

Planen. Entwickeln. Unterstützen. Für Hamburg



Profil

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) Hamburg ist verantwortlich für das Immobilienmanagement und die Verwaltung des staatlichen Grundvermögens der Freien und Hansestadt Hamburg. Der LIG spielt eine wichtige Rolle bei der langfristigen Stadtplanung und -entwicklung sowie der effizienten Nutzung und Verwaltung von bebauten und unbebauten Immobilien der Stadt.



Inhalt



Titelbild: Waidmannstraße, Altona 93

02	Vorwort von Christof Otto
06	Interview mit Dr. Andreas Dressel
08	Planen. Entwickeln. Unterstützen. Für Hamburg
12	Strategischer Ankauf Entwicklung für Hamburg
14	Science City Hamburg Bahrenfeld
26	ThyssenKrupp Waidmannstraße
38	Wohnen Von-Hutten-Straße
40	Betriebshof Stelling Moor
42	Rettungswache Schnelsen
44	Flächenentwicklung Wilhelmsburger Reichsstraße
46	Stadtentwicklung Ankaufspaket Deutsche Bahn
48	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
66	Bilanz zum 31.12.2022
69	Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfers
70	Impressum

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Planen. Entwickeln. Unterstützen.“ – so lautet der Titel unseres aktuellen Geschäftsberichts. Dieser Dreiklang begegnet uns Tag für Tag in der Vielfalt unserer Aufgaben.

02

Sie bestehen unter anderem im Abschluss von Erbbaurechtsverträgen, der Ausübung von Vorkaufsrechten, dem Ankauf und der Verwaltung von Flächen. Das verbindende Element dabei: Der LIG ist ein verlässlicher und wichtiger Partner der Stadt Hamburg für die wirtschaftliche Entwicklung, Vermarktung und Erweiterung des städtischen Immobilienportfolios.

Dabei bewegen wir uns im Spannungsfeld von Flächenknappheit und dem weiterhin wachsenden Bedarf an Wohnraum und an Büro- und Gewerbeflächen. In diesem Kontext spielen weitsichtige Ankäufe von Grundstücken eine wichtige Rolle. Auf den Punkt gebracht: Die Ankaufsflächen von heute sind die Entwicklungsflächen von morgen. Sie tragen in hohem Maße dazu bei, die vielfältigen Potentiale der Stadt zu sichern und einen wichtigen Beitrag zur Förderung der stadtentwicklungspolitischen Ziele des Senats zu erbringen.

Im Jahr 2022, vor allem auch bedingt durch die Energie- und Finanzkrise, erfuhr der Hamburger Immobilienmarkt einen Dämpfer nach zuvor mehr als 13 Jahren, in denen die Immobilienpreise aller

„Die Ankaufsflächen von heute sind die Entwicklungsflächen von morgen.“



Assetklassen nur eine Richtung kannten: aufwärts. Aus einem Verkäufermarkt wurde fast über Nacht ein Käufermarkt.

Das hat auch Auswirkungen auf unseren Landesbetrieb. Die Vorbereitungen und Durchführungen der Verkäufe und Erbbaurechtsbestellungen sind spürbar aufwendiger, die Zurückhaltung der Investoren am Markt sehr deutlich zu spüren. Das ist für den LIG neu und herausfordernd. Mit den Anzeichen für eine aktuelle Beruhigung des Marktes für Baumaterial gibt es Hoffnung auf eine Normalisierung auch des Investmentmarktes. Gleichzeitig zu dieser Entwicklung werden dem LIG aktuell bebaute und unbebaute Immobilien angeboten, die lange nicht mehr am Markt frei gehandelt wurden. Besonders sichtbar wird dies in der Science City, wo der LIG für die Entwicklung des neuen Quartiers in vergleichsweise kurzer Zeit Schlüsselimmobilien in namhafter Anzahl erwerben konnte. Auch wenn der Aufwand im LIG bei diesen Ankäufen groß ist, denn es muss vieles innerhalb kurzer Zeit geprüft, verhandelt und organisiert werden, ist die Freude am gemeinsamen Erfolg spürbar,

Christof Otto,
Geschäftsführer LIG

wenn wieder so ein Ankauf gelungen ist und wir so einen weiteren bedeutenden Baustein zur künftigen städtebaulichen Entwicklung unserer Freien und Hansestadt und der Realisierung der ambitionierten Ziele des Senats beitragen konnten.

Gerade heute mit Blick auf diese Rahmenbedingungen blickt der LIG nicht ganz frei von Stolz zurück auf dieses und die vergangenen drei Jahre, in denen uns allen so viel abverlangt, in denen aber auch trotz aller so widrigen äußeren Umstände von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des

LIG so viel geleistet wurde. Trotz der vielen immer wiederkehrenden Herausforderungen ist es auch im zurückliegenden Jahr nicht nur zu keinem Leistungseinbruch im LIG gekommen, sondern der LIG hat geliefert wie in all den Jahren zuvor.

Im Jahr 2022 wurde für uns zur Routine, was in den zwei Jahren zuvor auf beeindruckende Weise von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des LIG eingeübt worden war und heute wie selbstverständlich zum Tagesablauf gehört. Das Homeoffice und die digitalen Medien sind nicht mehr wegzudenken und bestimmen unser aller Alltag, und sie haben nicht nur zu einem Gewinn an Flexibilität, sondern auch an Lebensqualität geführt, weil Wege gespart und damit wertvolle (Frei-)Zeit vom und zum Arbeitsplatz gewonnen wird.

Und ich bin mir sicher, es wird uns auch beim Weg zurück zur Normalität gelingen, gemeinsam das Beste aus beiden Welten zu leben.

Was uns gelungen ist und, da bin ich mir sicher, gemeinsam gelingen wird, ist nicht selbstverständlich, sondern dem herausragenden Engagement und dem Know-how des gesamten LIG-Teams zu verdanken. Wesentlicher Faktor für das bisher Erreichte – aber auch für das, was wir noch gemeinsam erreichen wollen – sind unsere professionellen und kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für ihren hoch motivierten und verlässlichen Einsatz und dem für den LIG typischen Spirit möchte ich mich herzlich bei ihnen bedanken.

Mein Dank im Namen des LIG gilt darüber hinaus auch unseren Geschäftspartnerinnen und





Arne Kuchenbecker,
stellvertretender
Geschäftsführer und
Abteilungsleiter
Flächen- und Port-
foliomanagement;
Steffi Keller,
Abteilungsleiterin
Bestandsmanagement;
Christof Otto,
Geschäftsführer;
Dr. Bettina Schomburg,
Abteilungsleiterin
Steuerung & Service
(von links)

„Trotz der vielen Herausforderungen hat der LIG auch im vergangenen Geschäftsjahr geliefert.“

-partnern sowie Kundinnen und Kunden für ihre vertrauensvolle, konstruktive und angenehme Zusammenarbeit – gerade in schwierigen Zeiten.

Ein ganz besonderer Dank gilt auch meinem Vorgänger Thomas Schuster, der als Geschäftsführer rund zehn Jahre maßgeblich den LIG und seine Geschicke mit großem Erfolg geprägt hat. Es ist insbesondere seinem Wirken, seinem Engagement und seiner Handschrift zu verdanken, dass auch 2022 für den LIG ein gutes Jahr war.

Wir vom LIG werden auch weiterhin unsere Ziele mit strategischer Weitsicht und zugleich pragmatisch und tatkräftig verfolgen. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und wollen unseren Beitrag leisten, für die Menschen in Hamburg unsere Stadt zu einem noch besseren Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu machen.

Mit den besten Grüßen

Christof Otto

„Wir haben die attraktivsten Konditionen.“

Dr. Andreas Dressel, Hamburger Finanzsenator und Verwaltungsratsvorsitzender des LIG, über positive Flächenbilanz, attraktiven Erbbauzins und den LIG als einen zentralen Immobilien-Dienstleister der Freien und Hansestadt.

06

Herr Dr. Dressel, Sie haben sich vor 20 Jahren in Ihrer Promotion mit „Bürgerbegehren und Bürgerentscheid in den Hamburger Bezirken“ befasst. Ein Thema, das Sie heute noch umtreibt. Wie wichtig ist die Bürgerbeteiligung im politischen Alltag?

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an politischen Entscheidungsprozessen ist natürlich ein ganz wichtiger Faktor. Schließlich müssen politische Entscheidungen auch von den Menschen vor Ort getragen werden, denn sie müssen letztendlich damit leben. Gute Politik ist eine, die erklärt, vermittelt und sorgfältig abwägt. In Hamburg haben wir vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung im Rahmen von direkter Demokratie. Das kann für politische Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger sicher auch anstrengend sein, aber genau das macht es aus. **Zuletzt standen Sie im intensiven Austausch mit verschiedenen Volksinitiativen zum Thema Wohnungsbau. Worum geht es dabei?**

Es ist eine richtige und wichtige Fortschreibung unserer neuen sozialen Bodenpolitik,

dass wir dem Verkauf von städtischem Grund und Boden gemeinsam mit der Volksinitiative in der Verfassung in großen Teilen einen Riegel vorschoben. Mit dieser neuen Leitlinie können wir erreichen, dass die Flächen von Stadt und Konzern Hamburg in Zukunft insgesamt stetig wachsen sollen. Die Stadt verpflichtet sich durch diese Einigung zukünftig zu einer positiven Flächenbilanz. Dazu haben wir uns schon seit einigen Jahren erfolgreich auf den Weg gemacht, wir kaufen mehr an, als wir verkaufen. Aber wir brauchen in Einzelfällen weiter Spielräume für die Stadtentwicklung. **Das städtische Grundeigentum soll vergrößert werden, um zukünftigen Generationen mehr städtebauliche Handlungsmöglichkeiten zu eröffnen. Langfristig erhält sich die Stadt die Steuerungsmöglichkeiten durch die Vergabe im Erbbaurecht. Welche Bedeutung hat dieses Instrument der Bodenpolitik?**

Das Erbbaurecht ist aus den genannten Gründen ein zentrales Element wirksamer sozialer Bodenpolitik und steht bei der weiteren Entwicklung im Fokus. Von großer Bedeutung

ist es dabei, attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen, die für alle Beteiligten eine verlässliche Grundlage bieten. Mit einer Veränderung bei den Laufzeiten, optimierten Verlängerungsoptionen und dem erneut gesenkten Erbbauzins sind wir auch in diesem Zusammenhang auf einem guten Weg.

Welche Änderungen sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten?

Wichtig ist es, ein attraktives Paket zu schnüren. Die Höhe des Erbbauzinses spielt dabei natürlich eine große Rolle. Der Erbbauzinssatz für Wohnnutzung beträgt aktuell 1,3 % des Bodenwertes jährlich. Unter den deutschen Metropolen haben wir damit die attraktivsten Konditionen.

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen führt eine Reihe Aufgaben aus, die im Kontext mit der Bodenpolitik stehen.

Wo sehen Sie Schwerpunkte?

Gerade in Zeiten eines angespannten Immobilienmarktes, in dem wir mit Preis- und Kostensteigerungen zu kämpfen haben, kommt dem LIG eine ganz besondere und verantwortungsvolle Aufgabe zu. Der LIG kümmert sich zum Beispiel um die Sanierung der Kaimauern in der Speicherstadt, einem UNESCO-Welterbe, aber auch um den Ankauf von Potentialflächen für den Schnellbahnausbau und die Vergabe von Erbbaurechten an junge Familien. Die Bandbreite ist riesig und die Bedeutung des LIG für die Stadt als einer der zentralen Immobilien-Dienstleister unverzichtbar.

Dr. Andreas Dressel ist Finanzsenator und Verwaltungsratsvorsitzender des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen.



Planen. Entwickeln. Unterstützen ...

Von einer neuen Feuerwache über den Wohnungsbau bis hin zur Entwicklung ganzer Stadtteile – in zahlreichen Projekten von ganz unterschiedlicher Größenordnung gestaltet der LIG das Gesicht Hamburgs mit.



Ehemaliges
ThyssenKrupp-
Gelände an der
Waidmannstraße.



... für



Die Science City
Hamburg Bahrenfeld.



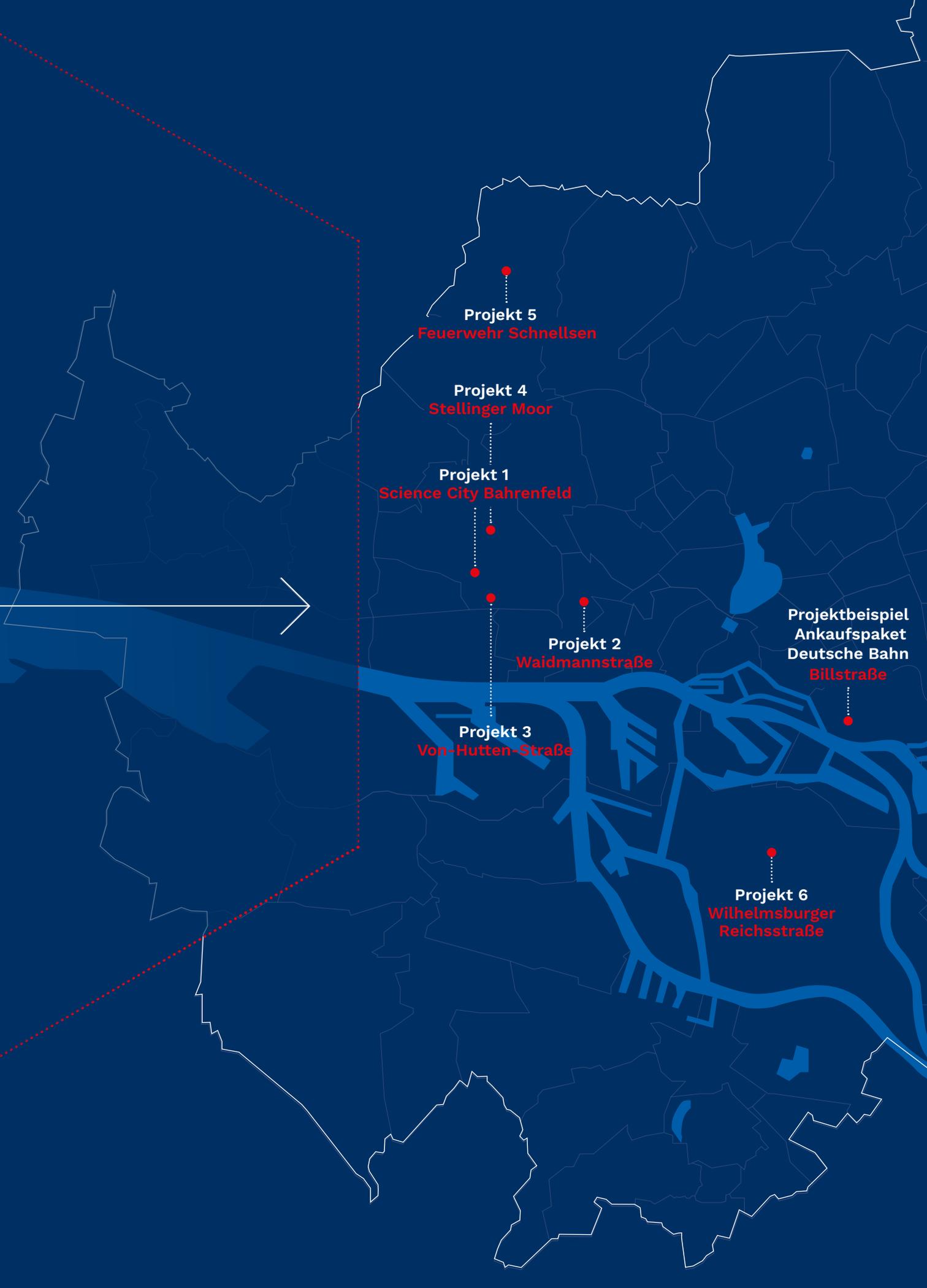
Geschäftsführer
Christof Otto und sein
Stellvertreter
Arne Kuchenbecker.



Hamburg



Das Team
Finanzen
des LIG.



Projekt 5
Feuerwehr Schnellsen

Projekt 4
Stelling Moor

Projekt 1
Science City Bahrenfeld

Projekt 2
Waidmannstraße

Projekt 3
Von-Hutten-Straße

Projekt 6
Wilhelmsburger
Reichsstraße

Projektbeispiel
Ankaufspaket
Deutsche Bahn
Billstraße

Strategischer Ankauf – Entwicklung für Hamburg

Der strategische Flächenankauf durch den LIG ist ein wichtiges Instrument der langfristigen Stadtplanung. Verfolgt werden dabei unterschiedliche Ziele, wie die Daseinsvorsorge oder die Sicherstellung von Flächenvorrat für Wohnungsbauförderung und Gewerbeentwicklung.

Als Ankäufer der Stadt geht der LIG nicht wie ein klassischer Projektentwickler vor, der aus Renditegesichtspunkten Projekte schnell umsetzen muss. Der LIG kann auch Flächen erwerben, die über Jahrzehnte zwischengenutzt und erst dann weiterentwickelt werden. Dazu spricht sich der LIG mit den zuständigen Fachbehörden und Bezirksverwaltungen ab, um entsprechende Flächen zu sichern.

Zentrales Ziel aller strategischen Ankäufe ist die langfristige Entwicklung der Hansestadt Hamburg. Schwerpunkte sind dabei die Daseinsvorsorge wie beispielsweise Feuerwehr, Polizei, Hochwasserschutz, der Grünraum, Sport- und Spielflächen, Straßen- und Wegeflächen, Flächen für Plätze, Flächen für Kitas und Schulen, Flächen für die Versorgung sozialer Randgruppen sowie der Flächenvorrat für die Wohnungsbau- und Gewerbeentwicklung.

Bevor das Ankaufsreferat tätig wird, entwickelt das Portfoliomanagement konkrete Vorschläge, die dann mit anderen betroffenen Verwaltungen abgestimmt werden. Im nächsten Schritt wird dann die Abteilung Vertrieb unter der Leitung von Jochen Möller mit dem Ankauf beauftragt.



Foto Eva Häberle

Jochen Möller,
Abteilungsleiter
Vertrieb LIG



Interview

mit Arne Kuchenbecker, stellvertretender Geschäftsführer und verantwortlich für den strategischen Ankauf.

Welche Richtlinien und Grundprinzipien gelten beim Ankauf von Flächen?

Beim Ankauf von Flächen folgt der LIG bestimmten Richtlinien. Grundsätzlich kaufen wir bebaute oder unbebaute Immobilien nur zum Verkehrswert. Es ist uns wichtig, dass beim Ankauf einer Fläche die Chancen und Risiken für eine höherwertige Entwicklung des Grundstücks fair zwischen dem Verkäufer und uns geteilt werden. Dies kann zum Beispiel durch zeitlich begrenzte Nachleistungsverpflichtungen im

Kaufvertrag geschehen oder durch Zahlung eines Bauerwartungswerts gemäß den Regularien der ImmoWertV und des Baugesetzbuches (BauGB).

Wie wird die Finanzierung von Ankäufen beim LIG gehandhabt?

Als Landesbetrieb hat der LIG bei Grundstücksankäufen einen Geschwindigkeitsvorteil gegenüber privaten Mitbewerbern am Markt. In der Regel benötigen wir keine Bankfinanzierungen. Sobald die Kaufentscheidung gefallen ist, können wir sehr kurzfristig einen Kaufvertrag beurkunden und den Kaufpreis aus der uns zur Verfügung stehenden Liquidität heraus zahlen.

Vom Ankauf bis zur Umsetzung und Nutzung städtebaulicher Projekte vergeht oft ein beachtlicher Zeitraum. Haben Sie einige Beispiele für erfolgreiche Ankaufprojekte?

Ein Beispiel für einen erfolgreichen Ankauf sind die ThyssenKrupp-Flächen an der Waidmannstraße und der Grusonstraße im Jahr 2016. Die Fläche an der Waidmannstraße wird für die Entwicklung eines Regionalligastadions genutzt, während die Fläche an der Grusonstraße als Gewerbefläche für die Wirtschaftsförderung zur Verfügung steht. Ein weiteres Beispiel ist der Ankauf landwirtschaftlicher Flächen in Bergedorf-Oberbillwerder am Ende des 20. Jahrhunderts, die heute zu einem neuen Stadtteil entwickelt werden. Wir haben auch die Straßentrasse der nicht mehr genutzten Wilhelmsburger Reichsstraße vom Bund erworben, die nun in Wohnungsbauflächen sowie Grün- und Erholungsflächen umgewandelt wird. Des Weiteren haben wir in der Vergangenheit die Röttiger-Kaserne in Hamburg-Fischbek und die Lettow-Vorbeck-Kaserne in Hamburg-Jenfeld erworben und in Wohnungsbauprojekte umgewandelt. Ebenfalls gehören zu unseren Erfolgsgeschichten der Ankauf von ehemaligen Baumarktfächen in Harburg-Neugraben und Meiendorf. Die Fläche in Hamburg-Neugraben wird derzeit zu einem neuen Feuerwehrstandort entwickelt, während die Fläche in Meiendorf einer Werkserweiterung eines benachbarten namhaften Unternehmens dient.

Stadtrand wird ...

Im Westen Hamburgs entsteht ein neues Quartier: die Science City Hamburg Bahrenfeld. Hier trifft Wissenschaft auf Wohnqualität, kommen Start-ups und Studierende zusammen, liegen Arbeit und Erholung nah beieinander.



... Quartier

er der Zukunft





Wissen schafft Stadt

Mit der Science City Hamburg Bahrenfeld entsteht etwas ganz Neues: Auf 125 Hektar kann man im neuen Stadtraum forschen, lernen und lehren, arbeiten und wohnen.

Das Quartier soll Zuhause werden für Forschende, Studierende und Lehrende von DESY, der Universität Hamburg und weiteren Forschungseinrichtungen ebenso wie für innovative Unternehmer und Unternehmerinnen. Ziel ist es, ein lebendiges Quartier zu schaffen, mit attraktiven Wohnungen und Erholungsräumen, in denen sich Studierende, Wissenschaftler und Wissenschaftlerinnen sowie Kreative aus der ganzen Welt wohlfühlen.

Die Rahmenbedingungen im Westen Hamburgs sind dafür ideal: Gemeinsam werden wissenschaftliche Einrichtungen, innovative Unternehmen und Start-ups das neue Quartier mit Leben füllen und Arbeitsplätze schaffen. Der angrenzende Volkspark bietet einen grünen Erholungsraum zum Luftholen und Akkuaufladen, und die Wohnangebote befinden sich direkt um die Ecke. So verbinden sich Lehre, Forschung, Arbeit, Wohnen und Erholung in der Science City Hamburg Bahrenfeld zu einem neuen Ganzen.

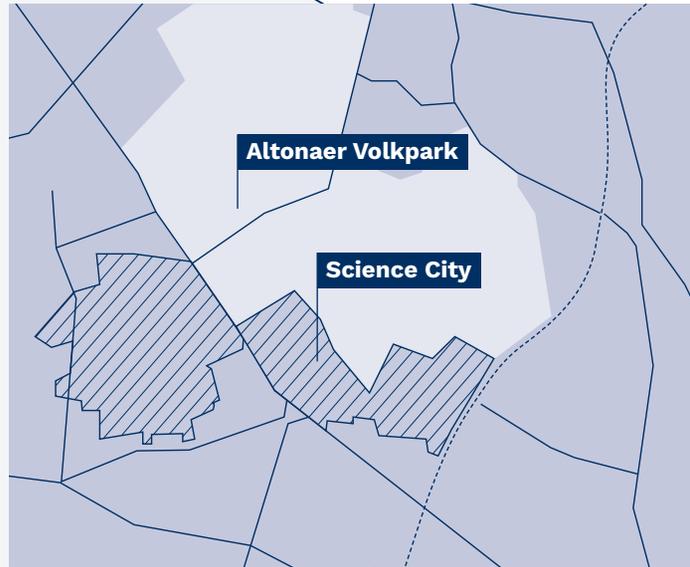
Die Teilbereiche des künftigen Quartiers, das in den 2040er-Jahren vollständig umgesetzt sein soll, gehen ineinander über: ein wissenschaftliches



Foto Sebastian Vollmert

Lage

In direkter Nachbarschaft zum größten Park Hamburgs, dem Altonaer Volkspark, wird bis zum Jahr 2040 die Science City entstehen.



Im Team

Projekte wie die Science City werden gemeinsam entwickelt: Katrin Pfeiffer, Bauprojektmanagement Uni Hamburg; Markus Karzenburg, Bauplanung/Projektmanagement Uni Hamburg; Leo Wolfgang Griesing, Flächen- und Portfoliomanagement LIG; Berit Albrecht, Flächen- und Portfoliomanagement LIG; Christine Reiter, Abteilung Bau, Deutsches Elektronen-Synchrotron DESY (von links)



„Es ist sehr inspirierend, in einem fach- und organisationsübergreifenden Team Teil eines so weitreichenden Projektes zu sein.“

Christine Reiter

20

Christine Reiter,
Abteilung Bau,
Deutsches Elektronen-
Synchrotron DESY

2.700

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat das Forschungszentrum DESY am Standort Science City. Hier studieren rund 3.100 Studenten, und jedes Jahr kommen etwa 3.000 Gastforschende aus der ganzen Welt hinzu, um hier mitzuwirken.

Hauptentwicklungsareal um das Deutsche Elektronen-Synchrotron DESY, naturwissenschaftliche Fachbereiche der Universität Hamburg und weitere renommierte Institute sowie ein Innovations- und Technologiezentrum verbinden sich mit attraktiven Wohnbereichen und Freiräumen.

Die städtische Science City Hamburg Bahrenfeld GmbH führt die einzelnen Entwicklungsstränge zusammen und koordiniert die beteiligten Akteure. Dies sind die Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg, die Behörden für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), für Verkehr und Mobilitätswende (BVM), für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke (BWFGB), für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) sowie die Universität Hamburg, DESY, die Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft (HIE), das Bezirksamt Altona sowie der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen.



Der Weg zur Science City

Verdichtung oder die räumliche Konzentration von Wohnen und Arbeiten im Zusammenhang mit der intelligenten Nutzung brachgefallener Flächen spielt in der Stadtentwicklung eine bedeutende Rolle. So entstehen in Verbindung mit einem gut ausgebauten ÖPNV und attraktiven Erholungsräumen lebenswerte Quartiere.

In Hamburgs Westen ist die Entwicklung aktuell besonders dynamisch. Ein Grund ist der „Hamburger Deckel“, die geplanten Überdecklungen der A7 in den Bereichen Altona, Stellingen und Schnelsen. Diese Autobahndeckel schützen vor

Spitzenforschung

Schon heute sorgen Teile der Universität Hamburg, das Forschungs- und Technologiezentrum DESY sowie weitere Spitzeninstitute der Wissenschaft für internationales Renommee. Weitere naturwissenschaftliche Bereiche der Universität Hamburg und der Innovationspark Altona werden dem Ansehen des Standorts zusätzlichen Schub verleihen.



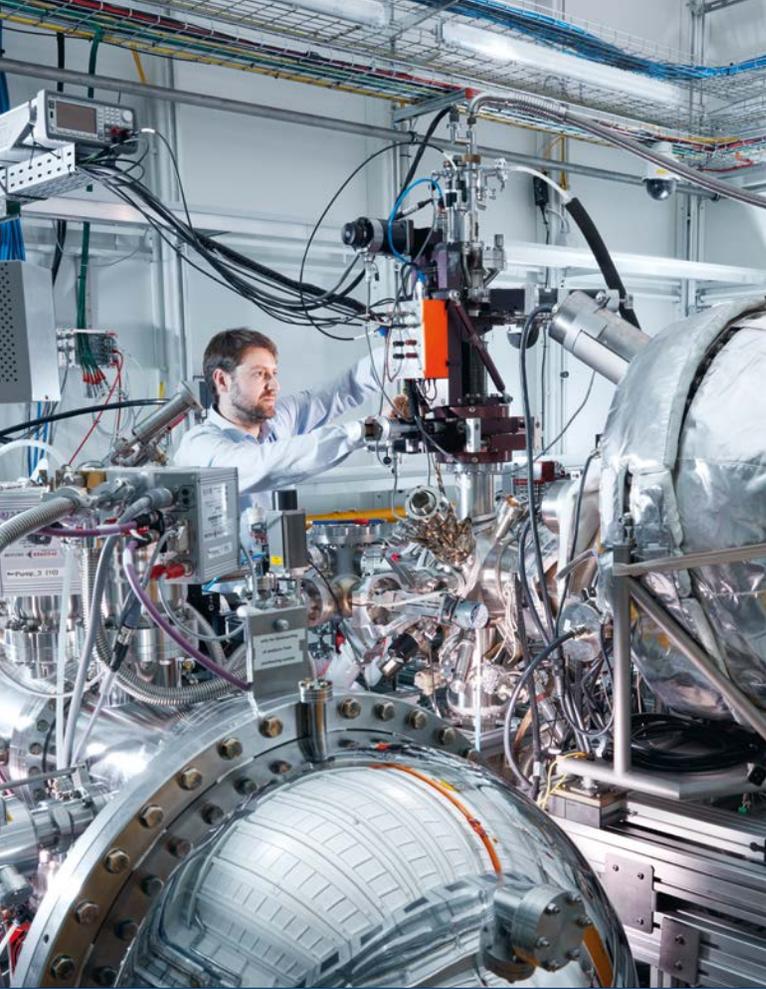


Foto DESY, Heiner Müller-Elsner

„Optimale Standortbedingungen für wissenschaftliche Einrichtungen, Start-ups und innovative Unternehmen, ein Magnet für Studierende, Wissenschaftler und Kreative aus der ganzen Welt – die Science City wird ein Quartier der Zukunft.“

Katrin Pfeiffer, Bauprojektmanagement
Uni Hamburg

Lärm und erschließen dadurch gewonnene Grün-, Spiel- und Freizeitflächen. Auch entsteht durch die Verlegung bisheriger Nutzungen auf dem Deckel Platz für neuen Wohnraum.

Schnell fiel im Zusammenhang mit den Deckeln der Blick auf Bahrenfeld. Hier eröffneten sich in einem Areal von der A7 über die Trabrennbahn bis zum Volkspark neue Perspektiven für die Stadtentwicklung.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Deutsche Elektronen-Synchrotron DESY, eines der weltweit führenden Zentren für naturwissenschaftliche Grundlagenforschung. DESY ist ein Magnet für Forschende aus der ganzen Welt und ein gefragter Partner in vielfältigen Kooperationen. Darüber hinaus kooperiert DESY für neue Technologien und Innovationen mit Industrie und Wirtschaft und schafft exzellente Rahmenbedingungen für eine Vielzahl von Berufen.

Erstklassige Rahmenbedingungen für den Start in den Beruf schafft auch die Universität Hamburg. Als Exzellenzuniversität gehört sie zu den herausragenden Hochschulen in Deutschland. Für den Spitzenplatz in der Forschung sind nicht zuletzt auch zahlreiche Kooperationen mit Partnerinstitutionen verantwortlich.

Eine Zusammenarbeit von DESY und Universität lag also nahe. So entstand die Idee, einen Stadtteil zu schaffen, in dem Lehre und Forschung verbunden werden mit Wohnen und Arbeiten – die Geburtsstunde der Science City Hamburg Bahrenfeld.

Der LIG schafft Grundlagen

Eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des neuen Stadtteils ist die Bereitstellung geeigneter Flächen und Gebäude. Hier kommt der LIG ins Spiel. Für das Großprojekt in Hamburgs Westen wurden sukzessive Grundstücke und Gebäude in den Be-

stand der FHH überführt. 2022 wurde mit dem Erwerb des Bereiches Max-Born-Straße 2–6 ein großer Fortschritt erzielt. Mittlerweile gehört ein Großteil des Areals der Stadt, und die Planungen schreiten voran. So schafft der LIG wichtige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung eines der anspruchsvollsten Zukunftsvorhaben Hamburgs, der Science City Hamburg Bahrenfeld.

Außerdem wurden Gebäude für Exzellenzprojekte gefunden. Für das Zukunftskonzept Science City Hamburg Bahrenfeld wird die städtische Immobilie im Albert-Einstein-Ring 8–10 für die Universität Hamburg revitalisiert. Das Bürogebäude aus den 90er-Jahren wird durch den LIG als Eigentümer und Vermieter unter wirtschaftlichen Aspekten hergerichtet.

Die Anforderungsprofile an das Gebäude werden dabei definiert durch die beiden Exzellenzcluster Advanced Imaging of Matter (AIM) und Quantum Universe (QU). Beide Projekte werden im Rahmen der Exzellenzstrategie des Bundes und der Länder gefördert und finden ihre Heimat auf dem neuen Campus.

In enger Zusammenarbeit mit den städtischen Beteiligten und insbesondere der Universität Hamburg, Referat 85 Baumanagement, werden die Büroflächen zeitgemäß und nutzergerecht neu gestaltet. Der Umbau der Büroflächen erstreckt sich über insgesamt fünf Geschosse, vom Erdgeschoss bis einschließlich ins vierte Obergeschoss. Zu Beginn des Wintersemesters 2023/24 wird der Umbau des Gebäudekomplexes abgeschlossen sein.

Kooperation mit DESY

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), beabsichtigt in Kooperation mit DESY den Bau des Girder Assembly Buildings



Foto Sebastian Vollmert

Gemeinsam für den LIG projektverantwortlich: **Berit Albrecht** und **Leo Wolfgang Griesing**.

„Der programmatische Ansporn der Science City Hamburg Bahrenfeld ist für uns zugleich auch ein ökonomischer.“

Leo Wolfgang Griesing,
Flächen- und Portfoliomanagement LIG

3.000

Insgesamt sollen rund 3.000 neue Wohnungen entstehen, in einem neuen Stadtteil, in dem das Leben pulsiert.

(GAB). Für das von DESY geplante Projekt PETRA IV ist der Umbau des PETRA Speicherrings zu einem hochauflösenden 3D-Röntgenmikroskop beabsichtigt. Die PETRA-IV-Beschleunigeranlage wird in den bestehenden Speicherringtunnel von PETRA III integriert werden. Hierfür sind sogenannte Girder erforderlich. Girder sind Untergestelle für die Magnete, welche den Teilchenstrahl der 3D-Röntgenmikroskop-Anlage auf seiner Ringbahn halten. Die Girder müssen sequenziell vormontiert, vermessen und getestet werden. Dies soll im GAB erfolgen. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit der Komponenten ist es erforderlich, die Montage in der Nähe des Speicherrings durchzuführen, um die Transportwege möglichst kurz zu halten.



Industriearéal wird ...

Eine Musikhalle, ein Fußballstadion für bis zu 5.000 Besucher und historische Industriearchitektur – auf dem ehemaligen ThyssenKrupp-Gelände an der Waidmannstraße in Altona entsteht ein einzigartiger Hotspot für Sport, Kultur und Freizeit.



... Sport-ur

nd Begegnungsstätte





5t DEMAG 12201480

Kran 9

Ladestelle 45
Erdolofen-Bohle
100-Minuti-Bohle

Freizeit mit Bahnanschluss

Gegenüber des künftigen Regional- und Fernbahnhofs Diebsteich liegt das ehemalige ThyssenKrupp-Gelände, das nun in ein vielfältiges Freizeit-Ensemble umgewandelt wird.

Durch die Entscheidung der Deutschen Bahn, den Fern- und Regionalbahnhof Hamburg-Altona an den Standort Diebsteich zu verlagern, wurde ein nachhaltiger Impuls für eine langfristige Veränderung des umgebenden Stadtraums gesetzt. In den nächsten Jahren wird am Diebsteich ein neues Bahnhofsempfangsgebäude mit zwei Hochpunkten entstehen, das als markante Landmarke den Ort neu definieren wird. Das ThyssenKrupp-Areal liegt unmittelbar gegenüber des neuen Bahnstands ortes, und seine Neubebauung wird das Quartier rund um den neuen Bahnhof wesentlich prägen.

Musik, Fußball und der Charme alter Industriearchitektur

Wo heute noch Lagerhallen und Gebäude des Unternehmens ThyssenKrupp Schulte zu sehen sind, entsteht ein Ensemble, das für die ganze Stadt eine große Bereicherung sein wird. Neben Büros, Gastronomie, Handel werden hier ein neues Fußballstadion sowie eine Musikhalle für bis zu 5.000

47.0000

Quadratmeter umfasst das Areal an der Waidmannstraße insgesamt.



Geschichte

1922 errichtete die Firma ThyssenKrupp Schulte auf dem Gelände an der Waidmannstraße ihre Produktionsanlagen. Seitdem wurde das Areal industriell genutzt. 2017 kaufte der LIG die Fläche zur weiteren Entwicklung an.





Foto Sebastian Vollmert

„Wir haben mit großer Begeisterung und viel Herzblut ein Projekt entwickelt, das über Sport, Kultur, Arbeiten und Freizeit einen Ort bespielen wird, der auf engstem Raum Maßstäbe setzt für eine urbane Zukunft am Diebsteich.“

Marita Vietmeyer, Projektmanagerin
Hochbau, Bestandsmanagement LIG

Besucherinnen und Besucher entstehen. Das gründerzeitliche ehemalige Verwaltungsgebäude soll erhalten bleiben, um dort eine Sport-Kita und weitere stadtteilbezogene Nutzungen zu realisieren. Auch die zwei historischen Pfortnerhäuschen sollen erhalten bleiben.

Der LIG arbeitet an diesem Großprojekt zusammen 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. Zu den städtebaulichen

Marita Vietmeyer, Projektmanagerin
Hochbau, Bestandsmanagement LIG;
Ragnar Törber, 2. Vorsitzender Altonaer
Fussball Club von 1893 e.V.; **Julia Garbe**,
Hamburg Music Hall GmbH; **Leif Nüske**,
Geschäftsführer Hamburg Music Hall
GmbH (von links).

und verkehrlichen Zielen des Rahmenplans wurden u. a. eine bauliche Machbarkeitsstudie sowie ein Mobilitätskonzept erarbeitet, eine Bedarfsplanung insbesondere in Hinblick auf die Konkretisierung der Bausteine Musikhalle und Stadion in Auftrag gegeben sowie vertiefende Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung des ehemaligen ThyssenKrupp-Areals beauftragt.

Auf Basis dieser Konzepte und Untersuchungen hat der LIG federführend einen hochbaulich freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für das Areal Waidmannstraße 26 im Herbst 2021 begonnen. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war die Entwicklung eines ganzheitlichen Planungsentwurfs für das Areal. Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe sollten maximal zwölf Büros/Planungsteams ausgewählt werden. In das Wettbewerbsverfahren waren die Bezirkspolitik, die Bürgerschaft und avisierte zukünftige Nutzer eng eingebunden. Auch die interessierte Öffentlichkeit erhielt vor der Preisgerichtssitzung die Gelegenheit, die Arbeiten vorab zu betrachten und Standpunkte einzubringen.

Preisgekrönter Entwurf

Als Preisträger wurde 2022 der Entwurf von gmp International GmbH (Hamburg) mit WES GmbH LandschaftsArchitektur (Hamburg) einstimmig ausgewählt.

Im Entwurf von gmp International GmbH ergeben die Bausteine Bürogebäude, Musikhalle und Stadion ein in sich schlüssiges Ensemble mit jeweils eigener Architektursprache. Übergeordnetes Motiv der Freiraumgestaltung ist es, die raue Charakteristik des Ortes aufzunehmen und den vorhandenen Baumbestand zu integrieren. Eine Treppeanlage als Teil des Bürogebäudes öffnet sich zu einer Außenbühne und kann für spontane Aktivitäten genutzt werden. Der Bühnenturm der



34

Musikhalle greift die industrielle Anmutung der Umgebung auf und ergänzt die Bestandshalle überzeugend. Für das Stadion sind ein steinerner Sockel und großzügige Treppenaufgänge an der Waidmannstraße vorgesehen. Im Inneren entsteht durch die abgetrepten Ränge eine gute Stadionatmosphäre.

Der Entwurf wird mit dem ausgewählten Planungsteam weiter ausgearbeitet und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Siegerentwurfs weitergeführt. Ziel ist es, im Jahr 2024 den Bebauungsplan festzustellen. In einem nächsten Schritt ist beabsichtigt, die Entwicklung im Zuge eines speziell für das Vorhaben entwickelten Kooperationsmodells gemeinsam mit einem Generalunternehmer zu realisieren.

Stadion auf einem Sockel

Im östlichen Teil des Areals soll ein Fußball-Regionalligastadion mit Platz für bis zu 5.000 Besucherinnen und Besucher errichtet werden. Das

Neben Musikhalle und Stadion entstehen auch Büroflächen und Gastronomie.

2024

soll der Bebauungsplan fertiggestellt sein, zwei Jahre später dann das Stadion seinen Betrieb aufnehmen.

„Wir freuen uns, dass Altona 93 an diesem zentralen Ort Altonaer Geschichte eine neue Heimat findet. Hier entsteht eine neue, lebendige Nachbarschaft, zu der wir als Verein, mit unseren Mitgliedern und Anhängern unseren Teil beitragen werden.“

Ragnar Törber, 2. Vorsitzender
Altonaer Fußball Club von 1893 e.V.

Stadion soll die bisherige Spielstätte des Vereins Altona 93, die Adolph-Jäger-Kampfbahn in der Griegstraße, ersetzen.

Die Spielfläche und die Besuchertribünen sollen über ein multifunktional genutztes Sockelgeschoss errichtet werden. Im Sockel des Stadions, insbesondere entlang der Waidmannstraße, sollen Flächen für Gastronomie, kleinteiligen Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen entstehen. In den rückwärtigen Bereichen und im Inneren sind eine Fahrradgarage, Anlieferflächen sowie gewerbliche Nutzungen geplant. Im darunterliegenden Tiefgaragengeschoss werden die notwendigen Pkw-Stellplätze geschaffen.

Industriehalle wird Musikhalle

Dort, wo sich heute bereits eine große Industriehalle befindet, ist eine Musikhalle für bis zu 5.000 Besucherinnen und Besucher geplant. Um den besonderen industriellen Charme zu erhalten, wird eine bestehende Halle teilweise in die neue Musikhalle integriert.

Im Westen des Areals, direkt gegenüber des neuen Bahnhofsgebäudes, entsteht eine bis zu siebengeschossige Bebauung. Im Erdgeschoss sind Nutzungen wie Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel angedacht, welche zur Belebung der Platzflächen zwischen Bahnhof, Musikhalle und Stadion beitragen. Die Obergeschosse sind insbesondere für Büronutzungen geeignet. Im Sockel

**Leif Nüske, Marita
Vietmeyer und Julia
Garbe (von links)**



ist eine ebenerdig zugängliche Fahrradgarage vorgesehen und darunter eine Tiefgaragenebene mit Pkw-Stellplätzen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude und die Pförtner- und Trafohäuschen an der Waidmannstraße sollen erhalten und umgenutzt werden. Im Erdgeschoss des gründerzeitlichen Verwaltungsgebäudes könnte unter anderem eine Kita entstehen, die über das Untergeschoss einen eigenen geschützten Außenbereich erhalten kann. Vorstellbar sind kulturelle und soziale Nutzungen sowie Büros für Co-Working und Gastronomie. Aktuell entsteht ein Infozentrum, welches als zentrale Anlaufstelle für die interessierte Öffentlichkeit sowie Anwohnerinnen und Anwohner dienen soll.

Mit dem Zusammenspiel von historischem Bestand und neuer Bebauung soll der „Hof“ des Areals als verbindende Freifläche eine wichtige funktionale und gestalterische Qualität erhalten und die verschiedenen Nutzungen zu einem stimmigen Ensemble zusammenfassen. Ziel ist es, einen attraktiven urbanen Aufenthaltsort für alle Hamburgerinnen und Hamburger sowie Gäste von außerhalb zu schaffen.

Das Stadion wird neue Heimat für den Fußballverein Altona 93.



Der Fern- und Regionalbahnhof Diebsteich



Die Stadt nutzt die Verlagerung des Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona an den Standort der heutigen S-Bahn-Station Diebsteich, um einen attraktiven Gebäudekomplex zu entwickeln, der mit einem städtebaulichen Akzent Impulse für eine positive Stadtentwicklung setzt. Ein privater Investor wird den Bahnhof und zwei weitere Gebäude realisieren, die Läden, Gastronomie, Büros und ein Hotel beinhalten. Ein attraktiver öffentlicher Vorplatz rundet das Projekt ab. Der neue Komplex soll nicht nur die verkehrlichen Funktionen eines Bahnhofs erfüllen, sondern auch zum Anziehungspunkt für die umliegenden Quartiere werden.

Die Außenanlagen des künftigen Regional- und Fernbahnhofs am Diebsteich sollen nach einem Entwurf des Architekturbüros C.F. Møller gestaltet werden.

Der prämierte Entwurf sieht eine einheitliche Gestaltung beider Vorplätze vor, welche die Verkehrsströme auf den Platzflächen ganz selbstverständlich aufnimmt und gleichzeitig begrünte Bereiche schafft, die zum Verweilen einladen. Durch zahlreiche neue Bäume und Sitzgelegenheiten wird

der östliche Vorplatz vor dem Bahnhofsgebäude ansprechend gestaltet, und wichtige Zugänge und Wege, wie zur zentralen Empfangshalle, zum Fahrradparkhaus mit 600 Plätzen und zum benachbarten ThyssenKrupp-Areal sowie zu den Bushaltestellen, lassen sich bequem und barrierefrei erreichen.

Die Ideen der Planer werden auch westlich der Gleise fortgeführt. Zusätzliche Bäume und Sitzelemente unterstreichen den nachbarschaftlichen Charakter vor der Friedhofskapelle und gliedern die Flächen zwischen Friedhof und Westausgang des Bahnhofs. Auch ein Standort für zusätzliche Fahrradparkplätze wird vorgeschlagen. Die Architekten aus Århus sehen verschiedene bunte Baumarten und einen Materialmix aus hellen Betonplatten und robusten Sitzbänken mit Holzelementen vor, der gut zum besonderen Charme des Quartiers am Diebsteich passt.

Die Inbetriebnahme des neuen Regional- und Fernbahnhofs Hamburg-Altona mit vier Bahnsteigen und sechs Gleisen für den Nah- und Fernverkehr sowie zwei Gleisen für den S-Bahn-Verkehr ist für 2027 geplant.

Projekt: Von-Hutten-Straße

Wohnen am Park

Der Lutherpark im Hamburger Stadtteil Bahrenfeld war eine der ersten öffentlichen Grünanlagen Altonas, ursprünglich bekannt unter dem Namen Bahrenfelder Stadtpark. An der Stelle, wo früher das Bahrenfelder Forsthaus Gäste empfing, entsteht demnächst neuer Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger Hamburgs.



Die Entwicklungsfläche an der Von-Hutten-Straße 41 (westlich Nr. 45) wurde nach erfolgreichen Gesprächen auf dem Verhandlungsweg durch den LIG als Potentialfläche erworben. Der entsprechende Bebauungsplan Bahrenfeld 73 befindet sich zurzeit in der Vorbereitung. Die Fläche verfügt über ein Potential von etwa 60 Wohneinheiten.

In Anbetracht steigender Bedarfe, insbesondere im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus, kann die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) diese Fläche eigenständig und zielgerichtet für eine sowohl städtebaulich als auch wohnungsbaupolitisch ausgewogene Entwicklung nutzen.

Durch die Auswahl eines geeigneten Bauträgers durch die FHH wird eine tatsächliche Realisierung einschließlich des geplanten Anteils der geförderten Wohnungen sichergestellt. Eine weitere Grundstücksspekulation durch möglicherweise mehrfachen Weiterverkauf wird mit dem Erwerb durch den LIG erfolgreich verhindert.

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Hamburg ist weiterhin hoch. Ziel des Senates ist es, das Wohnungsangebot vor allem für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, wie beispielsweise Familien mit Kindern, Studierenden oder Senioren, zu verbessern. Die intelligente Nutzung von Potentialflächen wie in der Von-Hutten-Straße ist für die Erreichung dieses Ziels eine wichtige Grundlage.

Im besten Fall können voraussichtlich 2027 die ersten Mieterinnen und Mieter die neuen Wohnungen beziehen und die Nähe zum Lutherpark genießen.

**Naturnahe
Erholungsflächen
steigern die
Lebensqualität.**

60

Wohneinheiten werden in etwa auf dem Grundstück an der Von-Hutten-Straße entstehen.



Foto Sebastian Vollmert

Projekt: Stelling Moor

Zukunftsweisendes Modell

In einem einzigartigen Projekt legen mehrere städtische Gesellschaften ihre Betriebshöfe zusammen. Das Sharing-Modell spart Energie, Platz und Ressourcen.

Das Entwicklungskonzept Stelling Moor (ESM) ist Teil des Koalitionsvertrages der regierenden Koalition in Hamburg. Darin heißt es: „Auf Teilflächen des ehemaligen Klärwerks Stelling Moor soll ein gemeinsames Nutzungskonzept der städtischen Unternehmen entwickelt werden, das eine vollständige Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien, anspruchsvolle Energiestandards und nachhaltige Materialien beim Bau ebenso beinhaltet wie ein nachhaltiges Mobilitätskonzept. So wird exemplarisch eine optimierte, innovative und an den Entwicklungs- und Klimaschutzziele der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) im Bereich der wachsenden Stadt und des öffentlichen Lebens orientierte Flächennutzung erreicht.“ Dieses Konzept setzen nun die drei städtischen Unternehmen HAMBURG WASSER (HW), Stromnetz Hamburg (SNH) und die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) um und planen im Auftrag des Senats einen Gewerbehof der Zukunft.

Das Projekt ist bisher einmalig in Hamburg. Durch das Zusammenziehen einzelner Betriebshöfe entsteht Raum für andere städtische Entwicklun-

Visualisierungen spengler-wiescholek/Sebastian Milbradt



gen im dicht besiedelten Altona. Das maßgeblich auch vom LIG koordinierte Sharing-Modell für den Betriebshof spart Ressourcen. Es ermöglicht technische und personelle Synergien, da HW, SNH und VHH innerbetriebliche Verkehrswege, Fahrradinfrastruktur, Werkstätten, Sozialräume und Parkflächen gemeinsam nutzen. Wasserstofftankstelle und E-Ladestationen stehen neben den Projektpartnern auch der Fahrzeugflotte der Stadtreinigung Hamburg (SRH) zur Verfügung. Um weitere Synergien auszuschöpfen, arbeiten die Nachbarn seit Projektbeginn eng zusammen. Ziel ist ein klimaneutraler Bau und Betrieb des Gewerbehofes. Die entstehenden Gebäude werden mit Foto-

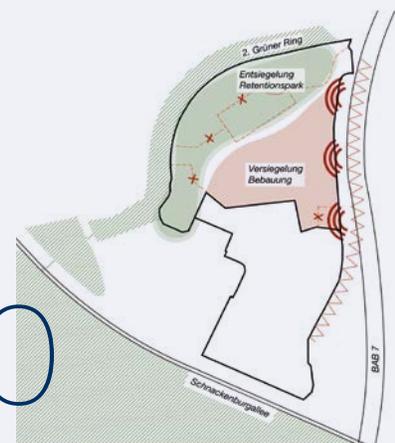
voltaik ausgestattet. Energie liefert außerdem das nahe gelegene, im Bau befindliche Zentrum für Ressourcen und Energie (ZRE) der SRH.

So erfolgt die Erschließung des Betriebshofes zukünftig von der Schnackenburgallee aus über das Gelände der SRH. Das Stellinginger Moor ist schon heute ein wichtiger Gewerbestandort in Hamburg. Mit dem neuen Betriebshof wird der Standort zu einem Knotenpunkt für Mobilität und Infrastruktur. Darüber hinaus setzt er mit ambitionierter Architektur ein klares Zeichen für ein modernes und ansehnliches Stadtbild. Zentrales architektonisches Element ist eine trapezförmige Ringkonstruktion für 250 E-Busse der VHH.

Die Zusammenlegung der Betriebsplätze ist für die kommenden sechs Jahre geplant, die langfristige Entwicklung ist auf 60 Jahre ausgelegt. Für die Realisierung des neuen Standortes übergibt HW die Projektleitung an die VHH.



250



E-Busse der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) werden in dem architektonisch ambitioniert gestalteten Betriebshof untergebracht sein.

Brandschutz für die Autobahn

Nach langer Suche konnte der LIG der Stadt ein geeignetes Grundstück für den Bau einer neuen Feuerwache zur Verfügung stellen. Die zusätzliche Wache war im Zuge des Autobahndeckels über der A7 notwendig geworden.

Über mehrere Jahre hatte sich die Suche der Innenbehörde nach einem Standort erfolglos hingezogen, da geeignete Standorte begrenzt vorhanden und private Eigentümer nicht verkaufsbereit waren. Es drohte aufgrund der Nichteinhaltung der gesetzlichen Eingriffsfristen bereits eine Einschränkung des Verkehrs auf der Autobahn A7 im Tunnel Schnelsen.

Der LIG hatte unabhängig von der Suche den städtischen Grundbesitz im benachbarten Bereich der Schnelsener Feldmark durch Ankäufe privater Flächen arrondiert.

So konnte der LIG den beteiligten Behörden schließlich einen Lösungsvorschlag unterbreiten: Für die Wache konnte ein feuerwehreinsatztaktisch optimal gelegenes Grundstück am Schleswiger Damm zwischen Sassenhof und der A7 bereitgestellt werden. Der dortige Eingriff in Grünflächen des Landschaftsschutzgebietes wurde durch Bereitstellung LIG-eigener umfangreicher Ausgleichsflächen kompensiert und der Artenschutz so dauerhaft gesichert.

Mit der entstehenden Wache wird nicht nur der Brandschutz in den Tunneln der neuen A7-De-

ckel, sondern auch die Versorgung der umliegenden Stadtteile sichergestellt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms durchgeführt. Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft hat mit der Herrichtung der vom LIG bereitgestellten Ausgleichsflächen begonnen. Der LIG hat das Grundstück Schleswiger Damm im Erbbaurecht an die städtische HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH vergeben. Im Eigentum der HGV befindet sich ein Großteil der Hamburger Polizei- und Feuerwehrgebäude. Die ebenfalls städtische Sprinkenhof GmbH realisiert die Feuer- und Rettungswache Schnelsen. Der Bau hat im Herbst 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2025 geplant.

Neben dem denkmalgeschützten Sassenhoff wird sich die neue Feuerwehrrache in das Umfeld einpassen.

Die Wache

Fast 200 Beschäftigte der Feuerwehr sollen in der Schnelsener Portalwache künftig arbeiten. Ihre Aufgaben umfassen den Objekt- und Grundschutz des Tunnelabschnitts Schnelsen sowie Brandschutz, rettungsdienstliche Notfallversorgung und technische Hilfeleistung in den Stadtteilen Schnelsen und Niendorf. Für diese Zwecke ist geplant, vor Ort ein spezielles Tunnel-Löschfahrzeug und einen Abschlepper zu stationieren, ebenso vier Löschfahrzeuge und drei Rettungswagen.



Projekt: Wilhelmsburger Reichsstraße

Meilenstein für Hamburgs Süden

Der LIG hat die Flächen der ehemaligen Trasse der Wilhelmsburger Reichsstraße vom Bund erworben. Mit dem Kauf der rund 163.000 qm großen Fläche sichert sich die Stadt zentrale Grundstücke für die weitere nachhaltige Flächenentwicklung des Quartiers.



Der Ankauf der Grundstücke zwischen den Anschlussstellen Wilhelmsburg und Georgswerder erfolgte von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – dem zentralen Immobilienunternehmen des Bundes.

In den geplanten drei neuen Quartieren sollen rund 4.800 Wohneinheiten entstehen, ein Drittel davon im sozialen Wohnungsbau. Neben der Schaffung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau sind Büro- und Gewerbeflächen geplant.

Auch die soziale Infrastruktur steht bei der Entwicklung des neuen Quartiers im Fokus. Die Planungen umfassen einen Schulcampus mit Grundschule, eine Stadtteilschule, ein Gymnasium für insgesamt 1.500 Schülerinnen und Schüler sowie insgesamt 15 neue Kindertagesstätten.

Wohnraum und Infrastruktur sind wichtig, aber sorgen nicht allein für Wohnqualität. Maßgeblich dazu bei trägt die Landschaftsachse, die viel bestehendes Grün erhalten wird. Lebensqualität verspricht die Zusammenführung des Inseiparks, mit Kleingärten, Sport-, Freizeit- und Erholungsangeboten sowie starken Bezügen zu den Kanälen und Wettern bis hin zum Spreehafen. Durch die Entsiegelung von Straßenverkehrsfläche und Neubepflanzung entstehen Grünflächen, die ebenso wie das Gewässersystem, autofreie Zonen und Blühwiesen zu mehr Lebensqualität führen.

Im Ergebnis entstehen nahe der Innenstadt neue Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum und hoher Lebensqualität im grünen Umfeld mit Bezug zum Wasser.

Der Ankauf trägt maßgeblich zu einer vorausschauenden und langfristigen Stadtentwicklung bei. Ziel der aktiven Bodenpolitik der FHH ist es, den Umfang der städtischen Flächen zu erweitern, um so zukünftige Einflussmöglichkeiten für die Stadt zu sichern.



Foto: Matthias Friedel / lurbilder.de

Highlights des neuen Quartiers

- drei Neubauquartiere
- „Spreehafenviertel“ nordwestlich der Altrasse
- Schaffung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau sowie Büro- und Gewerbeflächen und sozialer Infrastruktur
- insgesamt 4.800 Wohneinheiten
- etwa 1.200 Wohnungen werden auf der Altrasse der Wilhelmsburger Reichsstraße entstehen bzw. können diesen Flächen zugeordnet werden
- ein Drittel der Wohneinheiten sollen im sozialen Wohnungsbau entstehen

Projekt: Ankaufspaket Deutsche Bahn

16 Hektar vorausschauende Stadtentwicklung

Der LIG kauft in den Bezirken Altona, Bergedorf, Harburg, Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord 16 ha von der Deutschen Bahn AG. Die erworbenen Flächen sollen für Maßnahmen der Mobilitätswende, Gewerbe sowie Grün- und Erholungsflächen genutzt werden.

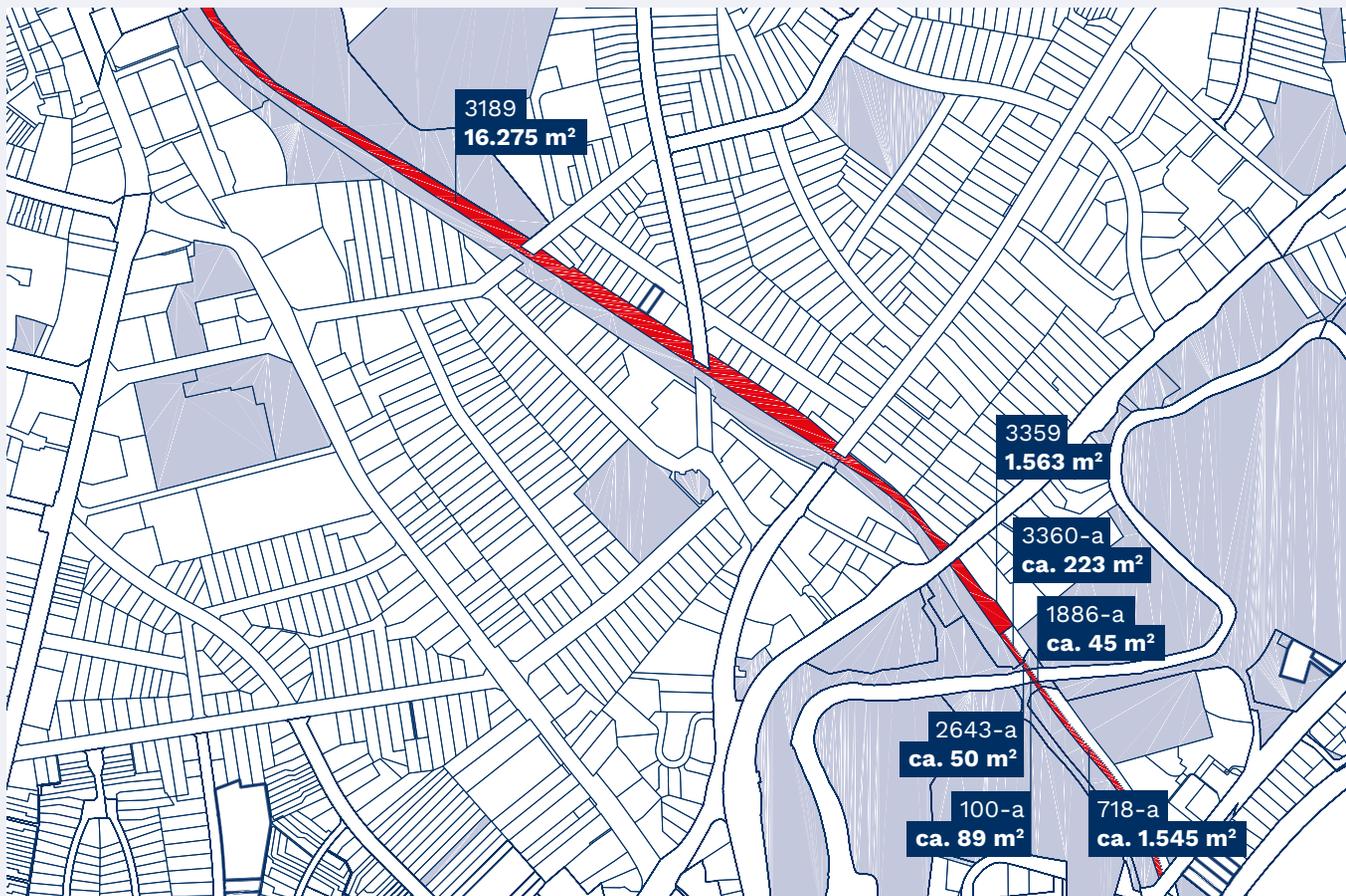
46

Das Ankaufspaket der Deutschen Bahn AG umfasst sieben Areale in den Bezirken Altona, Bergedorf, Harburg, Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord. Sie sollen etwa für Maßnahmen der Mobilitätswende, wie beispielsweise einen Radschnellweg oder Betriebsanlagen der U-Bahn genutzt werden. Weitere Flächen stellen Potentiale für zukünftige Nutzungen wie etwa Gewerbeflächen, aber auch Grün- und Erholungsflächen dar.

Es handelt sich überwiegend um unbebaute Flächen mit keiner oder kleingärtnerischer Nutzung. Der Ankauf unterstreicht die Umsetzung der Strategie des LIG, das Flächenportfolio der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) stetig zu erweitern. Ziel ist es, eine aktive Bodenpolitik zu praktizieren und durch Flächenbevorratung städtische Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Flächen leisten einen entscheidenden Beitrag zur Bewältigung von gegenwärtigen Herausforderungen der Stadtentwicklung Hamburgs. Flächenbedarfe für Verkehrsinfrastruktur wie auch für Grün- und Freizeitflächen können so ohne mühsame Einzelkaufvertragsverhandlungen bedient werden.



Foto Sebastian Vollmert



Zudem können durch diesen Ankauf immobilienwirtschaftliche Spekulationen im Hinblick auf die zu erwartende Wertsteigerung von Teilen der Grundstücke vermieden werden. Die FHH hat somit die Planungen und die Entwicklungen in diesem Bereich ohne Druck von etwaigen Investoren in der Hand.

Verkehrsflächen

Die Trasse der ehemaligen Güterbahn Ohlsdorf nach Ochsenzoll soll durch zusätzliche Abstell- und Kehrgleise in ihrer Leistungsfähigkeit ertüchtigt werden. Zu diesem Zweck sollen Flächenteile für das Verwaltungsvermögen Schnellbahnausbau erworben werden. Des Weiteren planen die Behörde für Verkehr und Mobilität und das Bezirksamt Hamburg-Nord auf der Trasse die Realisierung eines Radschnellweges zwischen Hamburg und Bad Bramstedt, bei dem die kreuzungsfreie und steigungsarme Bahntrasse genutzt werden soll.

Grün- und Erholungsflächen

In Harburg hat der LIG die Fläche Reeseberg erworben, die teilweise vom Bezirk bereits für eine

Ankaufsflächen entlang der stillgelegten Bahntrasse im Teilprojekt Fuhlsbüttel/Klein Borstel

öffentliche Grünanlage angemietet war. Ein Großteil der Fläche wird für kleingärtnerische Zwecke genutzt. Aufgrund der anspruchsvollen Topografie und der Lage im zweiten grünen Ring ist ein dauerhafter Erhalt der Nutzungen und eine behutsame Aufwertung der Grün- und Erholungsfunktion angedacht. Die kleingärtnerischen Nutzungen sollen erhalten bleiben.

Lagebericht

zum Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2022



Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1. Geschäftsmodell und Struktur

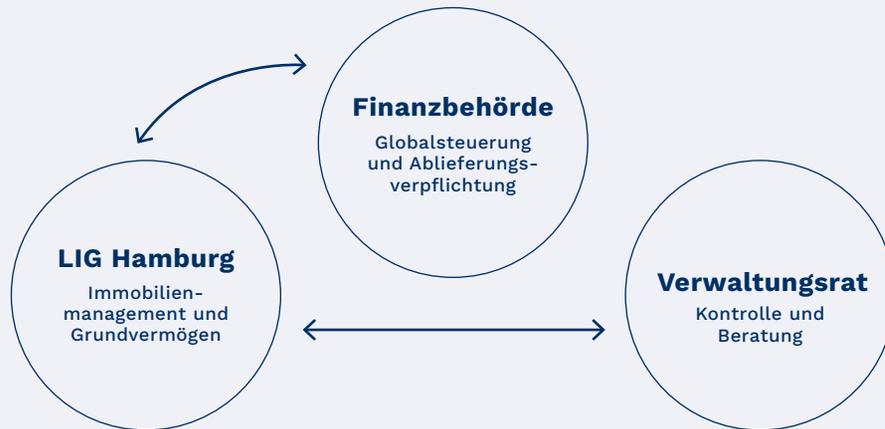
Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist gemäß § 106 der Landeshaushaltsordnung (LHO) ein rechtlich unselbständiger Teil der Verwaltung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) mit eigener Wirtschaftsführung und -verantwortung sowie einem eigenen kaufmännischen Rechnungswesen. 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 Potential belegten Entwicklungs- (Bodenbevorratung) und Ausgleichsflächen (Öko-Konto) sowie die Erbringung immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen (Auftragsgeschäft). Teile seines operativen Geschäfts werden durch vom LIG beauftragte (externe) Dienstleistungsunternehmen oder eigene Tochtergesellschaften wahrgenommen.

Das wirtschaftliche Konzept lässt sich grafisch wie folgt zusammenfassen:

Wirtschaftliches Konzept & Geschäftsfelder

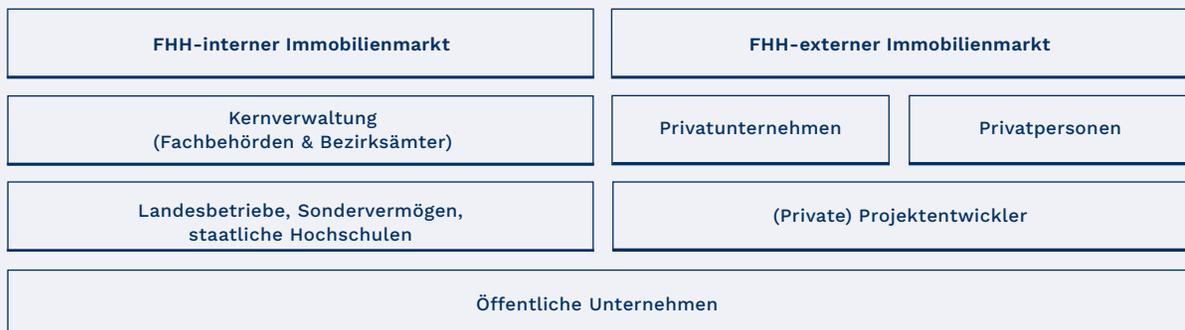
Freie und Hansestadt Hamburg



Allgemeines Grundvermögen der FFH



Betätigungsfeld



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 Potentialhebung 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 Potential 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 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 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.

3. Markt- und Branchenentwicklung

Obgleich der derzeitigen politischen, sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen, verzeichnete der Hamburger Immobilienmarkt in 2022 eine überwiegend positive Entwicklung. Erst mit dem Anstieg der Zinsen im Frühjahr hat sich eine Abschwächung des deutlichen Aufwärtstrends der vergangenen Jahre eingestellt. Vor allem



Foto Sebastian Vollmert

Team Finanz- und Rechnungswesen Arne Trost, Teamleiter; Stefanie Köhncke; Sabine Hartkopf; Alexandré Thomßen, Referatsleiter; Verena Piehler; Laura Ivanès; Axel Brekau; Lutz Albrecht, Teamleiter (von links)

der Wohnungsmarkt zeigte sich aber weitestgehend unbeeindruckt, und auch der Gewerbemarkt konnte seine Erholung von den pandemiebedingten Einbrüchen fortsetzen. Es zeichnet sich eine Tendenz zur „Normalisierung“ der Wachstumsraten ab – die Erwerbs- und Mietpreise stagnierten aber auf einem weiterhin hohen Niveau.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg war 2022 ungebrochen hoch. So hat sich insb. durch die Entwicklung des Zinsniveaus die Nachfrage vermehrt vom Eigentums- auf den Mietwohnungsmarkt verlagert. Der Rückgang der Bautätigkeit sowie der hohe Zuzug insbesondere Kriegsgeflüchteter aus der Ukraine setzen den Mietmarkt zusätzlich unter Druck und verstärken den Nachfrageüberhang auf dem bereits angespannten Mietwohnungsmarkt. So gingen die Anzeigen für Wohnraum lt. Engel & Völkers 2022 kontinuierlich um 36 % (Bestand) bzw. 29 % (Neubau) zurück. In der Folge stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr erneut um 4,8 % auf 13,22 Euro/m² (Bestand) bzw. 8,6 % auf 17,63 Euro/m² (Neubau).

Auch der Hamburger Wohneigentumsmarkt hat sich 2022 trotz Inflation, gestiegener Zinsen und sinkendem Angebot nach Angaben von Jones Lang LaSalle Deutschland weiterhin positiv im Vergleich zum Vorjahr entwickeln können. Mit 4,8 % liegt die aktuelle jährliche Entwicklung der Kaufpreise zwar unterhalb des Durch-

schnitts der vergangenen fünf Jahre (9,1 %) – im städtischen Vergleich liegt Hamburg mit dieser Entwicklung jedoch weit über dem Durchschnitt der Big-8-Städte (2,7 %). Dies resultiert vor allem aus den signifikanten Preisanstiegen im Spitzen- (10,7 %) und Neubausegment (11,6 %), in denen die Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2022 gegenüber dem Vorjahr überdurchschnittlich zulegen konnte.

An die deutliche Belebung des Vorjahres konnte der Hamburger Büromarkt auch in 2022 anknüpfen. Mit der stärksten Zunahme des Flächenumsatzes aller deutschen A-Standorte um **14 %** auf 554.000 m² gegenüber 2021 konnte sich der hiesige Markt laut BNP Paribas Real Estate vollständig von dem pandemiebedingten Einbruch erholen und ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis erzielen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in dem deutlichen Anstieg der Spitzenmieten um 6,1 % wider, bei denen mit 35 Euro/m² eine neue Höchstmarke erreicht wurde. Dieser Trend zeigt sich auch beim Leerstand, welcher leicht um 2,6 % auf 561.000 m² gegenüber 2021 gesunken ist. Besonders starke Rückgänge verzeichnen hier innenstadtnahe Lagen (19 %) und die Hafencity (33 %). Insgesamt liegt die Leerstandsquote aktuell mit 3,9 % deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (5,0 %).

Das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien in Hamburg belief sich 2022 nach Angaben von Savills Deutschland auf rd. 4,6 Mrd. Euro und lag somit etwa 39 % über dem Vorjahresergebnis. Zurückzuführen ist dies jedoch auf einige großvolumige Einzeltransaktionen sowie die Übertragung einer Tranche von Immobilien im Zuge der Alstria-Übernahme durch Brookfield. Im Verlauf des Jahres sind die Transaktionen im Zuge der Zinswende allerdings deutlich zurückgegangen. So erreichte das vierte Quartal mit lediglich 565 Mio. Euro das schwächste Umsatzvolumen seit 2011. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich der Prozess der Angleichung von Kaufpreiserwartungen und Kaufpreisen länger hinziehen wird und die Zahl der Transaktionen somit vorerst niedrig bleibt.

Die Bauwirtschaft sieht sich neben gestiegenen Finanzierungskosten, durch die Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und zuletzt aus den Kriegshandlungen in der Ukraine resultierenden Preisanstiegen an den Rohstoffmärkten erheblichen Baupreissteigerungen ausgesetzt. Die Baupreise stiegen laut Statistischem Bundesamt in 2022 um durchschnittlich **16,3 %** (brutto) zum Vorjahr. In der Folge kam es zu einem spürbaren Einbruch bei der Bautätigkeit. Folgende Gründe sprechen auch dafür, dass die Entwicklung der Baukosten langfristig auf einem hohen Niveau verbleibt:

A large, thin-lined graphic of the number '14%' is positioned above a horizontal line. The text below the line explains that this represents the strongest increase in floor area turnover for all German A-class office locations.

Stärkste Zunahme des Flächenumsatzes aller deutschen A-Standorte.

A large, thin-lined graphic of the number '16,3%' is positioned above a horizontal line. The text below the line explains that this represents an increase in construction prices according to the Federal Statistical Office in 2022.

Anstieg der Baupreise laut Statistischem Bundesamt in 2022.

1. Angesichts des anhaltend hohen Wohnungsmangels und rückläufiger Fertigstellungszahlen ist mit Nachholeffekten im Bereich des Wohnungsneubaus zu rechnen.
2. Der Nachfrage nach Baudienstleistungen steht ein anhaltender Personal­mangel im Baugewerbe gegenüber. Diese Diskrepanz wird durch das zunehmende altersbedingte Ausscheiden von Fachkräften weiter verschärft. Dies führt neben einer Verknappung der Kapazitäten der Bauwirtschaft zu einem langfristig hohen Personalkostenniveau.
3. Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes stellt eine wichtige Säule der klimapolitischen Zielsetzungen dar. Allein für die Umsetzung des europäischen Green Deals zur Reduzierung der Netto-Emissionen von Treibhausgasen bis 2050 wäre eine annähernde Verdoppelung der bisherigen Modernisierungsrate auf 2 bis 2,5 % erforderlich, was für eine nachhaltige hohe Auslastung des Baugewerbes sorgt.
4. Die steigenden energetischen Anforderungen im Neubau und in der Bestands­sanierung erfordern einen hohen Einsatz von Spezialbaustoffen, deren Preis­niveau im Gegensatz zu konventionellen Baustoffen deutlich höher ist.

Die Bewertung, inwieweit sich die aktuellen Entwicklungen an den Finanz- und Rohstoffmärkten sowie der anhaltende Konflikt in der Ukraine künftig gegebenenfalls stärker auf die Preisniveaus und andere immobilienwirtschaftliche Parameter auswirken, könnte zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der Dynamik nur mit hoher Unsicherheit erfolgen.

Geschäftsentwicklung

1. Entwicklung des operativen Geschäfts

Im Berichtsjahr hat der LIG im Rahmen seiner eigenen operativen Entwicklungs- und Vertriebstätigkeit insgesamt 64 Verträge (Erbbaurechts- und Verkaufsverträge) in einer Größenordnung von 42,5 ha beurkundet.

Grundstückvertrieb

	Verträge Anzahl	Fläche Hektar	Fläche in %
Wohnungsbauflächen	41	6,1	14
<i>davon im Erbbaurecht</i>	5	1,6	4
Gewerbeflächen	22	36,4	86
<i>davon im Erbbaurecht</i>	5	15,3	36
Öffentliche Bedarfsflächen	1	0,1	0
Gesamt	64	42,5	100

Die Vermarktung der Wohnungsbauflächen in einer Größenordnung von 6,0 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 492 Wohneinheiten. Der Anteil der davon im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau realisierten Wohneinheiten liegt bei 46,1 %.

Im Bereich der Gewerbeflächenvermarktung wurden Verträge über insgesamt 36,4 ha beurkundet, welche sich dabei auf elf Verträge mit Flächengrößen über 5.000 m², sechs Verträge mit Flächengrößen zwischen 1.000 und 5.000 m² und fünf Verträge mit Flächengrößen kleiner als 1.000 m² verteilen.

Im Rahmen seiner Investitionstätigkeit ist es dem LIG im zurückliegenden Geschäftsjahr zudem gelungen, für seinen eigenen Immobilienbestand Ankäufe in einer Größenordnung von etwa 20,9 ha zu beurkunden, wovon sämtliche Flächen mit Entwicklungspotential belegt sind.

Grundstücksankauf

	Verträge Anzahl	Fläche Hektar	Fläche in %
Potentialflächen	12	20,9	100
Ausgleichsflächen	0	0,0	0
Öffentliche Bedarfsflächen	0	0,0	0
Gesamt	12	20,9	100

Im Segment des Auftragsgeschäfts für Dritte (Dienstleistungsgeschäft), insbesondere für die Kernverwaltung der FHH, wurden in 2022 durch den LIG zudem **108** Ankaufsverträge über 44,6 ha begleitet und beurkundet. Die Verträge verteilen sich dabei bezüglich der Fläche gleichmäßig auf den Erwerb von Ausgleichsflächen (fünf Verträge) sowie den Ankauf von öffentlichen Bedarfsflächen (103 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 unter anderem:

- ___ Diverse Quartiersentwicklungen wie z. B. „Barmbek-Nord 11“, „Neue Mitte Stellingen“, „Diekmoor“, „Spannskamp“ oder „Stellinger Moor“
- ___ Realisierung des Areals Waidmannstraße
- ___ Beginn erster Entwicklungen an den Hamburger Magistralen
- ___ Ausbau und Erweiterung des Hamburger Hauptbahnhofes
- ___ Realisierung eines Trainings- und Nachwuchsleistungszentrums für den FC St. Pauli
- ___ Sanierung städtischer Kaimauern und des Heiligengeistfeldes
- ___ 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. Verschiedene B-Plan-Aufstellungen und Bauvoranfragen sind erfolgt. In Hinblick auf die Politik des Senats hat der LIG in 2022 mit den Projektentwicklern einen Nachtrag vereinbart, der die Vermarktung der Flächen im Rahmen von Erbbaurechten priorisiert. Die wirtschaftliche Gesamtsituation beeinflusst auch die externe Projektentwicklung:

108

Ankaufsverträge
wurden 2022
beurkundet.

So haben zwei Investoren die Möglichkeit eines Direkterwerbs bzw. einer Anhandgabe aufgrund der Lage zurückgestellt. Für 2023 ist die erste Ausschreibung einer Fläche vorgesehen.

Im Geschäftsfeld Vermietung, Verpachtung und Erbbaurechte (Bestandsmanagement) werden derzeit **rd. 4.380** bestehende Erbbaurechte, ca. 3.900 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, 148 Kleingartenvereine sowie rd. 500 Wohn- und 210 Gewerbeobjekte betreut.

4.380

bestehende Erbbaurechte wurden 2022 verwaltet.

2. Finanzwirtschaftliche Entwicklung

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 konnte sich der LIG vollständig selbst finanzieren und seine Ablieferungsverpflichtung gegenüber der FHH erfüllen. Nach der Gewinnabführung von 65 Mio. Euro weist der LIG erstmals ein negatives Jahresergebnis von -5,1 Mio. Euro (Vj. 154,9 Mio. Euro) aus. Dieses stellt sich wie folgt dar:

Jahresergebnis

	2022 Tsd. Euro	2021 Tsd. Euro	Veränderung in %
Gesamterträge	232.876	403.975	-42,4
<i>davon Umsatzerlöse</i>	<i>218.855</i>	<i>380.454</i>	<i>-42,5</i>
<i>davon sonstige betriebliche Erträge</i>	<i>14.021</i>	<i>23.521</i>	<i>-40,4</i>
Gesamtaufwendungen	144.275	170.371	-15,3
Ergebnis der lfd. Geschäftstätigkeit	88.601	233.604	-62,1
Finanzergebnis	-22.976	-3.674	525,4
Ergebnis nach Steuern	65.625	225.314	-70,9
Sonstige Steuern	5.771	5.444	6,0
Gewinnablieferung an den Haushalt	65.000	65.000	0,0
Jahresergebnis	-5.146	154.870	-103,3

Für das im Vergleich zum Vorjahr geringere Jahresergebnis sind überwiegend die gesunkenen Erträge aus der Grundstücksveräußerung ursächlich, wobei hier das außerordentlich gute Vorjahresergebnis insbesondere durch große Einzeltransaktio-

nen beeinflusst war. Gleichzeitig zeigen sich hier aber auch die Folgen aus den aktuellen wirtschaftlichen Verwerfungen, welche sich auch am Immobilienmarkt deutlich bemerkbar machen. Vor allem die jahrelang deutlich positive Preisentwicklung bei den Immobilien- und Bodenwerten setzt sich seit dem vergangenen Jahr nicht mehr uneingeschränkt fort, und auch die wirtschaftlichen Folgewirkungen der zunehmenden Grundstücksvergabe im Erbbaurecht hinterlassen hier bereits erste Spuren.

Die gemessen am Vorjahr geringeren Materialaufwendungen – hier insbesondere im Bereich der Grundstücksentwicklungsvorhaben – wurden hingegen durch das negative Finanzergebnis nahezu vollständig kompensiert. Dieses 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 der ersten Tranche Gewerbeimmobilien in 2018 geprägt.

Die Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH erfolgte – wie im Vorjahr – ausschließlich als Gewinnabführung. Der Jahresfehlbetrag konnte aus der bestehenden Gewinnrücklage ausgeglichen werden.

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

Umsatzerlöse

	2022 Tsd. Euro	2021 Tsd. Euro	Veränderung in %
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten*	93.612	93.888	-0,3
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	22.767	22.000	3,5
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	2.214	3.521	-37,1
1.4 Erträge aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	98.229	258.200	-62,0
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	0	168	-100,0
1.6 Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	2.033	2.677	-24,1
Gesamt	218.855	380.454	-42,5

*inkl. Erträge aus der FHH-internen Überlassung von Flächen

Die **Erträge aus Mieten und Pachten** sind verglichen mit 2021 stabil geblieben, da im Bereich der bebauten Immobilien keine größeren Zu- und Abgänge stattfanden.

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die **Erträge aus Erbbaurechten** um 0,8 Mio. Euro gesteigert werden. Durch die Zielsetzung, städtisches Grundvermögen überwiegend nur noch im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben, ist dies vor allem mit Neubestellungen zu begründen.

Nachdem der zwischenzeitlich (fach-)politisch bedingte Verzicht auf die Ablösung von Wiederkaufsrechten im Kontext der Drs. 21/1851 zu einem Rückgang bei den **Erträgen aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten** geführt hatte, können seit 2021 wieder in besonderen Konstellationen Wiederkaufsrechte abgelöst bzw. verlängert werden. Die derzeitigen Konditionen für eine Ablösung oder Verlängerung sorgen aber nur für eine verhaltene Nachfrage, sodass insoweit eine erneute Überarbeitung bzw. Anpassung vorgesehen und unter dieser Position künftig mit einem Anstieg der Erträge zu rechnen ist.

Die **Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** verminderten sich zum Vorjahr (258,2 Mio. Euro) relativ deutlich auf 98,2 Mio. Euro. Dabei ist der außerordentlich hohe Vorjahreswert durch die Abrechnung zweier großer Einzeltransaktionen beeinflusst gewesen. Im Berichtsjahr selbst erfolgte die Abrechnung größerer Grundstücksverkäufe z.B. in den Entwicklungsgebieten „Barmbek Nord“ sowie in der „Fenglerstraße“ und der „Weddestraße“. Perspektivisch sind hier jedoch durch die zunehmende Abkehr von Grundstücksveräußerungen hin zu mehr Vergaben im Wege des Erbbaurechts sinkende Erträge zu erwarten.

Gegenüber 2021 verminderten sich die **sonstigen betrieblichen Erträge** deutlich von 23,5 Mio. Euro auf 14,0 Mio. Euro, hier vor allem weil ertragswirksame Auflösungen von Rückstellungen in 2022 im Vergleich zum Vorjahr nur mit 1,8 Mio. Euro (Vj. 13,1 Mio. Euro) erfolgten. Im Übrigen sind hierunter periodenfremde Erträge aus Abrechnungen der Dienstleister, gebotene Anpassungen bei der Pauschalwertberichtigung von Forderungen oder Erträge aus Nachaktivierung erfasst.

Materialaufwand

	2022 Tsd. Euro	2021 Tsd. Euro	Veränderung in %
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1	0	0,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	68.549	91.486	-25,1
Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen	25.205	44.153	-42,9
Bewirtschaftungsleistungen	20.107	23.103	-13,0
Sonstige bezogene Leistungen	23.237	24.230	-4,1
Gesamt	68.550	91.486	-25,1

Im Geschäftsjahr sind die **Materialaufwendungen** im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Maßgeblich dafür waren vergleichsweise geringere Aufwendungen im Bereich der grundstücksbedingten Mehrkosten.

Durch Zuwachs im Personalbestand u. a. aufgrund der Übernahme neuer immobilienwirtschaftlicher Aufgaben für die FHH und der Aufsetzung bedeutender Immobilienprojekte sowie auch infolge der stattgefundenen Tarif- und Besoldungsanpassungen hat sich der **Personalaufwand** gegenüber dem Vorjahr von 16,8 Mio. Euro auf **17,3 Mio. Euro** erhöht.

Die **Abschreibungen** auf das Anlagevermögen beliefen sich im Berichtsjahr insgesamt auf 39,4 Mio. Euro (Vj. 34,6 Mio. Euro). Die deutliche Zunahme liegt in außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfen begründet. Die planmäßigen Abschreibungen haben sich hingegen – bedingt durch Immobilienankäufe – auf 35,8 Mio. Euro (Vj. 34,5 Mio. Euro) erhöht.

Der Personalaufwand stieg gegenüber Vorjahr um 0,5 Mio. Euro.

17,3 Mio. €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2022 Tsd. Euro	2021 Tsd. Euro	Veränderung in %
8.1 Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	1.986	1.881	5,6
8.2 Personalbedingte Aufwendungen	890	772	15,3
8.3 Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	1.500	1.364	10,0
8.4 Aufwendungen für IT-Leistungen	3.660	1.999	83,1
8.5 Aufwendungen für Marketing und Vertrieb	371	322	15,2
8.6 Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6.079	9.449	-35,7
8.7 Sonstige Aufwendungen	493	1.028	-52,0
8.8 Periodenfremde Aufwendungen	4.063	10.695	-62,0
Gesamt	19.042	27.510	-30,8

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Vergleich zu 2021 insgesamt deutlich zurückgegangen. Unter den Verlusten aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sind u. a. eine vertraglich vereinbarte Kaufpreistrückzahlung (2,4 Mio. Euro) und der Abriss von Gebäuden zur Baufreimachung (1,2 Mio. Euro) ausgewiesen. Im Zuge der Einführung einer neuen Immobiliensoftware sind die Aufwendungen für IT-Leistungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Durch den unerwarteten Anstieg des Zinsniveaus sind bei der handelsrechtlich gebotenen Forderungsbewertung für die langfristige und unverzinsliche Forderung gegenüber der HIE aus der ersten Verkaufstranche Zinsaufwendungen aus der Diskontierung entstanden (20,0 Mio. Euro), wodurch sich das negative **Finanzergebnis** im Berichtsjahr deutlich ausweitete. Daneben sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung (Mietkaufraten) des BSW-Gebäudes in der Neuenfelder Straße enthalten.

Die Position **sonstige Steuern** umfasst mehrheitlich die zu leistende Grundsteuer (5,7 Mio. Euro), welche durch Immobilienankäufe, insbesondere in der Science City Bahrenfeld, gestiegen ist. Aus abrechnungstechnischen Gründen hat der LIG zuletzt auch einen Großteil der Grundsteuerzahlungen für den gesamtstädtischen Grundbesitz (inkl. Kernverwaltung, anderen Landesbetrieben sowie Sondervermögen) getragen, obwohl er nur für das Allgemeine Grundvermögen zu veranlagten gewesen wäre.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug die Bilanzsumme des LIG 5,34 Mrd. Euro und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (5,39 Mrd. Euro) leicht vermindert. Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:

Bilanzposten

	31.12.2022		31.12.2021	
	Tsd. Euro	%*	Tsd. Euro	%*
Anlagevermögen	4.728.908	88,6	4.692.250	87,0
Umlaufvermögen	605.573	11,4	701.327	13,0
Aktive Rechnungsabgrenzung	953	0,0	978	0,0
Summe Aktiva	5.335.434		5.394.555	
Eigenkapital	4.854.389	91,0	4.866.602	90,2
Sonderposten	911	0,0	1.161	0,0
Rückstellungen	86.400	1,6	95.485	1,8
Verbindlichkeiten	326.282	6,1	372.295	6,9
Passive Rechnungsabgrenzung	67.452	1,3	59.012	1,1
Summe Passiva	5.335.434		5.394.555	

*Angaben in Prozent der Bilanzsumme

Das annähernd vollständig von Sachanlagen (Grundstücke, Gebäude/Bauten sowie Anlagen im Bau) geprägte **Anlagevermögen** ist im Berichtsjahr insgesamt um 36,7 Mio. Euro auf **4,73 Mrd. Euro** gewachsen.

Dafür ursächlich sind insbesondere die Sachanlagenzugänge aus der Investitionstätigkeit des Landesbetriebes, wie z. B. die Ankäufe in der künftigen Science City Bahrenfeld, der Erwerb eines Flächenportfolios von der Deutschen Bahn AG, die Grunderneuerung der Kaimauern (u. a. in der Speicherstadt) sowie aktivierungsfähige Sanierungen im eigenen Immobilienbestand. Die Sachanlagenabgänge vor allem im Rahmen von Grundstücksüberweisungen in das Verwaltungsvermögen der FHH – in 2022 insbesondere einer großen Tranche von Flächen an die BUKEA – stehen dem gegenüber.

Auch beim LIG vorübergehend als Anlagen im Bau zu aktivierende öffentliche Infrastrukturbauten (Straßen, Grünanlagen etc.) aus der Projektentwicklung auf eigenen Flächen 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 stellt sich mit 4,0 Mio. Euro unverändert zum Vorjahr dar.

Der Rückgang des **Umlaufvermögens** auf 605,6 Mio. Euro (Vj. 701,3 Mio. Euro) ist neben der durch Immobilienveräußerungen bedingten Verringerung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden überwiegend auf die Veränderung des Forderungsbestandes zurückzuführen. Dies begründet sich mit der Abnahme des Forderungsbestandes gegenüber der Kasse.HH (Zahlungsmitteläquivalent) infolge der getätigten Investitionen und der Diskontierung der unverzinslichen, langfristigen Forderung gegen die HIE aus dem Verkauf einer Tranche Gewerbeimmobilien in 2018 (20,0 Mio. Euro).

Im Laufe des Geschäftsjahres verringerte sich das **Eigenkapital** des LIG, insbesondere durch den Jahresfehlbetrag und ergebnisneutrale Wertkorrekturen aufgrund der Inventur, um 12,2 Mio. Euro auf 4,85 Mrd. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt damit rd. 91,0 %. Die Gewinnrücklage schließt eine Personalkostenrücklage in Höhe von 8,5 Mio. Euro für die Finanzierung zusätzlicher Personalkosten in den Jahren 2023–2025 im Zuge der Umsetzung des Projektes „Aktive Stadtentwicklung, strategische Ankäufe und Vorkaufsrechte“ ein, die den Wirtschaftsplan des LIG in den besagten Geschäftsjahren über das normale Maß hinaus belasten können.

Der Bestand an **Rückstellungen** hat insbesondere durch die Umwandlung der Steuerrückstellungen (–4,6 Mio. Euro) in eine freiwillige Vorauszahlung und die Abnahme der Rückstellungen für grundstücksbedingte Mehrkosten (–5,7 Mio. Euro) eine Reduktion auf 86,4 Mio. Euro erfahren. Gleichzeitig haben sich die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen um 1,9 Mio. Euro erhöht.

4,73 Mrd. €

Das Anlagevermögen
ist 2022 um 36,7 Mio.
Euro gewachsen.

Gegenüber dem Vorjahr reduzierten sich die **Verbindlichkeiten** um 46,0 Mio. auf 326,3 Mio. Euro. Maßgeblich hierfür war vor allem, dass ausgewiesene erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe im Berichtsjahr in größerem Umfang 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 nahezu ausschließlich die in Form eines Einmalentgeltes entrichteten Erbbauzinszahlungen ausgewiesen, welche pro rata temporis durch eine ratierliche 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. Liquiditätsslage

Der Finanzmittelbestand bei der Kasse.HH (Zahlungsmitteläquivalent ohne Treuhandkonten) hat durch die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen (hierunter u. a. Erwerbe im Bereich der Science City Bahrenfeld oder eines Flächenportfolios von der Deutschen Bahn AG) bei gleichzeitig geringeren Finanzmittelzuflüssen aus Grundstücksverkäufen und der Herstellung von öffentlichem Erschließungs- und Infrastrukturvermögen für den Kernhaushalt auf **329,3 Mio. Euro** (Vj. 364,6 Mio. Euro) abgenommen. Nach wie vor sind im Finanzmittelbestand des LIG auch treuhänderisch für Dritte verwaltete Finanzmittel enthalten (s. hierzu auch die Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten).

Dabei konnten die insgesamt erzielten Zuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit, ergänzt um die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (Grundstücksverkäufe) die zu tätigen Auszahlungen für Investitionen noch kompensieren. Die wie auch in 2021 geleistete Gewinnabführung an die FHH in Höhe von 65 Mio. Euro führte dann letztlich zu einem negativen Cashflow.

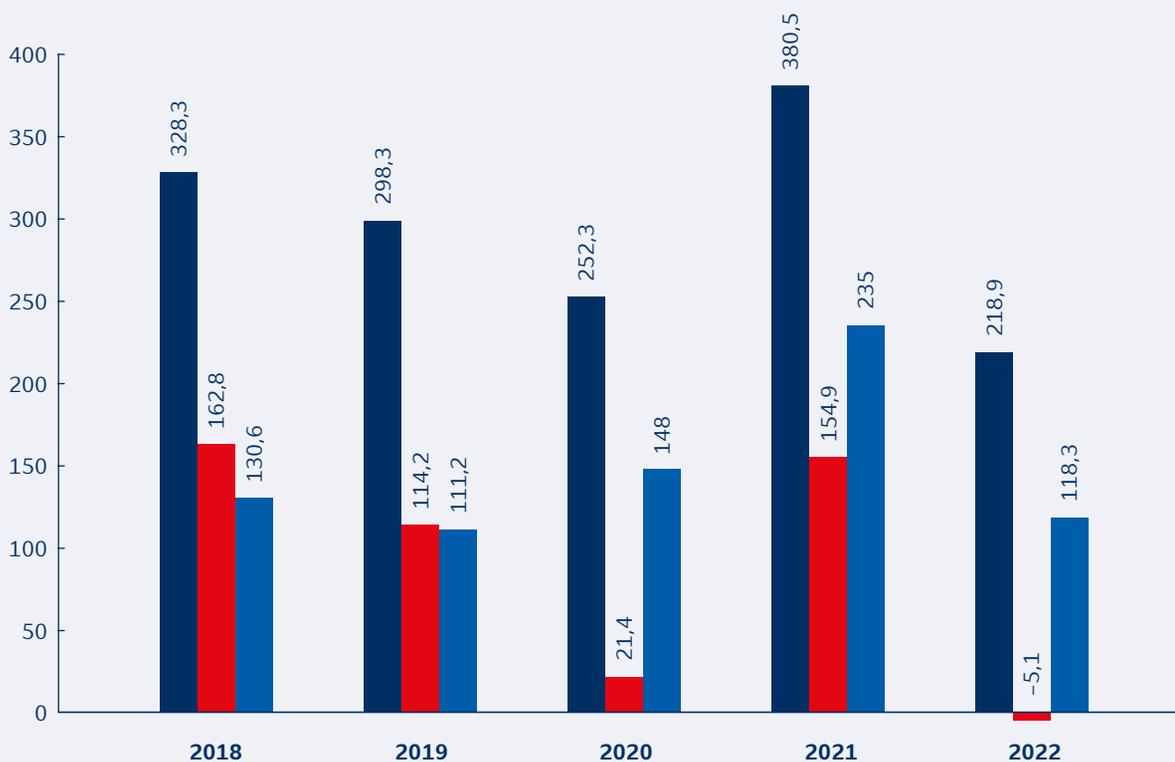
In Hinblick auf die zukünftig vom LIG geplanten und darüber hinaus auch seitens der FHH erwarteten weiteren Investitions- bzw. Vorfinanzierungsanforderungen – hierzu zählen z. B. (fach-)politisch gewünschte Immobilienerwerbe in Vorkaufrechtsgebieten (Soziale Erhaltungsverordnung, Magistralen etc.), ggf. erforderliche Ankäufe im Zusammenhang mit der öffentlich-rechtlichen Unterbringung, im

329,3 Mio. €

Der Finanzmittelbestand bei der Kasse.HH hat auf 329,3 Mio. Euro (Vj. 364,6 Mio. Euro) abgenommen.

gesamtstädtischen Interesse liegende Sanierungsmaßnahmen (z. B. die Kaimauer-sanierungen) oder auch die Umsetzung großer gemeinwohlorientierter Stadtent-wicklungsvorhaben – bleibt der bilanziell ausgewiesene Finanzmittelbestand pers-pektivisch als gebunden zu betrachten.

Mehrjahresübersicht



- Umsatzerlöse (in Mio. Euro)
- Jahresergebnis (in Mio. Euro)
- Investitionstätigkeit (in Mio. Euro)

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	2022 Euro	2021 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	4.477.027.835,74	4.440.789.095,51
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.216.612,95	1.203.948,42
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	246.637.014,07	246.231.085,27
	4.724.881.462,76	4.688.224.129,20
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.026.366,12	4.026.366,12
	4.728.907.828,88	4.692.250.495,32
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	127.127.181,62	138.378.498,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.162.551,16	2.788.415,62
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	110.718.364,76	166.370.397,44
3. Forderungen gegen den Kernhaushalt der FHH	332.534.801,95	367.841.857,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	31.030.505,63	25.947.628,02
	478.446.223,50	562.948.298,38
	605.573.405,12	701.326.796,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten	952.394,93	977.853,33
	5.335.433.628,93	5.394.555.145,51

Passiva	2022 Euro	2021 Euro
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	4.097.730.398,16	4.104.798.152,97
II. Gewinnrücklagen	756.658.164,97	761.803.893,35
	4.854.388.563,13	4.866.602.046,32
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	910.797,30	1.161.490,97
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	4.616.677,89
2. Sonstige Rückstellungen	86.400.478,02	90.867.839,34
	86.400.478,02	95.484.517,23
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.110.275,29	120.038.260,10
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	59.905.415,74	98.017.420,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.075.868,98	1.635.866,26
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.045.335,42	11.211.520,68
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH	18.212.887,73	14.742.374,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	118.932.202,79	126.649.990,02
	326.281.985,95	372.295.432,16
E. Rechnungsabgrenzungsposten	67.451.804,53	59.011.658,83
	5.335.433.628,93	5.394.555.145,51

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022 Euro	2021 Euro
1. Umsatzerlöse	218.854.876,00	380.453.921,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	14.021.361,17	23.521.241,69
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-500,85	-126,80
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-68.549.389,97	-91.485.675,74
	-68.549.890,82	-91.485.802,54
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.270.599,96	-11.759.560,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung</i>	-5.049.452,71	-5.038.542,85
	-17.320.052,67	-16.798.103,14
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-39.308.221,87	-34.577.300,98
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-54.999,89	0,00
	-39.363.221,76	-34.577.300,98
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.042.074,66	-27.509.884,53
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	885.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	837.652,04	37.226,90
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-23.813.865,38	-4.595.960,73
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-4.616.677,89
11. Ergebnis nach Steuern	65.624.783,92	225.313.660,06
12. Sonstige Steuern	-5.770.512,30	-5.443.651,65
13. Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH	-65.000.000,00	-65.000.000,00
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-5.145.728,38	154.870.008,41
15. Entnahmen aus der Gewinnrücklage	5.145.728,38	0,00
16. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00	-154.870.008,41
17. Bilanzgewinn/-verlust	0,00	0,00

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.

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Geschäftsführung des
Landesbetriebs
Immobilienmanagement und
Grundvermögen

Konzept und Design

KorteMaerzWolff Kommunikation, Hamburg

Redaktion und Projektkoordination

Julia Schwabe und Jan Scharenberg

Stand

August 2023

Druck

druckpartner, Druck- und Medienhaus GmbH

Hinweis

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 „Planen. Entwickeln. Unterstützen. Für Hamburg – Geschäftsbericht 2022“ wird der Jahresabschluss und der Lagebericht des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen zum 31.12.2022 lediglich auszugshaft wiedergegeben.

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



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Kontakt

Millerntorplatz 1

20359 Hamburg

T +49 40 42823-4006

F +49 40 42791-4006

Immobilienmanagement@lig.hamburg.de

immobilien-lig.hamburg.de