigenes Immobilienunternehmen sind wir langfristig dem Wohl der Stadt verpflichtet und daher nicht auf die Erzielung einer kurzfristigen Rendite ausgerichtet. Dies bedeutet im Gegenzug aber auch, dass unser finanzieller Handlungsspielraum beim Erwerb von Grundstücken im Vergleich zu anderen Investoren der Immobilienwirtschaft in manchen Konstellationen beschränkter ist.

#### **Welche Themen hat sich der LIG für die Zukunft auf die Agenda gesetzt?**

- ▶ Wie in der Vergangenheit, so wird sich der LIG auch zukünftig einem vielfältigen Strauß unterschiedlichster Aufgaben widmen: So werden wir selbstverständlich versuchen, mittels unseres Portfoliomanagements mit kreativen Ideen weitere Flächen für den Wohnungsbau zu generieren und zur Verfügung zu stellen.

Unsere laufenden Projekte wollen wir zu einem guten Ende bringen und dies in guter Kooperation mit städtischen und privaten Partnern.

Intern beschäftigt uns die Einführung unserer neuen Geodatenbank, mit der wir dann ein zukunftsfähiges Handwerkszeug für ein leistungsfähiges Portfoliomanagement im Hause haben.

► **Komplexe Aufgaben lassen sich nur im Team lösen. Und so wird auch die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen des LIG enger.**

und zurück auf null gehen, um neu anzusetzen. Damit das möglichst selten passiert, brauchen wir bei uns aktive und starke „Mitmacher“: Mitdenken, erklären und verstehen wollen und die Bereitschaft zu diskutieren sind elementare Voraussetzungen für ein erfolgreiches Fortkommen als LIG. Wichtig ist dabei die Haltung: **„Wir sind der LIG“** und nicht „Ich bin der LIG“.

Mir persönlich ist wichtig, dass WIR zukünftig unsere gemeinsame Identität als LIG weiter schärfen. Dieses „Wir sind“ brauchen wir, damit wir gemeinsam noch besser werden und dann auch im Außenauftritt die Akzeptanz weiter steigern können.

Ich räume ein: Das Mitnehmen ist nicht immer leicht, man macht Fehler, aber es bleibt Daueraufgabe von Leitung. Aber es ist auch eine schöne Aufgabe, weil sie auf die Zukunft einzahlt. Meine Erfahrung ist: Man kann nie alle mitnehmen – trotzdem sollen so viele wie möglich eine Chance haben, sich an der Gestaltung der Zukunft zu beteiligen.

#### **Wie nehmen Sie Ihre Mitarbeiter auf dem zukünftigen Weg mit?**

- Bevor ich diese Frage beantworte, möchte ich noch einmal betonen, dass jedes Unternehmen nur so gut ist wie seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Glücklicherweise kann der LIG auf ein sehr professionell aufgestelltes Team aus Stadtplanern, Architekten, Ingenieuren, Immobilienökonomern, Juristen, Steuerfachleuten, Betriebswirten, Verwaltungsfachkräften und anderen Berufsgruppen zurückgreifen, welche sich mit großem Engagement für die Interessen der Freien und Hansestadt Hamburg einsetzen – und Herausforderungen suchen.

Das Wichtigste ist – und das klingt banal –, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wissen, warum ein bestimmter Weg eingeschlagen wird und warum ein anderer nicht. Dies zu erklären, zählt auch zu meinen Aufgaben. Das heißt nicht, dass EIN Weg immer der richtige ist. Manchmal müssen wir auch lernen

#### **Der LIG braucht neben seinen bewährten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch neue Mitspieler. Mit welchen Argumenten gewinnen Sie einen ambitionierten Absolventen für den LIG?**

- Wir sind ein vielseitiges „Unternehmen in der Verwaltung“ mit schnellen Entscheidungswegen und einer offenen und ehrlichen Zusammenarbeit. Durch Personalrotation lernen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die Jahre verschiedene Bereiche kennen und können damit gefordert und gefördert werden. Das Thema Immobilie ist spannend. Wir haben viele Herausforderungen, bei denen wir auch viel mitgestalten können. Dass wir umfassend weiterbilden, versteht sich von selbst. Teil eines Unternehmens zu sein und in einem sicheren Umfeld eine attraktive Stadt mitgestalten zu können – ich betrachte das als Privileg und als ein sehr attraktives Angebot für eine ambitionierte Nachwuchskraft. \_\_\_\_\_

# 10,7m<sup>2</sup> ABENTEUER

Ein eigenes Zimmer bedeutet für Kinder die Welt: eine Welt zum Spielen, Bauen, Glücklichein. Eine Welt, die das preisreduzierte Wohnen nun noch mehr Kindern in Hamburg ermöglicht.

WOHNUNGSBAUPROGRAMM /  
PREISREDUZIERTES WOHNEN / SOZIALE ERHALTUNGS-  
VERORDNUNG / VORKAUFRECHT



**Das preisreduzierte Wohnen richtet sich an eine breite Bevölkerungsgruppe, die nicht im eigentlichen Sinne bedürftig ist, sich aber die regulären Mieten im Stadtgebiet auch nicht unbedingt leisten kann, wie junge Leute oder Familien mit kleinen Kindern.**

Andrea Junge,  
Referatsleiterin Verkauf  
Wohnen

► Ende 2017 lebten ungefähr 1,83 Mio. Menschen in der Hansestadt. Das sind fast 11 Prozent mehr als im Jahr 1995.

## VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

heißt für uns, dazu beizutragen, dass Hamburg für seine Bürgerinnen und Bürger heute lebenswert ist und es auch morgen bleibt.

Hamburg übt aufgrund seiner hohen Lebensqualität, seiner wirtschaftlichen Stärke und Weltoffenheit eine große **Anziehungskraft** auf viele Menschen aus. Sie kommen her, um Unternehmen zu gründen, Arbeitsplätze zu finden, mit ihren Partnern oder Familien hier zu leben oder um im Alter den Lebensabend an der Elbe zu verbringen. Wir müssen sicherstellen, dass all diese Menschen in Hamburg ein Zuhause finden. Eine Grundlage dafür, nämlich die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, ist dabei zugleich eine der größten Herausforderungen.

Gleichzeitig sollen diejenigen, die bereits jetzt in Hamburg leben, in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Die Sicherheit, dass ein bestehendes Mietverhältnis nicht aufgrund extremer Mietpreissteigerungen aufgegeben werden muss und dass man so lange wie man möchte, in seinem Quartier mit den bekannten Nachbarn wohnen bleiben kann, – auch das macht das Leben in Hamburg lebenswert.

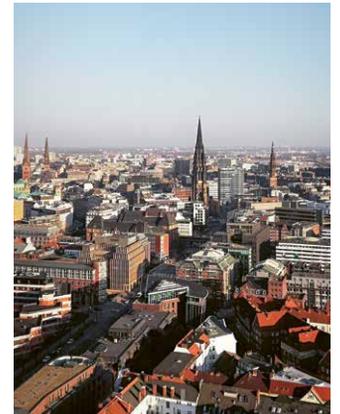
An dieser Stelle beginnt die Arbeit des LIG. Er schreibt im Rahmen von Konzeptausschreibungen geförderten, freifinanzierten und preisreduzierten Wohnungsbau aus und wird im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnungen als Ankäufer tätig.

## DAS WOHNUNGSBAU-PROGRAMM DES HAMBURGER SENATS

Mit dem Wohnungsbauprogramm hat der Hamburger Senat bereits im Jahr 2011 die Basis dafür geschaffen, dass jedes Jahr Baugenehmigungen für mindestens **10.000 Wohneinheiten** erteilt werden.

Bei der Identifizierung, Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau spielt der LIG eine zentrale Rolle. Unsere Experten aus dem Portfoliomanagement haben einen umfassenden Überblick über Hamburgs Flächen. Sie identifizieren Entwicklungspotenziale, entwerfen Szenarien und entwickeln Verlagerungskonzepte, wo nötig.

Einmal als Potenzial- oder Ausgleichsfläche identifiziert, kommt unser Ankauf ins Spiel: Unsere Kollegen geben ihr Bestes, um diese Flächen zu erwerben und nicht nur für den Wohnungsbau, sondern auch als Gewerbe- oder Wirtschaftsförderungsflächen zur Verfügung zu stellen.



Andrea Junge verantwortet das Referat Verkauf Wohnen im LIG



Von den Wohnungen, welche auf den vom LIG angekauften Grundstücken errichtet werden, sind üblicherweise **30 Prozent** öffentlich geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Hierdurch wird eine gute soziale Durchmischung von Nachbarschaften im Quartier erreicht und Haushalten mit kleineren und geringen Einkommen das Leben in Hamburg heute und in Zukunft lebenswert gemacht.

### PREISREDUZIERTES WOHNEN

Damit Hamburg auch für Haushalte mit durchschnittlichen und mittleren Einkommen ohne Zuschüsse langfristig bezahlbar ist, stellt der LIG Grundstücke für das sogenannte preisreduzierte Wohnen zur Verfügung. So sollen Normalverdiener Wohnungen anmieten können, deren Preise nicht nur aktuell, sondern auch zukünftig deutlich unter dem Marktmietniveau liegen. Über **Konzeptausschreibungen** wurden geeignete Bauträger gesucht und gefunden. 2018 wurde der erste Spatenstich beim Pilotprojekt Bramfelder Dorfgraben ausgeführt, die ersten Wohnungen können dort voraussichtlich im Laufe des Jahres 2019 bezogen werden.

### SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG

Gentrifizierung, d.h. die Verdrängung der ursprünglich in einem Stadtteil ansässigen Bevölkerung, ist ein Thema, an welchem die Soziale Erhaltungsverordnung ansetzt. Durch sie und das damit verbundene Vorkaufsrecht hat Hamburg als Stadt die Möglichkeit, dort aktiv zu werden, wo durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum die in den Stadtteilen verwurzelten Menschen verdrängt werden.

Die mittlerweile in elf besonders von Gentrifizierung betroffenen Quartieren geltende Soziale Erhaltungsverordnung sieht eine gesonderte Prüfung aller im Zusammenhang mit Wohneigentum geplanten baulichen, eigentumsrechtlichen oder nutzungsverändernden Maßnahmen durch das jeweilige Bezirksamt vor.

Besteht beim Erwerb einer Immobilie der Verdacht auf spekulative Absichten eines Investors, die den Vorgaben der Sozialen Erhaltungsverordnung zuwiderlaufen würden, werden wir für die Stadt aktiv. So hat der LIG beispielsweise in einer begehrten Lage von St. Pauli vom städtischen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und einen Altbau mit **32 Wohneinheiten** angekauft, um die Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung zu erhalten und stabile Mieten zu sichern. Die Mieter freut es – und wir freuen uns, dass wir Hamburg wieder ein bisschen lebenswerter gemacht haben! \_\_\_\_\_

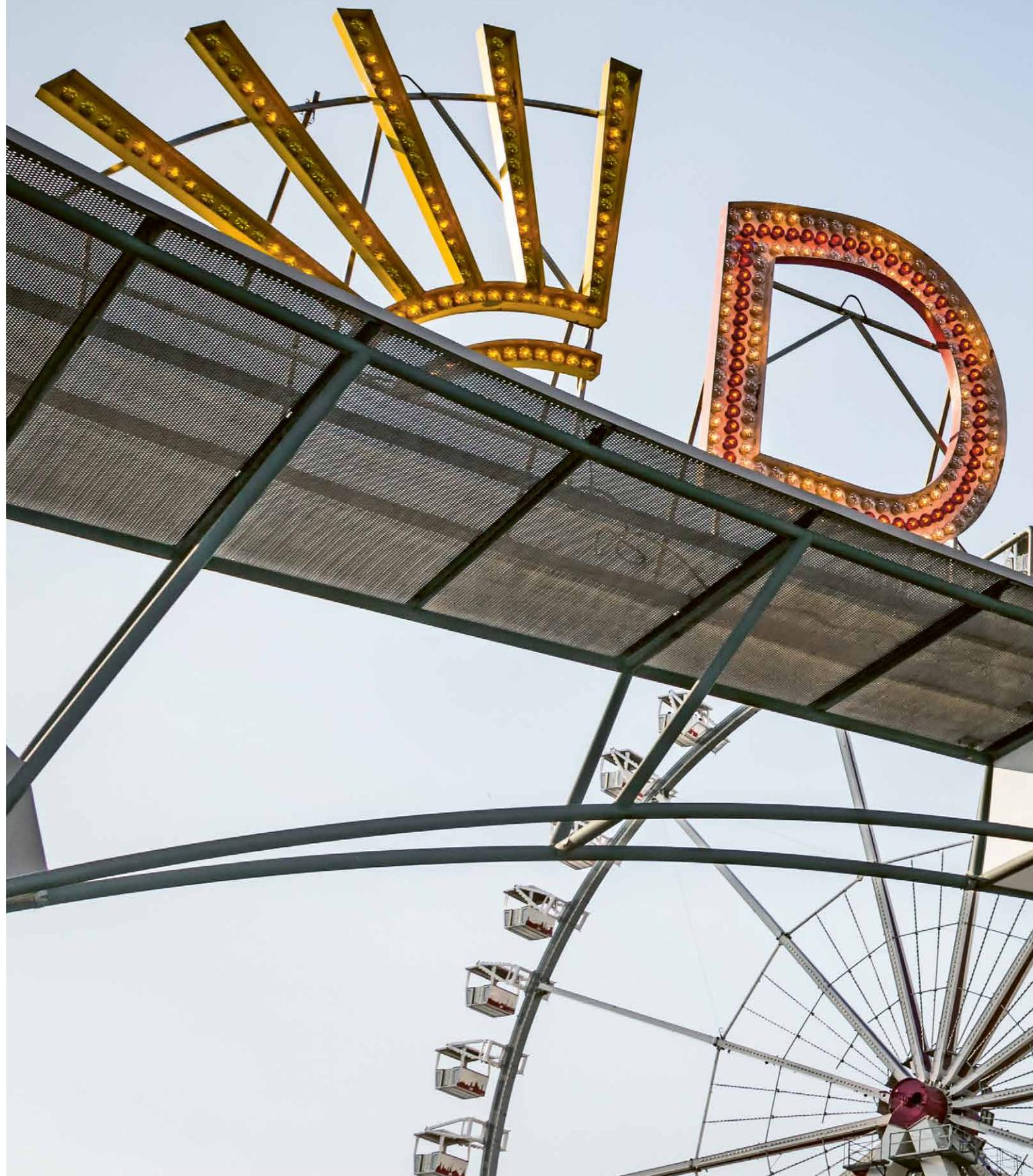
# 30%

der Wohnungen auf Grundstücken des LIG sind öffentlich gefördert

„Keep it simple“  
lautet der Leitspruch,  
der dazu verhelfen kann,  
die Baukosten deutlich  
zu senken, z. B. durch  
standardisierte Bauweisen.

**Dreimal im Jahr** lässt der Hamburger Dom das Heiligengeistfeld in bunten Farben leuchten.

LIG – KOORDINATOR Heiligengeistfeld



# VIVA ST. PAULI

**KAMPFMITTELRÄUMUNG** / VERÄNDERTE  
NUTZUNGSANFORDERUNGEN / NEUES SICHERHEITSKONZEPT





Ob Fußballweltmeisterschaft, Zirkus oder Dom – durch die umfangreichen Baumaßnahmen wird das Heiligengeistfeld den Anforderungen an eine multifunktionale Freilichtbühne in Zukunft noch besser gerecht.

► Der Name kommt vom „Hospital zum Heiligen Geist“, einem Klosterkrankenhaus in Hamburg, welches das Gelände ursprünglich als Weideland nutzte.

#### MEHR ALS ZEHN MILLIONEN BESUCHER

pro Jahr können sich nicht irren: Dort, wo **260 Schausteller** und **110 Gastronomiebetriebe** zusammenkommen, ist gute Stimmung garantiert. Dreimal im Jahr strömen nicht nur Hamburger auf das **Heiligengeistfeld**, um beim Duft von Zuckerwatte und gebrannten Mandeln die neuesten Fahrgastgeschäfte zu testen, bei den Losgeschäften ihr Glück zu versuchen, das Feuerwerk zu bestaunen oder sich einfach nur treiben zu lassen. Die Anfänge des je einen Monat lang stattfindenden Jahrmarkts gehen auf das **14. Jahrhundert** zurück. Gaukler, Händler und Handwerker erhielten damals nach einigem Hin und Her die Erlaubnis, sich bei Hamburger Schietwetter im Marien-Dom aufzuhalten, bis sie dann – nach dessen Abriss und einigen Wanderjahren – im Jahr 1893 das Heiligengeistfeld mitten auf St. Pauli als neuen Standort bekamen.



Zwischen den Veranstaltungen zieht ein wahrer Wanderzirkus über das Areal, um alle Baufelder bei dem extrem engen Timing ziel-sicher voranbringen zu können.

Frank Arians,  
Projektentwickler  
Heiligengeistfeld



Doch nicht nur als Veranstaltungsort für den Dom ist die rund **150.000 Quadratmeter** große Fläche gefragt: Fans dort in der Vergangenheit auch mal eine Landwirtschaftsausstellung oder Schlittschuhrennen statt, wird das Gelände heute von Wanderzirkussen, als Parkplatz, als Fanmeile bei Fußballmeisterschaften oder für andere Großveranstaltungen von zahlreichen Menschen genutzt.

Nähert man sich zwischen den Veranstaltungen dem Heiligengeistfeld, ist kaum vorstellbar, dass die letzte gerade erst vorbei ist und die nächste schon wieder vor der Tür steht. Was man sieht, sind eine riesige Baustelle und viele Menschen in orangen Warnwesten, die geschäftig hin- und hereilen und arbeiten. Das Timing ist eng und muss gehalten werden, egal ob Starkregen oder hochsommerliche Temperaturen angesagt sind, denn für jede Veranstaltung muss das Heiligengeistfeld wieder nutzbar hergerichtet werden.

# 14

**Wochen** im Jahr stehen für die Bauarbeiten zur Verfügung



**Frank Arians** steuert für den LIG die Sanierung des Heiligengeistfelds



Verantwortlich für die Arbeiten ist der LIG, der von seinem Standort am Millerntorplatz nicht nur einen perfekten Überblick über das Areal hat, sondern auch Eigentümer der Fläche ist. Auch für die Experten vom LIG ist dieses Projekt eine Maßnahme der Superlative: **6.800 Meter** errichteter Bauzaun, **14 Kilometer** ausgehobene Kabelgräben, Verlegung von **44 Kilometern** Energieleitung und **16 Kilometern** Kabelleerrohren, **675.000 Tonnen** Erdbewegung, Einbau von **125.000 Quadratmetern** Betonpflaster und die Bereitstellung von **52 Millionen Euro** für die Sanierung und Modernisierung durch den LIG. Am Ende steht eine multifunktionale Freilichtbühne, die zudem barrierefrei, umweltverträglich und nachhaltig unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes ist und geringe Instandhaltungskosten hat. \_\_\_\_\_

# 2023

## KAMPFMITTELRÄUMUNG

Um das Ausmaß der erforderlichen Kampfmittelräumungsarbeiten auf dem Heiligengeistfeld zu überblicken, bedarf es einer Rückschau bis in den Zweiten Weltkrieg: Wie zahlreiche andere deutsche Städte wurde auch Hamburg Ziel alliierter **Luftangriffe**. Schätzungen gehen davon aus, dass noch gut **2.600 Blindgänger** existieren. Hinzu kommt, dass am Bunker auf dem Heiligengeistfeld übrig gebliebene Munition bei Kriegsende in der Umgebung entsorgt worden sein könnte. Bis zum Jahr 2012 war das Heiligengeistfeld noch nie nach Blindgängern und Munition abgesucht worden, doch nun sind die vom LIG beauftragten koordinierten und finanzierten Maßnahmen in vollem Gange. Inzwischen gelten 70 Prozent des untersuchten Areals auf dem Heiligengeistfeld als kampfmittelfrei, wobei sich die Vermutung bestätigte und bei den Arbeiten tatsächlich Fliegerbomben, Sprengstoff und Handgranaten gefunden wurden.

sollen alle Baumaßnahmen abgeschlossen sein



217mal wurde die Hansestadt von Bombern angegriffen. Dabei wurden rund 107.000 Spreng-, 300.000 Phosphor- und etwa drei Millionen Brandbomben abgeworfen – auch auf das Heiligengeistfeld.





# MEHR WOHNRAUM UND MEHR MIETER- SCHUTZ

## SENATOR DR. ANDREAS DRESSEL IM INTERVIEW

Der Finanzsenator und Verwaltungsratsvorsitzende des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen, Herr Dr. Andreas Dressel, gibt in einem Interview seine persönliche Einschätzung der wohnungspolitischen Situation der Freien und Hansestadt Hamburg.

**Was sind aus Ihrer Sicht die Themen, die die Menschen in Hamburg umtreiben?**

► Das, was mir in Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern am häufigsten zurückgespielt wird, ist die Sorge um bezahlbaren Wohnraum – ein Thema, welches insbesondere in den Großstädten viele Menschen beschäftigt. Das Thema steht auch beim Senat ganz oben auf der Agenda und mit einer Reihe von Maßnahmen vom Neubau bis zum Mieterschutz – wie zum Beispiel der Ausweitung von Sozialen Erhaltungsverordnungen oder auch der Mietpreisbremse – übernehmen wir eine aktive Rolle ein und greifen teilweise konkret steuernd in das Marktgeschehen ein. Der Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung durch stark ansteigende Mieten hat für den Senat oberste Priorität.

**Gibt es noch weitere Möglichkeiten für die Stadt gegenzusteuern?**

► Ja. Der Wohnungsbaumotor in Hamburg läuft auf Hochtouren, aber um den Markt nachhaltig zu entspannen, müssen wir dieses Niveau auch in den nächsten Jahren mindestens halten und auch als Stadt dafür sorgen, dass ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Bündelung dieser enorm wichtigen Aufgabe im Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen vor gut fünf Jahren haben wir dafür genau die richtige Struktur geschaffen.

### Welchen Beitrag soll und kann aus Ihrer Sicht der LIG genau leisten?

- Wie gesagt, Grundlage für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum ist die effiziente und nachhaltige Bewirtschaftung des städtischen Grund- und Immobilienvermögens sowie dessen strategischer Einsatz. Mit dem LIG haben wir ein zentrales, wirtschaftlich eigenverantwortliches Immobilienunternehmen, das einen Überblick über das gesamte Immobilienportfolio der Stadt hat. Damit ist der LIG in der Lage, Flächen zu identifizieren, anzukaufen und zu entwickeln, die wir dann beispielsweise für preisreduziertes Wohnen oder auch öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Auch die vom LIG wahrgenommene Ausübung von Vorkaufsrechten ist ein wichtiger Bestandteil unserer aktiven Grundstückspolitik.

### Gerade Investoren sehen das Thema Vorkaufsrechte kritisch. Wie stehen Sie dazu?

- Dort, wo es nötig und rechtlich möglich ist, können wir mit der Ausübung städtischer Vorkaufsrechte Hamburgs Mieterinnen und Mieter gezielt schützen. Denn gerade in den stark nachgefragten zentralen Vierteln Hamburgs besteht ein hoher Aufwertungs- und Verdrängungsdruck. Wenn also in sozialen Erhaltungsverbandsgebieten ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, weil ein Käufer sich nicht verpflichten will, die Regeln der Sozialen Erhaltungsverordnung einzuhalten, dann ist das ein sinnvoller und im Ergebnis auch notwendiger Eingriff. Außerdem ist die Ausübung von Vorkaufsrechten gesetzlich natürlich klar geregelt. Und jeder potenzielle Erwerber hat zum Beispiel die Möglichkeit, durch eine Abwendungsvereinbarung die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu vermeiden.

### Welche weiteren immobilienwirtschaftlichen Instrumente wollen Sie darüber hinaus zukünftig einsetzen?

- Die angespannte Situation auf dem Hamburger Immobilienmarkt sowie die Verpflichtung zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung des städtischen Grund- und



**Dr. Andreas Dressel**, Präses der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg und Vorsitzender des Verwaltungsrates des LIG



Immobilienvermögens lässt uns das bewährte Instrument des Erbbaurechts wieder neu entdecken. Damit schlagen wir gleich zwei Fliegen mit einer Klappe: Für einen Zeitraum zwischen 30 und 75 Jahren können Erbbaurechtsnehmer zu einem günstigen Erbbauzins auf städtischen Grundstücken wohnen. Gleichzeitig bleiben die Grundstücke dem Allgemeinen Grundvermögen der FHH erhalten und stehen nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages bei Bedarf einer neuen Nutzung zur Verfügung. Bei 4.400 vergebenen Erbbaurechten, welche der LIG für die Stadt Hamburg verwaltet, ist das ein nicht unerhebliches Flächenpotenzial.

In diesem Zusammenhang ist es mir übrigens auch ein besonderes Anliegen, dass die Vertragsverlängerungen bei bestehenden Erbbaurechten im Einfamilienhausbereich sozialverträglich umgesetzt werden. Die geplante Neuregelung sieht deshalb vor, dass wir denjenigen Erbbaurechtsnehmern, welche aufgrund ihrer Einkommenssituation einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten, Konditionen einräumen, die am Sozialmietniveau orientiert sind. Allen anderen bieten wir einen Erbbauzins an, dessen Erhöhung schrittweise über zehn Jahre erfolgen wird. Für diejenigen, die trotz dieser Sozialklauseln finanziell überfordert sind, bieten wir an, den Erbbaurechtsvertrag in ein dauerhaftes Mietverhältnis mit der Stadt zu Sozialmietkonditionen umzuwandeln. Ich glaube, dass wir mit diesen Regelungen eine gute Kompromisslösung gefunden haben.

Im Sinne einer sozial gerechten Wohnungspolitik werden wir außerdem dort, wo städtische Grundstücke am freien Immobilienmarkt zum Kauf angeboten werden, auch weiterhin konkrete wohnungspolitische Vorgaben machen, beispielsweise durch Festlegung eines Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen oder auch hinsichtlich der Nutzungszwecke. Gerade in den innerstädtischen

Quartieren gehen wir auch ungewöhnliche Wege und realisieren neue Ideen wie zum Beispiel die Umwandlung von Hochbunkern, Parkhäusern oder Bürogebäuden zu Wohnimmobilien.

**Haben Sie Befürchtungen, dass die Bundespolitik mit der Grundsteuerreform die von Ihnen genannten Maßnahmen zur Stabilisierung der Wohnkosten konterkariert?**

- Zunächst einmal war es wichtig, dass im Bund überhaupt eine Einigung erzielt wurde, denn ein Ausfall der Grundsteuereinnahmen hätte die Kommunen – und damit auch Hamburg – schwer getroffen. Für uns ist ganz klar: Eine reformierte Grundsteuer darf nicht zum Preistreiber für das Wohnen in Hamburg werden. Insofern prüfen wir die Vorlage des Bundes insbesondere im Hinblick darauf, wie sich die drastische Bodenwertentwicklung bei einem wertorientierten Modell auf die Grundsteuer durchschlägt. Auf dieser Basis werden wir auch klären, ob und wie wir in Hamburg von einer Länderöffnungsklausel selbst Gebrauch machen werden. Sicher ist aber schon jetzt, dass wir einen eigenen Steuerzuschlag für Eigentümer baureifer Grundstücke erheben werden, die diese insbesondere aus spekulativen Gründen nicht bebauen – die sogenannte Grundsteuer C.

**Wie muss man sich das genau vorstellen?**

- Das Gesetzgebungsverfahren des Bundes erlaubt, baureife Grundstücke, die dem Markt vorenthalten werden, mit einem eigenen, erhöhten Grundsteuer-Hebesatz zu belegen. Mit der neuen Grundsteuer C setzen wir gezielt steuerliche Anreize, um baureife Grundstücke noch stärker für eine Bebauung zu mobilisieren. Wir wollen es steuerlich und damit wirtschaftlich möglichst unattraktiv machen, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten und gewinnbringend weiterzuver-

kaufen. Wir werden deshalb gemeinsam mit der Stadtentwicklungsbehörde und den Bezirken die Vorbereitungen aufnehmen, um bis 2025 diese neue Grundsteuer C rechtssicher erheben zu können. Hamburg nutzt alle Chancen, neue Potentiale für Wohnungs- und Gewerbebau zu erschließen.

**Der LIG hat seit Juni 2019 einen neuen Verwaltungsrat, dessen Vorsitzender Sie sind. Welche Rolle nimmt das Unternehmen innerhalb der FHH wahr und wie sehen Sie den LIG im Jahr 2030?**

- Der LIG ist für die Boden- und Immobilienpolitik Hamburgs unser wichtigster Akteur. Dabei ist er kein unsichtbarer Dienstleister in der Stadt, sondern ein modernes, wirtschaftlich handelndes Unternehmen mit einer hohen Problemlösungskompetenz auch für komplexe Vorhaben. Dank des umfassenden Überblicks über das städtische Flächenportfolio ist der LIG in der Lage, eine Steuerungsfunktion auszuüben und das Interesse aller an einem Projekt Beteiligten im Blick zu halten. Auf dieser Grundlage wird der LIG auch in der nächsten Dekade seinen erfolgreichen Weg als moderner und effizienter Portfoliomanager der Stadt fortsetzen.



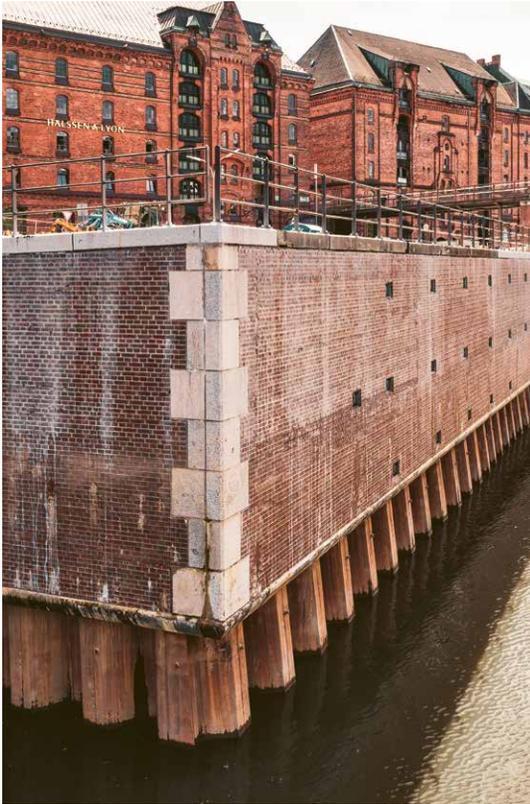
**Der LIG ist ein effizienter Portfoliomanager für unsere Stadt.**



Dr. Andreas Dressel



# Dicht halten

SANIERUNG / WEITERENTWICKLUNG /  
ERSCHLISSUNGSKONZEPT

Die Bevölkerung Hammerbrooks  
versechsfachte sich um  
die Jahrhundertwende durch  
die Umsiedlung aus den ehemaligen  
Wohngebieten des entstehenden  
Freihafens.

Die Speicherstadt ist einer der schönsten Orte Hamburgs – für Hamburgerinnen und Hamburger genauso wie für die vielen Touristen, die jedes Jahr wieder in unsere Stadt kommen.

## REGELMÄSSIG

landet der weltgrößte zusammenhängende Speicherkomplex der Welt unter den Top Ten der hamburgischen Sehenswürdigkeiten. Diese Entwicklung war nicht abzusehen, als die Speicherstadt zwischen 1883 und 1927 errichtet wurde. Damals galt es, auf dem Gebiet, wo zuvor noch rund **24.000 Menschen** in etwa **1.100 Häusern** gewohnt hatten, Platz zu schaffen für Lagermöglichkeiten rund um den neuen Freihafen: Ein Wohnviertel sollte Warenlager werden.

Und so wurde geplant, umgezogen, abgerissen und neu errichtet – Prozesse, welche damals wie heute den Stadtstaat und seine Bewohner nicht loslassen. Denn durch den Bau der Speicherstadt erhielt nicht nur der Hafen ein völlig neues Ge-

# 1927

wurde die Speicherstadt  
fertiggestellt



sicht, sondern auch die Stadtteile Barmbek und **Hammerbrook** veränderten ihr Erscheinungsbild grundlegend. Ursprünglich hätte die Speicherstadt noch größer werden sollen: Die einst geplante Bebauung der Ericusspitze mit Lagerhäusern wurde jedoch nie vollendet – schon damals waren die Planung und die Umsetzung von Bauvorhaben dynamische Prozesse. Auch die Nutzung der Gebäude unterlag und unterliegt stetigem Wandel: Wurden die Speicher früher ausschließlich für die Lagerung von Stückgut genutzt, sind heute auch die von Hamburgern und Gästen heißgeliebten Attraktionen wie das Miniaturwunderland, der Hamburg Dungeon, zahlreiche Museen, Restaurants und Unternehmen dort ansässig – quasi eine „Stadt in der Stadt“, in der eine Vielzahl von Menschen arbeitet und seine Freizeit verbringt.

Damit das so bleibt, ist der LIG für Hamburg und alle, die die Speicherstadt als Arbeitsstätte und Freizeitdestination nutzen, tätig.



In Deutschland sind insgesamt **44 Natur- und Kulturerbestätten** in die **UNESCO-Welterbeliste** eingeschrieben.

#### UM ZU SEHEN,

wo genau der LIG aktiv wird, muss man die attraktiven Speicher verlassen und sich das **UNESCO-Welterbe** einmal von unten anschauen. Über **100 Jahre** hat die Speicherstadt nun auf dem Buckel und das ist – auch für Wertarbeit – ein beeindruckendes Alter. In dieser Zeit haben die Tide, das Wetter und andere Einflüsse ihre Spuren an Gebäuden und Kaimauern, auf und an denen die Speicher zum Teil gebaut wurden, hinterlassen.

Die technische Besonderheit der Speicherstadt sind die Fundamente der Bauten. Diese ruhen auf **3,5 Millionen Kiefernpfählen**, welche um **1900** in den weichen Boden gerammt wurden. Starke Verformungen, Beschädigungen und Abnutzungserscheinungen der Kaimauern sowie im Fahrbahnbereich vor den Speichern erfordern schnelles Handeln. Noch sind die Bauwerke standsicher, allerdings müssen sie fit gemacht werden, damit sie auch zukünftig das Bild Hamburgs prägen. Unser Ziel ist eine langfristige Ertüchtigung für die nächsten **50 bis 80 Jahre**.

Dieser Aufgabe widmet sich nun der LIG. Hier arbeiten zahlreiche Fachleute, denen die Stadt Hamburg und ihre Bürger am Herzen liegen. Mit der Expertise unserer Stadtplaner, Bauingenieure, Projektmanager und Wirtschaftswissenschaftler machen wir die Sanierung der Kaimauern zu unserer Herzensangelegenheit – und zwar heute schon für morgen.



Dr. Ulrich Bormann,  
Projektmanager Tiefbau

# 3,5 Mio.

**Kiefernpfähle** bilden die Basis der Bauten in der Speicherstadt

Die Herausforderungen, denen wir uns dabei stellen, sind gewaltig: So gilt es, Aspekte des Denkmalschutzes sowie des Erhalts des Welterbes genauso zu berücksichtigen wie die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Sanierungsvarianten. Die Interessen der **Barkassenschiffer**, denen die Speicherstadt ihr Beschäftigungsfeld sichert, sind genauso von Bedeutung wie die Planung der technischen Umsetzung, da der Tidenhub häufig nur wenige Stunden Zeit am Stück für die Ausführung der Arbeiten erlaubt. Dazu kommt die heterogene Beschaffenheit der Bestände durch die lange Bauzeit bei der damaligen Erstellung, unterschiedliche Baugründe und nicht zuletzt auch durch Kriegsschäden.

Im Juli 2018 ist  
der Knoten geplatzt  
und wir haben eine  
Lösung gefunden,  
in der die Interessen  
aller Beteiligten  
berücksichtigt  
werden.

Dr. Bormann,  
Projektmanager Tiefbau



Es mussten und müssen auch zukünftig viele Beteiligte und Erfordernisse unter einen Hut gebracht werden. Der Lig befindet sich dabei nicht nur in der Rolle als Projektleiter und Bauherr, sondern auch als Bereitsteller der für die Maßnahmen benötigten finanziellen Mittel: über **200 Millionen Euro** fließen in den kommenden Jahren in die Sanierung der Kaimauern in der Speicherstadt.

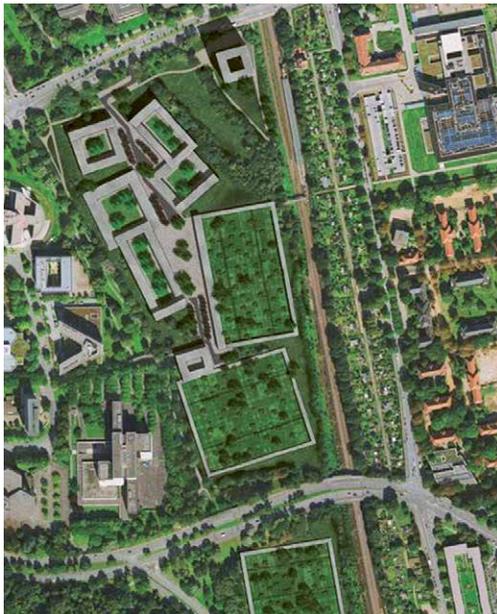
Bei der Sanierung ist uns nicht nur das Bewahren dieses einmaligen Kulturgutes, sondern auch die zukunftsorientierte Entwicklung der Speicherstadt wichtig. Deshalb wird der Lig nach Abschluss der Arbeiten zur Sanierung der Kaimauern gemeinsam mit seinen Partnern die Weiterentwicklung der Speicherstadt vorantreiben. Ziel ist die Wandlung von einem innerstädtischen Quartier hin zu einer Wasserstadt und Kultur-Inselwelt, die zu Fuß, mit dem Rad oder per Boot vom Wasser aus erlebt werden kann.

Das Erschließungskonzept sieht hierbei verschiedene Teilprojekte vor. Mit der Schaffung einer Promenade entlang des Zollkanals, der Neugestaltung des Kehrwiederplatzes sowie der Einrichtung zusätzlicher Haltestellen für Linienbusse werden die Grundlagen für eine zukunftsfähige Gestaltung und Infrastruktur der „Stadt in der Stadt“ gelegt – von uns für Sie. —



Seit den 1960er Jahren gibt  
es Hafenrundfahrten mit Barkassen,  
die die Kanäle der Hamburger  
Speicherstadt befahren.

BETEILIGUNGSPROZESS / KONZEPTAUSSCHREIBUNG /  
SIEGERENTWURF / KLEINGÄRTEN / MOBILITÄT



Neuen Wohnraum schaffen,  
auch da wo es eigentlich  
keinen Platz mehr zu geben  
scheint – auch das ist eine  
Aufgabe des LIG.



# GUT ANGEBUNDEN



**Das Pergolenviertel ist eines der ersten Projekte, bei denen in der Ausschreibung das Konzept im Vordergrund stand. Um ein besseres Ergebnis für alle zu erreichen, wurde im Planungsprozess ein ausgiebiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Damit haben wir erfolgreich Neuland betreten.**

Gerd Bielenberg,  
Projektleiter Pergolenviertel





## ES IST EIN ZENTRALES ANLIEGEN

des Hamburger Senats, den Bürgerinnen und Bürgern jedes Jahr mindestens **10.000 neue Wohnungen** zur Verfügung zu stellen, von denen **30 Prozent** öffentlich gefördert werden. Die Knappheit an Flächen verlangt dabei nach kreativen Lösungen, die preisgünstigen Wohnraum auch dort schaffen, wo es eigentlich keinen Platz gibt – und der LIG schafft die Voraussetzungen dafür.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtpark und zur City Nord befindet sich ein solches Areal: Von einer S-Bahntrasse und Straßen umgeben, wurde die „**Insel-lage**“ ursprünglich durch Kleingärtner genutzt und bot daher zunächst keinen Raum für die Schaffung neuer Wohnungen.

Doch die Rahmenbedingungen des Standortes waren zu attraktiv, um sich mit einem „geht nicht“ abzufinden. So wurden von Beginn an die unterschiedlichen Interessen erfasst und – wenn irgend möglich – berücksichtigt, um eine weitreichende Akzep-

# 47

Mio. EUR investiert der LIG in das Pergolenviertel

Seit einigen Jahren fördert die Stadt Baugemeinschaften und reserviert in größeren Wohngebieten wie z. B. dem Pergolenviertel 20 Prozent der Flächen für diese Art der Nutzung.

tanz zu erreichen. Inzwischen ist das größte und innovativste Wohnungsbauprojekt in Hamburg-Nord auf den Weg gebracht worden: das Pergolenviertel.

Auf einer Fläche zwischen der Hebebrandstraße und der Straße Alte Wöhr entstehen auf **8 Hektar** Wohnbaufläche knapp **1.700 Wohnungen** mit einem doppelt so hohen Anteil an geförderten Wohnungen wie sonst üblich, nämlich annähernd **60 Prozent**. **14 Hektar Grün- und Kleingartenflächen** ermöglichen ein Leben im Grünen und laden zu Spaziergängen ein. Insgesamt vereint das Quartier eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungskonzepte, darunter Miet- und Eigentumswohnungen, **Baugemeinschaften**, Pflegewohngemeinschaften, soziale Einrichtungen, Grünflächen, Spiel- und Bolzplätze und Kleingärten.



Gerd Bielenberg,  
Projektleiter Pergolenviertel

Für den LIG als Grundeigentümer und Flächeneigentümer ist das Pergolenviertel eines der größten Projekte überhaupt. Wir wachen über das Gelingen und stellen Finanzierungsmittel in Höhe von insgesamt **47 Millionen Euro** zur Verfügung. Bis zum geplanten Bauende werden noch ca. **16 Millionen Euro** fließen, die in Anlage und Endausbau der Straßen, Grünflächen, Spielplätze oder auch den Lärmschutz investiert werden.

#### DER WEG – GEMEINSAM MIT DEN INTERESSEGRUPPEN

Die Entwicklung des Quartiers erfolgte von Beginn an in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord und unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit. 2011 wurde ein umfangreicher Beteiligungsprozess ins Leben gerufen, in den sich viele Bürgerinnen und Bürger einbrachten. Ergebnis waren Leitsätze und Anforderungen z.B. an die Architektur, den Städtebau und die Freiraumgestaltung des Quartiers sowie an die Angebote im Quartier.

Auf dieser Grundlage wurde 2012 ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf führt mit seinen Backsteingebäuden die traditionelle Bauweise der Umgebung fort und platziert diese mitten im Grünen. Zusätzlich zum alten Baumbestand werden neue Parkflächen sowie Spiel- und Bolzplätze angelegt. Damit sorgt der LIG nicht nur für ein neues Zuhause, sondern schafft ein lebenswertes Quartier, in dem sich die Bürgerinnen und Bürger wohlfühlen können. Voraussichtlich noch im Jahr 2019 können die ersten Wohnungen bezogen werden.

#### KLEINGÄRTEN – ERHALTEN UND ERSATZ SCHAFFEN

Namensgeber für das Viertel sind die über **100 Pergolen**, die sich über die Wege rund um die Kleingartenanlagen spannen und die privaten Flächen mit den städtischen Grünflächen verbinden. Der Erhalt der Kleingärten war ein wichtiges gemeinsames Ziel der Hamburger Stadtentwicklung und des LIG. Für **170** der ehemals **330 Kleingärten** konnte dieser dauerhaft gesichert werden. Für weitere **160** wurden Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

Mit Unterstützung einer ökologischen Baubegleitung konnten wir den Eingriff in den Naturhaushalt, den Baumaßnahmen unweigerlich darstellen, so gering wie möglich halten. Alle Maßnahmen erfolgten unter der Devise „Natürlichen Lebensraum erhalten oder Ersatz schaffen“. So wurden Fledermäuse und Bergmolche umgesiedelt und Amphibientunnel unter der Lärmschutzwand in Richtung der S-Bahn-Gleise errichtet.



Eine Pergola ist ein Gartenweg, der mit einer Rankhilfe für Kletterpflanzen überdacht ist und so nicht nur eine optische Gliederung bietet, sondern auch Schatten spendet. ◀

Gesamtfläche  
des Areals

**24 ha**

Grünflächen  
und Kleingärten

**14 ha**

Wohnbaufläche

**8 ha**

Straßen, Platz,  
Wegflächen

**2 ha**

Anzahl  
Wohnungen

**1.700**

#### **MOBILITÄT – GUT ANGEBUNDEN**

Durch die günstige Lage des Pergolenviertels können viele Ziele im Umkreis zu Fuß erreicht werden. Bei der Planung des Viertels wurden zudem besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit gestellt. Die neue Rampe am südlichen Ausgang der S-Bahnstation Rübenkamp ermöglicht die barrierefreie Querung der Bahngleise Richtung Fuhlsbüttler Straße und bindet damit das Pergolenviertel näher an das Bezirkszentrum an. Mit zahlreichen Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten oder einer Mobilitätsstation mit Angeboten wie zum Beispiel Lastenrädern wird das Mobilitätskonzept umgesetzt – schauen Sie doch einmal vorbei – es lohnt sich ...! 

---



Wohnungsgrößen  
familienfreundlich

**65%**

Öffentlich  
gefördert

**60%**

Studierendenwohnungen

**200**

Wohnplätze für verschiedene  
soziale Wohnformen  
(z. B. Wohnpflegegemeinschaften)

**150**

Kita-Plätze

**300**

Kleingärten

**170**

Neue Kleingärten  
auf Ausweichflächen

**160**

Gemeinschaftsräume,  
Bewegungsräume  
und ein Lehrschwimmbad

**22** Bauherren – mit der  
SAGA, fünf Genossenschaften  
und acht Baugemeinschaften  
überwiegend Wohnungs-  
bestandshalter





# AN- HEUERN AM MILLERN- TOR

Mit Herrn Leif-Georg Albers (LGA), Personalleiter und Abteilungsleiter „Steuerung und Service“ im LIG, sowie Frau Karina Rautenberg (KR) als Personalreferentin mit Schwerpunkt Personalplanung und Rekrutierung haben wir zwei ausgewiesene Experten zum Thema LIG als Arbeitgeber befragt:

## Was macht den LIG als Arbeitgeber besonders attraktiv?

► **KR** Wir haben festgestellt, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer heute viel stärker als früher Wert auf eine gute Work-Life-Balance legen, das heißt, die Möglichkeit, einerseits berufliche Entwicklung und Herausforderung und andererseits familiäre Bedürfnisse möglichst erfüllend miteinander zu verbinden. Genau diesen von der breiten Mehrheit gewünschten Mix bieten wir unseren Beschäftigten und wir bekommen diesbezüglich auch sehr positives Feedback.

## Könnten Sie das näher erläutern?

► **LGA** Man kann in den letzten Jahrzehnten einen beachtlichen Kulturwandel auf dem deutschen Arbeitsmarkt beobachten: Noch in den 80er- und 90er-Jahren war es nur wenigen Arbeitnehmern wichtig, dass ihre spätere Tätigkeit sicher ist. Karriere und finanzielle Aspekte waren die bestimmenden Merkmale zur Auswahl des zukünftigen Arbeitgebers.



# 45%

**der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** arbeiten gelegentlich oder regelmäßig von zu Hause aus. Flexible Arbeitsmodelle gehören für den LIG einfach dazu.

**Das klingt alles nach einem sehr modernen und mitarbeiterorientierten Unternehmen ...**

► **KR** So verstehen wir uns und genau das wollen wir auch sein! Bei uns am Millertor finden neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur hochmoderne Arbeitsplätze und spannende Tätigkeitsfelder vor, auch die individuelle Förderung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist uns, wie bereits von Herrn Albers erwähnt, sehr wichtig.

**Können Sie ein Beispiel dafür nennen, was Sie unter Mitarbeiterförderung verstehen?**

► **LGA** Unter Mitarbeiterförderung verstehen wir die tätigkeitsbegleitende Planung und Unterstützung der fachlichen, aber auch persönlichen Weiterentwicklung unserer Kolleginnen und Kollegen. Diese beginnt bereits mit dem ersten Arbeitstag im LIG: Jede neue Kollegin/ jeder neue Kollege bekommt einen Paten an die Seite gestellt. Dieser sorgt für die Vorstellung im Haus und steht nicht nur während der Eingewöhnungsphase für Fragen zur Verfügung. Im Rahmen eines mehrwöchigen Hospitationsprogrammes lernen die Kolleginnen und Kollegen den LIG dann mit seinen einzelnen Fachabteilungen näher kennen und knüpfen erste Kontakte. \_\_\_\_\_

► **LOVE  
WHAT  
YOU DO**

► **Leif-Georg Albers** wechselte 2010 aus der Bundeswehr in die FHH. Seit 2016 ist er Abteilungsleiter „Steuerung und Service“ und damit u. a. zuständig für alle Intendantenaufgaben des LIG. Personalleiter des LIG ist er bereits seit 2013. Davor hat er diverse Führungsfunktionen mit Personalverantwortung in der Deutschen Marine durchlaufen, zuletzt als Stabsoffizier.

► **Karina Rautenberg** ist ein „Eigengewächs“ der FHH. Nach ihrer Ausbildung für den gehobenen allgemeinen Verwaltungsdienst durchlief sie verschiedene Stationen als Sachbearbeiterin und Sachbereichsleiterin, u. a. mit den Schwerpunkten Organisation, Budgetierung, Controlling, Stellenwirtschaft und Personalverwendung bei der Polizei. Seit 2014 ist sie nun bereits als Personalreferentin im LIG tätig.

Der eingetretene Wandel hin zu mehr Sicherheit, geregelten Arbeitszeiten und somit einem ausgewogenen Verhältnis von Familie und Beruf dürfte vor allem mit dem Arbeitsmarkt zu tun haben, der heute insgesamt als rauer und unberechenbarer empfunden wird. Dauerpraktika, Zeitverträge und Leiharbeit verbreiten insgesamt ein Gefühl von Unsicherheit.

Wir beim LIG können nicht nur langfristige Beschäftigungsverhältnisse bieten, sondern gleichzeitig fördern wir bewusst flexible Arbeitszeitmodelle, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu unterstützen. Dabei bietet der LIG eine große Bandbreite an Angeboten für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese reichen von Teilzeitmodellen über die Möglichkeit, bei Bedarf von zu Hause aus tätig zu sein, bis hin zur Option, sich eine längere Auszeit im Rahmen eines Sabbaticals zu nehmen. Und übrigens: Auch die Karrierechancen kommen bei uns nicht zu kurz. Wir „fordern und fördern“, betreiben zusammen und in Abstimmung mit unseren Beschäftigten gezielte Personalentwicklung und sind somit in der Lage, auf die individuellen Karrierevorstellungen und persönlichen Situationen unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen einzugehen. „Eignung – Befähigung – Leistung“ sind dabei die bestimmenden Kriterien.

# 29%

## der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

arbeiten in Teilzeit. Auch hiermit leistet der LIG einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruflichem und Privatem.

Einmal angekommen, bieten wir auf den einzelnen Mitarbeiter zugeschnittene Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten an. Dafür besitzt die Stadt mit dem Zentrum für Aus- und Weiterbildung (ZAF) ein eigenes „Trainingscenter“, in dem ein sehr vielfältiges Programm geboten wird, aber wir führen auch sehr oft eigene, fachspezifische und aus dem LIG heraus organisierte Maßnahmen an.

Regelmäßig stattfindende Mitarbeiter-/Vorgesetztengespräche geben dabei die Möglichkeit zur Formulierung von gegenseitigen Erwartungen und Wünschen, insbesondere auch zur beruflichen Weiterbildung. Dabei arbeiten die jeweiligen Führungskräfte sehr eng und Hand in Hand mit der Personalstelle des LIG zusammen.

Es ist uns ein großes Anliegen, dass unsere Mitarbeiter möglichst breit aufgestellt sind und im Zeitablauf ihre fach- und persönlichkeitsbezogenen Fertigkeiten und Kompetenzen weiterentwickeln können. Dazu bieten die vielfältigen Tätigkeitsfelder im LIG optimale Voraussetzungen: im Rahmen von Job-Rotationen erhalten unsere Kolleginnen und Kollegen beispielsweise die Möglichkeit, in anderen als den angestammten Bereichen tätig zu werden und somit den persönlichen und fachlichen Horizont zu erweitern und sich für andere und auch höherwertige Aufgaben (z.B. Führungsaufgaben) zu qualifizieren.

## Was macht den LIG Ihrer Meinung nach noch besonders?

► **KR** Neben den bereits erwähnten Punkten ist es uns wichtig, auf die Mitarbeiterstruktur des LIG hinzuweisen. Es gibt nicht den typischen LIG-Mitarbeiter. Dies zeigt schon allein die Tatsache, dass hier eine Vielzahl von Menschen mit den unterschiedlichsten Professionen tätig ist: Sie finden bei uns Verwaltungsfachleute, Stadtplaner, Geodäten, Juristen, Betriebswirte, Immobilienfachleute, Ingenieure und viele andere Berufsgruppen mehr – alle arbeiten Hand in Hand zusammen und lernen voneinander im Team. Gleiches gilt in Bezug auf die Altersstruktur: Wir sind kein Unternehmen mit einem Schwerpunkt auf einer bestimmten Altersgruppe – von direkt von der Ausbildung bzw. dem Studium kommend bis zu sehr erfahrenen und lebensälteren Kollegen/-innen sind alle Altersklassen vertreten und die Zusammenarbeit über Altersgrenzen hinweg klappt ganz hervorragend.

► **LOVE  
WHAT  
YOU DO**

Beim LIG arbeiten alte Hasen mit Neueinsteigern zusammen. Menschen mit unterschiedlichsten Professionen ergänzen sich und bringen den LIG täglich voran.





▶ **Wer in Hamburg ankommt,  
hat ein Zuhause fürs Leben.**

**Giovanni di Lorenzo**

**Sie sagen, dass es den typischen  
LIG-Mitarbeiter nicht gibt: Was muss  
eine neue Mitarbeiterin/ein neuer  
Mitarbeiter denn mitbringen, damit sie  
oder er zum LIG passt?**

▶ **LGA** Bezüglich der Fachlichkeit haben wir ja bereits ausgeführt, dass Menschen mit unterschiedlichsten beruflichen Hintergründen im LIG tätig werden können, wobei ich hier noch ergänzen möchte, dass wir die Philosophie vertreten, dass sich – bei entsprechender Bereitschaft – neue Fachkompetenzen auch „on the job“ angeeignet werden können. Wären wir nicht dieser Überzeugung, würden wir auch keine Job-Rotation anbieten. Was daneben selbstverständlich eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielt, sind die persönlichen Kompetenzen: Wir suchen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche in erster Linie fach- und abteilungsübergreifend denken und handeln, im Sinne eines „Wir“ – also Menschen, die bereit sind, auf ein gemeinsames Ziel hinzuwirken. Um diese Ziele zu erreichen, gehört natürlich vor allem Teamfähigkeit im persönlichen Portfolio eines Kandidaten dazu. Auch die Bereitschaft, über den Tellerrand hinauszuschauen und auch einmal unkonventionelle Lösungen anzudenken, kreativ und querdenkend zu sein, macht eine Bewerberin/einen Bewerber für uns interessant.

Wenn dann noch eine hohe Dienstleistungsorientierung und Kommunikationsstärke hinzukommen, haben wir die ideale Kandidatin/den idealen Kandidaten gefunden. \_\_\_\_\_

LIG – Hamburg bewegt uns



# Hamburg bewegt uns





## KONTAKT

### Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Millerntorplatz 1  
20359 Hamburg

T 040 42823-4006  
F 040 42791-4006  
M [immobilienmanagement@lig.hamburg.de](mailto:immobilienmanagement@lig.hamburg.de)

[immobilien-lig.hamburg.de](http://immobilien-lig.hamburg.de)

Ihr Ansprechpartner Presse:  
Claas Ricker  
T 040 42823-1662  
M [pressestelle@fb.hamburg.de](mailto:pressestelle@fb.hamburg.de)

Dies ist eine Publikation  
zum Geschäftsbericht 2018.



**LIG Hamburg**  
Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Geschäftsführung des Landesbetriebes  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

### Konzept und Design

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Bilder

Architekturfotografie Bach: S. 13, 22, 25 oben  
E2A Architekten: S. 29, 30, 32/33  
Fotografie Bina Engel: S. 04, 12 unten, 17 oben,  
26 unten, 30 unten  
Fotolia: S. 05  
Hamburger Dom: S. 19  
Istock: S. 06, 14/15  
Landesbetrieb Geoinformation  
und Vermessung: S. 28  
Landesbetrieb Immobilienmanagement und  
Grundvermögen: S. 17 unten, 21, 25 unten, 34  
MF Matthias Friedel - Luftbildfotografie:  
S. 38/39  
unsplash: Titel, S. 02/03, 08, 10/11, 12, 16,  
18, 24, 26, 27, 31, 36/37

### Stand

September 2019

### Hinweise

Dieser Geschäftsbericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Annahmen und Schätzungen der Geschäftsführung des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen beruhen. Auch wenn die Geschäftsführung der Ansicht ist, dass diese Annahmen und Schätzungen zutreffend sind, unterliegen sie gewissen Risiken und Unsicherheiten. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen übernimmt keinerlei Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Annahmen und Schätzungen übereinstimmen. Die in diesem Bericht getroffenen Annahmen und Schätzungen werden nicht aktualisiert.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.



**LIG Hamburg**  
Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

**T** +49 40 42823-4006

**F** +49 40 42791-4006

**M** [immobilienmanagement@lig.hamburg.de](mailto:immobilienmanagement@lig.hamburg.de)

[immobilien-lig.hamburg.de](http://immobilien-lig.hamburg.de)

 **Hamburg  
bewegt uns**



# Hamburg bewegt uns



**LIG Hamburg**  
Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen



**Hamburg**

# LIG IN ZAHLEN

HAMBURG WÄCHST –  
WIR WACHSEN MIT

LIG 2018

2.428  
WOHNEINHEITEN  
im Neubau

347  
AN- UND VER-  
KAUFVERTRÄGE

162,8  
MIO. EURO  
JAHRESERGEBNIS

5,37  
MRD. EURO  
Bilanzsumme

87,3 %  
EIGENKAPITALQUOTE



Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen  
blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurück.

---



# INHALT

- ▶ **02** BRIEF DER GESCHÄFTSFÜHRUNG
- ▶ **04** WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2018
  - 04** Ertragslage
  - 08** Vermögens- und Finanzlage
  - 09** Liquiditätslage
  - 10** Mitarbeiter
  - 11** Ausblick
- ▶ **12** JAHRESABSCHLUSS 2018
  - 12** Bilanz zum 31. Dezember 2018
  - 14** Gewinn- und Verlustrechnung
  - 15** Kapitalflussrechnung
  - 16** Entwicklung des Anlagevermögens
  - 18** Anhang
  - 27** Bestätigungsvermerk
  - 28** Mehrjahresvergleich
- ▶ **29** IMPRESSUM

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

- ▶ der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen blickt auch 2018 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Wir haben unsere Position als immobilienwirtschaftlicher Partner und Manager festigen können und mit der erfolgreichen Entwicklung und Vermarktung städtischer Flächen erneut einen Beitrag zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen in der FHH geleistet.

Hamburg wächst – und wir wachsen mit. Diese Entwicklung hat sich erneut nachhaltig auf unsere Geschäftstätigkeit ausgewirkt. Mit einem Jahresergebnis von 163 Mio. Euro haben wir nach 2017 erneut ein gutes Ergebnis erzielen können. Die Veräußerung eines großen Immobilienpaketes von Gewerbeflächen an die neu gegründete städtische HIE Hamburg INVEST Entwicklungsgesellschaft hat mit einem Volumen von über 200 Mio. Euro maßgeblich dazu beigetragen. Dies ermöglichte es uns, zum Jahresende eine Gesamtablieferung in Höhe von 100,4 Mio. Euro, davon 48,7 Mio. Euro als eine Gewinnabführung, an den Haushalt der FHH zu leisten.

Auf der investiven Ebene haben wir erneut das Niveau aus den beiden Vorjahren erreichen können. Dies gelang durch zahlreiche Maßnahmen in der Flächenentwicklung und der Objektsanierung sowie durch Immobilienankäufe mit einem Gesamtvolumen von rd. 131 Mio. Euro. Insbesondere konnten wir mit ca. 50 ha das gesteckte Ziel des strategischen Erwerbs von Potenzialflächen deutlich übertreffen. Wir wissen aber, dass sich dieses mittelfristig zunehmend schwieriger gestalten wird, da am hamburgischen Immobilienmarkt nur noch sehr begrenzt Flächen zum Erwerb zur

- Verfügung stehen. Hier wollen wir durch innovative wie auch kreative Immobilienkonzepte unserem Auftrag als immobilienwirtschaftlicher Berater der FHH gerecht werden. Damit wollen wir Handlungsoptionen für die Stadtentwicklung ermöglichen.

Unser Ausblick auf das Jahr 2019 ist positiv und durchaus zuversichtlich. In der mittel- bis langfristigen Perspektive sehen wir aber auch die finanziellen Herausforderungen, denen wir in absehbarer Zeit gegenüberstehen werden. Hier sind die hohen Investitionserwartungen, wie zum Beispiel die Ausübung von Vorkaufsrechten im Bereich der Sozialen Erhaltungsverordnung, oder die hohen Sanierungsanforderungen bei den stadteigenen Kaimauern zu nennen.

Im Fokus unseres Handelns und unserer Geschäftspolitik steht heute aber vorrangig, unsere Kompetenz und die uns zur Verfügung stehenden Handlungs- und Gestaltungsspielräume als Landesbetrieb für die Zukunftsfähigkeit Hamburgs einzubringen.

Mein persönlicher Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die immer wieder aufs Neue mit großem Einsatz und erstklassiger Arbeit für den Landesbetrieb tätig sind und damit auch dieses erfolgreiche Geschäftsjahr erst ermöglicht haben. Mein Dank gilt außerdem – stellvertretend auch für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – unserer Gesellschafterin, der Finanzbehörde und unseren Geschäftspartnern für das fortgesetzte Vertrauen in uns und unsere Strategie sowie die stets verlässliche und kooperative Zusammenarbeit.

Ihr



Thomas Schuster

**Geschäftsführer des Landesbetriebs  
Immobilienmanagement und Grundvermögen**

# WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2018

## ERTRAGSLAGE

Der LIG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von 162,8 Mio. Euro (Vorjahr: 136,5 Mio. Euro).

### Jahresergebnis

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	in %
Gesamterträge	352.623	251.377	40,3
davon: Umsatzerlöse	328.342	227.734	44,2
davon: Sonstige betriebliche Erträge	24.281	23.643	2,7
Gesamtaufwendungen	147.146	125.237	17,5
<b>Betriebsergebnis (= ordentliches Ergebnis)</b>	<b>205.478</b>	<b>126.140</b>	<b>62,9</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7.363</b>	<b>-5.145</b>	<b>43,1</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>198.115</b>	<b>120.995</b>	<b>63,7</b>
Steuern	-9.318	-11.455	-18,7
Zuführungen aus dem Haushalt	4.038	4.033	0,1
Gewinnabführung	48.700	0	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>162.772</b>	<b>136.483</b>	<b>19,3</b>

Maßgeblich das Ergebnis beeinflusst haben – neben der positiven Entwicklung im Vermietungs-, Verpachtungs- und Erbbaurechtsgeschäft (+27,7 Mio. Euro) – insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr im Bereich der Entwicklungs- und **Vertriebstätigkeit** gestiegenen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (+63,3 Mio. Euro) sowie der Ablösung von Wiederkaufsrechten (+9,6 Mio. Euro). Demgegenüber stand im Berichtsjahr ein nur verhältnismäßig geringer Anstieg der betrieblichen Aufwendungen von insgesamt 21,9 Mio. Euro, der u. a. auf gestiegene Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen sowie sonstige bezogene Leistungen wie auch auf die Entwicklung im Bereich der Abschreibungen zurückzuführen ist. Einen weiteren positiven Effekt auf das Jahresergebnis hatte 2018 die Auflösung einer Steuerrückstellung, die in Zusammenhang mit einer Steuerfestsetzung für einen bereits zum 31.12.2016 aufgelösten BgA steht und geringer als bei Zuführung ursprünglich angenommen ausgefallen ist. Darüber hinaus hat der LIG 2018 aus seinem Jahresergebnis heraus erstmalig eine (Teil-)Gewinnabführung an den Haushalt der FHH in Höhe von 48,7 Mio. Euro geleistet.

Aus der Vertriebs-  
tätigkeit generierte  
der LIG im Jahr  
2018 rund 66,8 %  
seiner Umsatzerlöse.

Die Umsatzerlöse des LIG entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

## Umsatzerlöse

	2018	2017	Veränderung in %
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten*	87.633	62.833	39,5
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	20.015	17.113	17,0
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	21.505	11.884	81,0
1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	189.202	125.929	50,2
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	5.348	185	2.790,9
1.6 Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	4.640	9.790	-52,6
<b>GESAMT</b>	<b>328.343</b>	<b>227.734</b>	<b>44,2</b>

\* inkl. Erträge aus der vorübergehenden Überlassung von Flächen

Der LIG verwaltet insgesamt rund 4.400 Erbbaurechte für die Stadt Hamburg.

Der Anstieg bei den **Erträgen aus Mieten und Pachten** (+39,5 %) ist insbesondere auf die Anpassung der Vertragsbeziehungen zwischen Sprinkenhof GmbH und LIG zum bisherigen Generalmietvertrag (Auflösung zum 31.12.2017) zurückzuführen. Infolge des mit Wirkung zum 1.1.2018 neu geschlossenen Verwaltervertrages werden nunmehr die Erträge und Aufwendungen aus der Objektverwaltung getrennt abgerechnet und entsprechend differenziert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Darüber hinaus sind die gestiegenen Miet- und Pachtverträge auch auf eine Modifizierung der Vertragsverhältnisse mit der Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (MGF) zurückzuführen. Negative Auswirkungen infolge der ursprünglich geplanten Entnahme ertragsgenerierender Immobilien aus dem Bestand des LIG i.R. des Projektes OPTIMA haben sich im Berichtsjahr hingegen bisher noch nicht ergeben.

Bei den **Erträgen aus Erbbaurechten** (+17,0 %) haben sich insbesondere die zuletzt neubestellten Erbbaurechte nachhaltig positiv auf die Ertragssituation des LIG ausgewirkt.

Die **Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten** unterliegen grundsätzlich hohen Schwankungen. Mit insgesamt 21,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,9 Mio. Euro) konnten im Berichtsjahr leicht über dem Jahresdurchschnitt der letzten fünf Jahre liegende Erträge erzielt werden (Ø 18,9 Mio. Euro). Dies beruht insbesondere auf der Ablösung eines einzelnen Wiederkaufsrechtes in Höhe von 15,5 Mio. Euro, ohne den die Erträge der grundsätzlich prognostizierten rückläufigen Entwicklung in den kommenden Jahren entsprechen würden.

Der Anstieg bei den **Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** (+50,2 %) ist vor allem auf den Verkauf eines umfassenden Portfolios von Gewerbe- und Industrieflächen an die HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG zurückzuführen. Darüber hinaus haben hier

zwei weitere größere Grundstücksverkäufe aus dem Flächenbestand des LIG sowie die Veräußerungen im Zuge der zuletzt vom LIG erfolgreich umgesetzten Entwicklungsprojekte (z.B. „Pergolenviertel“ in Hamburg-Barmbek oder „Fischbeker Heidbrook“ in Neugraben-Fischbek) zur positiven Ertragsentwicklung maßgeblich beigetragen.

Die **Erträge aus Entwicklungstätigkeiten** beruhen im Wesentlichen auf Ertragspositionen im Zusammenhang mit der Herrichtung und Erschließung eines Grundstücks für den Neubau „Fundus und Werkstätten der Staatsoper“ durch die Sprinkenhof GmbH.

Die **Erträge aus Dienstleistertätigkeiten** lagen 2018 infolge der rückläufigen Vermarktungs- und Verkaufstätigkeiten für den HVF Hamburgischen Versorgungsfonds und die f&w fördern und wohnen AöR (Auftragsgeschäft) mit 4,6 Mio. Euro unter denen des Vorjahres (-52,6 %). Sie konnten u. a. aber aufgefangen werden durch zusätzliche Erträge bei den Aufwandsbeteiligungen infolge der gestiegenen Fallzahlen bei den Grundstücksverkäufen sowie den erzielten Verkaufserlösen.

Der Anstieg bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist überwiegend auf periodenfremde Erträge zurückzuführen, die u. a. bedingt sind durch nachträgliche gewerbliche Mieterträge der Sprinkenhof GmbH sowie Rückerstattungen der Hamburger Wasserwerke GmbH für Niederschlagswassergebühren aus den Vorjahren.

Der LIG ist nicht nur FHH-interner Dienstleister, sondern darüber hinaus auch für öffentlich-rechtliche Unternehmen tätig.

## Materialaufwand

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	in %
5.1 Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. bezogene Waren	1	9	-89,0
5.2 Aufwendungen für bezogene Leistungen	74.021	56.945	30,0
a) Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen	34.367	29.012	18,5
b) Bewirtschaftungsleistungen	20.926	12.023	74,1
c) Sonstige bezogene Leistungen	18.728	15.910	17,7
<b>GESAMT</b>	<b>74.022</b>	<b>56.954</b>	<b>30,0</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr insgesamt höheren **Materialaufwendungen** von 17,1 Mio. Euro (+30,0 %) beruhen hauptsächlich auf der Anpassung bzw. Modifizierung der Vertragsbeziehungen mit der Sprinkenhof GmbH und der Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (siehe hierzu auch die Erläuterungen bei den Umsatzerlösen). Dies hat zu einer entsprechend höheren Ausweisung bzw. Entstehung bei den Instandhaltungs- sowie Bewirtschaftungsaufwendungen wie auch den sonstigen bezogenen Leistungen (Verwalterkosten) geführt.

Im LIG waren zum  
31.12.18 190  
Beschäftigte tätig.

Die **Personalaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. Euro (+3,8 %) angewachsen. Dies beruht zum einen auf den im Jahr 2018 erfolgten Tarif- und Besoldungsanpassungen und ist zum anderen auch auf strukturelle Veränderungen in der Organisationsstruktur und Mitarbeiterzusammensetzung zurückzuführen (Entwicklung Personalbestand).

Die gegenüber dem Vorjahr um 11,7 Mio. Euro gestiegenen **Abschreibungen** (+37,3 %) stehen zum einen im Zusammenhang mit zusätzlichen Abschreibungsbedarfen infolge des Erwerbs neuer Immobilien im zurückliegenden Geschäftsjahr (z. B. Rücknahme entbehrllicher Schulbauobjekte aus dem Sondervermögen Schulbau oder der Rückerwerb von Gebäuden und Mietereinbauten im Rahmen der Auflösung des Generalmietvertrages mit der Sprinkenhof GmbH). Darüber hinaus haben sich im Berichtsjahr in drei Fällen außerplanmäßige Abschreibungsbedarfe u. a. aufgrund der (nachträglichen) Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ergeben.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2018 Tsd. Euro	2017 Tsd. Euro	Veränderung in %
Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	1.444	1.423	1,5
Personalbedingte Aufwendungen	871	1.140	-23,6
Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	1.430	1.351	5,8
Aufwendungen für IT-Leistungen	963	1.014	-5,0
Aufwendungen für Marketing u. Vertrieb	349	318	9,6
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.804	11.258	-75,1
Sonstige Aufwendungen	2.288	2.356	-2,9
Periodenfremde Aufwendungen	7.178	5.774	24,3
<b>GESAMT</b>	<b>17.326</b>	<b>24.634</b>	<b>-29,7</b>

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** fallen im Vergleich zum Vorjahr geringer aus. Dies ist weitestgehend auf geringere Mindererlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens zurückzuführen. Den erneut hohen periodenfremden Aufwendungen liegen im Wesentlichen nachträgliche Abrechnungen im Bereich der Entwicklungstätigkeiten sowie im Rahmen der Bewirtschaftung und Instandhaltung von Bestandsobjekten zugrunde.

Die **Sonstigen Steuern** weisen überwiegend die für das städtische Grundvermögen zu leistende Grundsteuer (7,9 Mio. Euro) aus. In 2018 hat der LIG erneut sämtliche bzw. einen Großteil der Grundsteuerzahlungen für das gesamtstädtische Grundvermögen (inkl. Kernverwaltung) getragen, obwohl er nur für die bei ihm im Allgemeinen Grundvermögen ausgewiesenen Grundstücke zu veranlagen gewesen wäre. Ursächlich hierfür sind nach wie vor abrechnungstechnische Gründe.

# VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme des LIG lag zum 31.12.2018 mit 5,367 Mrd. Euro um 212,9 Mio. Euro bzw. 4,1 % über dem Wert des Vorjahres.

## Bilanzposten

	31.12.2018		31.12.2017	
	Tsd. Euro	in %	Tsd. Euro	in %
Anlagevermögen	4.561.091	85,0	4.599.316	89,2
Umlaufvermögen	805.718	15,0	554.482	10,8
Rechnungsabgrenzungsposten	114	0,0	196	0,0
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>5.366.923</b>	<b>100,0</b>	<b>5.153.994</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	4.683.276	87,3	4.587.365	89,0
Sonderposten	11.485	0,2	11.796	0,2
Rückstellungen	57.107	1,1	63.834	1,3
Verbindlichkeiten	571.127	10,6	449.322	8,7
Rechnungsabgrenzungsposten	43.929	0,8	41.676	0,8
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>5.366.923</b>	<b>100,0</b>	<b>5.153.994</b>	<b>100,0</b>

\* Prozentangaben in Prozent von Bilanzsumme

Auf der Aktivseite hat sich das **Anlagevermögen**, welches sich nahezu vollständig aus Immobilienwerten (Grundstücke und Gebäude/Bauten inkl. AiB) zusammensetzt, im Berichtsjahr infolge u. a. von Umgliederungen in das Umlaufvermögen bei gleichzeitig 2018 realisierten Investitionsvorhaben insgesamt nur um 38,2 Mio. Euro von 4,599 Mrd. Euro auf 4,561 Mrd. Euro verringert (-0,8 %).

Die Vermögensabgänge im Anlagevermögen ergeben sich überwiegend aus den im Berichtsjahr getätigten Umgliederungen in das Umlaufvermögen (Immobilien mit Veräußerungsabsicht). Diesen stehen in fast gleicher Höhe Zuwächse aufgrund der im zurückliegenden Jahr erfolgten Investitionen gegenüber. Diese setzen sich neben Grundstückerwerben (inkl. Rücknahmen aus dem Verwaltungsvermögen) aus Investitionen in LIG-Bestandsobjekte (z.B. Umbau und Herrichtung des neuen **Bezirksamts Hamburg-Mitte**, Sanierung Heiligengeistfeld/Kaimauern in der Speicherstadt) sowie Entwicklungstätigkeiten des LIG in Neugraben Fischbek oder im Pergolenviertel (Erschließungsmaßnahmen i.R. von Wohnungsbauprojekten) zusammen. Des Weiteren hat auch die Übernahme von Betriebsvorrichtungen aus der Auflösung des Generalmietvertrags mit der Sprinkenhof GmbH zu einem Zuwachs im Anlagenbestand des Landesbetriebes geführt.

Nach Ankauf und Umbau durch den LIG konnte das Bezirksamt Hamburg Mitte im Sommer 2018 seine neuen Räumlichkeiten in der Caffamacherreihe beziehen.

Vom gesamten Anlagevermögen wurden 4,548 Mrd. Euro im Sachanlagevermögen und 13,2 Mio. Euro im Finanzanlagevermögen ausgewiesen.

Das **Umlaufvermögen** liegt um insgesamt 251,2 Mio. Euro (+45,3 %) über dem Vergleichswert des Vorjahres. Neben einem um 97,9 Mio. Euro höheren Bestand an Forderungen gegenüber der Kasse.Hamburg, der die verfügbare Liquidität des LIG (Zahlungsmitteläquivalent) abbildet, sind insbesondere die um 157,4 Mio. Euro gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen maßgeblich. Hier wirkte sich vor allem der Verkauf des Gewerbe- und Industrieflächen-Portfolios an die HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG, der in den kommenden Jahren über entsprechende Ratenzahlungen getilgt wird, auf den Anstieg des Forderungsbestandes aus.

Durch das gute Jahresergebnis des LIG konnte das Eigenkapital weiter gestärkt werden.

Das **Eigenkapital** des LIG hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 95,9 Mio. Euro (+2,1 %) auf insgesamt 4,68 Mrd. Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote ist bei einer im Vergleich zum Vorjahr um 212,9 Mio. Euro gestiegenen Bilanzsumme von 89,0 % auf 87,3 % leicht gesunken. Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Grundkapitals (-1,6 %) hatte 2018 erneut die Gesellschafterentnahme in Höhe von 51,7 Mio. Euro, die neben der Gewinnabführung von 48,7 Mio. Euro die verpflichtende Ablieferung des LIG an den Haushalt der FHH (Haushaltsplan 2018) darstellt. Diese konnte in der Eigenkapitalbetrachtung vollständig durch den im zurückliegenden Jahr erwirtschafteten Jahresüberschuss (162,8 Mio. Euro) ausgeglichen werden.

Die **Sonderposten** wurden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes linear aufgelöst.

Bei den **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr Veränderungen von 6,7 Mio. Euro (-10,5 %) ergeben. Neben der regelhaften Überprüfung und ggf. Auflösung im vorhandenen Rückstellungsbestand steht der Rückgang hier insbesondere in Zusammenhang mit einer Steuerfestsetzung für einen bereits zum 31.12.2016 aufgelösten Betrieb gewerblicher Art (BgA) im LIG, die geringer ausgefallen ist, als seinerzeit bei der Zuführung angenommen wurde.

Der Bestand an **Verbindlichkeiten** ist gegenüber 2017 u.a. infolge der Übernahme von Betriebsvorrichtungen von der Sprinkenhof GmbH (s.o.) sowie im Zusammenhang mit erhaltenen Zahlungen aufgrund erfolgter bzw. zeitnah anstehender Grundstücksverkäufe um 121,8 Mio. Euro auf insgesamt 571,1 Mio. Euro (+27,1 %) angewachsen. In dieser Bilanzposition sind u.a. auch von der Finanzbehörde (FB) erhaltene Zahlungen (Drs. 21/2039) sowie von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aus dem Programm zur Finanzierung großer Wohnungsbauvorhaben an den LIG zu leistende Zahlungen (Defizitausgleiche) aus gemeinschaftlichen Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau enthalten (83,7 Mio. Euro), soweit diese noch nicht zweckentsprechend verwendet wurden.

## LIQUIDITÄTSLAGE

Der Finanzmittelbestand bei der Kasse.Hamburg (Zahlungsmitteläquivalent) ist gegenüber dem Vorjahr (325,7 Mio. Euro) um 30,0 % auf insgesamt 423,6 Mio. Euro angestiegen.

Dieser Anstieg beruht im Wesentlichen auf den im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit generierten Finanzmittelzuflüssen (Kapitalfluss I) sowie den erzielten Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (Grundstücksveräußerungen). Im Gegenzug wurden aus den erwirtschafteten Finanzmitteln Investitionen in Höhe von 70,4 Mio. Euro sowie die verbindliche Ablieferung von insgesamt 100,4 Mio. Euro an den Haushalt der FHH getätigt.

Im Berichtsjahr hat sich hingegen aus finanzwirtschaftlicher Sicht die geringere Inanspruchnahme des ursprünglich geplanten Investitionsvolumens positiv auf die Liquiditätsentwicklung des LIG ausgewirkt.

Im Finanzmittelbestand des LIG von 423,6 Mio. Euro werden darüber hinaus erhaltene Anzahlungen für Entwicklungsmaßnahmen (siehe Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten unter 1.1) ausgewiesen. Diese für die Zukunft gebundenen Finanzmittel haben ein Volumen von 83,7 Mio. Euro. Zudem führt der LIG in seinem Finanzmittelbestand nach wie vor auch treuhänderisch verwaltete Finanzmittel u. a. für die Entwicklungsmaßnahme „Jenfelder Au“ (rd. 18,4 Mio. Euro).

Infolge der auch in den kommenden Geschäftsjahren bestehenden – im Vergleich zu den Vorjahren jedoch reduzierten – Ablieferungspflichten an den Haushalt der FHH, der geplanten bzw. dem LIG vorgegebenen Investitionsvorhaben wie z.B. im Bereich Immobilienankäufe oder noch anstehenden Projektentwicklungs- und vor allem Sanierungsmaßnahmen bleibt der Finanzmittelbestand des LIG perspektivisch als gebunden zu betrachten. Dies könnte den Landesbetrieb in der Zukunft hinsichtlich seiner finanziellen Handlungsfähigkeit vor besondere Herausforderungen stellen.

## MITARBEITER

Zum Stichtag 31.12.2018 beschäftigte der LIG 190 Mitarbeiter/-innen, davon 100 Beamtinnen und Beamte sowie 90 Angestellte. Von diesen Mitarbeiter/-innen arbeiteten 29 % in Teilzeit. Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter lag zum Stichtag bei 61 %.

Die Mitarbeiter/-innen des LIG sind ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Arbeit des Landesbetriebes. Sie gestalten die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Kunden/-innen, den Investoren, aber auch mit den Mitarbeiter/-innen anderer Ämter und Behörden sowie städtischer Unternehmen.

Durch gezielte **Weiterbildungsmaßnahmen** (z. B. Fortbildungen, Workshops und Seminare) werden im Rahmen eines individuellen Fortbildungskonzeptes, insbesondere durch immobilienpezifische Inhouse-Schulungen, branchenspezifische Qualifikationen der Mitarbeiter/-innen fortlaufend erweitert sowie persönliche Kompetenzen ausgebaut.

Weiterbildungsmaßnahmen bilden einen wichtigen Baustein in der Personalentwicklung des LIG.

## AUSBLICK

Wie bereits in den vergangenen Jahren ist auch für das kommende Geschäftsjahr grundlegend von einer positiven Stimmung am hamburgischen Immobilienmarkt auszugehen. Damit ist erneut eine hohe Grundstücksnachfrage auch nach städtischen Flächen verbunden. Dies ist neben der anhaltend guten konjunkturellen Lage und den weiterhin niedrigen Zinsen auch auf die hohe Attraktivität und Anziehungskraft Hamburgs zurückzuführen.

Um auch in den kommenden Geschäftsjahren wieder maßgeblich zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen beizutragen, plant der LIG in den Jahren 2019 und 2020 Wohnungsbaupotenziale von je 2.500 Wohneinheiten (WE) und Gewerbeflächenpotenziale von je 12 ha im Wege der Veräußerung oder der Bestellung von Erbbaurechten am Markt zu platzieren. In der mittelfristigen Betrachtung sieht sich der LIG aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der zunehmenden Flächenkonkurrenzen in der Stadt jedoch vor neue Herausforderungen gestellt. Aktuell werden nur noch begrenzt Flächen planungsrechtlich für „Wohnen“ ausgewiesen.

Die Möglichkeit, die Handlungsfähigkeit künftig allein durch geeignete Zukäufe erhalten zu können, ist aufgrund der hohen Nachfrage und steigenden Grundstückspreise jedoch begrenzt. Vielmehr beabsichtigt der LIG, hier durch geeignete maßnahmenorientierte und auf Kooperation ausgerichtete Immobilienkonzepte sowie innovative und kreative immobilienwirtschaftliche Modelle neue stadtentwicklungspolitische Handlungsoptionen für die FHH zu eröffnen. Unter anderem stellt die „kooperative oder vertikale Flächenentwicklung“ von zum Beispiel gleichzeitig gewerblicher wie auch gemeinbedarfsorientierter Flächennutzung einen durchaus interessanten Lösungsansatz dar. Darüber hinaus finden seitens der FHH aktuell Überlegungen statt, inwiefern auch auf derzeit noch kontaminierten städtischen Flächen teils erhebliche Wohnungsbaupotenziale realisiert werden könnten. Dies dürfte jedoch nur unter Umsetzung aufwendiger und kostenintensiver Sanierungsmaßnahmen möglich sein.

Im Bereich der **Vermietung und Verpachtung** (inkl. Erbbaurechte) ist der LIG unter dem Aspekt der langfristigen Generierung und Sicherung von Ertrags- und Liquiditätspotenzialen darauf fokussiert, dieses Geschäftsfeld im Rahmen seiner gesamtunternehmerischen Planungen weiter auszubauen. Die FHH verfolgt das Ziel – ergänzend zur Grundstücksveräußerung – , zunehmend wieder deutlich mehr Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben. Daraus könnten sich für den Landesbetrieb, kurzfristig betrachtet, Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ergeben.

Der LIG generiert derzeit rund ein Drittel seiner Umsatzerlöse aus dem Vermietungs- und Verpachtungsgeschäft.

Insgesamt sieht der LIG nach wie vor Chancenpotenziale, seine Position als erfolgreiches städtisches Immobilienunternehmen weiter zu festigen. Diese Potenziale liegen zum einen in einer strategischen Weiterentwicklung seiner Geschäftstätigkeit im Bereich der Vermietung und Verpachtung (inkl. Erbbaurechte) und zum anderen in den möglichen neuen Geschäftsmodellen im Bereich der Entwicklung und immobilienwirtschaftlichen Beratungstätigkeit.

# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

### Aktiva

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	4.380.339.150,17	4.463.719.295,78
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	577.165,39	284.984,99
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	166.974.721,37	126.111.695,22
	<b>4.547.891.036,93</b>	<b>4.590.115.975,99</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.199.866,12	9.199.866,12
	<b>4.561.090.903,05</b>	<b>4.599.315.842,11</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude</b>	<b>188.753.938,71</b>	<b>204.818.778,83</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.059.506,88	1.437.384,19
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	167.729.686,97	10.335.572,04
3. Forderungen gegen Gesellschafter	423.643.060,98	325.709.580,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	23.532.069,83	12.180.379,50
	<b>616.964.324,66</b>	<b>349.662.916,06</b>
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>0</b>	<b>198,95</b>
	<b>805.718.263,37</b>	<b>554.481.893,84</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>114.248,12</b>	<b>195.836,61</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.366.923.414,54</b>	<b>5.153.993.572,56</b>

## Passiva

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Grundkapital</b>	<b>4.211.943.695,30</b>	<b>4.278.804.377,62</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>	<b>471.332.433,57</b>	<b>308.560.750,40</b>
<b>III. Bilanzgewinn/-verlust</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>4.683.276.128,87</b>	<b>4.587.365.128,02</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>11.484.681,53</b>	<b>11.795.984,78</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	0	17.633.142,72
2. Sonstige Rückstellungen	57.106.679,90	46.201.326,08
	<b>57.106.679,90</b>	<b>63.834.468,80</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.134.010,71	134.614.823,48
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	231.265.133,76	153.171.077,81
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.461.497,38	3.928.925,34
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	92.972.015,77	37.925.579,67
5. Sonstige Verbindlichkeiten	112.293.884,10	119.681.293,63
	<b>571.126.541,72</b>	<b>449.321.699,93</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>43.929.382,52</b>	<b>41.676.291,03</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.366.923.414,54</b>	<b>5.153.993.572,56</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018



	2018	2017
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>328.342.423,53</b>	<b>227.734.385,41</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	24.280.800,02	23.642.875,21
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-993,27	-8.859,22
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-74.021.265,39	-56.945.398,56
	<b>-74.022.258,66</b>	<b>-56.954.257,78</b>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.944.062,95	-8.556.672,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.797.326,33	-3.723.714,31
	<b>-12.741.389,28</b>	<b>-12.280.386,69</b>
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-40.750.927,59	-31.368.173,22
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Landesbetrieb üblichen Abschreibungen überschreiten	-2.305.178,53	0
	<b>-43.056.106,12</b>	<b>-31.368.173,22</b>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.325.827,46	-24.634.361,77
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.326,00	121.499,17
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.417.931,52	-5.266.944,35
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17.279.478,55	18.414.529,92
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>215.394.515,06</b>	<b>139.409.165,90</b>
11. Sonstige Steuern	-7.961.099,39	-6.959.381,49
12. Zuführungen der FHH	4.038.267,50	4.032.714,80
13. Abführungen an die FHH	-48.700.000,00	0
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>162.771.683,17</b>	<b>136.482.499,21</b>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0	172.078.251,19
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-162.771.683,17	-308.560.750,40
<b>17. Bilanzgewinn/-verlust</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	in Euro	in Euro
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen	162.771.683,17	136.482.499,21
<i>davon: konsumtive Zuführungen der FHH</i>	3.318.000,00	3.318.000,00
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	42.085.366,34	31.361.339,06
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	-311.303,25	-342.546,21
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.803.846,69	11.099.649,14
5. Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-6.727.788,90	-28.455.899,11
6. „Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind“	-98.681.363,23	7.526.865,46
7. „Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind“	45.335.689,02	22.092.158,39
8. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,00	0,00
<b>Kapitalfluss I aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1–8)</b>	<b>147.276.129,84</b>	<b>179.764.065,94</b>
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	132.352.997,59	101.227.509,47
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-70.365.301,07	-164.209.117,94
11. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	0,00
12. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	0,00
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
14. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.010.000,00	-86.890,00
15. Einzahlungen aus sonstigen Desinvestitionen	0,00	0,00
16. Auszahlungen für sonstige Investitionen	0,00	0,00
17. Einzahlungen aus investiven Zuführungen der FHH	0,00	0,00
18. Einzahlungen aus Zuschüssen Dritter	0,00	0,00
<b>Kapitalfluss aus Investitionen (Summe 9–18)</b>	<b>57.977.696,52</b>	<b>-63.068.498,47</b>
<b>Kapitalfluss II nach Investitionstätigkeit (Kapitalfluss I + Kapitalfluss aus Investitionen)</b>	<b>205.253.826,36</b>	<b>116.695.567,47</b>
19. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00
20. Auszahlungen aus Kapitalentnahmen der FHH	-100.444.000,00	-101.744.000,00
<i>davon: enthaltene Ablieferung an die FHH</i>	-51.744.000,00	-101.744.000,00
<i>davon: enthaltene Gewinnabführung an die FHH</i>	-48.700.000,00	0,00
21. Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	0,00	0,00
22. Auszahlungen für Darlehenstilgungen	-6.876.544,66	-7.306.592,25
<b>Kapitalfluss aus Finanzierung (Summe 19–22)</b>	<b>-107.320.544,66</b>	<b>-109.050.592,25</b>
<b>Kapitalfluss III (Kapitalfluss II + Kapitalfluss aus Finanzierung)</b>	<b>97.933.281,70</b>	<b>7.644.975,22</b>
nachrichtlich:		
+ Finanzmittelbestand Anfang	325.709.779,28	318.064.804,06
- Finanzmittelbestand Ende	423.643.060,98	325.709.779,28
Δ Finanzmittelbestand	97.933.281,70	7.644.975,22

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2018

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am <b>31.12.2018</b> TEUR
	Stand am <b>01.01.2018</b> TEUR	Zugang	Um- buchungen	Abgang	Abgänge in das Umlauf- vermögen	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<b>1. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	97	0	0	0	0	97
	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97</b>
<b>2. Sachanlagen</b>						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte						
a) Bebaute und unbebaute Grundstücke	4.900.698	18.143	4.467	33.184	91.801	4.798.323
b) Bauten	1.231.992	65.245	0	52.940	50.650	1.193.647
c) Bauten des Infrastrukturvermögens	0	11	1.367	0	0	1.378
	<b>6.132.690</b>	<b>83.399</b>	<b>5.834</b>	<b>86.124</b>	<b>142.451</b>	<b>5.993.348</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	406	340	32	0	0	778
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	126.112	46.729	-5.866	0	0	166.975
	<b>6.259.208</b>	<b>130.468</b>	<b>0</b>	<b>86.124</b>	<b>142.451</b>	<b>6.161.101</b>
<b>3. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.200	4.000	0	0	0	13.200
	<b>9.200</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.200</b>
	<b>6.268.505</b>	<b>134.468</b>	<b>0</b>	<b>86.124</b>	<b>142.451</b>	<b>6.174.398</b>



Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand am	Zugang	Abgang	Abgänge in das Umlaufvermögen	Stand am	Stand am	Stand am
<b>01.01.2018</b>				<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
97	0	0	0	97	0	0
<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
920.288	8.093	13.945	-2.148	916.584	3.881.739	3.980.410
748.683	32.566	47.825	37.011	696.413	497.234	483.309
0	12	0	0	12	1.366	0
<b>1.668.971</b>	40.671	61.770	34.863	<b>1.613.009</b>	<b>4.380.339</b>	4.463.719
121	80	0	0	201	577	285
0	0	0	0	0	166.975	126.112
<b>1.669.092</b>	<b>40.751</b>	<b>61.770</b>	<b>34.863</b>	<b>1.613.210</b>	<b>4.547.891</b>	<b>4.590.116</b>
0	0	0	0	0	13.200	9.200
0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.200</b>	<b>9.200</b>
<b>1.669.189</b>	<b>40.751</b>	<b>61.770</b>	<b>34.863</b>	<b>1.613.307</b>	<b>4.561.091</b>	<b>4.599.316</b>



# ANHANG

für das Geschäftsjahr 2018

## GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Landesbetriebe sind gemäß der Verwaltungsvorschrift (folgend VV) zu § 106 LHO (VV Landesbetriebe, Sondervermögen, Hochschulen) angehalten, nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften einen Jahresabschluss aufzustellen.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt gemäß § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) orientiert sich an den Maßgaben gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) und berücksichtigt die Änderungen bzw. Anpassungen aus dem Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Gemäß den VV zu § 106 LHO ist der Anhang entsprechend den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 284 bis 288 HGB) aufzustellen.

Weiterhin finden gemäß 1.6.3.3 der VV zu § 106 LHO die § 285 Nr. 8, 9, 14, 22, 24 und 25 sowie § 286 und § 288 HGB keine Anwendung.

Zur Verbesserung der Klarheit und Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses – insbesondere auch bezogen auf die immobilienpezifische Geschäftstätigkeit des LIG – werden einzelne Posten der Bilanz und der GuV im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Da der LIG nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, werden Beträge grundsätzlich einschließlich Umsatzsteuer ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind die Ertrags- und Aufwandsanteile im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art (BgA).

Für die Verbindlichkeiten des LIG haftet, soweit nicht die Befriedigung aus dem Vermögen des LIG möglich ist, die Freie und Hansestadt Hamburg.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Mit Gründung des LIG zum 1. Januar 2013 sind die Grundstücke, Bauten und Rechte des Allgemeinen Grundvermögens sowie der Mittelbestand des Grundstocks für Grunderwerb ebenso wie dem LIG zuzuordnende weitere aktive und passive Bilanzpositionen wie z. B. bestehende Forderungen, Sonderposten, Rückstellungen oder Verbindlichkeiten aus dem Kernbilanzierungskreis der FHH im Rahmen einer Herauslösungsbilanz (Stichtag: 1. Januar 2013) an den LIG übertragen worden und wurden dort bilanziert. Sämtliche Bilanzpositionen (insbesondere das Grundstücksvermögen), deren Aktivierungs- bzw. Passivierungszeitpunkt vor dem Gründungszeitraum des Landesbetriebes zum 1. Januar 2013 lag, wurden in gleicher Höhe mit den Buchwerten übernommen, wie sie der Konzernbilanz der FHH zugrunde lagen.\*

Bei immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen, deren Aktivierungszeitpunkt nach dem 1. Januar 2013 lag, erfolgt die laufende Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind.

\* Die Grundstücksbewertung in der Eröffnungsbilanz der FHH zum 1. Januar 2006 erfolgte dabei generell mit den Verkehrswerten (vorsichtig geschätzte Zeitwerte), die anhand von Boden-/Normrichtwerten aus 2005 ermittelt wurden. In der Folgebilanzierung bewertete die FHH das Vermögen vorbehaltlich erforderlicher Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Vermögensgegenstände, deren Nutzungsdauer zeitlich begrenzt ist, wurden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (AfA-Tabelle der FHH) linear abgeschrieben.

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**, deren Nutzungsdauern zeitlich begrenzt sind, werden linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern sind in der Abschreibungstabelle der FHH festgelegt und wurden im Rahmen der Herauslösung aus der Kernbilanz der FHH übernommen. Gebäude werden gemäß den steuerlichen AfA-Werten des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben (Anpassung zum 1. Januar 2015 aufgrund konzerneinheitlicher Vorgabe der FHH – vorher 80 Jahre). Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung gemäß § 253 Abs. 2 HGB werden Grundstücke außerplanmäßig abgeschrieben. Zuschreibungen werden nur vorgenommen, wenn der Grund für eine vorherige außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist.

Für immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen gilt eine Aktivierungsgrenze ab 800 Euro. Vermögensgegenstände größer 250 Euro und kleiner 800 Euro werden auf einem gesonderten Sachkonto unmittelbar im Jahr der Anschaffung abgeschrieben. Vermögensgegenstände kleiner 250 Euro werden im Jahr der Anschaffung sofort aufwandswirksam gebucht. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände werden nicht aktiviert.

Grundsätzlich werden Immobilien in den Sachanlagen bilanziert. Grundstücke und Gebäude, bei denen die Absicht zur Veräußerung aus dem Immobilienbestand besteht, werden ins Umlaufvermögen umgegliedert. Dieses ist grundsätzlich dann gegeben, wenn für das Grundstück bzw. Gebäude die Vermarktung beginnt (Einleitung konkreter Vermarktungsaktivitäten).

Für das Umlaufvermögen gilt das strenge Niederstwertprinzip. Zum Zeitpunkt der Umgliederung ist daher der Wert der Anlage auf seine Werthaltigkeit zu überprüfen. Zum Bilanzstichtag wird das gesamte Umlaufvermögen erneut einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Ein Gebäude im Umlaufvermögen unterliegt nicht der laufenden AfA. Sofern keine Verkaufsabsicht mehr vorliegt, sind die Anlagen wieder in das Anlagevermögen umzugliedern.

**Anteile an verbundenen Unternehmen** werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten oder niedrigeren beizulegenden Werten. Das Finanzanlagevermögen unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung. Seine Werthaltigkeit wird jährlich überprüft. Abschreibungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag werden vorgenommen, wenn die Wertminderung als voraussichtlich dauerhaft anzusehen ist.

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt grundsätzlich zum Nennwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Erkennbaren Risiken wird im Zuge der Jahresabschlusserstellung durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Langfristige, unverzinsliche Forderungen werden mit einem laufzeitkongruenten Marktzins abgezinst.

Der Forderungsbestand gegenüber der Kasse.Hamburg entspricht einem Zahlungsmitteläquivalent, das kurzfristig abrufbar ist. Der Bestand wird über entsprechende Geschäftskonten (Finanzpositionen) bei der Kasse.Hamburg abgebildet. Hierbei greift der LIG, um seinen kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können, auf den Liquiditätsbestand der FHH zurück. Den eigentlichen Zahlungsverkehr wickelt der LIG über ein Geschäfts-/Bankkonto bei der Deutschen Bundesbank ab, dessen Bestand täglich per Cash-Concentration in den Cash-Pool/Liquiditätsbestand der FHH übertragen bzw. durch diesen ausgeglichen wird. Dieser Forderungsbestand unterliegt keinen wesentlichen Zinsänderungsrisiken und wird jeweils zu Nennwerten angesetzt.

Die Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH erfolgt anteilig als Gesellschafterentnahme aus dem Eigenkapital (Grundkapital) sowie als Gewinnabführung über die Gewinn- und Verlustrechnung.

Zuwendungen von Dritten investiver Art werden in der Bilanz nach dem Bruttoverfahren als **Sonderposten** ausgewiesen und korrespondierend zur bezuschussten Anlage und deren AfA-Aufwendungen ertragswirksam aufgelöst.

Mit Wirkung seit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 werden die Landesbetriebe durch den Kernhaushalt der FHH von allen unmittelbaren Versorgungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Beschäftigten – einschließlich der Verpflichtungen zur Zahlung von Beihilfen an Versorgungsempfänger – freigehalten und bilden in ihren Bilanzen seit dem Geschäftsjahr 2015 keine **Pensions- oder Beihilferückstellungen** (inkl. Anwartschaften) mehr ab. Stattdessen weisen die Landesbetriebe ab dem Haushaltsjahr 2015 über die Gewinn- und Verlustrechnung (zahlungswirksame) Aufwendungen für Versorgungszuschläge an den Kernhaushalt aus, die sich nach von der Finanzbehörde festzusetzenden Prozentsätzen auf die vom Landesbetrieb gezahlten Aktivbezüge an Beamte und Tarifbeschäftigte bemessen.

Die **sonstigen Rückstellungen** werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit jenem Wert angesetzt, der die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlichen Ausgabe (Erfüllungsbetrag) darstellt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit (RLZ) von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) angesetzt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Hinsichtlich der Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie des Sach- und Finanzanlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der LIG weist unter der Bilanzposition Finanzanlagen folgende Beteiligungen aus:

- ▶ **HIVG Hamburger Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (100 %)**  
Eigenkapital 31.12.2018: 5.887.183,54 Euro      Jahresergebnis 2018: -14.549,60 Euro
- ▶ **HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (100 %)**  
Eigenkapital 31.12.2018: 53.220,85 Euro      Jahresergebnis 2018: 2.104,72 Euro
- ▶ **HOVG Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100 %)**  
(persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)  
Eigenkapital 31.12.2018: 3.017.073,41 Euro      Jahresergebnis 2018: 15.355,60 Euro
- ▶ **HOVG II Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100 %)**  
(persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)  
Eigenkapital 31.12.2018: 3.944.969,06 Euro      Jahresergebnis 2018: -87.853,81 Euro

## Forderungen

	31.12.2018	31.12.2017	RLZ*	RLZ
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	< 1 Jahr	> 1 Jahr
<b>Forderungen gegen Dritte</b> (ohne den öffentlichen Bereich)	<b>2.060</b>	<b>1.437</b>	<b>813</b>	<b>13</b>
<b>Forderungen</b> gegen verbundene Organisationen	<b>167.730</b>	<b>10.336</b>	<b>23.532</b>	<b>145.431</b>
<b>Forderungen</b> gegen Kasse.Hamburg	<b>423.643</b>	<b>325.710</b>	<b>423.643</b>	<b>0</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>23.532</b>	<b>12.180</b>	<b>23.532</b>	<b>0</b>
<b>GESAMT</b>	<b>616.964</b>	<b>349.663</b>	<b>471.520</b>	<b>145.444</b>

\* Restlaufzeit

Die Entwicklung des Postens Eigenkapital ist in der nachfolgenden Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt:

## Eigenkapitalveränderung

	Grundkapital	Gewinnrücklage	Jahresüberschuss	Eigenkapital
<b>Bestand zum 31.12.2017</b>	<b>4.278.804</b>	<b>308.560</b>	<b>0</b>	<b>4.587.364</b>
<b>Veränderung im laufenden Geschäftsjahr</b>				
Unternehmensergebnis	-	-	162.772	162.772
Immobilienzugänge aus dem Verwaltungsvermögen	4.866	-	-	4.865
Immobilienabgänge in das Verwaltungsvermögen	-19.982	-	-	-19.982
Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH	-51.744	-	-	-51.744
Einstellungen in die Gewinnrücklage	-	162.772	-162.772	0
<b>Summe</b>	<b>-66.860</b>	<b>162.772</b>	<b>0</b>	<b>95.911</b>
<b>Bestand zum 31.12.2018</b>	<b>4.211.944</b>	<b>471.332</b>	<b>0</b>	<b>4.683.276</b>

Die **Sonderposten für Investitionszuschüsse** beinhalten u. a. Beiträge für den allgemeinen Wege- und Straßenausbau (1,9 Mio. Euro). Da eine exakte Kopplung der Sonderposten an die damit finanzierten Anlagen zur Eröffnungsbilanz der FHH nicht möglich war, wurden hierfür vereinfachend Jahressummen gebildet. Die auf den LIG entfallenden Positionen wurden im Rahmen der Herauslösungsbilanz zum 1. Januar 2013 mit übertragen. Der Posten wird pauschal über eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 25 Jahren aufgelöst.

Des Weiteren werden als **Sonderposten** u. a. Sachschenkungen ausgewiesen (9,6 Mio. Euro). Sie werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes linear aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Prozesskosten (25,6 Mio. Euro), vertragliche Verpflichtungen (30,2 Mio. Euro), Urlaubs-, Überstunden- und Jubiläumsrückstellungen (0,6 Mio. Euro) sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen (0,5 Mio. Euro).

Die Entwicklung  
des Postens Eigenkapital  
ist in der nachfolgenden  
Eigenkapitalveränderungs-  
rechnung dargestellt:

## Verbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2018	RLZ*	RLZ	RLZ
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	< 1 Jahr	1–5 Jahr	> 5 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.134	134.614	3.583	15.180	112.370
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	231.265	153.171	231.265	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.461	3.928	3.461	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	92.972	37.925	84.158	2.031	6.782
Sonstige Verbindlichkeiten	112.294	119.681	112.294	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>571.126</b>	<b>449.321</b>	<b>434.761</b>	<b>17.211</b>	<b>119.153</b>

\* Restlaufzeit

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Fremdfinanzierung von Gewerbeobjekten wie z. B. BUE/BSW-Neubau), erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen und den sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich um die Ausweisung einer Einredeverzichtserklärung (abstraktes Schuldversprechen) der FHH im Zusammenhang mit einer Verpflichtung aus einer Forfaitierung von Mietzahlungen gegenüber der Norddeutschen Landesbank (NordLB), die mit der Vergabe eines Kredites an die GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH der Sprinkenhof GmbH (Mietkaufvertrag zwischen der FHH und der GGV für den BSW/BUE-Neubau in Hamburg-Wilhelmsburg) einherging. Der LIG ist zum Zeitpunkt seiner Gründung 2013 in diese von der Finanzbehörde im Jahre 2012 übernommene Verpflichtung eingetreten, d. h. ohne selbst seit seiner Gründung aktiv eine Kreditaufnahme initiiert zu haben.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten überwiegend von der Finanzbehörde (FB) erhaltene Zahlungen (Drs. 21/2039) sowie von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aus dem Programm zur Finanzierung großer Wohnungsbauvorhaben an den LIG geleistete Zahlungen (Defizitausgleiche) aus gemeinschaftlichen Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau.

Für rechtlich unselbständige Organisationseinheiten der FHH, die nicht im Kernbilanzierungskreis mit ihren Verbindlichkeiten abgebildet werden – hierzu zählt auch der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) – haftet die FHH unbegrenzt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 328,3 Mio. Euro stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

### Umsatzerlöse

	<b>2018</b> Tsd. Euro
<b>1.1 Erträge aus Mieten und Pachten</b>	<b>87.632.585,20</b>
Erträge aus Vermietung und Verpachtung bebauter Flächen	65.716.808,24
a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung unbebauter Flächen	16.005.220,93
b) Erträge aus der Überlassung von Flächen*	2.918.317,88
c) Erträge aus sonstiger Vermietung und Verpachtung	2.992.238,15
<b>1.2 Erträge aus Erbbaurechten</b>	<b>20.014.968,73</b>
Erträge aus kapitalisierten Erbbauzinsen	917.827,57
Erträge aus laufenden Erbbauzinsen	19.097.141,16
<b>1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten, Dienstbarkeiten u. weiteren Rechten</b>	<b>21.504.593,85</b>
<b>1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Mehrerlös)</b>	<b>189.201.855,43</b>
<b>1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten</b>	<b>5.348.146,45</b>
<b>1.6 Erträge aus Dienstleistertätigkeit</b>	<b>4.640.273,87</b>
<b>GESAMT</b>	<b>328.342.423,53</b>

\* Hierbei handelt es sich neben der (entgeltlichen) Überlassung von Flächen des AGV an die Kernverwaltung der FHH auch um Entgelte im Zusammenhang mit der Anhandgabe von (zu veräußernden) Immobilien an einen potentiellen Käufer.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich überwiegend aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. Euro) sowie periodenfremden Erträgen (17,4 Mio. Euro) zusammen. Die periodenfremden Erträge sind insbesondere durch nachträgliche Mieterträge aus dem GMV SpriG aus 2017 (3,6 Mio. Euro), Rückerstattungen von Niederschlagswassergebühren aus den Jahren 2013–2016 (4,2 Mio. Euro) sowie Erträge aus Treuhandverträgen für 2017 (2,9 Mio. Euro) entstanden.

Unter dem **Personalaufwand** sind in der Position Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.294.651,38 Euro (2017: 2.367.333,74 Euro) enthalten.

Die Abschreibungen auf  
das Anlagevermögen setzen sich aus  
folgenden Positionen zusammen:

## Abschreibungen

	2018 in Euro
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (planmäßig)	32.653.071,08
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (außerplanmäßig) und Umlaufvermögen	10.397.920,82
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	5.114,22
<b>GESAMT</b>	<b>43.056.106,12</b>

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind insbesondere Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (2,8 Mio. Euro) sowie periodenfremde Aufwendungen (7,2 Mio. Euro) enthalten.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von 17,3 Mio. Euro. Die Auflösung steht insbesondere in Zusammenhang mit einer Steuerfestsetzung für einen bereits zum 31. Dezember 2016 aufgelösten BGA, die geringer ausgefallen ist, als bei Zuführung angenommen wurde.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** resultieren 8.670,21 Euro aus verbundenen Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten Zinszahlungen für den zur Eröffnungsbilanz übernommenen Kredit für das Mietleasingobjekt Neuenfelder Straße. Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen 178.538,22 Euro auf verbundene Unternehmen.

## SONSTIGE ANGABEN

Gemäß den VV zu § 106 LHO ist der Anhang entsprechend den handelsrechtlichen Rechnungsvorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 284 bis 288 HGB) aufzustellen. § 285 Nr. 8, 9, 14, 22, 24 und 25 sowie die §§ 286 und 288 HGB finden keine Anwendung.

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige Verpflichtungen

Der LIG hat keine Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernommen, die zu bestimmten Aufwendungen in künftigen Geschäftsjahren führen können. Darüber hinaus bestehen auch keine weiteren **Haftungsverhältnisse** im Sinne des § 251 HGB. Insbesondere sind Haftungsverhältnisse durch die Bestellung von Hypotheken und Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten durch die Verwaltungsvorschrift zu § 64 LHO ausgeschlossen.

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** des LIG setzen sich insbesondere aus Dauerschuldverhältnissen, beurkundeten Immobilienankäufen sowie Vorgaben aus Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen zusammen. Die Verpflichtungen aus unbefristeten Dauerschuldverhältnissen werden mit der Summe der bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin anfallenden Beträge ausgewiesen.

Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Neben der Aufrechterhaltung des allgemeinen Geschäftsbetriebes sind diese Verpflichtungen überwiegend den typischen immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeiten des LIG in der Flächenentwicklung, dem Vertrieb sowie der Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandobjekten zuzuordnen.

Die Wesentlichkeitsgrenze bei der Ausweisung dieser Positionen wurde auf 250.000 Euro pro Einzelfall für die jeweilige Gesamtrestlaufzeit festgelegt.

Es bestehen folgende nicht  
in der Bilanz ausgewiesene oder  
vermerkte Verpflichtungen:

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gesamt

**31.12.2018**

in Mio. Euro

	31.12.2018 in Mio. Euro
<b>Dauerschuldverhältnisse</b>	
Mieten/Pachten, Leasing u. Erbbaurechte (inkl. Bewirtschaftung)	<b>80,3</b>
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>	<i>0,0</i>
<b>Dauerschuldverhältnisse</b>	
Geschäftsbesorgungs-, Dienstleistungsverträge u. Ä.	18,8
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>	<i>10,8</i>
<b>Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen</b> (Entwicklungsvorhaben)	662,4
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>	<i>61,4</i>
<b>Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen</b> (Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben)	338,6
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>	<i>3,0</i>
<b>Übrige finanzielle Verpflichtungen</b>	6,8
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>	<i>4,7</i>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.106,9</b>
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>	<i>79,9</i>

Die Dauerschuldverhältnisse aus **Mieten/Pachten, Leasing, sonstigen Verträge und Erbbaurechten** (inkl. Bewirtschaftung) umfassen im Wesentlichen die Anmietung des LIG-Standortes am Millerntorplatz 1, Erbbaurechtsverträge in Steilshoop, an der Bramfelder Chaussee und an der Billstraße (Rückerstattung) sowie zu zahlende Zinsen aufgrund einer Einredeverzichtserklärung gegenüber der Nord LB für das Objekt Neuenfelder Straße (BSW/BUE-Neubau). Des Weiteren bestehen beim LIG übliche Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb (z.B. Betriebs- und Geschäftsausstattung), die für die Beurteilung der Finanzlage von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Dauerschuldverhältnisse aus **Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen (u. Ä.)** umfassen wesentliche Vertragsverhältnisse aus Leistungen der Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung im Vermietungsgeschäft des LIG. Darüber hinaus bestehen hierzu weitere branchenübliche Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Verpflichtungen aus **Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen** stellen von der FHH beschlossene Flächenentwicklungsmaßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus und der Wirtschaftsförderung sowie darüber hinaus auch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien bzw. der Bestandsinfrastruktur dar. Die Flächenentwicklungsmaßnahmen umfassen neben Entwicklungsmaßnahmen im Zuge des A7-Deckel-Projektes insbesondere die Wohnungsbauprojekte Elbmosaik (NF 65), Röttiger-Kaserne (NF 66), die Elbinsel-Projekte und weitere Vorhaben (z.B. Fischbeker Reethen oder Finkenwerder 32). Diesen prognostizierten Ausgabeverpflichtungen im Zuge von Entwicklungsmaßnahmen sollen zu späteren Zeitpunkten entweder entsprechende Einnahmen aus Immobilienverkäufen oder städtische Defizitausgleiche der FHH gegenüberstehen. Die Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben umfassen insbesondere die Kaimauersanierungen in der Speicherstadt und das Heiligengeistfeld.

Die **übrigen finanziellen Verpflichtungen** umfassen u. a. den Zwischennutzungsfonds Kreativwirtschaft oder die Intendanzkostenvereinbarung mit der Finanzbehörde.

## 2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit unterhält der LIG Geschäftsbeziehungen zu Behörden, Bezirksämtern, Landesbetrieben, Sondervermögen sowie öffentlichen Unternehmen der FHH. Hierbei handelt es sich um Geschäfte mit und zwischen mittel- oder unmittelbar in 100%igem Anteilsbesitz stehenden Unternehmen, die in den Konzernabschluss der FHH einbezogen sind.

Darüber hinaus steht der LIG in der Wahrnehmung seiner Entwicklungs-, Vertriebs- sowie Vermietungs- und Bewirtschaftungstätigkeiten am hamburgischen Immobilienmarkt auch in Geschäftsbeziehungen mit privaten Geschäftspartnern sowie Einheiten, die nicht im 100%igen Anteilsbesitz der FHH stehen.

Gemäß den VV zu den §§ 63 und 64 LHO in der jeweils geltenden Fassung haben grundsätzlich alle Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen zu erfolgen.

In Einzelfällen können im öffentlichen Interesse Leistungsbeziehungen zustande kommen, die nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen. Derartige Leistungsbeziehungen – hier insbesondere Überlassungen zur unentgeltlichen Nutzung, Überlassungen oder Veräußerungen unter Wert oder unentgeltliche Veräußerungen – sind regelhaft im Wege der Annahme des Haushaltsplans bzw. des Haushaltsbeschlusses oder im Einzelfall durch gesonderte Beschlüsse der Bürgerschaft zu genehmigen.

## 3. Beschäftigte

Der LIG beschäftigte 2018 durchschnittlich 190 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

### Personalbestand

	Beamte	Angestellte	Gesamt
männlich	48	27	75
weiblich	57	58	115
<b>Gesamt</b>	<b>105</b>	<b>85</b>	<b>190</b>

Die Schwerbehindertenquote bezogen auf die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Jahr 2018 beträgt 8 %

**4. Honorare des Abschlussprüfers**Honorar des Abschlussprüfers (netto)

	Betrag in Tsd. Euro
Abschlussprüfungsleistungen	28

**5. Nachtragsbericht**

Nach dem Ende des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen ein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den Geschäftsverlauf des LIG erwartet wird.

Hamburg, 10. April 2019

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen



Geschäftsführung

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH hat den vollständigen Jahresabschluss des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrundeliegenden Rechnungswesens geprüft und die Prüfung mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abgeschlossen.

# MEHRJAHRESVERGLEICH FÜR DIE JAHRE 2014 BIS 2018

## Finanzkennzahlen

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	Mio. Euro				
Umsatzerlöse	155,1	172,1	167,5	227,7	328,3
Jahresergebnis	35,2	58,1	70,3	136,5	162,8
Anlagevermögen	4.134	4.350	4.581	4.599	4.561
Eigenkapital	4.602	4.518	4.560	4.587	4.683
Eigenkapitalquote	91,9 %	91,0 %	88,9 %	89,0 %	87,3 %
Bilanzsumme	5.006	4.964	5.127	5.154	5.367
Verkaufserlöse	176,5	240,6	123,5	223,1	458,7
Investitionen	61,8	268,5	142,7	164,5	130,6

# IMPRESSUM

## Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Geschäftsführung des  
Landesbetriebes Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

## Konzept und Design

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## Bilder

unsplash

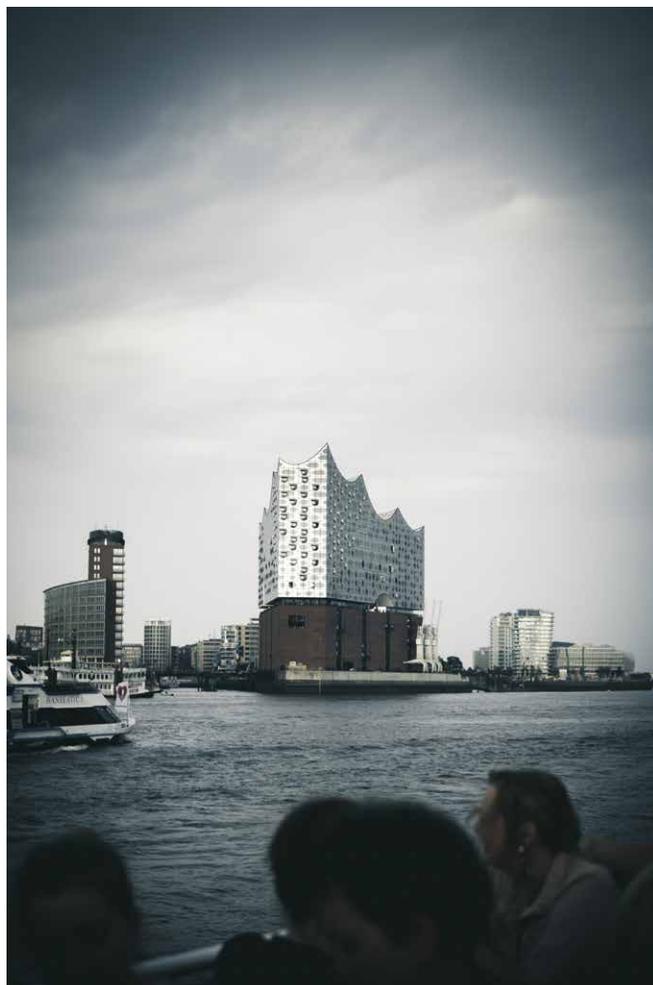
## Stand

September 2019

## Hinweise

Dieser Geschäftsbericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Annahmen und Schätzungen der Geschäftsführung des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen beruhen. Auch wenn die Geschäftsführung der Ansicht ist, dass diese Annahmen und Schätzungen zutreffend sind, unterliegen sie gewissen Risiken und Unsicherheiten. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen übernimmt keinerlei Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Annahmen und Schätzungen übereinstimmen. Die in diesem Bericht getroffenen Annahmen und Schätzungen werden nicht aktualisiert.

Die Freie und Hansestadt Hamburg  
ist eine Körperschaft des öffentlichen  
Rechts.



**Dynamik heute, Kraft morgen**



## LIG Hamburg

Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

**T** +49 40 42823 - 4006

**F** +49 40 42791 - 4006

**M** [immobilienmanagement@lig.hamburg.de](mailto:immobilienmanagement@lig.hamburg.de)

[immobilien-lig.hamburg.de](http://immobilien-lig.hamburg.de)

► **Hamburg  
bewegt uns**