



**LIG Hamburg**  
Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

# stadt raum<sup>2</sup>

denken

Geschäftsbericht  
2021

# Inhalt

# 16

Bezahlbarer Wohnraum für alle – damit Hamburg eine Stadt für alle bleibt.



Auf zu neuen sportlichen Zielen beim FC St. Pauli.

# 10



# 22



Kreative Konzepte kommen in die Stadtteile.

Thomas Schuster über eine Zeitenwende.



# 06



**04 stadtraum denken**

**06 Vorwort des Geschäftsführers**

**10 FC St. Pauli: Zentralisiertes Nachwuchsleistungszentrum**

**16 Gartenstadt Farmsen: Neubauprojekt Luisenhof**

**22 Frei\_Fläche: Von Gewerbe zu Kultur**

**28 Vom Parkplatz zur Wohnoase in Harburg**

**34 Interview mit dem Finanzsenator**

**36 Projekt-Updates**

**40 Arbeiten beim LIG**

**44 Der LIG bei der EXPO REAL**

**46 Kontakt, Impressum**

# stadt raum<sup>2</sup>

denken



# 28

**Vielfältige Aufgaben:**  
Der LIG steht für einen verantwortlichen und wirtschaftlichen Umgang mit den Immobilien der Stadt.

04\_05

stadt  
raum<sup>2</sup>

denken



**Hamburgs  
Potenziale entfalten**

**Hamburgs Bevölkerung wächst. Gleichzeitig ist Bodenfläche eine knappe und endliche Ressource. Wir denken Hamburgs Quadratmeter um, neu und weiter. Durch intelligente Flächennutzung entstehen Lösungen, die sowohl die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfüllen als auch den Menschen vor Ort einen Mehrwert liefern. Für mehr Lebensqualität pro m<sup>2</sup>.**

**Alles hat seine Zeit, und doch scheint es mir heute so, als käme ein Bericht über die Geschäfte des LIG für das Jahr 2021 – anders als sonst – eher zur Unzeit und gefühlt retrospektiv.**

In einer Umgebung durchaus apokalyptisch anmutender Nachrichten aus der Welt weitab von bisher Gewünschtem bzw. Vorstellbarem fällt es schwer, auf eine auch dort schon nicht normale Vergangenheit des Jahres 2021 zu schauen, ohne vom Heute 2022 mehr als nachhaltig beeindruckt zu sein: „Zeitenwende“ – was auch immer das ist und wo auch immer sie hinführt, in jedem Fall eine sehr markante Zäsur. Und so blicke ich, wenn auch nachdenklich, doch umso dankbarer auf das Jahr 2021 zurück: Trotz anfangs massiver Einschränkungen – im Miteinander mit Geschäftspartnerinnen und -partnern, aber auch intern, lief das Jahr gut, auch wenn die jetzt mögliche Wende hin zu einer wieder normaleren Art des Arbeitens sehr willkommen ist.

Obwohl die Umstände im letzten Jahr herausfordernd und außergewöhnlich waren, blicke ich mit **Dankbarkeit und Freude** auf eine ganze Reihe besonderer und zum Teil auch herausfordernder Themen zurück, die hier nicht einzeln erwähnt werden sollen, würde ich doch sicher wichtige Themen vergessen und auch die ganz alltägliche Routine nicht hinreichend würdigen. Dieser Geschäftsbericht soll daher einen kleinen Ausschnitt der Aktivitäten des LIG in 2021 vermitteln.

Der LIG – und das sind primär die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LIG – stand auch im Jahr 2021 für einen verantwortlichen und wirtschaftlichen Umgang mit den Immobilien der Stadt Hamburg und für gute Entscheidungsvorbereitungen und Beratung in einer ganzen Reihe von Themen **aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft.**

**Das Potenzial des LIG liegt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern: Sie sind „der LIG“, sie prägen sein Gesicht und sie legten auch im Jahr 2021 wieder den Grundstein für gute und verlässliche Arbeit.**

Thomas Schuster, Geschäftsführer des LIG



**Mit Dankbarkeit und Freude** blickt Thomas Schuster auf die Themen des Jahres 2021 zurück.

**„Alles hat seine Zeit, wenn wir das Heute als kostbare und wertvolle Zeit erleben und gestalten.“**

Thomas Schuster, Geschäftsführer des LIG

Der LIG hat sich auch im letzten Jahr wieder als Potenzialentwickler gezeigt, nicht nur bei Flächen und Gebäuden, sondern auch beim Personal. Die neuen – oder besser: aus-geweiteten – Aufgaben rund um das Thema „Vorkaufrecht“ führten dazu, dass neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Thema gewonnen und eingearbeitet werden konnten – und das unter Corona-Bedingungen. Das Potenzial des LIG liegt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern: Sie sind „der LIG“, sie prägen sein Gesicht und sie legten auch im Jahr 2021 wieder den Grundstein für gute und verlässliche Arbeit.

2021 war auch ein Jahr, in dem die Kommunikation mit unseren Kundinnen und Kunden immer wieder virtuell gestaltet werden musste. Vielen Dank für die Geduld und für das auch in diesen Zeiten sehr vertrauensvolle Miteinander.



**Rückblick und Ausblick:**

Eine Zeitenwende – wohin?

**Alles hat seine Zeit:**

- \_ wenn wir das Gestern akzeptieren und daraus lernen,
- \_ wenn wir das Heute als kostbare und wertvolle Zeit erleben und gestalten und
- \_ wenn wir das Morgen nicht als von uns determinierte Zeitreise akzeptieren.

**Alles braucht auch seine Zeit:**

- \_ die Beendigung des Krieges gegen die Ukraine,
- \_ die hoffentlich eintretende Erholung der Märkte und das Wiederaufleben der Lieferketten,
- \_ der Umgang mit einem Virus, das uns noch eine Zeit lang begleiten wird, und
- \_ die ersehnte Verringerung der Inflationsrate.

Ich wünsche Ihnen, den Kundinnen und Kunden, den Partnerinnen und Partnern und uns, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dass wir es schaffen, die Zeit gut zu nutzen, um das Morgen zu gestalten. Dafür wünsche ich allen Gottes Segen!

Thomas Schuster  
Geschäftsführer des LIG



10\_11

# Komm<sup>2</sup> linie ren für sportliche Ziele

Das Nachwuchsleistungszentrum (NLZ) des FC St. Pauli zieht an die Kollaustraße um, um sich zu zentralisieren und neu auszurichten. Am zusammengeführten Standort sollen insgesamt sieben Sportplätze, ein Funktionsgebäude und weitere Nebenanlagen realisiert werden. Der LIG stellt die erforderlichen Flächen zur Verfügung. Dazu gehört auch eine Überschwemmungsfläche, die essenziell für das Projekt ist.

## Lösungen

## am richtigen Platz



**Alle zusammen:** Das NLZ des FC St. Pauli vereint die Jugendmannschaften an einem Ort.

# Mission: Mehr Spielraum für die Nachwuchsförderung

Um beste Bedingungen für die Zukunft des FC St. Pauli zu schaffen, gilt es, die nötigen Flächen zusammenzusetzen und für Jahrzehnte bereitzustellen.



**Arne Kuchenbecker**  
Abteilungsleiter  
Flächen- und Portfoliomanagement

Die Jugend vom FC St. Pauli ist momentan an zwei verschiedenen Standorten in der Stadt anzutreffen. Während die U16, U15, U14 sowie die D- und E-Junioren am Brummerskamp in Eidelstedt trainieren, sind an der Kollaustraße in Niendorf die Älteren (U23, U19 und U17) zu Hause. Doch das wird sich bald ändern: Beide Spielstätten werden an der Kollaustraße zentralisiert und an aktuelle und künftige Anforderungen ausgerichtet. Dort werden sieben Sportplätze (DIN-Norm 105 m x 68 m), ein Funktionsgebäude für unterschiedliche Nutzungen und nach Möglichkeit weitere Nebenanlagen realisiert. Hintergrund sind die verschärften Richtlinien der DFL, die durch die Errichtung des neuen Nachwuchsleistungszentrums erfüllt werden.

Das neue NLZ benötigt mehr Platz als das bisherige Trainingszentrum. Ein Großteil der Flächen ist bereits im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und kann durch ein Erbbaurecht vom FC St. Pauli genutzt werden. Der Erbbaurechtsvertrag wird für die Dauer von 60 Jahren geschlossen und bietet dem Verein langfristige Planungssicherheit an diesem Standort. Dem FC St. Pauli soll zudem eine Verlängerungsoption über weitere 28 Jahre eingeräumt und die Laufzeit des Erbbaurechts damit an die Laufzeit des Erbbaurechts des Millerntor-Stadions angepasst werden. Darüber hinaus hat die FHH ein Flurstück von privat für 30 Jahre mit weiteren Verlängerungsoptionen angemietet. Diese Fläche wird in einem Untermietverhältnis an den Verein weitergereicht. Dabei handelt es sich um eine sogenannte Überschwemmungsfläche, die von essenzieller Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Projektes ist und ohne die eine Zusammenführung des Trainingsbetriebes nicht umsetzbar gewesen wäre. In guten Gesprächen erreichte der LIG mit der Eigentümerfamilie eine Einigung über dieses besondere Flurstück.



## Clever kombiniert

Darüber hinaus konnten weitere Flächen von der Eigentümerfamilie erworben werden, die im weiteren Planungsverlauf eine freiere Anpassung von Straßenverläufen erlauben, wodurch weitere Flächenpotenziale optimal genutzt werden können. Dieser Teilaspekt begünstigt die Gesamtumsetzung des NLZ am Standort Kollaustraße ebenso wie der Tausch einer Gewerbefläche im nordwestlichen Bereich der heutigen Baseballanlage, durch den für die spätere Entwicklung der Fläche ideale Flächenzuschnitte erreicht werden.

Der LIG hat diesen gesamten arbeitsintensiven Prozess federführend koordiniert und gesteuert. Zur weiteren zügigen Umsetzung des Vorhabens ist vereinbart, ein gemeinsames Projekt aller Beteiligten einzurichten (Bezirksamt Eimsbüttel, Landessportamt, FC St Pauli, Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG), Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) sowie Finanzbehörde (FB)/LIG); der LIG wurde gebeten, die Projektleitung zu übernehmen und ggf. auch erforderliche Maßnahmen für andere städtische Beteiligte vorzufinanzieren.

Mit dem geplanten Trainings- und Nachwuchsleistungszentrum legt der FC St. Pauli den nachhaltigen Grundstein für eine optimierte Jugend- und Ausbildungsarbeit, die ein zentraler Aspekt für die positive Entwicklung des Vereins in der Zukunft ist. Das neue NLZ schafft hervorragende Bedingungen, sichert die Wettbewerbsfähigkeit und damit die langfristige Perspektive des Hamburger Traditionsvereins.

„Alle Beteiligten, Stadt und Verein, haben lange und intensiv geprüft, an welchem Standort die Weiterentwicklung des FC St. Pauli erfolgen kann. In einem gemeinsamen Kraftakt ist es schließlich gelungen, dem Verein eine Perspektive innerhalb der Stadtgrenzen zu bieten. Die Sportbehörde ist dem LIG – wieder einmal – dankbar für seine qualifizierte und konstruktive Kooperation. Auch dieses Projekt stärkt den Sport in der Active City Hamburg.“

Christoph Holstein, Sportstaatsrat in der  
Behörde für Inneres und Sport



Flächenpotenziale optimal nutzen: im weiteren Verlauf können weitere Flächen erworben werden.

Hans-Christian Wedemann  
und sein Team koordinieren  
das Entwicklungsvorhaben.



## Neuer Ort für die Stealers und Knights

Nicht nur der FC St. Pauli, auch die Hamburg Stealers (Baseball) und Hamburg Knights (Base- und Softball) nutzen derzeit noch den Standort Kollaustraße. Für das neue NLZ wird die Baseballanlage an die Vogt-Kölln-Straße umziehen, wo eine neue moderne Anlage mit vergleichbaren Standards errichtet wird. Die Anforderungen und Gegebenheiten im Sinne eines Landesleistungszentrums Baseball wird der neue Standort möglicherweise sogar besser erfüllen. Die Baseballvereine, der FC St. Pauli und der bezirkliche Sportstättenbau der FHH ziehen bei der **Zentralisierung und Neuausrichtung** an einem Strang. Das Bezirksamt Eimsbüttel wird den Stealers und den Knights zudem finanzierbare Konditionen einräumen, die zum jetzigen Zeitpunkt wohl zu keiner Mehrbelastung führen werden.

„Für den FC St. Pauli ist es ein riesengroßer und zukunftsweisender Schritt, an unserem existierenden Trainingsgelände ein modernes Nachwuchsleistungszentrum innerhalb Hamburgs planen und bauen zu können. Ein großer Dank gilt der Stadt Hamburg und allen Beteiligten, dass dafür nun die Voraussetzungen geschaffen wurden. Das Projekt ist von überragender Bedeutung für den Verein und in seiner Tragweite sicher nur mit dem Ausbau des Millerntor-Stadions vergleichbar. Nun freuen wir uns darauf, die Planung weiter voranzutreiben und damit vor allem auch unsere Infrastruktur zur Nachwuchsförderung auf ein neues Niveau zu bringen.“

Oke Göttlich, Präsident des FC St. Pauli

## Hintergrund\_ Überschwemmungsfläche

Die Bebauung der sogenannten Überschwemmungsfläche ist sehr anspruchsvoll und erfordert einen hohen Prüf- und Arbeitsaufwand. Der LIG hat dazu frühzeitig die Auswirkungen einer Bebauung dieser Fläche mit zwei Spielfeldern durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) hydronumerisch prüfen lassen, weil durch den Bau in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet eingegriffen wird. Hier konnten Szenarien errechnet werden, dass sich mit der Umgestaltung des Areals ggf. sogar Verbesserungen hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete erreichen lassen.





16\_17



Eine Stadt für alle:  
In der Gartenstadt  
Farmsen entsteht be-  
zahlbarer Wohnraum.

imax

imie

ren

# für wachsenden Wohnbedarf

Wohnraum für Hamburgerinnen und Hamburger zu bezahlbaren Mieten zu schaffen – das ist das Ziel eines besonderen Bauprojekts im Herzen von Farmsen. Hier sollen insgesamt fast 300 neue geförderte Wohneinheiten im Zuge der Nachverdichtung entstehen. Dafür hat der LIG das Grundstück für 75 Jahre im Erbbaurecht an die Wohnungsbaugenossenschaft mgf Gartenstadt Farmsen eG vergeben.

**275 neue Zuhause  
im gleichen Quartier**

## Projekt-Details

\_ LAGE: umgeben von den Straßen Am Luisenhof, Vom-Berge-Weg und Tegelweg

\_ 275 WOHNUNGEN mit ein bis fünf Zimmern, 74 barrierefreie Wohnungen

\_ 1. FÖRDERWEG der IFBHH mit 30 Jahren Bindung  
Anfangsmiete voraussichtlich 6,70 €/m<sup>2</sup>

\_ FERTIGSTELLUNG erster Wohnungen im Baufeld 1 Ende 2022/Anfang 2023  
Weitere Abschnitte im Laufe des Jahres 2023 bis Anfang 2024



# Neubau: mehr Lebensraum in der Gartenstadt

**Für das Quartier „Am Luisenhof“ wird ein 25.040 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Einklang mit den jetzigen Bewohnerinnen und Bewohnern neu gedacht und neu bebaut.**

## Neubau: mehr Lebensraum in der Gartenstadt

Die Bevölkerung Hamburgs wächst, die Zahl der Haushalte steigt – und dafür wird Wohnraum dringend benötigt. Vor dem Hintergrund steigender Mieten spielt langfristig bezahlbarer Wohnraum mit stabilen Mietpreisen eine wichtige Rolle. Das Bauprojekt „Am Luisenhof“ in der Gartenstadt Farmsen knüpft hier direkt an. Bis 2024 werden acht Neubauten mit insgesamt 275 öffentlich geförderten Wohnungen errichtet. Die Miete startet bei 6,70 Euro/m<sup>2</sup> und darf alle zwei Jahre um 20 Cent/m<sup>2</sup> steigen. Die Wohnungen werden im 1. Förderweg über die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFBHH) gefördert.

Gebaut werden Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, für Seniorinnen und Senioren, Familien sowie für Studierende und Azubis. Davon sind 74 Wohnungen barrierefrei. Für die Wohnanlage sind zwei Tiefgaragen mit 122 Kfz-Stellplätzen sowie rund 500 Fahrradstellplätze in Planung.



**„Mit der Vergabe des Erbbaurechts an die ggf kann nachhaltig geförderter und bezahlbarer Wohnraum in Hamburg entstehen.“**

Hans-Christian Wedemann,  
Leiter Koordination Entwicklungsvorhaben



**Acht Neubauten** entstehen bis 2024.

Bis Ende 2022 soll ein Großteil der Wohnungen fertiggestellt werden, bis 2024 folgen weitere. Damit das neue Quartier genügend Platz hat, wurden bereits die Bestandsgebäude abgerissen. Alle vom Abriss betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden mit neuem Wohnraum versorgt.

Möglich wird „Luise“ durch einen Erbbaurechtsvertrag: Der LIG hat das etwa 25.040 m<sup>2</sup> große Grundstück für 75 Jahre an die Wohnungsbaugenossenschaft ggf Gartenstadt Farmsen eG vergeben. Mit der [Bestellung des Erbbaurechts](#) verschafft sich die Stadt langfristigen Zugriff auf Flächen und kann so auch für kommende Generationen auf veränderte Bedingungen und Stadtentwicklungsziele reagieren.



## Junge Genossenschaft mit nachhaltigen Ideen für die Gartenstadt

Die Genossenschaft mgf Gartenstadt Farmsen eG wurde 1988 von Mieterinnen und Mietern der Gartenstadtsiedlung gegründet und genießt seit jeher ein hohes Ansehen im Umkreis. Die mgf zählt heute 3.700 Mitglieder. Ihnen ist es gelungen, das Quartier zu einem **attraktiven Standort** für Bürgerinnen und Bürger zu verwandeln. Im Jahr 1992 übernahm die Mietergenossenschaft als Pächterin für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) die Verwaltung von 50 Hektar Grundfläche in der Gartenstadt. Das Pachtverhältnis wurde im Jahr 2018 in ein Treuhandverhältnis umgewandelt. Die mgf Gartenstadt Farmsen eG agierte zunächst als Treuhänderin für die FHH, bis das heutige Erbbaugrundstück 2021 schließlich aus dem Treuhandvertrag entlassen und in das Eigentum der FHH zurückübertragen wurde. Die Stadt wiederum hat mit dem Luisen Hof das erste Bauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung im Erbbaurecht an die mgf Gartenstadt Farmsen eG zur Vermietung für Wohnzwecke an Dritte vergeben.



Das Neubaugebiet „Luisen Hof“ ist mitten im Grünen eingebettet.

## Die Gartenstadt: Lebenswertes Quartier mit Tradition

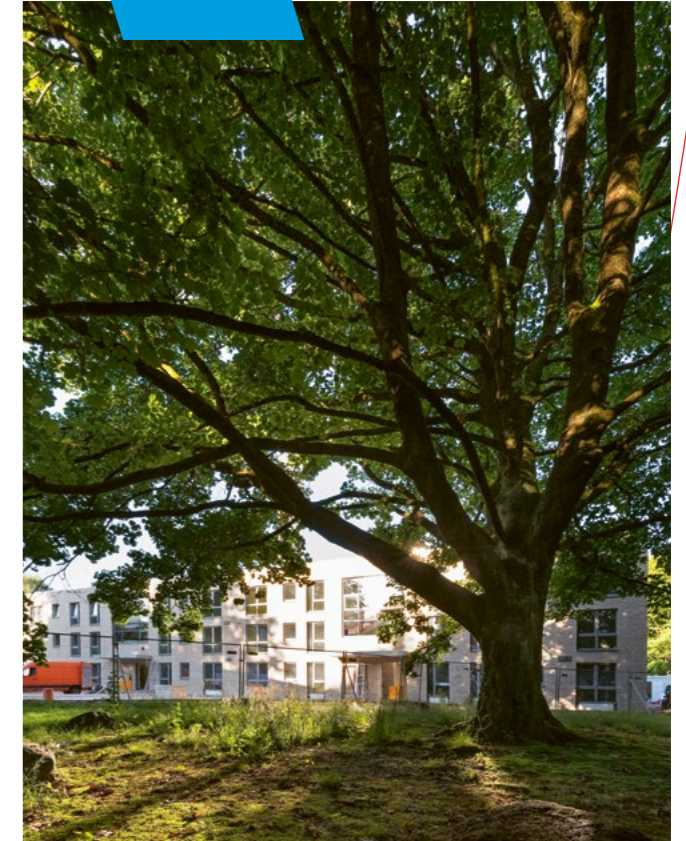
Die Gartenstadt Farmsen ist das Zuhause für mehr als 5.000 Menschen und zugleich ein grüner Erholungsraum mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Das Quartier wurde in den 1950er-Jahren gegründet, um den in der Nachkriegszeit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen entstand eine Wohnsiedlung mit inzwischen mehr als 2.500 Wohneinheiten in Mehrfamilien-, Einfamilien- und Reihenhäusern. Seit 2003 steht die Siedlung unter Denkmalschutz und wurde zu einem Vorzeigebereich für die Verbindung zwischen Naturnähe und Wohnen im urbanen Raum.

In der direkten Umgebung befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen. Ebenso liegt die Siedlung unweit der weiterführenden Schulen, Nahversorgungsstätten wie Arztpraxen und Supermärkte und ist durch die naheliegende U-Bahn-Haltestelle Farmsen verkehrstechnisch gut angebunden.

Durch das Bauprojekt kann im Zuge der Nachverdichtung künftig weiterer Wohnraum innerhalb des Quartiers entstehen. **Ein positiver Nebeneffekt** ist dabei auch die Planung für den angrenzenden Grundstücksstreifen am Luisen Hof, der vom Landesbetrieb Brücken, Straße und Gewässer (LSBG) zu einer Busbeschleunigungsspur ausgebaut wird.



Naturnahes Wohnen in der Gartenstadt Farmsen.



**„Mit unseren Neubauten entsteht vielfältiger, attraktiver und vor allem bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen. Durch die Anordnung der neuen Gebäude werden zusätzlich die Bestandsgebäude vor Straßenlärm geschützt, was eine Aufwertung für das gesamte Areal bedeutet. Für die mgf als Genossenschaft bedeutet diese Bestandserweiterung eine enorme wirtschaftliche Stärkung. Es werden Chancen für weiteres Wachstum geschaffen – ganz im Sinne unseres vorrangigen Zwecks, für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zur Förderung der Mitglieder zu sorgen.“**

Eckhard Sayk, Vorstand mgf Gartenstadt Farmsen

22\_23

2

# Umm wand

# ein für gelebte Kultur

Frei- und Experimentierflächen für kreative Ideen und Produkte sind rar in Hamburg. Gleichzeitig wächst die Zahl leerstehender Einzelhandelsflächen, nicht zuletzt durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, weiter an. Diesen beiden Herausforderungen will das Matching-System der Frei\_Fläche Abhilfe schaffen. Als Berater steht der LIG der Stadt bei der Umsetzung zur Seite.

**Ausstellung  
statt Leerstand**



**Barbara Dziadosz  
und Felix Jung**  
von jungwiealt freuen sich  
über die Möglichkeit, das Ihnen  
das Matching-System von  
Frei\_Fläche bietet.

# It's a Match: Leerstand trifft auf Kreative

24\_25

Öde Innenstadt und Stadtteilzentren adé: Mit dem Programm Frei\_Fläche kommen kreative Konzepte in die Stadt und beleben die Hamburger Quartiere.



Kreative Konzepte mitten in der Hafencity.

**Liebevoll illustrierte Designprodukte in teils zarten, teils kunterbunten Farben und Formen, wohin das Auge blickt:** Wenn sich Barbara Dziadosz und Felix Jung in ihrer Verkaufsfläche an der Versmannstraße umblicken, leuchten ihre Augen. Die Illustratorin und der Industriedesigner führen seit 2018 auch ein eigenes Papeterie-Label namens jungwiealt. Passend zum Namen liegt ihr Fokus auf der nachhaltigen Produktion zeitloser und dekorativer Produkte von Postermotiven über Stempel-Sets bis hin zu Büchern für alle Generationen. Ihre Produkte verkauften sie zunächst vorwiegend online. Seit Dezember 2021 liegen die vielfältigen Kreationen nun auch auf einer **ca. 137 m<sup>2</sup> großen Ladenfläche in der Hamburger Hafencity** aus. Dass sie hier ausstellen können, ist das Ergebnis eines erfolgreichen „Matches“ im Rahmen des Förderprogramms „Frei\_Fläche: Raum für kreative Zwischennutzung“. Das Förderprogramm wird aus Mitteln der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) zur Bewältigung der Corona-Krise finanziert. Es wurde in Kooperation der Behörde für Kultur und Medien (BKM), der Finanzbehörde (FB), dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) und der Hamburg Kreativ Gesellschaft entwickelt und wird von der Hamburg Kreativ Gesellschaft mit fachlicher Beratung des LIG umgesetzt.



**„Die Menschen werden durch die Zwischennutzungen in die Quartiere eingeladen. Es entsteht Raum für Begegnungen, wovon sowohl Immobilien-eigentümerinnen und -eigentümer als auch Kreativschaffende gleichermaßen profitieren.“**

Celina Behn und Dr. Katja Wolfram (v. l.), Hamburg Kreativ Gesellschaft

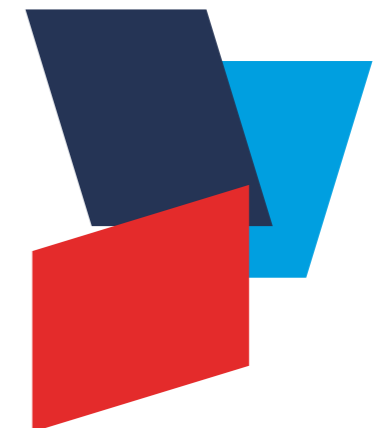
Das Match stellte sich für das Duo von jungwiealt als Glücksfall heraus: „Wir wohnen in der Nachbarschaft und waren zum Zeitpunkt auf der Suche nach geeigneten Büro- und Lagerflächen. Die kreative Zwischennutzung war uns schon von den Vermieterinnen und Vermietern ein Begriff, und wir haben uns direkt mit unserem Konzept auf die Fläche beworben“, erklärt Felix Jung. Für insgesamt zwölf Monate können Besucherinnen und Besucher die Produkte des Labels vor Ort betrachten und sogar persönlich mit dem Duo ins Gespräch kommen, was laut Barbara Dziadosz durchweg auf positive Resonanz stößt: „Wir haben bereits über die kurze Zeit einige Stammkundschaft gewinnen können.“

## Raum für Kreativität schaffen

Das Programm sieht vor, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich infolge der Corona-Pandemie mit einer hohen Anzahl an leerstehenden (Einzelhandels-)Flächen konfrontiert sehen, ihre Räumlichkeiten zur Zwischennutzung an Kreativschaffende vermieten. Diese erhalten zeitlich begrenzt die Möglichkeit, ihre künstlerischen Kreationen, eigene Designs, Ausstellungen und vieles mehr zu präsentieren – eine Win-Win-Situation also für beide Seiten. Während sich die Kreativschaffenden künstlerisch austoben können, vermeiden die Eigentümerinnen und Eigentümer Leerstandskosten und beleben ihre Immobilien mitsamt den umliegenden Quartieren nachhaltig. Vermietende und Kreativschaffende schließen dazu einen Zwischennutzungsvertrag ab, der als juristisch geprüfte Vorlage durch das Programm zur Verfügung gestellt wird.



Liebevoll illustrierte Papeterie und Bücher gehören zum Sortiment von jungwiealt.





Der **Pop-up-Store** von jungwiealt öffnet seine Türen in der Hafencity.

Die Zwischennutzungen beruhen auf der ersten von insgesamt vier sogenannten Fördersäulen. Über Säule 1 können Kreativschaffende einen Zuschuss für Betriebs- und Nebenkosten beantragen und zahlen monatlich einen Beitrag von 1,50 Euro/m<sup>2</sup>. Den Rest der Neben- und Betriebskosten übernimmt das Förderprogramm. Säule 2 richtet sich an Intermediäre. Diese mieten größere Flächen an und zwischenvermieten diese wiederum an Kreativschaffende. Intermediäre leisten dazu einen monatlichen Beitrag von 1,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die restliche Summe trägt das Förderprogramm. Über Säule 3 können Vermietende ebenfalls Zuschüsse beantragen, um die Voraussetzungen für Zwischennutzungen zu schaffen. Dies umfasst beispielsweise kleine bauliche Maßnahmen, Kosten für die Inbetriebnahme oder Sonderkosten wie Bewachung oder Haustechnik. Säule 4 fördert Kommunikations-, Werbe-, gestalterische und künstlerische Maßnahmen, mit denen auf die Zwischennutzung aufmerksam gemacht werden kann.



**„Wir haben bereits über die kurze Zeit eine Stammkundschaft gewinnen können.“**

Barbara Dziadosz, jungwiealt



**Klara Schulden und Steffi Keller (v. l.)** aus dem Bestandsmanagement beim LIG begleiten das Förderprogramm Frei\_Fläche.

Das Förderprogramm brachte die Kreativen und die Immobilieneigentümer nicht nur auf dem Papier zusammen: Inzwischen konnten sie im Rahmen eines weihnachtlichen Get-togethers auch persönlich Kontakte knüpfen. Das Get-together wurde mit einem Tag der offenen Tür verknüpft, damit auch die Öffentlichkeit die kreativen Zwischennutzungen bewundern konnte. Zusätzlich bot sich hierdurch der Anlass, die Interessierten auch in das neu entstehende Quartier einzuladen und dessen Bestehen gemeinsam zu feiern. Eine derartige Quartiersbelebung sei nicht nur ein positiver Nebeneffekt, erklärt Dr. Katja Wolfram, Leiterin des Immobilienbereichs der Hamburg Kreativ Gesellschaft: „Die Menschen werden durch die **Zwischennutzungen in die Quartiere** eingeladen. Es entsteht Raum für Begegnungen, wovon sowohl Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer als auch Kreativschaffende gleichermaßen profitieren.“ Neben den Design-Kreationen von jungwiealt haben bis zum Ablauf des Förderprogramms im Dezember 2022 noch weitere kreative Projekte einen Platz gefunden: seien es eine Kunstausstellung oder die audiovisuellen Darstellungen einer lokalen Künstlerin.

## Programm-Details

**\_ADRESSATEN:** Kreativschaffende, die auf der Suche nach günstigen Räumen sind

**\_MATCHING** von Kreativschaffenden und Immobilieneigentümern

**\_4 SÄULEN:** Zuschüsse für Nutzende, Zuschüsse für Intermediäre, Zuschüsse, um die Voraussetzungen für Zwischennutzung zu schaffen, Unterstützung für Kommunikations- und gestalterische Maßnahmen

**\_LAUFZEIT** des Programms von Juli 2021 bis Dezember 2022

## Know-how macht's lebendig

Während die Hamburg Kreativ Gesellschaft als Ansprechpartnerin in direktem Kontakt mit den Kreativschaffenden steht und den Matching-Prozess mit Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern aktiv begleitet, unterstützt der LIG das Programm durch fundiertes Immobilienwissen und Vermittlungskompetenz in die Hamburger Immobilienlandschaft. Zusätzlich agiert der LIG als Schnittstelle zu den Verantwortlichen in den Bezirksverwaltungen, der Wirtschaftsbehörde und der Business Improvement Districts (BID). Steffi Keller, Abteilungsleiterin des Bestandsmanagements, unterstreicht den großen Mehrwert des Programms für die nachhaltige Stadtentwicklung: „Mit geringem Aufwand können Vermietende ihre leerstehenden Einzelhandelsflächen beleben und somit zur heterogenen (Re-)Vitalisierung von Quartierszentren und der Innenstadt beitragen. Der Prozess der Zwischennutzung ist denkbar einfach: Juristisch geprüfte Zwischennutzungsverträge stehen zur Verfügung, Förderanträge werden durch Kreative gestellt, und am Ende profitieren beide Seiten von dieser kreativen Verwendung der Flächen.“

28\_29



Der Neubau im **Harburger Phoenix-Viertel** setzt den Fokus auf Wohn- und Lebensqualität.

# wimm nutzt ein für mehr Nachbarschaft

Wo früher nur geparkt wurde, wird künftig gelebt und gelacht – auf einer öffentlichen Parkplatzanlage im Harburger Phoenix-Viertel in unmittelbarer Nähe zu einer Magistrale entsteht ein modernes Wohngebäude mit 77 Wohneinheiten. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn profitieren dabei von einem ausgeklügelten Schallschutz und modernen Freiflächen.

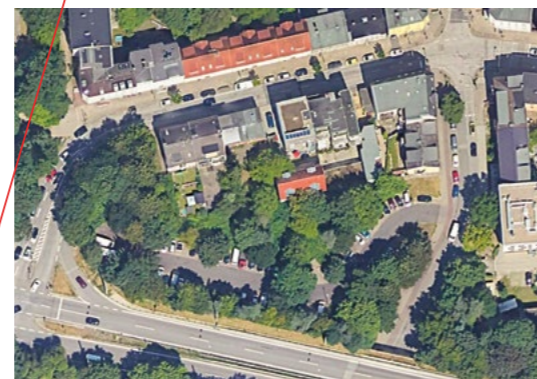
**Freie Fahrt  
für Wohnkomfort**

# Ruhig und doch lebendig

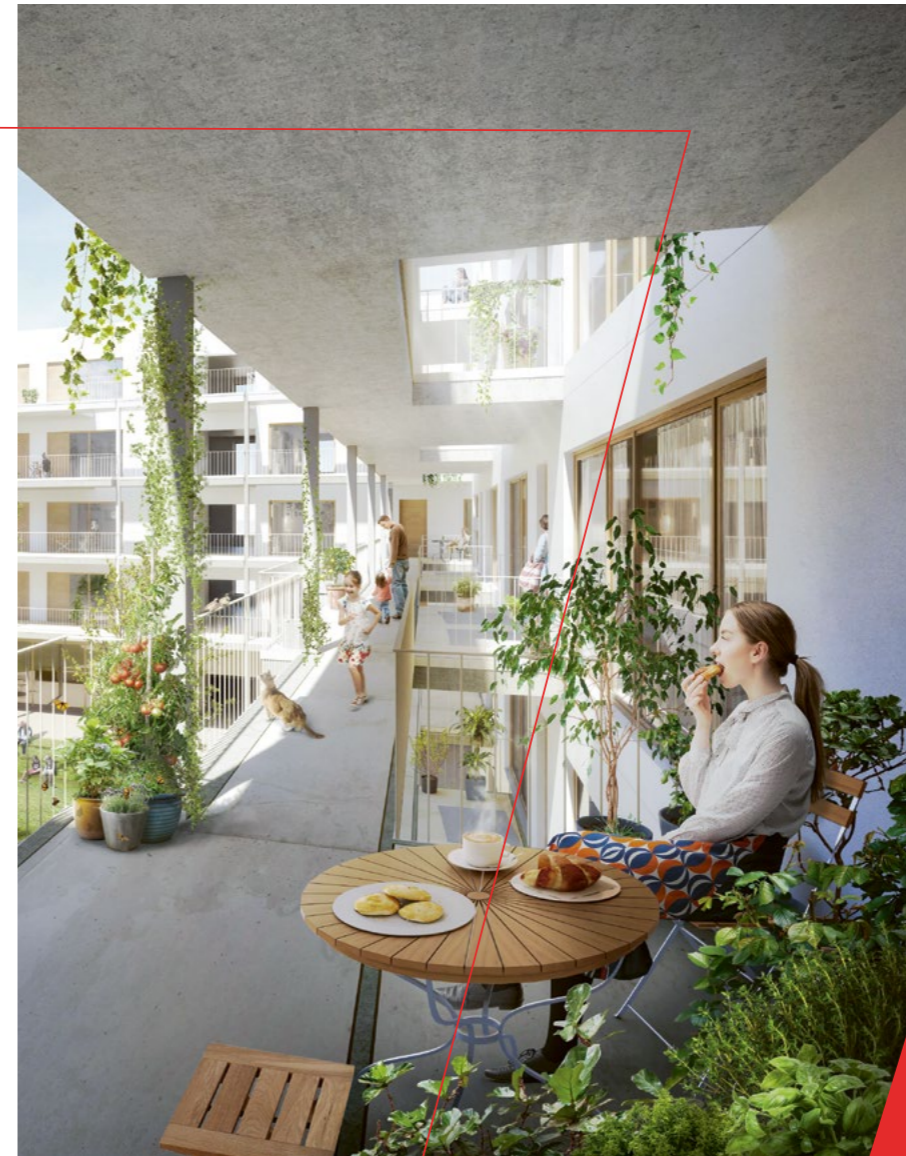
**Neu interpretierte Laubengänge, Schallschutz, Kinderspielflächen – so sieht modernes Wohnen aus, das dem ganzen Quartier zugutekommt.**

Aktuell befindet sich auf dem Gelände Hohe Straße/Rote-Kreuz-Straße ein öffentlich zugänglicher Parkplatz mit etwa 60 Stellplätzen, der jedoch überwiegend von Dauerparkenden und Schrottautos belegt wird. Da die Parkplätze auch von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gegenüberliegenden Zentrale des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) benötigt werden, soll diese ungünstige Situation bald der Vergangenheit angehören und mit einer Neubebauung der gesamte Stadtteil aufgewertet werden. Im Rahmen des derzeitigen städtebaulichen Entwurfs nimmt die geschlossene viergeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss rund 1.800 m<sup>2</sup> des gesamten Areals in Anspruch. 35 % der geplanten 77 Wohneinheiten sind als geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Auch Eigentumswohnungen gehören zu den potenziellen Nutzungsbausteinen. Die Dachflächen sollen zur Produktion erneuerbarer Energie über Photovoltaikmodule genutzt und begrünt werden. Nördlich und südlich der Bebauung könnte eine insgesamt ca. 820 m<sup>2</sup> große Kinderspielfläche entstehen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht eine Tiefgarage zur privaten Nutzung zur Verfügung. Ungenutzte Parkplätze können den Nachbarinnen und Nachbarn zur Miete angeboten werden.

Highlight des neuen Wohnhauses sind die geplanten Laubengänge: Sie sind zum Innenhof ausgerichtet, bieten Platz für Sitzmöglichkeiten und Abstellflächen und sorgen so für **Kommunikations- und Aufenthaltsräume.**



**Blick von oben:** Die Neubebauung ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden.



**Blick in die Zukunft:** Mit Blick in den Innenhof werden die Laubengänge zu attraktiven Aufenthaltsorten.





## Gut abgeschirmt ist die halbe Miete

Durch die intelligente Gebäudeform und einen Schallschutz werden sowohl Bewohnerinnen und Bewohner als auch die Anwohnerinnen und Anwohner in den Nachbargebäuden und im dahinterliegenden Viertel vor dem Lärm der Bundesstraße 75 abgeschirmt. Bei der Planung musste ein Abstandsgebot von 20 Metern zur Bundesstraße eingehalten werden, das den Entwurf zusätzlich beeinflusste.

Das Gelände ist derzeit von einem umfassenden Baumbestand geprägt. Ein Baumgutachten aus dem Jahr 2021 weist rund 55 % davon als erhaltenswürdig oder sogar sehr erhaltenswürdig aus. Insgesamt sollen 43 Bäume für das Vorhaben durch Ausgleichpflanzungen kompensiert werden. Von diesen 43 Bäumen sind zehn nicht oder nur bedingt erhaltenswürdig. Ein Teil des Baumbestandes wird auch genutzt, um das Areal optisch von der Umgehungsstraße abzuschirmen.

Bei diesem Projekt handelt es sich um eines der ersten Projekte im Rahmen der externen Projektentwicklung im LIG, für die ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erreicht wurde. Die steg Hamburg GmbH wird das Anhandgabeverfahren mit dem LIG aufnehmen, um das Grundstück zu erwerben. Weitere Abstimmungen mit dem zuständigen Bezirksamt Harburg zum städtebaulichen Entwurf stehen an.



## Gut vorbereitet in die Entwicklung

Die Entwicklung des Areals befindet sich noch in der Vorplanungsphase. Das Bezirksamt Harburg hat nach der Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Bis zur Umwandlung des Parkplatzes in ein neues Wohnquartier werden verschiedene Gutachten benötigt:

- \_ Lärmtechnische Untersuchung (LTU)
- \_ Verschattungsgutachten
- \_ Artenschutzgutachten
- \_ ggf. Ergänzungen zum Baumgutachten (Prüfung der zusammengewachsenen Baumgruppe)
- \_ Entwässerungsgutachten
- \_ Vermessungsgutachten

Weitere Gutachten sind nach der Einleitung des B-Planverfahrens zu klären.



Ein Teil des Baumbestandes wird zur Abschirmung des Areals genutzt.



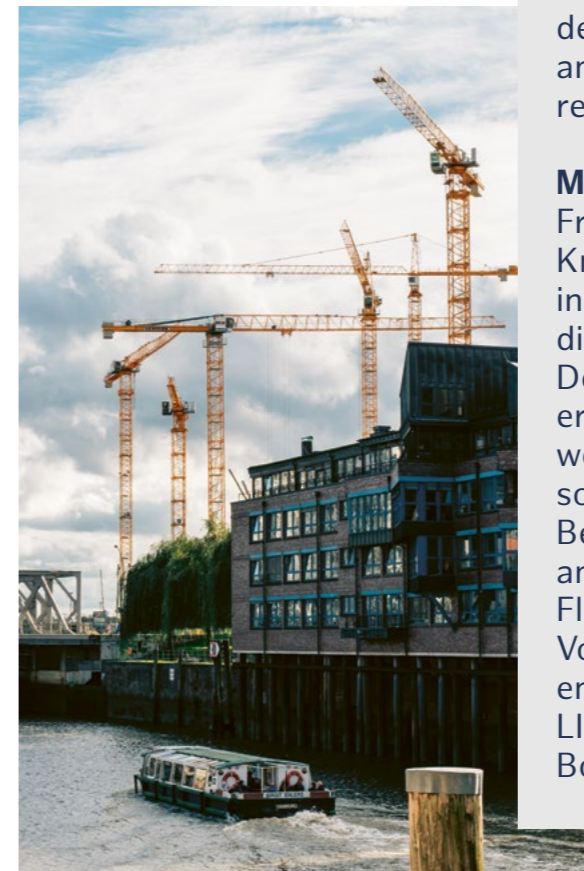
„Durch die Zusammenarbeit mit externen Projektentwicklern wird die Schaffung von Wohnraum aktiv vorangetrieben.“

Andreas Meier, Projektkoordination

## Hintergrund Externe Projektentwicklung

Jährlich sollen 10.000 neue Wohnungen in Hamburg gebaut werden – das ist das erklärte Ziel der Wohnungspolitik des Senats. Um dieses Ziel zu erreichen, vereinbarte der LIG bereits 2017 – nach entsprechender Ausschreibung – eine Zusammenarbeit mit den vier privaten Projektentwicklern BPD, Garbe, Hamburg Team und steg Hamburg GmbH. Den Entwicklern wurden in zwei Tranchen ausgewählte städtische Flächen mit teilweise schwierigem Entwicklungspotenzial zugeteilt. Für diese sollen sie – unter Einbeziehung der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Verwaltung – Konzepte entwickeln, die am Ende umsetzbar, abgestimmt und baureif sind.

Mit diesem Modell, das mittlerweile erste Früchte trägt, wird das professionelle Know-how der privaten Projektentwicklerinnen und Projektentwickler genutzt und die Ressourcen der Verwaltung geschont. Der Projektentwickler partizipiert nach erfolgreicher Entwicklung einer Fläche – wozu Konzeptideen und Planungen ebenso gehören wie die Abstimmung mit dem Bezirk und allen Stakeholdern vor Ort – am Entwicklungsgewinn. Die entwickelten Flächen werden nach entsprechender Vorbereitung durch den privaten Projektentwickler per Gebotsverfahren vom LIG vergeben. Das Konzept ist in der Bodendrucksache des Senats verankert.



**Dr. Andreas Dressel ist Senator der Freien und Hansestadt Hamburg, Präses der Finanzbehörde, Mitglied des Bundesrates und Verwaltungsratsvorsitzender des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen.**

**LIG: Herr Dr. Dressel, Sie prägen als gebürtiger Hamburger die Entwicklung der Stadt seit vielen Jahren. Welche Stadtentwicklungsprojekte liegen Ihnen besonders am Herzen?**

**AD:** Von kleinen Entwicklungsprojekten in Stadtteilen bis zu den großen Projekten mit internationaler Strahlkraft wie der Science City Bahrenfeld: Wichtig ist, dass der Mensch im Mittelpunkt aller Überlegungen bleibt und wir die Rahmenbedingungen für eine lebenswerte und bezahlbare Stadt schaffen bzw. wir diese erhalten.

**LIG: Lebenswert heißt: eine Stadt voller kultureller Angebote, ein attraktives Freizeitangebot, intakte Natur und viel Grün und Wasser?**

**AD:** All das sind wichtige Aspekte, die in unsere Überlegungen einfließen. Lebenswert heißt für mich aber auch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sodass die Menschen unserer Stadt die genannten Vorzüge auch genießen können. Hier gilt es, jeden Quadratmeter Fläche intelligent zu nutzen.

**LIG: Was sind die besonderen Herausforderungen und wie begegnen Sie diesen?**

**AD:** Die Bevölkerung unserer Stadt wächst stetig, gleichzeitig ist der Boden eine knappe Ressource. Ziel ist es, die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger nach bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen. Dabei ist es ebenso wichtig, langfristige Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt von Morgen zu erhalten. Ein wichtiger Grundsatz ist in diesem Zusammenhang die „Vorfahrt für das Erbbaurecht“.

**„Eine lebenswerte Stadt heißt auch jeden Quadratmeter Fläche intelligent nutzen.“**

Dr. Andreas Dressel

**LIG: Was genau verbirgt sich hinter dem Grundsatz?**

**AD:** Beim Erbbaurecht handelt es sich um einen wichtigen Baustein der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Hierbei handelt es sich um das Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses ein Grundstück zu bebauen. Die Stadt bleibt dabei Eigentümerin der Flächen. So kann die Stadt langfristig, strategisch, im Sinne zukünftiger Generationen und im Sinne städtischer Interessen agieren und bleibt handlungsfähig bei möglichen Veränderungen. Die beteiligten Partner profitieren ebenfalls von einer langfristigen Planungsperspektive und darüber hinaus von einem geringeren finanziellen Aufwand als bei einem Kauf.

**LIG: Durch intelligente Flächennutzungen soll sich die Stadt positiv und im Sinne einer sozialen Bodenpolitik entwickeln. Welches sind aus Ihrer Sicht in diesem Zusammenhang wichtige Tätigkeitsfelder des LIG?**

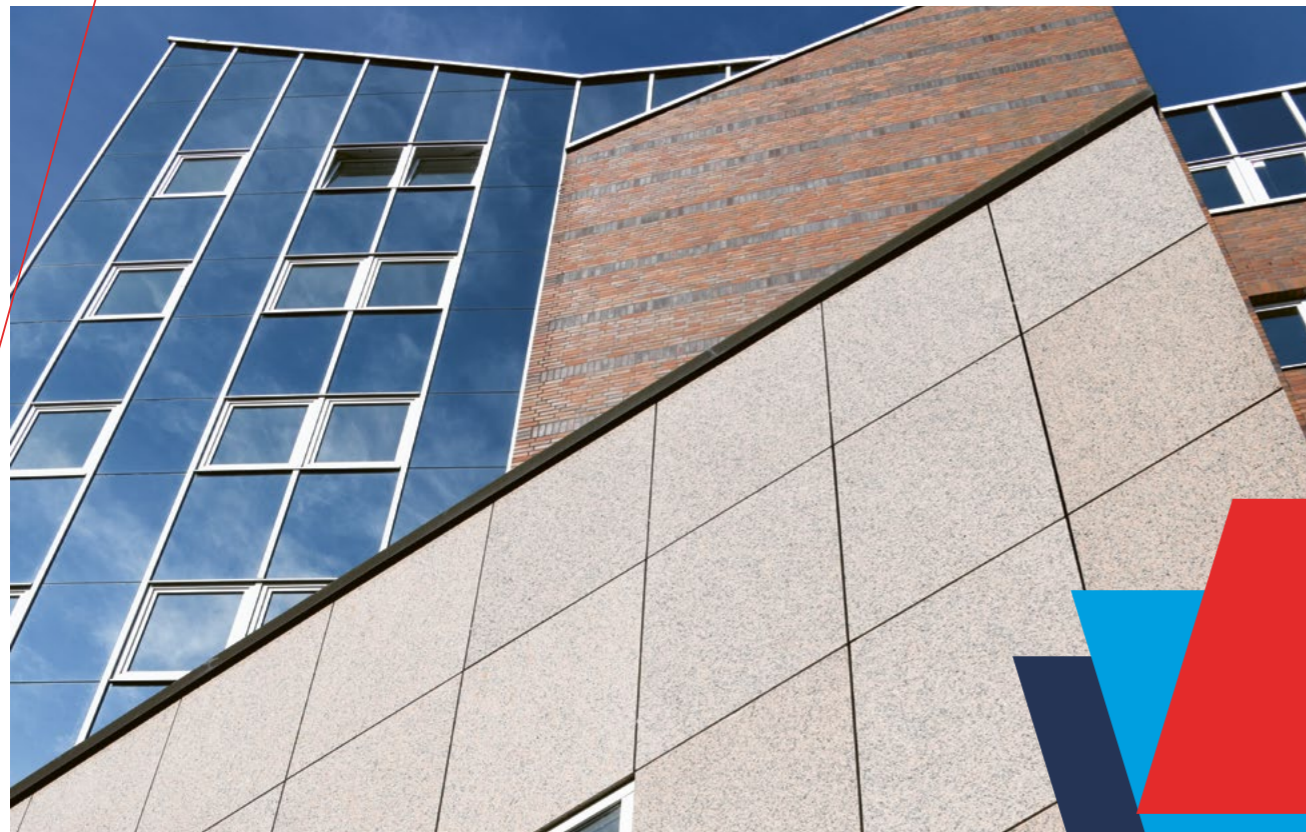
**AD:** Wichtige Aufgaben für die Umsetzung der Vorgaben der sozialen Bodenpolitik sind u.a. die Schließung von Erbbaurechtsverträgen, die Ausübung von Vorkaufsrechten und der Ankauf von Flächen, um nur einen kleinen Ausschnitt der Tätigkeitsfelder zu nennen. Dabei ist die Vielfalt der Aufgaben des LIG auch in Bezug auf die Projekte enorm. Von der genannten Science City Bahrenfeld über die Entwicklungen am Bahnhof Diebsteich bis zum Großprojekt der Sanierung der Kai-mauern in der Speicherstadt: Der LIG ist hier und in vielen anderen Projekten aktiv beteiligt, managt mit strategischer Weitsicht und viel Know-how die Entwicklungen und leistet so einen wichtigen Beitrag für die langfristig positive Entwicklung unserer Stadt.

**Dr. Andreas Dressel ist wichtig, dass bei Stadtentwicklungsprojekten der Mensch im Mittelpunkt steht.**



# Science City – mehr Platz für die Wissenschaft

2021 ist die Science City Hamburg Bahrenfeld weiter gewachsen. Während erste Projekte konkret werden und bereits deutlich zu sehen sind, befinden sich andere (noch) in der Planung und auf Papier.



Wissenschaft und Sport sind in der Science City nah bei einander.



Wolfgang Griesing,  
Marc André Sargatzki  
Team Immobilienentwicklung  
Hamburger Westen (v. l.)

**„Es ist spannend zu sehen, wieviel sich über die Jahre in der Science City entwickelt, hin zu einem innovativen Wohn- und Wissenschaftsstandort in Hamburg. Diese Entwicklung fördern wir.“**

Wolfgang Griesing, Projektleitung  
Immobilienentwicklung Hamburger Westen

Unter dem Dach der „Active City – Sportstadt Hamburg“ entwickelt sich die Science City zu einem Ort, der nicht nur optimale Lernbedingungen ermöglicht, sondern auch **Bewegung und Sport**. Durch den Um- und Ausbau der Forschungseinrichtungen werden bestehende Sportanlagen verändert oder verlagert. Die bestehenden Vereine sollen Perspektiven und Flächen für ihre Angebote erhalten. Dafür hat der LIG die ehemalige Betriebssportanlage am Stiefmütterchenweg erworben. Eine Machbarkeitsstudie, eine Bedarfsplanung für den Sport in der Science City und eine freiraumplanerische Konkretisierung zum Lise-Meitner-Park belegen, dass eine Umnutzung – zum Teil mit multimodaler Belegung – für Fußball-, Hockey- und Tennisplätze möglich ist.

Die Science City GmbH koordiniert – im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und in enger Abstimmung mit dem LIG – den Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern auf der einen und Planenden auf der anderen Seite. Dafür wurde 2021 der Infopoint am Albert-Einstein-Ring 8-10 eröffnet, in dessen Räumlichkeiten (digitale) Infoveranstaltungen stattfinden. Er wurde bei der Veranstaltung „2. Forum Bahrenfeld – Auf dem Weg zum wissensorientierten Stadtraum“ bereits kurzzeitig zum Filmstudio.

Im selben Gebäude wird der Fachbereich Physik der Universität Hamburg sein neues Zuhause finden. Die Planungen für die Umwandlung der ehemaligen Büro- und Gastronomiefächen sind bereits in finaler Planung – **Baubeginn noch 2022**.

**Der neue Hochschulstandort am Albert-Einstein-Ring 17-21 verbindet die vorhandenen Gebäude zu einem LearningCenter.** Das LearningCenter soll der zentrale Ort für Studierende in der Science City werden: Moderne Bibliotheksangebote, Räume zum konzentrierten Arbeiten und ein Mensa-Café ermöglichen eine fächerübergreifende Kommunikation, den Austausch zwischen Dozierenden und Studierenden sowie gemeinsames Lernen. Nach der positiv ausgefallenen Machbarkeitsstudie zur baulichen Umwandlung geht es an die Durchführung des Planungswettbewerbsverfahrens (RPW) und anschließend in die Planungsphase.

# Diebsteich: Volle Kraft voraus

**Aktuell stehen in der Waidmannstraße noch Lagerhallen und Gebäude des Unternehmens thyssenkrupp Schulte, doch in Zukunft wird es hier richtig lebendig:**

Ein Fußballstadion, Areale für Büros, Gastronomie, Handel, Kultur und Freizeit, eine Musikhalle für bis zu 5.000 Besucherinnen und Besucher sowie ein Bürogebäude mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten werden hier einen Platz finden. Neben den zwei historischen Pfortnerhäuschen soll auch das gründerzeitliche ehemalige Verwaltungsgebäude erhalten bleiben. Die Räumlichkeiten des Verwaltungsgebäudes werden eine Sport-Kita und zusätzliche stadtteilbezogene Angebote beherbergen. Kurzum: Das Areal bildet ein neues Zentrum nicht nur für das Quartier, sondern auch darüber hinaus.

Der LIG arbeitet mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), der Behörde für Kultur und Medien (BKM), der Behörde für Inneres und Sport (BIS), der Behörde für Verkehr und Mobilität (BVM) und dem Bezirksamt Altona an der Umsetzung des Großprojekts. Gemeinsam erarbeiteten die Akteure u.a. eine bauliche Machbarkeitsstudie und ein Mobilitätskonzept. Für Musikhalle und Stadion wurde eine Bedarfsplanung in Auftrag gegeben. Auch vertiefende Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung des Areals wurden beauftragt.



**Roland Wörmcke**  
Projektleiter für das  
Entwicklungsgebiet  
Diebsteich



**„Auf dem Areal der Waidmannstraße entsteht ein vielfältiges und lebendiges Quartier, das der LIG aktiv mitgestaltet.“**

Roland Wörmcke, Projektleitung  
Entwicklungsprojekt Diebsteich



Die Lagerhallen gehören bald der Vergangenheit an.



Auf Basis dieser Konzepte und Untersuchungen hat der LIG Ende 2021 federführend einen hochbaulich freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für das Areal Waidmannstraße 26 begonnen. Die Bezirkspolitik, die Bürgerschaft und avisierte zukünftige Nutzerinnen und Nutzer sind dabei eng in den Prozess eingebunden. Die interessierte Öffentlichkeit kann die Arbeiten vor der Preisgerichtssitzung betrachten und eigene Standpunkte einbringen. Ziel ist die Entwicklung eines ganzheitlichen Planungsentwurfs für das Gelände. Das Ergebnis wird voraussichtlich im Dezember 2022 vorliegen.

Im Anschluss an den hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb (RPW) wird der LIG eine innovative Kooperationsmodell-ausschreibung starten, mit dem ein bauausführender Projektpartner gefunden werden soll. Zusammen mit dem obsiegenden Teilnehmer des RPW-Verfahrens wird der Projektpartner das Entwurfsergebnis im Rahmen einer Planungs- und Konsolidierungsphase kooperativ zu einem genehmigungsreifen Bauentwurf weiterentwickeln und gemeinsam eine Ausführungsplanung für den genehmigten Entwurf erarbeiten.

# Von der Werkstudentin zur Portfoliostrategin

**LIG-Mitarbeiterin Kim Hartwig gewährt einen ganz persönlichen Einblick in ihren individuellen Werdegang: Im Oktober 2020 ist sie im Bereich Controlling und Finanzen als Werkstudentin gestartet und mittlerweile in der Planungsbegleitung der Abteilung Portfoliomanagement und -strategie fest angestellt. Hier berichtet sie über ihre ganz besonderen Meilensteine.**

## **Kim, wie bist du auf den LIG erstmals aufmerksam geworden und warum hast du dich hier beworben?**

Ich bin erstmals durch Erzählungen meiner Mitstudierenden, die bereits im Rahmen des Studiums beim LIG tätig waren, auf den LIG aufmerksam geworden, woraufhin ich mich selbst über ihn informiert habe. Mir hat besonders das Zusammenspiel aus Verwaltung, Immobilienwirtschaft und Stadtplanung gefallen, da ich neben meinem Studium im Bereich der Stadtplanung auch immer ein großes Interesse an immobilienwirtschaftlichen Themen hatte.

**Junior Portfoliostrategin**  
Kim Hartwig über ihren Werdegang  
beim LIG.



### Was waren deine ersten Eindrücke vom LIG als Arbeitgeber?

Meine ersten Eindrücke beim LIG waren positiv. Von Beginn an habe ich viel Hilfsbereitschaft und Einbindung in verschiedene Themenbereiche und Projekte erfahren dürfen und war stets von netten Kolleginnen und Kollegen umgeben. Zudem konnte ich neben meinem Studium Berufserfahrung in städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Themenfeldern sammeln. Insbesondere auch den Blick in das Verwaltungshandeln empfand ich als zukünftige Stadtplanerin als wichtig. Das hat mir sehr gefallen.



Als Werkstudentin hat Kim Hartwig Erfahrung in der Bewertung von unbebauten Grundstücken sammeln können.

### Beschreib gerne deinen Werdegang vom Controlling in die Portfoliostrategie und Planungsbegleitung.

Mein Werdegang beim LIG hat bereits vor dem Controlling als Werkunternehmerin von September 2018 bis Dezember 2019 in der Projektentwicklung begonnen. Dort war ich in verschiedenen Projekten involviert und hatte die Chance, an zahlreichen Terminen, wie z. B. Steuerungsunden, teilzunehmen, Protokolle zu führen und einzelne Aufgaben zu übernehmen. Nach dem Ende meiner Vertragslaufzeit habe ich mich neun Monate später erneut beim LIG im Controlling beworben. Von Oktober 2020 bis Februar 2021 habe ich mit zwei weiteren Werkstudierenden die Buchwerte des Flächenportfolios des Allgemeinen Grundvermögens geprüft und bewertet. Hierdurch habe ich mir einen allgemeinen Überblick über das Flächenvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) verschaffen und erste Erfahrungen in der Bewertung von insbesondere unbebauten Grundstücken sammeln können. Kurz vor Beendigung meines Studiums hat mich die Personalabteilung auf eine offene Stelle im Bereich der Portfoliostrategie und Planungsbegleitung aufmerksam gemacht und mir empfohlen, mich zu bewerben, was ich auch getan habe. Seit März 2021 bin ich Junior Portfoliostrategin im Bereich der Vorkaufsrechte und Planungsbegleitung für den Bezirk Hamburg-Nord.

### Was war dein persönliches Highlight in deiner bisherigen beruflichen Laufbahn beim LIG?

Mein persönliches Highlight besonders während der Corona-Zeit ist es, meinen Kolleginnen und Kollegen im Büro zu begegnen und mich mit ihnen austauschen zu dürfen sowie die Prüfung von für die FHH bedeutenden Vorkaufsrechtsfällen, da diese besonders dynamisch in der Bearbeitung sind.

„Von Beginn an habe ich viel Hilfsbereitschaft und Einbindung in verschiedene Themenbereiche und Projekte erfahren und war stets von netten Kolleginnen und Kollegen umgeben.“

Kim Hartwig, Sachbearbeiterin

Flächen- und Portfoliomanagement



# Hamburg im Gespräch

Jedes Jahr im Oktober ist die **EXPO REAL**, die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa, drei Tage lang Gastgeber für die gesamte Immobilienbranche. Gäste sowie Ausstellerinnen und Aussteller bilden dabei alle Phasen einer Immobilienentwicklung ab: von der Idee und Konzeption über Investition und Finanzierung, Realisierung und Vermarktung bis hin zu Betrieb und Nutzung.

Die EXPO REAL hat sich mittlerweile zu einer unverzichtbaren Geschäftsplattform für die Immobilienbranche aus bis zu 45 Ländern entwickelt. Insbesondere viele internationale Städte und Regionen nutzten bisher die Fachmesse, um Investoren anzusprechen. Nachdem die Messe 2020 pandemiebedingt abgesagt wurde, fiel sie 2021 in München – aufgrund einer weiterhin volatilen Pandemiesituation – kleiner und regionaler aus als in den vergangenen Jahren. Die Ausstellerinnen und Aussteller fanden Platz in fünf Messehallen, um ihre Stände aufzubauen. Ein umfassendes Hygiene-, Sicherheits- und Standkonzept sorgte dafür, dass sie mit den Besucherinnen und Besuchern sicher ins Gespräch kamen.



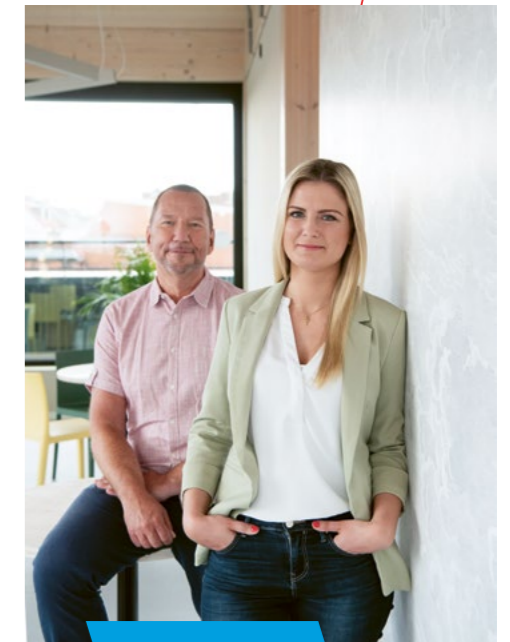
**Jonas Mecklenburg,  
Sarah Lübcke**  
Portfoliomanager  
und Sachbearbeitung  
Vertrieb



Raum für Begegnungen  
und Gespräche auf der  
EXPO REAL 2021.



**Joanna Piekarski,  
Michael Freyer**  
Sachbearbeitung Vertrieb



Trotz des kleineren Formats nutzte der LIG mit seinen kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort die Möglichkeiten zum regen Austausch mit bestehenden oder neuen Partnerinnen und Partnern. Der LIG-Stand war im Hamburger Gemeinschaftsstand integriert. Wenn die Gespräche doch mal intensiver wurden, stand dafür ein Besprechungsraum zur Verfügung.

Am zweiten Messetag veranstaltete der LIG auch dieses Mal seinen allseits beliebten EXPO-Lunch „Hamburg im Gespräch“. Dazu lud er ausgewählte Partnerinnen und Partner der Immobilienbranche sowie städtische Vertreterinnen und Vertreter zu einem persönlichen Dialog ein. Dieser erwies sich als sehr fruchtbar: Die Akteure berichteten aus erster Hand, was die Branche bewegt und wo der Schuh drückt. Dabei wurde deutlich, wie viel sich nicht zuletzt dank der großartigen Unternehmen, die die Zukunft der Stadt aktiv mitgestalten, in Hamburg tut.

**Der LIG freut sich auf die EXPO REAL 2022.**



# Impressum

## HERAUSGEBER

Freie und Hansestadt Hamburg  
Geschäftsführung des Landesbetriebs Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

## KONZEPT UND DESIGN

berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## REDAKTION UND PROJEKTKOORDINATION

Julia Schwabe, Jan Scharenberg und Jessica Klug

## BILDER

Eva Häberle, unsplash, Stefan Groenveld,  
Daniel Reinhardt / Senatskanzlei Hamburg  
Visualisierung des Neubaus in Harburg: moka-studio  
Visualisierung Luisenhof: Concepts4real.  
Geodaten: GeoBasis-DE/BKG, Google  
LIG Hamburg

## STAND

August 2022

## 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 zu treffend 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.**

stadt  
raum<sup>2</sup>

denken







**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)**





**LIG Hamburg**

Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen



# stadt raum<sup>2</sup>

**denken**

**Finanzbericht  
2021**

# Der LIG

# in Zahlen

Wir haben 2021 unsere operativen Ziele erreicht und erneut ein gutes Jahresergebnis erzielt. 2022 setzen wir alles daran, an diese Entwicklung anzuknüpfen.

**65**  
MIO. EURO GEWINNABFÜHRUNG  
AN DEN HAUSHALT DER FHH

**90,2**

PROZENT EIGENKAPITALQUOTE

**1.617**

WOHNEINHEITEN IM NEUBAU

**4,69**

MRD. EURO ANLAGEVERMÖGEN

**Team Finanzen**  
v. r. n. l.:  
Sebastian Czaja,  
Mario Poßehl,  
Alexandré Thomßen  
(Referatsleiter),  
Arne Trost



## Inhalt

### 03 LAGEBERICHT

- 03 Geschäfts- und Rahmenbedingungen
- 06 Geschäftsentwicklung

### 19 JAHRESABSCHLUSS

- 19 Bilanz zum 31. Dezember 2021
- 21 Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Bestätigungsvermerk
- 23 Mehrjahresvergleich

### 25 IMPRESSUM

# Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

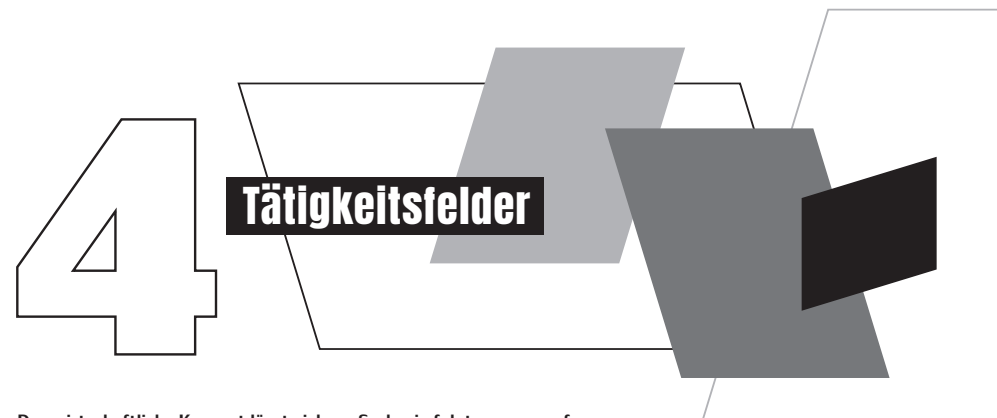
## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1. GESCHÄFTSMODELL UND STRUKTUR

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist gemäß § 106 der Landeshaushaltsordnung (LHO) ein rechtlich unselbstständiger Teil der Verwaltung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) mit eigener Wirtschaftsführung und -verantwortung sowie einem eigenen kaufmännischen Rechnungswesen. Die streng wirtschaftliche Ausrichtung auf nachhaltige Profitabilität soll neben der fachlichen Aufgabenwahrnehmung auch die Möglichkeit sicherstellen, jährlich einen finanziellen Beitrag an den Haushalt der FHH zu leisten. Die Überwachung und Steuerung erfolgen dabei durch einen Verwaltungsrat und die Finanzbehörde.

Der LIG nimmt aktiv am inner- wie auch in Teilen am außerhamburgischen Immobilienmarkt teil und ist gleichzeitig auch Geschäftspartner sowie Dienstleister für die FHH (Fachbehörden/Bezirksämter, Landesbetriebe, Sondervermögen, staatliche Hochschulen oder öffentliche Unternehmen). Die Kernfelder seiner Geschäftstätigkeit sind die Entwicklung und Vermarktung städtischer Grundstücksflächen, die Bewirtschaftung der Immobilien im Allgemeinen Grundvermögen, der Erwerb von mit Potenzial belegten Entwicklungs- (Bodenbevorzugung) und Ausgleichsflächen (Öko-Konto) sowie die Erbringung immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen (Auftragsgeschäft)

gegenüber Dritten. Teile seines operativen Geschäfts werden durch vom LIG beauftragte (externe) Dienstleistungsunternehmen oder eigene Tochtergesellschaften wahrgenommen.



Das wirtschaftliche Konzept lässt sich grafisch wie folgt zusammenfassen:



## BETÄTIGUNGSFELD DES LIG

| FHH-INTERNER IMMOBILIENMARKT                                    | FHH-EXTERNER IMMOBILIENMARKT |                     |
|---|------------------------------|---------------------|
| Kernverwaltung  | Privat-<br>unternehmen       | Privat-<br>personen |
| Landesbetriebe,<br>Sondervermögen und<br>Staatliche Hochschulen | Projektentwickler            |                     |
| Öffentliche Unternehmen   |                              |                     |

in Bezug auf Immobilien zur Verfügung. Dabei wird den Vorgaben der Strategischen Neuausrichtung des Haushaltswesens (SNH) gefolgt. Zudem plant und realisiert er maßgeschneiderte und auf Kooperation ausgerichtete Immobilienkonzepte, um auch Entwicklungen in einem komplexen Kontext (Gesamt-FHH) zu ermöglichen. Unter dem Eindruck einer intensiven Flächenknappheit und -konkurrenz verfolgt der LIG hierbei ein ganzheitliches und nachhaltiges Portfolio- und Flächenmanagement, welches im Sinne der FHH sowohl die Effektivität als auch die Effizienz im Blick behält.

Als eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Organisationseinheit soll der LIG zusätzlich im Rahmen seiner Möglichkeiten aus der Immobilienvermarktung und -bewirtschaftung mit seiner Ablieferungsverpflichtung einen jährlichen Beitrag an den Haushalt der FHH leisten.

## 2. ZIELE, STRATEGIE UND UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Der LIG verfolgt unter strategischen wie auch operativen Gesichtspunkten das Ziel, seinen Geschäftsbetrieb nachhaltig wirtschaftlich und marktorientiert auszurichten. Er sieht sich dabei in der Gestaltung den übergeordneten immobilienpolitischen Leitlinien und Zielsetzungen von Senat und Bürgerschaft verpflichtet. Dies umfasst insbesondere die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen am hamburgischen Immobilienmarkt, wodurch der LIG einen signifikanten Beitrag zur Wohnungs-, Wirtschafts- und nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik in der FHH leistet.

Um dabei die langfristige Fruchtziehung über die kurzfristige Potenzialhebung eines Verkaufs zu stellen, wird in der Geschäftsausrichtung zunehmend die Vergabe von Erbbaurechten priorisiert. Gleichzeitig zählt hierzu aber auch, den Vermögensbestand der FHH langfristig auf einem hohen Niveau zu halten und durch mit Potenzial belegte Ankäufe weiter zu stärken. Dies ist zugleich mit dem Ziel verbunden, städtische Einrichtungen wie z. B. Behörden auch wieder zunehmend in stadteigene Immobilien zu bringen.

Seine immobilienwirtschaftlichen Aufgaben in Bezug auf den Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Vermarktung von Flächen des Allgemeinen Grundvermögens (AGV) erledigt der LIG – unter Wahrung seiner finanziellen Handlungsfähigkeit – zuverlässig und steht anderen Akteuren als kompetenter und agiler Ansprechpartner

## Geschäftsentwicklung

### 1. ENTWICKLUNG DES OPERATIVEN GESCHÄFTS

Im Berichtsjahr hat der LIG im Rahmen seiner eigenen operativen Entwicklungs- und Vertriebstätigkeit insgesamt 78 Verträge (Erbbaurechts- und Verkaufsverträge) in einer Größenordnung von 36,2 ha beurkundet.

#### GRUNDSTÜCKSVERTRIEB

|                             | Verträge  | Fläche      | Fläche     |
|-----------------------------|-----------|-------------|------------|
|                             | Anzahl    | Hektar      | in %       |
| Wohnungsbauflächen          | 47        | 14,3        | 40         |
| <i>davon im Erbbaurecht</i> | 2         | 2,8         | 8          |
| Gewerbeflächen              | 31        | 21,9        | 60         |
| <i>davon im Erbbaurecht</i> | 7         | 10,1        | 28         |
| Öffentliche Bedarfsflächen  | 0         | 0           | 0          |
| <b>Gesamt</b>               | <b>78</b> | <b>36,2</b> | <b>100</b> |

Die Vermarktung der Wohnungsbauflächen in einer Größenordnung von 14,3 ha erfolgte dabei im Rahmen von Konzeptausschreibungen, Gebotsverfahren, Direktvergaben oder im Eigenheimprogramm. Die Summe der perspektivisch realisierbaren Wohneinheiten auf allen verkauften oder im Wege der Erbbaurechtsbestellung vergebenen Wohnungsbauflächen beträgt 1.617 Wohneinheiten. Der Anteil der davon im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau realisierten Wohneinheiten liegt bei 61,5 %. Im Bereich der Gewerbeflächenvermarktung wurden Verträge über insgesamt 21,9 ha beurkundet, welche sich dabei auf sieben Verträge mit Flächengrößen über 5.000 m<sup>2</sup>, 13 Verträge mit Flächengrößen zwischen 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> und elf Verträge mit Flächengrößen kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> verteilen.

Im Rahmen seiner Investitionstätigkeit ist es dem LIG im zurückliegenden Geschäftsjahr gelungen, für seinen eigenen Immobilienbestand Ankäufe in einer Größenordnung von etwa 28,5 ha zu beurkunden, wovon rd. 27,3 ha der Flächen mit Entwicklungspotenzial belegt sind.

## GRUNDSTÜCKSANKAUF

|                            | <b>Verträge</b><br>Anzahl | <b>Fläche</b><br>Hektar | <b>Fläche</b><br>in % |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Potenzialflächen           | 18                        | 27,3                    | 96                    |
| Ausgleichsflächen          | 0                         | 0                       | 0                     |
| Öffentliche Bedarfsflächen | 2                         | 1,2                     | 4                     |
| <b>Gesamt</b>              | <b>20</b>                 | <b>28,5</b>             | <b>100</b>            |

Im Segment des Auftragsgeschäfts für Dritte (Dienstleistungsgeschäft), insbesondere für die Kernverwaltung der FHH, wurden im Jahr 2021 durch den LIG zudem 94 Ankaufsverträge begleitet und beurkundet. Die Verträge verteilen sich dabei bezüglich der Fläche gleichmäßig auf den Erwerb von Ausgleichsflächen (sechs Verträge) sowie den Ankauf von öffentlichen Bedarfsflächen (88 Verträge).

Insgesamt wurden im Bereich der Immobilienentwicklung erneut zahlreiche Projekte und Vorhaben durch den Landesbetrieb bewegt. Diese führte der LIG entweder selbst durch oder beauftragte hiermit sowohl städtische wie auch private Projektentwicklungsgesellschaften. Zu den nennenswerten Projekten und Vorhaben zählen u. a.:

- ▶ Diverse Quartiersentwicklungen wie z. B. „Barmbek-Nord 11“, „Neue Mitte Stellingen“, „Diekmoor“, „Spannskamp“ oder „Stellingener Moor“
- ▶ Realisierung des Areals Waidmannstraße
- ▶ Beginn erster Entwicklungen an den Hamburger Magistralen
- ▶ Ausbau und Erweiterung des Hamburger Hauptbahnhofes
- ▶ Realisierung eines Trainings- und Nachwuchsleistungszentrum für den FC St. Pauli
- ▶ Sanierung des Heiligengeistfeldes
- ▶ Sanierung städtischer Kaimauern
- ▶ Entwicklung und Realisierung diverser Immobilien, z. B. „Neuer Jungfernstieg 21“, „Lübbersweg“ und „Poolstraße“
- ▶ Realisierung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona am Diebsteich

Die mit der Entwicklung ausgewählter Flächen beauftragten externen Projektentwicklungsgesellschaften haben ihre Konzepte gemeinsam mit dem LIG weiter konkretisiert und mit den betroffenen Stakeholdern vor Ort abgestimmt. Erste B-Plan-Aufstellungen und Bauvoranfragen sind erfolgt. Im Hinblick auf die Politik des Senats hat der LIG in 2021 mit den Projektentwicklern einen Nachtrag vereinbart, der die Vermarktung der Flächen im Rahmen von Erbbaurechten priorisiert.

Im Geschäftsfeld Vermietung, Verpachtung und Erbbaurechte (Bestandsmanagement) werden derzeit rd. 4.350 bestehende Erbbaurechte, ca. 4.000 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, rd. 17.900 Kleingärten sowie rd. 500 Wohn- und 200 Gewerbeobjekte betreut.

Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG (IPEG) und die Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) – entfallen. Zusätzlich hat erneut eine überdurchschnittliche Preisentwicklung bei den Immobilien- und Bodenwerten ihren Anteil beigetragen.

Verstärkt wird die positive Entwicklung durch gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene Aufwendungen für Material und sonstige Steuern, denen aber im Jahr 2021 ein negatives Finanzergebnis gegenübersteht. Das Finanzergebnis ist dabei hauptsächlich von den nicht oder nur schwer vorhersehbaren Zinseffekten im Rahmen der Diskontierung der unverzinslichen, langfristigen Forderung gegen die HIE aus dem Verkauf einer Tranche Gewerbeimmobilien im Jahr 2018 geprägt.

Die Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH erfolgte aufgrund des ausreichend positiven Jahresergebnisses – wie im Vorjahr – ausschließlich als Gewinnablieferung.

Die Umsatzerlöse des LIG gliedern sich für das Geschäftsjahr wie folgt auf:

## 2. FINANZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### 2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 konnte sich der LIG vollständig selbst finanzieren, seine Ablieferungsverpflichtung erfüllen und darüber hinaus einen Jahresüberschuss von rd. 154,9 Mio. Euro (Vj. 21,4 Mio. Euro) erzielen, der sich wie folgt darstellt:

#### JAHRESERGEBNIS

|   | 2021<br>TEUR   | 2020<br>TEUR  | Veränderung<br>in % |
|---|----------------|---------------|---------------------|
| Gesamterträge                               | 403.975        | 273.364       | 47,8                |
| <i>davon: Umsatzerlöse</i>                  | 380.454        | 252.264       | 50,8                |
| <i>davon: Sonstige betriebliche Erträge</i> | 23.521         | 21.100        | 11,5                |
| Gesamtaufwendungen                          | 170.371        | 179.691       | -5,2                |
| <b>Ergebnis der lfd. Geschäftstätigkeit</b> | <b>233.604</b> | <b>93.673</b> | <b>149,4</b>        |
| <b>Finanzergebnis</b>                       | <b>- 3.674</b> | <b>- 107</b>  | <b>3.333,6</b>      |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                | <b>225.314</b> | <b>93.550</b> | <b>140,8</b>        |
| Sonstige Steuern                            | 5.444          | 7.138         | -23,7               |
| Gewinnablieferung an den Haushalt           | 65.000         | 65.000        | 0,0                 |
| <b>Jahresüberschuss</b>                     | <b>154.870</b> | <b>21.412</b> | <b>623,3</b>        |

Für den Zuwachs des Jahresüberschusses im Jahr 2021 sind nahezu ausschließlich gestiegene Erträge aus der Grundstücksveräußerung ursächlich, welche vor allem auf die Abrechnung bereits in den Vorjahren beurkundeter Flächenverkäufe – hier insbesondere an die IBA

#### UMSATZERLÖSE

|   | 2021<br>TEUR   | 2020<br>TEUR   | Veränderung<br>in % |
|---|----------------|----------------|---------------------|
| Erträge aus Mieten und Pachten*                         | 93.888         | 85.988         | 9,2                 |
| Erträge aus Erbbaurechten                               | 22.000         | 18.571         | 18,5                |
| Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten         | 3.521          | 1.384          | 154,4               |
| Erträge aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 258.200        | 143.463        | 80,0                |
| Erträge aus Entwicklungstätigkeiten                     | 168            | 0              | -                   |
| Entgelte aus Dienstleistertätigkeit                     | 2.677          | 2.858          | -6,3                |
| <b>Gesamt</b>   | <b>380.454</b> | <b>252.264</b> | <b>50,8</b>         |

\* inkl. Erträgen aus der FHH-internen Überlassung von Flächen

Die Steigerung bei den **Erträgen aus Mieten und Pachten** im Jahr 2021 um 7,9 Mio. Euro ist auf Vertragsanpassungen und die Ankaufstätigkeit zurückzuführen. Hierbei sind der Kauf des Handelshauses am Bahnhof Altona sowie Ankäufe in der künftigen Science City Bahrenfeld und in den Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung zu erwähnen.

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die **Erträge aus Erbbaurechten** um 3,4 Mio. Euro gesteigert werden. Ein Grund ist, dass der Erbbaurechtsvertrag über die Flächen des Flughafens Hamburg zum 01.01.2021 angepasst und erweitert wurde. Durch die Zielsetzung, städtisches Grundvermögen überwiegend nur noch im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben, ist dies darüber hinaus mit Neubestellungen zu begründen.

Nachdem der zwischenzeitlich (fach-)politisch bedingte Verzicht auf die Ablösung von Wiederkaufsrechten im Kontext der Drs. 21/18514 zu einem Rückgang bei den **Erträgen aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten** geführt hatte, können nun wieder in besonderen Konstellationen Wiederkaufsrechte abgelöst bzw. verlängert werden. Dadurch, dass bis Mitte der 20er-Jahre eine Vielzahl von Wiederkaufsrechten auslaufen werden und die Abarbeitung der zuletzt aufgeschobenen Fälle durch die nunmehr festgelegten Rahmenbedingungen begonnen hat, wird unter dieser Position künftig wieder mit einem Anstieg der Erträge zu rechnen sein.

Die **Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** fielen mit 258,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (143,5 Mio. Euro) deutlich höher aus.

Die Abrechnung zweier großer Immobilienverkäufe bildet hierfür die Hauptursache. Dieses umfasst zum einen den im Vorjahr beurkundeten Verkauf der Flächen für das Stadtentwicklungsvorhaben „Oberbillwerder“ an die IPEG, der wegen einer aufschiebenden Bedingung wirtschaftlich erst dem Jahr 2021 zuzuordnen war. Außerdem konnten Teile der bereits im Jahr 2018 an die HIE veräußerten Flächen, wie auch weitere Grundstücksgeschäfte, aufgrund noch ausstehender Vermessungen und damit verspätet erfolgter Übertragungen aus dem Verwaltungsvermögen (Rücknahmen) erst im Berichtsjahr

anlagenbuchhalterisch abgerechnet werden. Daneben stehen im Berichtsjahr erfolgte Grundstücksverkäufe wie z. B. in den Entwicklungsgebieten „Pergolenviertel“ oder „Haferblöcken“ sowie am „Hühnerposten“.

Gegenüber dem Vorjahr steigerten sich die **sonstigen betrieblichen Erträge** von 21,1 Mio. Euro auf 23,5 Mio. Euro. Dabei waren im Jahr 2021 insbesondere periodenfremde Erträge für die Abwicklung des Süderelbefonds, gebotene Anpassungen bei der Pauschalwertberichtigung von Forderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für nicht angefallene grundstücksbedingte Mehrkosten die Grundlage.

## MATERIALAUFWAND

|   | 2021<br>TEUR  | 2020<br>TEUR  | Veränderung<br>in % |
|---|---------------|---------------|---------------------|
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                | 0             | 0             | 0                   |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                            | 91.486        | 96.606        | -5,3                |
| <i>Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen</i> | 44.153        | 50.441        | -12,5               |
| <i>Bewirtschaftungsleistungen</i>                               | 23.103        | 22.997        | 0,5                 |
| <i>Sonstige bezogene Leistungen</i>                             | 24.230        | 23.167        | 4,6                 |
| <b>Gesamt</b>   | <b>91.486</b> | <b>96.606</b> | <b>-5,3</b>         |

Im Geschäftsjahr sind die **Materialaufwendungen** im Vergleich zu 2020 nahezu stabil geblieben. Zurückzuführen ist dies auf geringere Aufwendungen im Bereich der Flächenentwicklungsmaßnahmen, welche sich u. a. durch zeitliche Verschiebungen in der Projektrealisierung ergeben haben, die teilweise durch fehlende Planrechtschaffung sowie Genehmigungsverfahren bedingt sind.



Der **Personalaufwand** hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Ursache liegt in der im Jahr 2021 erfolgten Tarif- und Besoldungsanpassung sowie Corona-Sonderzahlung im Bereich der Angestellten, der Übernahme neuer immobilienwirtschaftlicher Aufgaben für die FHH und der Aufsetzung bedeutender Immobilienprojekte (Zuwachs im Personalbestand).

Im Geschäftsjahr beliefen sich die **Abschreibungen** auf das Anlagevermögen insgesamt auf 34,6 Mio. Euro (Vj. 39,6 Mio. Euro). Die deutliche Abnahme liegt in außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfen im Vorjahr begründet. Die planmäßigen Abschreibungen haben sich hingegen durch Ankäufe auf 34,4 Mio. Euro (Vj. 28,9 Mio. Euro) erhöht.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

|  | 2021<br>TEUR  | 2020<br>TEUR  | Veränderung<br>in % |
|--|---------------|---------------|---------------------|
| Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude             | 1.881         | 1.670         | 12,6                |
| Personalbedingte Aufwendungen                            | 772           | 894           | -13,6               |
| Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb                    | 1.364         | 1.335         | 2,2                 |
| Aufwendungen für IT-Leistungen                           | 1.999         | 1.443         | 38,5                |
| Aufwendungen für Marketing u. Vertrieb                   | 322           | 148           | 117,6               |
| Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 9.449         | 7.984         | 18,3                |
| Sonstige Aufwendungen                                    | 1.028         | 3.077         | -66,6               |
| Periodenfremde Aufwendungen                              | 10.695        | 10.975        | -2,6                |
| <b>Gesamt</b>  | <b>27.510</b> | <b>27.526</b> | <b>-0,1</b>         |

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Unter den Verlusten aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens ist hierbei die erforderlich gewordene unentgeltliche Übertragung von Gebäuden im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im „Gängeviertel“ zu nennen, die beim LIG zu einem Verlust (5,9 Mio. Euro) geführt hat.

Durch eine gebotene Anpassung der Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen des Landesbetriebes ist es zu niedrigeren sonstigen Aufwendungen gekommen.

Durch den nahezu unveränderten Diskontierungszinssatz im Vergleich zu 2020 kommt es bei der Bewertung des Forderungsbestandes gegenüber der HIE zu keinen Zinserträgen, wodurch sich das **Finanzergebnis** im Berichtsjahr wieder negativ darstellt. Dieses resultiert überwiegend aus den Zinsaufwendungen für die Finanzierung (Mietkauftraten) des BSW-Gebäudes in der Neuenfelder Straße.

Die Position **sonstige Steuern** umfasst überwiegend die zu leistende Grundsteuer (5,3 Mio. Euro). Aus abrechnungstechnischen Gründen hatte der LIG zuletzt immer einen Großteil der Grundsteuerzahlungen für den gesamtstädtischen Grundbesitz (inklusive Kernverwaltung, andere Landesbetriebe sowie Sondervermögen) getragen, obwohl er nur für das Allgemeine Grundvermögen zu veranlagten gewesen wäre. Der Aufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. Euro gesunken, da die Finanzierung zum Teil mittlerweile durch die originär steuerpflichtigen Dritten (Verwaltungsvermögen) wahrgenommen wird.

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug die Bilanzsumme des LIG 5,395 Mrd. Euro und ist damit gegenüber dem Vorjahr (5,462 Mrd. Euro) leicht abgesunken. Die Verteilung ist wie folgt:

### BILANZPOSTEN

|                               | 31.12.2021       |      | 31.12.2020       |      |
|-------------------------------|------------------|------|------------------|------|
|                               | TEUR             | %*   | TEUR             | %*   |
| Anlagevermögen                | 4.692.250        | 87,0 | 4.548.929        | 83,5 |
| Umlaufvermögen                | 701.327          | 13,0 | 898.202          | 16,5 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung    | 978              | 0    | 748              | 0    |
| <b>Summe Aktiva</b>           | <b>5.394.555</b> |      | <b>5.447.878</b> |      |
| Eigenkapital                  | 4.866.602        | 90,2 | 4.733.520        | 86,9 |
| Sonderposten                  | 1.161            | 0    | 1.412            | 0    |
| Rückstellungen                | 95.485           | 1,8  | 89.444           | 1,6  |
| Verbindlichkeiten             | 372.295          | 6,9  | 578.537          | 10,6 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 59.012           | 1,1  | 44.965           | 0,8  |
| <b>Summe Passiva</b>          | <b>5.394.555</b> |      | <b>5.447.878</b> |      |

\* Angaben in Prozent der Bilanzsumme

Das annähernd vollständig von Sachanlagen (Grundstücke, Gebäude/ Bauten sowie Anlagen im Bau) geprägte **Anlagevermögen** ist im Berichtsjahr insgesamt um 143,3 Mio. Euro auf 4,69 Mrd. Euro gewachsen.

Dafür ursächlich sind insbesondere die Sachanlagenzugänge aus der Investitionstätigkeit des Landesbetriebes, wie z. B. der Erwerb des Handelshauses am Bahnhof Altona, die Ankäufe in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung oder der künftigen Science City Bahrenfeld, die Grunderneuerung der Kaimauern (u. a. in der Speicherstadt) sowie aktivierungsfähige Sanierungen im eigenen Immobilienbestand. Demgegenüber stehen in geringerem Umfang Sachanlagenabgänge insbesondere im Rahmen von Grundstücksüberweisungen in das Verwaltungsvermögen der FHH.

Auch beim LIG zu aktivierende öffentliche Infrastrukturbauten (Straßen, Grünanlagen etc.) aus der Projektentwicklung auf eigenen Flächen (Anlagen im Bau) haben zu einer Erhöhung des Sachanlagenbestandes geführt. Diese werden dann mit Fertigstellung/ Inbetriebnahme zusammen mit den zugehörigen Grundstücken unmittelbar in das Verwaltungsvermögen der FHH gegen Erstattung des Buchwertes übertragen.

Das Finanzanlagevermögen wird mit 4,0 Mio. Euro (Vj. 8,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Der Rückgang ist ausschließlich durch Entnahmen aus den Beteiligungen begründet.

Der Rückgang des **Umlaufvermögens** auf 701,3 Mio. Euro (Vj. 898,2 Mio. Euro) ist neben der durch Immobilienveräußerungen bedingten Verringerung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden – beispielsweise der Verkauf von Flächen für das Stadtentwicklungsvorhaben „Oberbillwerder“ an die IPEG – überwiegend auf die Veränderung des Forderungsbestandes und hierunter insbesondere die Forderung gegen die Kasse.HH (Zahlungsmitteläquivalent) zurückzuführen.

Das **Eigenkapital** des LIG konnte im Laufe des Geschäftsjahres insbesondere durch das erzielte Jahresergebnis gestärkt werden. Insgesamt hat es um 133,1 Mio. Euro oder 2,8 % auf nunmehr 4,87 Mrd. Euro zugenommen und die Eigenkapitalquote beträgt damit rd. 90,2 %. Unter der Gewinnrücklage ist eine Personalkostenrücklage in Höhe von 11,3 Mio. Euro für die Finanzierung zusätzlicher Personalkosten in den Jahren 2022 – 2025 im Zuge der Umsetzung des Projektes „Aktive Stadtentwicklung, strategische Ankäufe und Vorkaufsrechte“ mit eingeschlossen, die den Wirtschaftsplan des LIG in den besagten Geschäftsjahren über das normale Maß hinaus belasten können.

Der Bestand an **Rückstellungen** ist insbesondere durch Steuerrückstellungen (+ 4,6 Mio. Euro) und Rückstellungen für grundstücksbedingte Mehrkosten (+ 11,3 Mio. Euro) auf 95,5 Mio. Euro angewachsen. Gleichzeitig konnten die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (- 6,4 Mio. Euro) und Prozessrisiken (- 4,0 Mio. Euro) reduziert werden.

Gegenüber dem Vorjahr reduzierten sich die **Verbindlichkeiten** deutlich um 206,2 Mio. Euro. Maßgeblich hierfür war vor allem, dass in größerem Umfang ausgewiesene erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe, hier insbesondere für den Verkauf der Entwicklungsflächen „Oberbillwerder“ an die IPEG, im Jahr 2021 abschließend vermögenswirksam abgerechnet werden konnten. Unter den Verbindlichkeiten befinden sich auch von der Finanzbehörde, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Behörde für Wirtschaft und Innovation erhaltene Anzahlungen für bereits durchgeführte, aber noch nicht abgeschlossene öffentliche Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen, deren Abrechnung erst mit der finalen Fertigstellung/Inbetriebnahme und anschließenden Übertragung in das Verwaltungsvermögen erfolgen kann. Gleichwohl weist diese Position auch vom LIG für Dritte treuhänderisch verwaltete Finanzmittel wie z. B. die Investitionsgelder der Finanzbehörde für die Erschließungsmaßnahmen an der Jenfelder Au oder die Grundstückserlöse des Hamburgischen Versorgungsfonds aus.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden überwiegend die in Form eines Einmalentgeltes entrichteten Erbbauzinszahlungen ausgewiesen, welche pro rata temporis durch eine rätierliche Auflösung über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechtes ertragswirksam werden. Durch die Priorisierung von Erbbaurechtsbestellungen bei der Vermarktung von Immobilien ist hier zukünftig mit einem weiteren Anstieg zu rechnen.

### 2.3 Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand bei der Kasse.HH (Zahlungsmitteläquivalent) hat durch die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen (hierunter u. a. der Ankauf des Handelshauses am Bahnhof Altona mit einem Kaufpreis von 95,2 Mio. Euro inklusive Nebenkosten) bei gleichzeitig geringeren Finanzmittelzuflüssen aus Grundstücksverkäufen und für die Herstellung von öffentlichem Erschließungs- und Infrastrukturvermögen für den Kernhaushalt auf 364,6 Mio. Euro (Vj. 505,5 Mio. Euro) abgenommen.

Die insgesamt erzielten Zuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit, ergänzt um die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (Grundstücksverkäufe/Übertragung von öffentlichem Erschließungs- und Infrastrukturvermögen), konnten somit die zu tätigenden Auszahlungen für Investitionen nicht kompensieren. Des Weiteren hat der LIG auch im Jahr 2021 erneut zusätzlich eine verpflichtende Ablieferung an die FHH in Höhe von 65,0 Mio. Euro geleistet.

Nach wie vor sind im Finanzmittelbestand des LIG auch treuhänderisch für Dritte verwaltete Finanzmittel enthalten, die insgesamt ein Volumen von ca. 24,0 Mio. Euro umfassen (siehe hierzu auch die Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten).

Im Hinblick auf die zukünftig vom LIG geplanten und darüber hinaus auch seitens der FHH erwarteten weiteren Investitions- bzw. Vorfinanzierungsanforderungen – hierzu zählen z. B. (fach-)politisch gewünschte Immobilienerwerbe in Vorkaufsrechtsgebieten (Soziale Erhaltungsverordnung, Magistralen etc.), ggf. erforderliche Ankäufe im Zusammenhang mit der öffentlich-rechtlichen Unterbringung, im gesamtstädtischen Interesse liegende Sanierungsmaßnahmen (z. B. die Kaimauersanierungen) oder auch die weiterhin erforderliche Umsetzung großer gemeinwohlorientierter Stadtentwicklungsvorhaben – bleibt der bilanziell ausgewiesene Finanzmittelbestand perspektivisch als gebunden zu betrachten.

# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### AKTIVA

|  | 31.12.2021              | 31.12.2020              |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | EUR                     | EUR                     |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                 |                         |                         |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                    |                         |                         |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte                | 4.440.789.095,51        | 4.342.219.339,20        |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung    | 1.203.948,42            | 1.227.543,13            |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau             | 246.231.085,27          | 197.510.266,08          |
|  | <b>4.688.224.129,20</b> | <b>4.540.957.148,41</b> |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                 |                         |                         |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                       | 4.026.366,12            | 7.971.366,12            |
|  | <b>4.692.250.495,32</b> | <b>4.548.928.514,53</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                 |                         |                         |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude</b>  | <b>138.378.498,48</b>   | <b>162.050.981,55</b>   |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                         |                         |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 2.788.415,62            | 1.890.698,47            |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen              | 166.370.397,44          | 177.865.580,87          |
| 3. Forderungen gegen den Kernhaushalt der FHH            | 367.841.857,30          | 505.746.692,70          |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                         | 25.947.628,02           | 50.648.378,13           |
|  | <b>562.948.298,38</b>   | <b>736.151.350,17</b>   |
|  | <b>701.326.796,86</b>   | <b>898.202.331,72</b>   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                     | <b>977.853,33</b>       | <b>747.503,60</b>       |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       | <b>5.394.555.145,51</b> | <b>5.447.878.349,85</b> |

### PASSIVA

|   | 31.12.2021              | 31.12.2020              |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | EUR                     | EUR                     |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                  |                         |                         |
| <b>I. Grundkapital</b>                                  | <b>4.104.798.152,97</b> | <b>4.126.585.955,83</b> |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                | <b>761.803.893,35</b>   | <b>606.933.884,94</b>   |
|   | <b>4.866.602.046,32</b> | <b>4.733.519.840,77</b> |
| <b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>        | <b>1.161.490,97</b>     | <b>1.412.184,63</b>     |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                |                         |                         |
| Steuerrückstellungen                                    | 4.616.677,89            | 0,00                    |
| Sonstige Rückstellungen                                 | 90.867.839,34           | 89.443.840,21           |
|   | <b>95.484.517,23</b>    | <b>89.443.840,21</b>    |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                             |                         |                         |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten         | 120.038.260,10          | 123.860.947,39          |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen               | 98.017.420,59           | 306.651.054,24          |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen     | 1.635.866,26            | 3.996.292,24            |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen  | 11.211.520,68           | 13.879.451,66           |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH | 14.742.374,51           | 9.884.659,45            |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                           | 126.649.990,02          | 120.264.977,62          |
|   | <b>372.295.432,16</b>   | <b>578.537.382,60</b>   |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    | <b>59.011.658,83</b>    | <b>44.965.101,64</b>    |
| <b>Bilanzsumme</b>                                      | <b>5.394.555.145,51</b> | <b>5.447.878.349,85</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

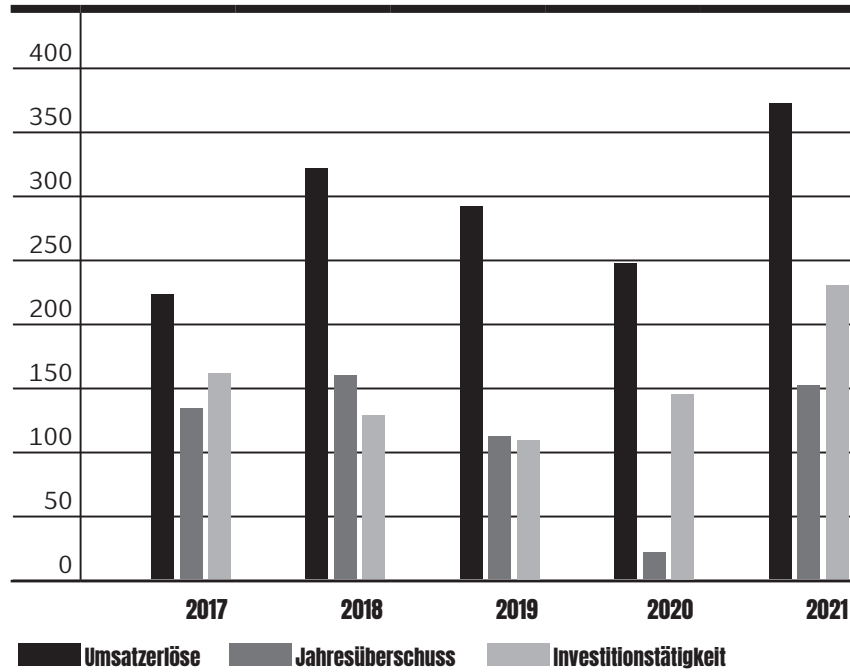
|   | 2021<br>EUR           | 2020<br>EUR           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>380.453.921,28</b> | <b>252.263.842,82</b> |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>  | <b>23.521.241,69</b>  | <b>21.099.946,51</b>  |
| <b>Materialaufwand</b>  |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                      | -126,8                | -240,98               |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen   | -91.485.675,74        | -96.605.885,71        |
|   | <b>-91.485.802,54</b> | <b>96.606.126,69</b>  |
| <b>Personalaufwand</b>  |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | -11.682.486,77        | -10.894.627,06        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung                  | -5.115.616,37         | -5.068.740,17         |
| <i>davon für Altersversorgung:<br/>3.460.563,93 Euro<br/>(Vorjahr 3.322.061,83 Euro)</i>        |                       |                       |
|   | <b>-16.798.103,14</b> | <b>-15.963.367,23</b> |
| <b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> | <b>-34.577.300,98</b> | <b>-39.596.035,71</b> |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   | <b>-27.509.884,53</b> | <b>-27.525.675,93</b> |
| <b>Erträge aus Beteiligungen</b>  | <b>885.000,00</b>     | <b>0,00</b>           |
| <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   | <b>37.226,90</b>      | <b>4.343.670,33</b>   |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   | <b>-4.595.960,73</b>  | <b>-4.450.179,46</b>  |
| <b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>   | <b>-4.616.677,89</b>  | <b>-16.053,01</b>     |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>225.313.660,06</b> | <b>93.550.021,63</b>  |
| <b>Sonstige Steuern</b>   | <b>-5.443.651,65</b>  | <b>-7.137.786,72</b>  |
| <b>Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH</b>  | <b>-65.000.000,00</b> | <b>-65.000.000,00</b> |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>154.870.008,41</b> | <b>21.412.234,91</b>  |
| Einstellungen in Gewinnrücklagen  | -154.870.008,41       | -21.412.234,91        |
| <b>Bilanzgewinn/-verlust</b>  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |

## Bestätigungsvermerk

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

23\_24

## Mehrjahresvergleich



## FINANZKENNZAHLEN

|  | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Umsatzerlöse</b><br>(in Mio. Euro)          | <b>227,7</b> | <b>328,3</b> | <b>298,3</b> | <b>252,3</b> | <b>380,5</b> |
| <b>Jahresüberschuss</b><br>(in Mio. Euro)      | <b>136,5</b> | <b>162,8</b> | <b>114,2</b> | <b>21,4</b>  | <b>154,9</b> |
| <b>Investitionstätigkeit</b><br>(in Mio. Euro) | <b>164,5</b> | <b>130,6</b> | <b>111,2</b> | <b>148,0</b> | <b>235,0</b> |
| Anlagevermögen<br>(in Mio. Euro)               | 4.599        | 4.561        | 4.504        | 4.549        | 4.692        |
| Eigenkapital<br>(in Mio. Euro)                 | 4.587        | 4.683        | 4.723        | 4.734        | 4.867        |
| Eigenkapitalquote<br>(in Prozent)              | 89,0         | 87,3         | 86,5         | 86,9         | 90,2         |
| Bilanzsumme<br>(in Mio. Euro)                  | 5.154        | 5.367        | 5.462        | 5.448        | 5.395        |

# Impressum

## HERAUSGEBER

Freie und Hansestadt Hamburg  
Geschäftsführung des  
Landesbetriebs  
Immobilienmanagement und  
Grundvermögen

## KONZEPT UND DESIGN

berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## STAND

August 2022

## BILDRECHTE

Eva Häberle

## 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. In der vorliegenden Publikation „stadtraum<sup>2</sup> denken – Finanzbericht 2021“ wird der Jahresabschluss und der Lagebericht des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen zum 31.12.2021 lediglich auszugshaft wiedergegeben.

## DIE FREIE UND HANSESTADT HAMBURG IST EINE KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS.

Dies ist eine Publikation  
zum Geschäftsbericht 2021.



## **KONTAKT**

Millerntorplatz 1,  
20359 Hamburg

T +49 40 42823-4006

F +49 40 42791-4006

[Immobilienmanagement@lig.hamburg.de](mailto:Immobilienmanagement@lig.hamburg.de)

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