

Verantwortungsvoll für die Zukunft

Geschäftsbericht 2023



LIG
Hamburg



Hamburg

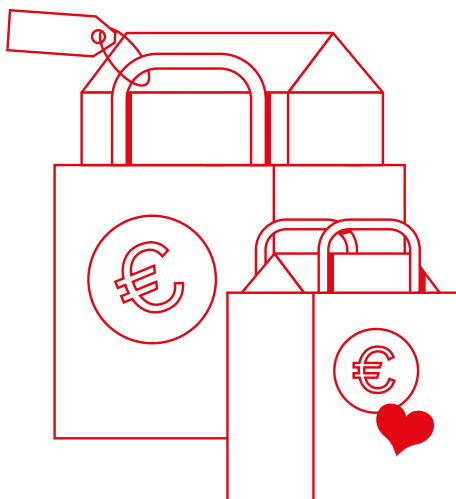
Profil

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

4	Vorwort von Christof Otto
8	Geleitwort von Dr. Andreas Dressel
10	Verantwortungsvoll für die Zukunft
20	Erbbaurecht
26	Projektübersicht LIG in Hamburg
28	Erbbaurecht – Lienaustraße
34	Erbbaurecht – Mesterkamp
38	Gänsemarkt
42	Schloßstraße
46	Science City
50	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
70	Bilanz zum 31.12.2023
73	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
74	Impressum



Vorwort

Christof Otto,
Geschäftsführer LIG





Sehr geehrte Damen und Herren,

„Verantwortungsvoll für die Zukunft“ – der Titel unseres aktuellen Geschäftsberichtes ist ein Auftrag der Politik an den LIG. Was können wir für Hamburg in Zeiten von Flächenknappheit und hohen Mieten tun, damit sich unsere Stadt weiter positiv entwickelt und die Lebensgrundlagen für alle sichergestellt bleiben?

Eine wichtige Grundlage bildet die neue soziale Bodenpolitik des Hamburger Senats. Eine positive Flächenbilanz, bei der mehr Grund und Boden in öffentliche Hand gelangen, als von ihr veräußert werden, sichert in Verbindung mit der Vergabe von Flächen im Erbbau-recht der Stadt Handlungsoptionen für die nächsten Jahrzehnte.

In diesem Zusammenhang ist unser Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) eine wichtige Schnittstelle: Er prüft die Vergabe eines Grundstücks gemäß den städtischen Vorgaben, führt Ausschreibungsverfahren durch, erstellt die Vertragsentwürfe, führt die Vertragsverhandlungen und schließt Erbbaurechtsverträge im Auftrag der Stadt.

Zwei Beispiele für Projekte dieser Art finden Sie in diesem Geschäftsbericht:

- Im neuen Quartier Mesterkamp, dem ehemaligen Busbetriebshof in Hamburgs Norden, entstehen rund 450 Wohnungen, 60 Prozent davon öffentlich gefördert. Das erste Baufeld ging 2023 in die Realisierung. Der LIG hat den Erbbaurechtsvertrag geschlossen.
- Das denkmalgeschützte Gebäude der leer stehenden Schule Berne an der Lienastraße bildet die Basis einer neuartigen gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Infrastruktur mit unterschiedlichen Nutzungen. Zukünftig gehen hier Kultur, Bildung, Sport und Wohnen Hand in Hand, da unmittelbar angrenzend rund 70 Wohneinheiten und eine neue Kita entstehen. Der LIG agiert auch hier als Erbverpächter.

„Verantwortungsvoll für die Zukunft“ – dabei denken wir auch an die jungen Menschen in dieser Stadt. Qualifizierte Nachwuchskräfte sind von elementarer Bedeutung für die Zukunft des Standorts Hamburg. Damit sich auch Auszubildende und Studierende ein Leben in der Stadt leisten können, benötigen wir für sie günstigen Wohnraum. Die Schaffung von bezahlbaren Unterkünften für Auszubildende und Studierende ist ein zentrales Anliegen des Senats. Der LIG als Manager der städtischen Flächen sucht und prüft in dieser Eigenschaft intensiv Potentialflächen aus dem eigenen Portfolio zur Umsetzung von Wohnheimen für Auszubildende. Ein erstes Projekt am Alsenplatz ist bereits gemeinsam mit der HASPA in der Realisierung. Weitere Ausschreibungen sind geplant und sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

„Verantwortungsvoll für die Zukunft“ der Stadt zu handeln und komplexe Entwicklungsprojekte auf den Weg zu bringen und zu begleiten funktioniert nur gemeinsam. Ich schätze mich glücklich, im LIG mit einem Team aus hoch motivierten und kompetenten Kolleginnen und Kollegen jeden Tag aufs Neue unseren Beitrag zur positiven Entwicklung Hamburgs zu leisten. Mein Dank geht dabei auch an unsere Geschäftspartnerinnen und -partner sowie Kundinnen und Kunden für das gute und vertrauensvolle Miteinander im vergangenen Jahr.

Ich freue mich auf weitere interessante und herausfordernde Projekte, den intensiven Austausch und die angenehme Zusammenarbeit mit Ihnen.

Mit den besten Grüßen
Christof Otto

Die Geschäftsführung:
Jochen Möller,
Abteilungsleiter Vertrieb;
Steffi Keller,
Abteilungsleiterin
Bestandsmanagement;
Arne Kuchenbecker,
stellvertretender
Geschäftsführer und
Abteilungsleiter Flächen-
und Portfoliomanagement;
Christof Otto,
Geschäftsführer;
Dr. Bettina Schomburg,
Abteilungsleiterin
Steuerung & Service;
Hans-Christian Wedemann,
Leiter Koordination
Projekte – Entwicklung;
Holger Soschinka,
Leiter Koordination
Projekte – Realisierung
(von links)

**„Damit sich auch Auszubildende
und Studierende ein Leben in
der Stadt leisten können,
benötigen wir für sie günstigen
Wohnraum.“**

CHRISTOF OTTO



Geleitwort

Dr. Andreas Dressel,
Hamburger Finanzsenator und
Verwaltungsratsvorsitzender des LIG

Liebe Leserinnen und Leser,

2030 wird die Stadt Hamburg erstmals die Grenze von zwei Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern überschreiten – so die aktuelle Prognose des Statistikamts Nord. Mehr denn je sind strategische Weichenstellungen gefragt, die dazu beitragen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht.

Mit der Drucksache „Sozial gerechte Bodenpolitik“ haben wir 2019 weitere wichtige Grundlagen dafür geschaffen und seitdem darauf kontinuierlich aufgebaut. Ziel der Stadt ist eine positive Flächenbilanz, also insgesamt mehr anzukaufen, als zu verkaufen. Im Jahr 2023 hat das Verkaufsverbot sogar Verfassungsrang erhalten: Städtische Wohngrundstücke dürfen zukünftig nur in Ausnahmefällen und mit besonderer Begründung verkauft werden.

Ein wichtiges Instrument ist die Vorfahrt für das Erbbaurecht. Das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) regelt in Deutschland das Erbbaurecht. Die Stadt bleibt im Erbbaurecht Eigentümerin der Flächen. So bleiben langfristige Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt von morgen erhalten. Die Flächen können strategisch im Sinne zukünftiger Generationen und im Sinne städtischer Interessen entwickelt werden. Nutzende des Erbbaurechtes profitieren von einer langfristigen Planungssicherheit und einem geringeren finanziellen



Dr. Andreas Dressel
ist Senator der Freien und
Hansestadt Hamburg,
Präses der Finanzbehörde,
Mitglied des Bundesrates
und Verwaltungsratsvorsit-
zender des Landesbetriebs
Immobilienmanagement
und Grundvermögen (LIG)

Aufwand als bei einem Kauf. Mit einem Erbbauzinssatz für Wohnnutzung von aktuell 1,3 Prozent des Bodenwertes jährlich bietet Hamburg – auch im Bundesvergleich – attraktivste Konditionen.

Ein anderes wichtiges Instrument der Hamburger Bodenpolitik ist, die städtische Eigentumsquote durch Ankäufe zu erhöhen. Ein Beispiel in Bezug auf eigengenutzte Immobilien ist der Rückkauf des Baudenkmals „Gänsemarkt 36“. Das stadtplanerisch bedeutende Fritz-Schumacher-Gebäude wurde 2023 zurückgekauft, nachdem es sich knapp 20 Jahre in privater Hand befunden hatte. Im Gebäude haben die Finanzbehörde, der Rechnungshof und ein Teil der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke ihren Sitz. Nach einer umfangreichen Sanierung unter Berücksichtigung energetischer Aspekte, die im kommenden Jahr beginnen wird, geht das Objekt in das bewährte und vielfach genutzte Mieter-Vermieter-Modell über. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 38 dieses Berichtes.

Der LIG hat auch im vergangenen Jahr seine wichtige Rolle als aktiver Immobilienmanager der Stadt ausgefüllt: Bei der Vergabe von Erbbaurechten, der Durchführung von Ankäufen und vielem mehr trägt der Landesbetrieb maßgeblich dazu bei, unsere sozial gerechte Bodenpolitik praktisch in die Tat umzusetzen.



**„Ein Recruiting
am Puls der Zeit
sichert schon
heute die
Talente für eine
erfolgreiche
Zukunft.“**

Freyja Folkers, Personalreferentin,
Referat Personal- und
Organisationsmanagement



„Wir entwickeln Stadträume zu Lebensräumen weiter.“

Marco Rauter, Sachbearbeiter
Großprojekte, Referat Erbbaurechte
und Verkauf Wohnen

→ **Projekt Mesterkamp**

Seite 34

**„Eine gute
Planung heute
bedeutet eine
bessere
Zukunft für
morgen.“**

Jannina Schick, Referatsleiterin
Bebaute Grundstücke





**„Mit digitalisierten
Prozessen und
smarten Anwen-
dungen tragen wir
zu klugen
Entscheidungen
bei.“**

Mustafa Salem, Referatsleiter
Datenbank und grafisches
Informationssystem

**„Durch die
bewusste Teil-
nahme am Markt
Chancen ergreifen
und aktiv die
Flächenbevorratung
mitgestalten.“**

Jennifer Köhn,
Sachbearbeiterin Projektkoordination,
Team LIG 2 Realisierung

→ Projekte Gänsemarkt 36 *Seite 38*
und Stormarnhaus *Seite 42*



Vorfahrt Erbbaurecht

Die Stadt Hamburg setzt in Sachen Bodenpolitik auf das Instrument Erbbaurecht. Was sind die Hintergründe, warum hilft das der Stadt, zukunftssicher zu bleiben, und welche Rolle spielt der LIG dabei?



A stylized illustration of a person in a white lab coat, viewed from the side, interacting with a large, white, geometric structure. The structure has a triangular roof and a rectangular body, resembling a house or a large book. The person's hands are placed on the lower part of the structure. The background is a solid dark blue. The person's head is a circle with a red-to-white gradient. The lab coat is white with a red outline. The structure is white with a red outline.

Aus welchem Grund setzt die Stadt Hamburg auf das Erbbaurecht?

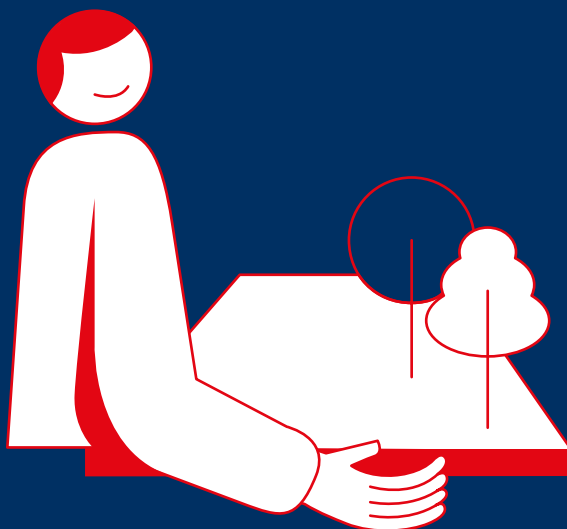
Mit der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht behalten zukünftige Generationen die Möglichkeit, den knappen und wertvollen Stadtraum nach ihren Bedürfnissen zu gestalten. Darüber hinaus wird der Spekulation mit Grundstücken ein Riegel vorgeschoben, was wiederum einen positiven Effekt auf die Entwicklung der Grundstückspreise hat.

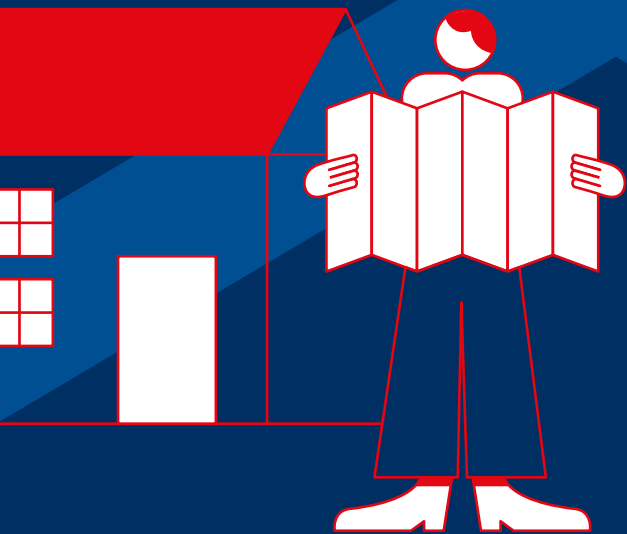
Erbbaurecht 21

Was ist ein Erbbaurecht?

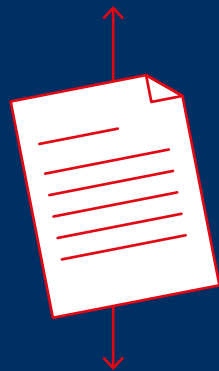
Das Erbbaurecht in Hamburg erlaubt es, Gebäude auf städtischen Grundstücken zu errichten und zu nutzen, während die Stadt Eigentümerin des Grundstücks bleibt. Dafür zahlen die Nutzer entweder einen jährlichen Erbbauzins oder ein einmaliges Entgelt. Hamburg setzt auf dieses Modell, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und spekulative Grundstücksverkäufe zu verhindern. Der LIG vergibt die Erbbaurechte und stellt sicher, dass die städtischen Ziele eingehalten werden. Mit attraktiven Konditionen und langen Vertragslaufzeiten bietet Hamburg bundesweit führende Erbbaurechtsbedingungen.

**Erbbaurechts-
gebender
überlässt
Grundstück**





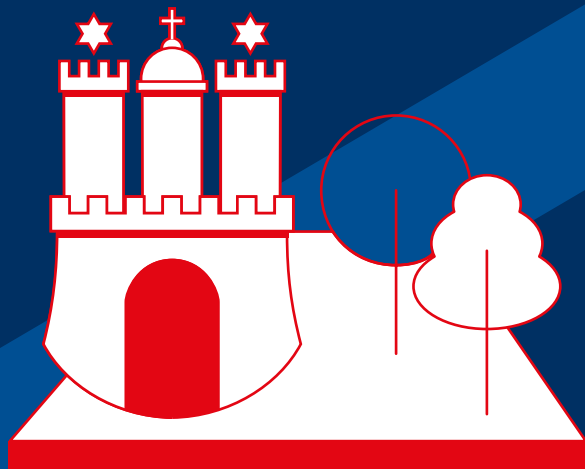
Erbbauberechtigte



**schließen
Erbbaurechtsvertrag**



**zahlen
Erbbauzins
oder
Einmalentgelt**



Erbbaurechtsgeberin (Stadt)

Die Stadt Hamburg gehört bundesweit zu den Städten mit den besten Erbbaurechts- konditionen.

Weitere Informationen zum
Erbbaurecht finden Sie in der
Broschüre des LIG.



Attraktive Rahmenbedingungen

Der Erbbauzinssatz für Wohnnutzung beträgt aktuell 1,3 Prozent des Bodenwertes jährlich, für gewerbliche Nutzung 1,6 Prozent. Damit gehört die Stadt Hamburg bundesweit zu den Städten mit den besten Erbbaurechtskonditionen. Attraktive Laufzeiten, Verlängerungsoptionen und generell verbesserte Vertragskonditionen runden das Paket ab. Die Stadt Hamburg vergibt Erbbaurechte an Wohngrundstücken für den Mietgeschosswohnungsbau für 100 Jahre mit wiederkehrenden Verlängerungsoptionen, sodass sogar ein ewiges Erbbaurecht möglich ist, sofern die Stadt nicht von ihrem Vetorecht Gebrauch macht. Die Erbbaurechtskonditionen der Stadt enthalten darüber hinaus sehr innovative Elemente. Bei einer preisgedämpften Anfangsmiete haben die Erbbaurechtsnehmenden beispielsweise die Möglichkeit, den Erbbauzins an die Entwicklung der Miete zu koppeln. So können soziale Vermieter und Vermieterinnen die Mieten dauerhaft niedrig halten und sind nicht gezwungen, die Mieten an einen steigenden Erbbauzins anzupassen.

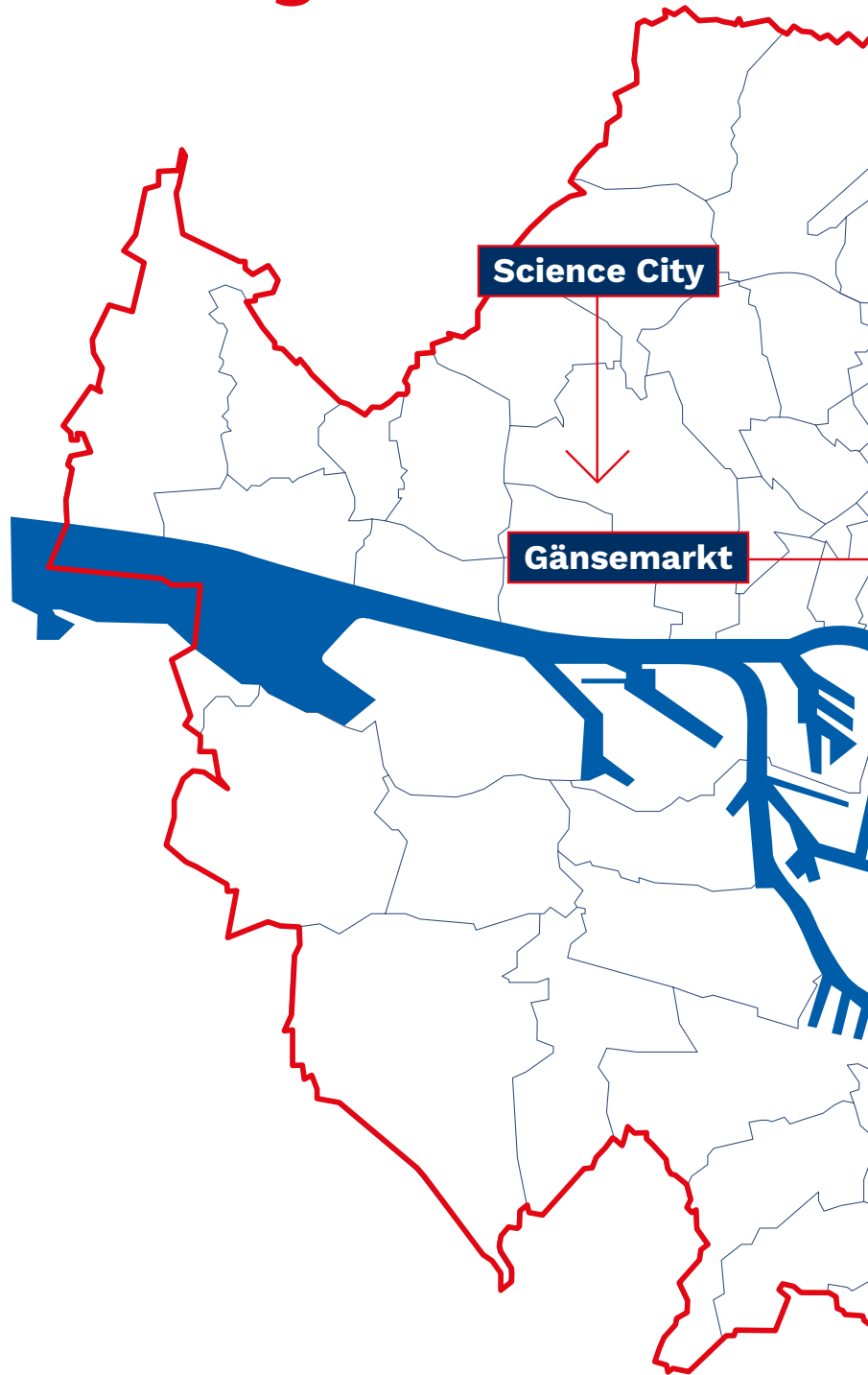
Die Vorteile für Erbbauberechtigte

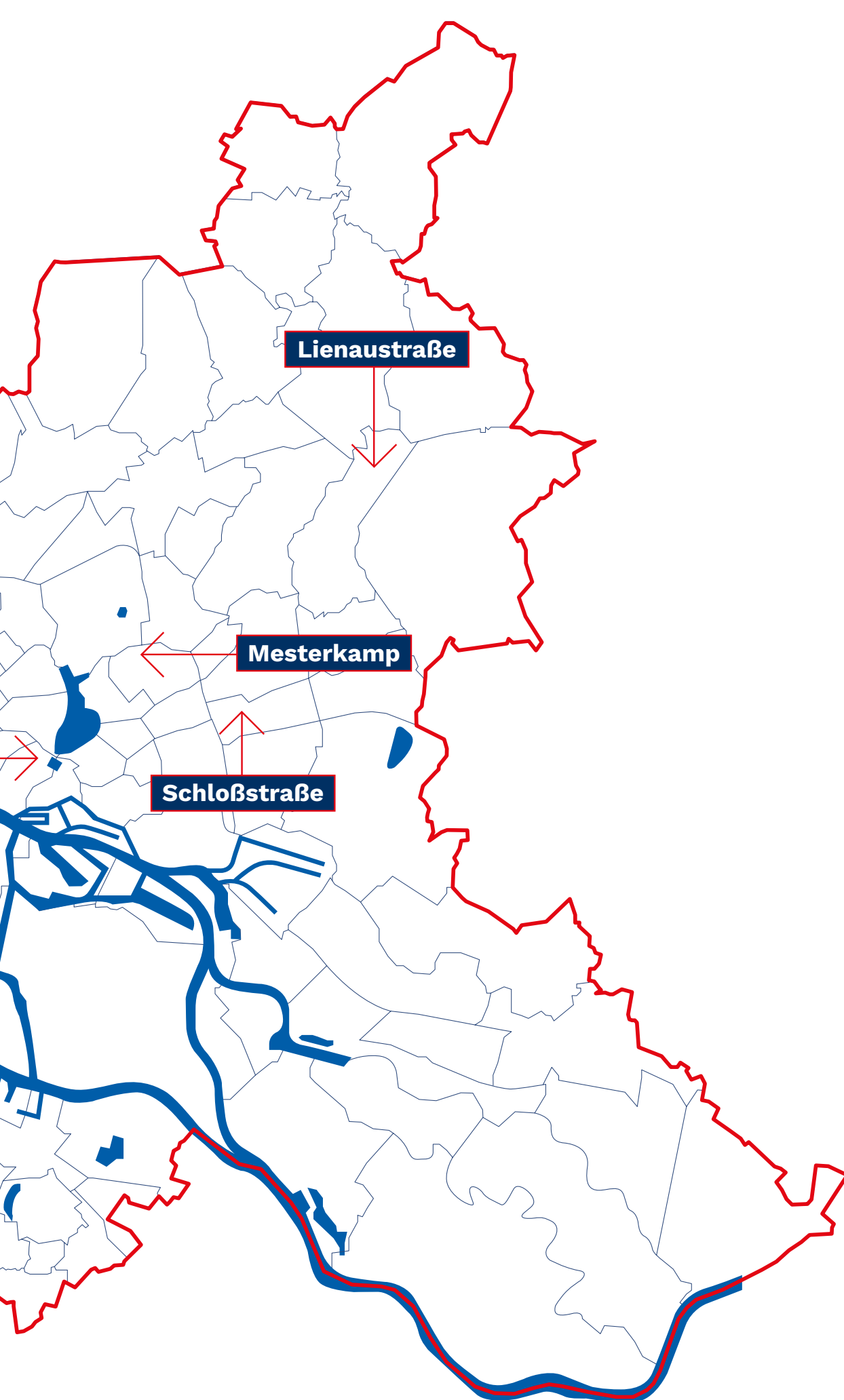
- Die Beleihung der Immobilie ist möglich, da für das Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch angelegt wird.
- Die Gebäude werden am Ende der Laufzeit zu 100 Prozent entschädigt.
- Der Erbbauzinssatz für Wohnnutzung beträgt aktuell 1,3 Prozent des Bodenwertes.
- Es gibt eine hohe Planungssicherheit, da der Erbbauzins über die Laufzeit des Vertrags langfristig vereinbart wird und eine Anpassung nur an die Inflationsentwicklung oder an die Mietenentwicklung (bei preisgedämpfter Anfangsmiete) erfolgt.

Die Aufgabe des LIG

Der LIG prüft die Vergabe eines Grundstücks gemäß den städtischen Vorgaben, führt Ausschreibungsverfahren durch, erstellt die Vertragsentwürfe, führt die Vertragsverhandlungen und schließt Erbbaurechtsverträge im Auftrag der Stadt.

Für eine lebenswerte Stadt – Highlight-Projekte 2023







Grün, gemeinwohlorientiert, ganzheitlich

Im Stadtteil Berne wird die leer stehende Schule in einem Erbbaurechtsmodell zu einem vielseitigen Stadtteilzentrum umgestaltet. Kultur, Sport und nachhaltiges Wohnen verschmelzen mit und rund um den denkmalgeschützten Bau zu einem einzigartigen Konzept.



Die Projektentwicklung an der Lienastraße umfasst die Umgestaltung der leer stehenden Schule Berne an der Lienastraße zu einer neuartigen, gemeinwohlorientierten Einrichtung, die verschiedene soziale, kulturelle, Bildungs- und Sportnutzungen integriert. Durch diese Maßnahme wird nicht nur das denkmalgeschützte Gebäude erhalten, sondern auch seine Sanierung ermöglicht. Im Quartier greifen zukünftig Kultur-, Bildungs-, Sport- und Wohnflächenentwicklung ineinander. Der LIG agiert als Erbbaurechtsgeber und hat in enger Zusammenarbeit mit der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH die Entwicklung vorangetrieben.

Hilke Mellin, Projekt Schule Berne e.V./KuBiZ;
Anne Dingkuhn, Projekt Schule Berne e.V./KuBiZ;
Sacha Essayie, fux eG;
Dr. Andreas Dressel, Finanzsenator

Die Schule als prägendes „Stadtteilzentrum“

Jahrzehntelang bildete die in den Jahren 1929 und 1930 nach Plänen des Oberbaudirektors und Architekten Fritz Schumacher für die damals neue Siedlung der Gartenstadt Hamburg erbaute Schule Berne

den städtebaulichen, schulischen, sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Gartenstadt Berne. Seit 2016 steht die Schule leer. Das denkmalgeschützte Gebäude ist ein Paradebeispiel für die stadtbildprägende Architektur Schumachers.

Mehrwerte für das Quartier

Nun wird das Areal wieder als ein Ort der Begegnung in den Berner Mittelpunkt gerückt. Der LIG hatte die steg Hamburg damit beauftragt, das Entwicklungspotenzial des Schulgebäudes zu prüfen und ein Nutzungskonzept zu entwickeln. In einem großen Dialogprozess wurden zusammen mit der Öffentlichkeit und verschiedenen Akteuren aus dem Stadtteil Ideen entwickelt, konkretisiert und anschließend auf ihre Umsetzbarkeit überprüft. Es soll ein gemeinwohlorientiertes Stadtteil-, Sport- und Kulturzentrum entstehen, das unterschiedliche Einrichtungen unter einem Dach zusammenführt und Räume für Sport- und Kulturschaffende bereitstellt. Das neue Zentrum umfasst das Schulgebäude und die Sportanlage des alteingesessenen Sportvereins tus BERNE e.V. inklusive des Neubaus einer Doppelstockhalle sowie die sportliche Qualifizierung daran angrenzender Flächen zu einem Sportcampus. Gleichzeitig entstehen auf den städtischen Flächen neue Wohnungen sowie ein Ersatz-Kitagebäude für den ansässigen Kitaträger AWO.

Zusammenarbeit vieler Partnerinnen und Partner für ein gemeinsames Ziel

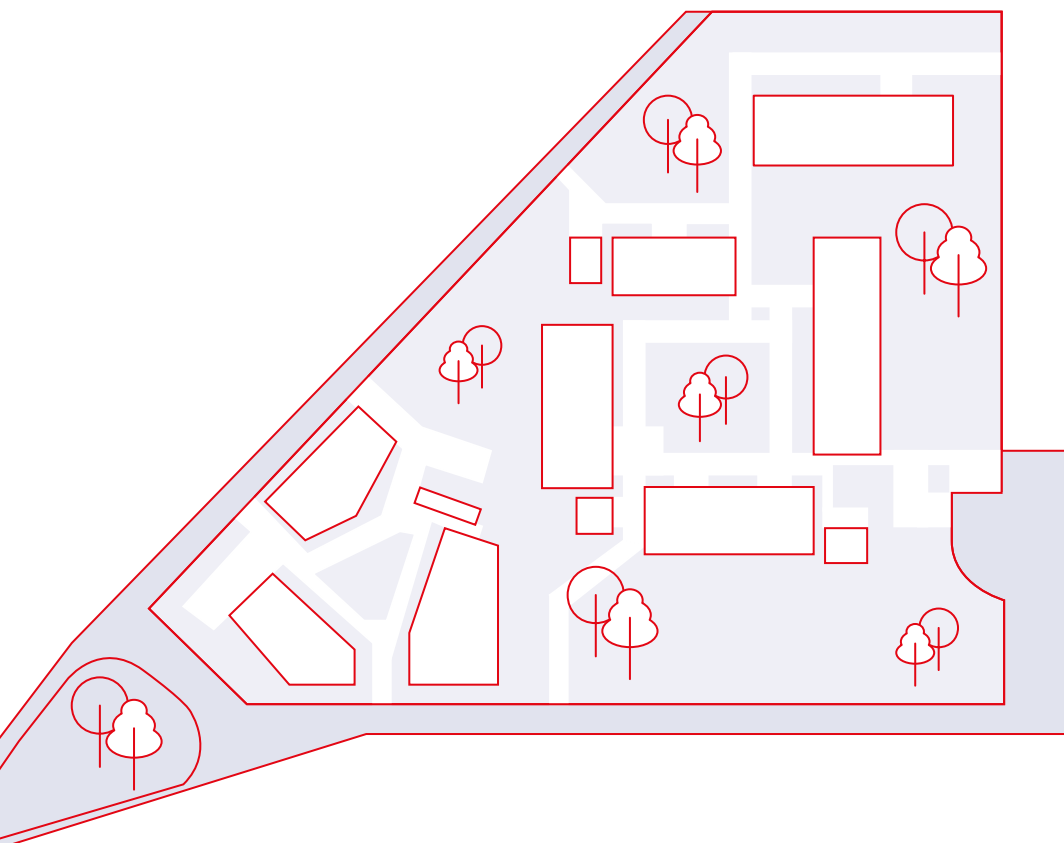
Dieses umfangreiche Projekt bringt eine Vielzahl von verschiedenen Partnern zusammen. Eine wichtige Rolle spielt dabei das Kultur- und Bildungszentrum Schule Berne (KuBiZ e.V.), das unter anderem die Beteiligung des Stadtteils sowie die der späteren Nutzenden am Entwicklungsprozess sicherstellt. Es wird sich beim Aufbau des sogenannten Hausvereins Projekt Schule Berne (PSB e.V.) engagieren, der für die inhaltliche Arbeit im Zentrum verantwortlich wird. Das gesamte Erdgeschoss ist mit dem tus BERNE e.V. für einen weiteren wichtigen Akteur reserviert, der mit seinen mehr als 3300 Mitgliedern und mehr als 250 Sportangeboten einer der großen Vereine vor Ort ist. Zugleich wird der tus Eigentümer und Betreiber der Doppelstocksporthalle mit Multifunktions- und Pokerraum sowie Umkleiden und Nebenflächen als Neubau.

Das Projekt Schule Berne wird unter der Trägerschaft der fux eG stehen. Die fux eG hat als genossenschaftliche Eigentümerin der ehemaligen Polizeikaserne in der Bodenstedtstraße in Hamburg-Altona



„Wir freuen uns sehr, dass mit der Sanierung der Schule Berne ein neuer Ort der Begegnung und ein echter Mehrwert für das Quartier entsteht. So hat das beeindruckende Schumacher-Gebäude eine langfristige Perspektive als künftiges Stadtteil-, Sport- und Kulturzentrum gefunden. Die verschiedenen Akteure KuBiZ e.V., fux eG, der tus BERNE, die Bezirksverwaltung, die Politik vor Ort, die steg Hamburg und der LIG haben das Projekt erfolgreich auf den Weg gebracht.“

Dr. Andreas Dressel,
Senator der Freien und
Hansestadt Hamburg



vielfältige und fundierte Erfahrungen mit der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden sowie mit der genossenschaftlichen Selbstverwaltung von Projekten. Ziel der fux eG sind solidarische, sozialverträgliche und gemeinwirtschaftliche Formen der ökonomischen Zusammenarbeit.

Nach erfolgreichen Verhandlungen zwischen der Finanzbehörde/LIG und der fux eG wurde am 30.05.2023 ein Erbbaurechtsvertrag notariell beurkundet. Mit dem Vertrag wird der fux eG an dem bebauten Grundstück ein Erbbaurecht über die Dauer von 60 Jahren mit einer Option von weiteren 30 Jahren bestellt. Die fux eG wird als Trägerin des Projekts Schule Berne fungieren, Erbbauberechtigte werden und die Räumlichkeiten finanziell, betrieblich, organisatorisch und mit vollständiger Erhaltungsverpflichtung verantworten. Der Hausverein Projekt Schule Berne (PSB e.V.) wird die Nutzung der Obergeschosse der ehemaligen Schule durch Dritte organisieren, die selbst auch jeweils Mitglied der fux eG werden.

Um die fux eG in die Lage zu versetzen, die notwendigen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des denkmalgeschützten Schulgebäudes durchzuführen, stellt die Stadt Hamburg im Wege von

60 Jahre

ist als Nutzungsdauer im Erbbaurechtsvertrag zwischen dem LIG und der fux eG festgelegt, mit einer Option auf weitere 30 Jahre.



Der grüne Charakter der neuen Nachbarschaft soll durch eine energiesparsame Bauweise und ein CO₂-reduziertes Energiequartierskonzept unterstrichen werden.

Zuwendungen Finanzmittel in Höhe von bis zu 10 Mio. Euro zur Verfügung, die über einen Zeitraum von maximal acht Jahren vergeben werden sollen.

Grün und autoarm – ein Quartier der Zukunft

Ein weiterer Baustein in der Quartiersentwicklung ist die Schaffung von Wohnungsbauflächen. Der städtebauliche Entwurf sieht mit rund 70 Einheiten in fünf Wohngebäuden ein vielfältiges Wohnraumangebot vor, wovon sich vier Baukörper um eine mittig gelegene Spielplatzfläche gruppieren und der fünfte Baukörper nordöstlich davon als Solitär angedacht ist. Die Baukörper weisen eine Bruttogeschossfläche von rund 7.000 m² auf und verfügen über drei bis vier Vollgeschosse.

Eine Vergabe des Grundstücks wird nach einer Ausschreibung auf das von der steg Hamburg gemeinsam mit dem Architekturbüro RHWZ entwickelte Konzept ebenfalls im Rahmen eines Erbbaurechts erfolgen. Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren, das bis Februar 2025 abgeschlossen sein soll.

Das Quartier zeichnet sich heute schon durch einen wertvollen Baumbestand aus. Um diesen möglichst umfassend zu erhalten, wurde auf eine Tiefgarage verzichtet. Auch wenn Baumfällungen durch die Entwicklung der Flächen nicht gänzlich verhindert werden können, sollen viele besonders schützenswerte Bäume möglichst erhalten bleiben. Zusätzlich sollen möglichst umfangreich alle Dächer gemäß der Hamburgischen Klimaschutzverordnung begrünt werden. Der derzeit bestehende Parkplatz für den Sportplatz wird gen Osten verlegt und vergrößert. Die für das Quartier wichtige fuß- und radläufige Wegeverbindung wird aufgewertet.

Der grüne Charakter der neuen Nachbarschaft soll durch eine energiesparsame Bauweise und ein CO₂-reduziertes Energiequartierskonzept unterstrichen werden. Die Wohnungen sollen mindestens nach KfW 55 und in Holzbauweise bzw. als Holzhybrid gebaut werden. Die Fassadengestaltung wird mit langlebigen, nachhaltigen und CO₂-armen Materialien erfolgen und ein hochwertiges Erscheinungsbild erhalten. Für das Energiekonzept wird zurzeit eine CO₂-neutrale Energie- und Wärmeversorgung für das Gesamtquartier zusammen mit der Schul- und Sportfläche und dem Kirchengrundstück als sogenanntes „kaltes Wärmenetz“ zusammen mit möglichst umfangreichen Fotovoltaikanlagen auf allen Dächern geprüft.

7.000 m²

Bruttogeschossfläche
weisen die fünf Baukörper
insgesamt auf.

Nachhaltig wohnen

Das neue Quartier Mesterkamp in Barmbek-Süd wird auf dem Gelände des ehemaligen Busbetriebshofs realisiert. Durch Erbbaurechtsverträge wird eine langfristige Nutzung gewährleistet. Der Fokus liegt auf Nachhaltigkeit, autoarmem Wohnen und inklusiver Stadtentwicklung.



Bis April 2019 rollten in Barmbek-Süd auf dem Busbetriebshof Mesterkamp die Busse. Nachdem die Nutzung aufgegeben wurde, wird hier ein neues Quartier mit ca. 450 Wohnungen entstehen, 60 Prozent davon öffentlich gefördert. Die städtebauliche Planung sieht darüber hinaus auch die Einbindung von gewerblichen Nutzungen vor. So soll ein Wohn-, Arbeits- und Begegnungsort im Sinne einer inklusiven Stadtentwicklung in Hamburgs Norden entstehen.

Das Projekt wird unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Schon 2016 startete das Bezirksamt Hamburg-Nord die Entwicklung mit einem Bürgerbeteiligungsverfahren. Mittlerweile liegt die Planungsgrundlage vor, ergänzt um einen Gestaltungsleitfaden und ein Mobilitätskonzept, die zusammen die verbindlichen Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung darstellen. Zen-

450 Wohnungen

entstehen neu im Quartier Mesterkamp. Davon werden 60 Prozent öffentlich gefördert.

**Autoarm, nachhaltig,
generationsübergreifend.**



traler Mittelpunkt des Quartiers wird ein verkehrsberuhigter Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität werden, auf dem auch ein Gebäude für quartiersbezogene und gemeinschaftliche Nutzungen geplant ist.

Ende 2019 wurden die ersten städtischen Wohnungsbaugrundstücke durch den LIG ausgeschrieben. Seit Sommer 2023 befindet sich das erste Baufeld in der Realisierung. Auf Baufeld 9, direkt am Quartiersplatz, errichtet die Baugenossenschaft Mesterkamp zwei Wohngebäude mit Ein- bis Fünfstückwohnungen zur Miete für untere und mittlere Einkommensgruppen. Der Erbbaurechtsvertrag mit dem LIG wurde im April 2023 geschlossen. Auf rund 3.000 m² Wohnfläche entstehen hier insgesamt 38 Wohnungen, allesamt 100 Prozent öffentlich gefördert. Ziel ist es, unter dem Motto „autofrei, nachhaltig, generationsübergreifend“ bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für die Baugenossenschaft stehen dabei ökologische Aspekte im Fokus. Stichworte wie nachhaltiges Bauen in modularer Bauweise, großzügig ausgebaute Fahrradstellflächen, reduziertes Müllaufkommen und Fotovoltaik zur Stromerzeugung sollen hier mit Leben gefüllt werden.

Für alle Generationen

Weitere 89 geförderte Wohnungen mit einer Senioren-Hausgemeinschaft, einer Kita und einem Quartierstreff in zwei Mehrfamilienhäusern entstehen auf den Baufeldern 1 und 2 im Mesterkamp. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft und dem LIG wurde im Dezember 2023 geschlossen. Geplant sind Zwei- bis Fünfstückwohnungen zwischen 42 und 106 m². Auf dem Baufeld 1 entsteht ein Wohngebäude mit 39 Wohnungen im 2. Förderweg sowie eine Kita mit Platz für 60 Kinder. Auf dem Baufeld 2 entsteht ein Wohngebäude mit 50 Wohnungen im 1. Förderweg, wobei neun Wohnungen im Erdgeschoss eine Seniorenwohngemeinschaft bilden. In der Wohngemeinschaft gibt es einen abtrennbaren Gemeinschaftsraum, der auch als Quartierstreff genutzt werden kann.

Die weiteren von der Stadt zu vergebenden Baufelder befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien und werden in den kommenden Monaten einer entsprechenden Realisierung zugeführt.

„Durch das Projekt Mesterkamp kann die bis dato vollständig versiegelte, nicht öffentliche Busbetriebshoffläche wieder in den städtebaulichen Kontext integriert werden. Es entsteht ein gemischt genutztes Quartier, welches neben dem dringend benötigten Wohnraum auch Flächen für gewerbliche, soziale und quartiersbezogene Nutzungen bietet. Dabei leistet der Anteil von 60 Prozent gefördertem Wohnraum einen wichtigen Beitrag für das bezahlbare Wohnen in der Stadt. Mit dem großzügigen Freiraumangebot des zentralen Quartiersplatzes sowie der Neuinterpretation der typischen Bauformen und Gestaltungsmerkmale von Barmbek-Süd wird sich das Areal sehr gut in den beliebten Stadtteil einfügen.“

Hans-Peter Boltres,
Baudezernent
Bezirksamt Nord



Foto Lawaetz-Stiftung

**Für die Baugenossenschaft
stehen ökologische Aspekte
im Fokus.**



Rückkauf eines Baudenkmals

2023 konnte der LIG im Rahmen seiner Dienstleistungstätigkeit für die Stadt Hamburg das historische Gebäude Gänsemarkt 36, Sitz der Finanzbehörde und des Rechnungshofs, zurückkaufen. Der Rückkauf stellt einen wichtigen Schritt in der Hamburger Bodenpolitik dar, um langfristige finanzielle und städtebauliche Vorteile zu sichern.



Das Team von „LIG 2 Realisierung“ wird unter anderem mit besonderen oder großvolumigen Ankaufvorhaben der FHH betraut, denn ein wichtiges Instrument der Hamburger Bodenpolitik ist die Erhöhung der städtischen Eigentumsquote. In diesem Zuge konnten im Jahr 2023 zwei das Stadtbild prägende Immobilien wieder in das Eigentum von Hamburg überführt werden. Eine davon ist der „Gänsemarkt 36“. Das denkmalgeschützte Gebäude ist seit seiner Erbauung im Jahre 1926 Sitz der früheren Finanzdeputation und heutigen Finanzbehörde. Das Baudenkmal ist heute zudem Sitz des Rechnungshofes und eines Teils der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke.

Wie andere Immobilien der Landes- und Bezirksverwaltung wurde die rund 21.000 m² große Immobilie 2006 vom damaligen Hamburger Senat veräußert. Zeitgleich wurde das Gebäude durch das Immo-

21.000 m²

Bürofläche umfasst das Gebäude, das 2006 vom damaligen Senat aus dem Besitz der Stadt veräußert wurde.

119 Millionen

Euro hat die Stadt Hamburg für das historisch bedeutende Fritz-Schumacher-Gebäude bezahlt.

lien-Service-Zentrum für die Stadt zurückgemietet, und es wurden mit der Finanzbehörde sowie dem Rechnungshof Nutzungsvereinbarungen geschlossen.

2022 ergab sich die Möglichkeit eines Rückkaufs der Immobilie, welcher am 18. April 2023 vom Senat beschlossen wurde. Für den Rückkauf sprachen sowohl die langfristigen finanziellen Vorteile als auch der Umstand, eine der bedeutendsten Immobilien der Stadtverwaltung wieder im eigenen Eigentum zu wissen und erhalten zu können.

Investitionen standen in keinem Verhältnis zur Nutzungsdauer

Der Mietvertrag für die Immobilie Gänsemarkt 36 ermöglichte es der Finanzbehörde nicht, auf den baulichen Zustand des Gebäudes nach eigenen Bedürfnissen einzuwirken. Des Weiteren waren Verlängerungsoptionen des Vertrags nur bis 2036 möglich. Die notwendigen, massiven Investitionen zum Erhalt des stadtplanerisch wichtigen Gebäudes und zur Ertüchtigung der Elektrik- und Dateninfrastruktur standen in keinem Verhältnis zur möglichen Nutzungsdauer. Andererseits sind diese Investitionen dringend notwendig, da die Gebäudetechnik den aktuellen Anforderungen an eine Büronutzung nur in Teilen genügt. 2022 wurde der Finanzbehörde seitens der Eigentümerin mitgeteilt, dass die Immobilie Gänsemarkt 36 verkauft werden soll. Vor dem Hintergrund der kunsthistorischen und stadtplanerischen Bedeutung des Fritz-Schumacher-Gebäudes für die Freie und Hansestadt Hamburg und auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens veranlasste der Senat den Ankauf der Immobilie durch den LIG.

Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Immobilie belief sich auf 109 Mio. Euro. Der Angebotspreis von 119 Mio. Euro lag 10 Mio. Euro und damit rund 9,2 Prozent über dem Verkehrswert. Der Erwerb der Immobilie ist gleichwohl zu diesem Preis gerechtfertigt und insgesamt wirtschaftlich, vor allem in Anbetracht des derzeit üblichen hohen Mietzinses bei Anmietung einer anderen, für Finanzbehörde und Rechnungshof passenden Immobilie auf dem freien Markt.



Foto Sebastian Vollmert



Das Baudenkmal ist heute zudem Sitz des Rechnungshofes und eines Teils der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke.

Das rund 12.000 m² große „Stormarnhaus“ wurde 1922 bis 1923 für die Kreisverwaltung Stormarn errichtet und in den Jahren 1952 nach Luftangriffen wiederaufgebaut.



„Wandsbeker Rathaus“ wieder in Hamburger Hand

Die Stadt Hamburg hat 2023 das historische Stormarnhaus in Wandsbek zurückgekauft. Mit dieser strategischen Entscheidung sichert Hamburg die langfristige Nutzung des bedeutenden Verwaltungsgebäudes.

Eine weitere prägende Immobilie befindet sich wieder in städtischer Hand. Das Team von „LIG 2 Realisierung“ konnte im Jahr 2023 das seit Langem als Bezirksamt genutzte „Stormarnhaus“ in der Schlossstraße 60 in Wandsbek für die Stadt Hamburg zurückkaufen.

12.000 m²

umfasst das Stormarnhaus, das auch als „Wandsbeker Rathaus“ bezeichnet wird.

Gebäude mit Tradition

Auch hier wurde das Team mit einem besonderen und großvolumigen Ankaufvorhaben der Stadt Hamburg betraut, um einen Beitrag zur Erhöhung der städtischen Eigentumsquote leisten zu können. Das rund 12.000 m² große „Stormarnhaus“ wurde 1922 bis 1923 für die Kreisverwaltung Stormarn errichtet und in den Jahren 1952 nach Luftangriffen wiederaufgebaut sowie 1955 durch Um- und Anbauten erweitert. Seit 1949 ist es Sitz des Bezirksamtes Wandsbek einschließlich des Kundenzentrums.

Umgangssprachlich wird das Gebäude als „Rathaus Wandsbek“ oder „Wandsbeker Rathaus“ bezeichnet, obwohl es nie als Rathaus der bis 1937 selbstständigen Stadt fungierte.

Diese in Teilen denkmalgeschützte Immobilie wurde 2006, neben weiteren Immobilien der Landes- und Bezirksverwaltung, vom damaligen Hamburger Senat veräußert. Zeitgleich wurde das Gebäude für die Stadt zurückgemietet.

25 Millionen für ein städtebauliches Prachtstück

Die damalige Eigentümerin war Teil eines geschlossenen Immobilienfonds. Nachdem die standardmäßige Haltefrist für den Fonds, in den das Objekt eingelegt war, auslief, hatten sich die Fondsverwalter entschieden, diesen aufzulösen und das „Flurstück 3568 der Gemarkung Wandsbek“ mitsamt dem „Stormarnhaus“ und dessen Anbauten zu verkaufen. In dem folgenden Gebotsverfahren konnte sich der LIG durchsetzen und die Immobilie im Sinne des Hamburger Senats und des Bezirks Wandsbek für 25 Mio. Euro zurückkaufen.

Somit hat die Stadt Hamburg die sich bietende Gelegenheit ergriffen, ein wichtiges, eigengenutztes Verwaltungsgebäude in zentraler Lage und mit nennenswerter Historie anzukaufen, eine dauerhafte Nutzung für die Allgemeinheit sicherzustellen und zugleich ihre Eigentumsquote zu erhöhen.



Marcus Wohlfeil, Jennifer Köhn
und Leiter Holger Soschinka
vom Team „LIG 2 Realisierung“
(von links)



Foto Sebastian Vollmert (2)

Für den Rückkauf sprach, eine der bedeutendsten Immobilien der Stadtverwaltung wieder im eigenen Eigentum zu wissen und erhalten zu können.





Platz für Wissenschaft

In Hamburgs Westen entwickelt sich die Science City Hamburg Bahrenfeld zu einem führenden Standort für Forschung und Innovation. Der LIG hat bereits den Großteil der benötigten Flächen erworben, um die Realisierung der Science City zu ermöglichen.



Mit der Science City Hamburg Bahrenfeld entsteht bis in die 2040er-Jahre am Volkspark Altona ein neues Quartier in Hamburgs Westen, welches internationale Spitzenforschung, universitäre Ausbildung und innovative Unternehmen mit lebendigen Wohnquartieren verbindet. In einer Mischung aus attraktivem Wohnraum, Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Erholungsräumen sollen sich Studierende, Forschende und Kreative aus der ganzen Welt und aus Hamburg wohlfühlen. So verbinden sich Lehre, Forschung, Arbeit, Wohnen und Erholung in der Science City zu einem neuen Ganzen.

Zwischen Luruper Chaussee und Notkestraße am Albert-Einstein-Ring gelegen, bildet der Campus West den wissenschaftlichen Kern der Science City Hamburg Bahrenfeld.

Noch ein normaler Bürokomplexinnenhof, bald der Ort für studentisches Lernen: Hier wird das Learning Center der Science City Hamburg Bahrenfeld entstehen.



Bestand Mai 2019 Campus West Science City

In diesem hat der LIG seit Mai 2019 Büro-Bestandsgebäude erworben, welche nun im Sinne der Science City ausgebaut und verwendet werden können. Zwei Gebäude werden bereits durch Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler genutzt.

Der LIG konnte bis jetzt ca. 87 Prozent der Grundstücke mit ca. 94.000 m² und 13 Gebäuden mit ca. 90.000 m² Mietfläche erwerben.

Damit ist der Auftrag der Flächenbeschaffung umgesetzt und nachhaltig Raum im Bestand verfügbar gemacht worden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, schon jetzt aus dem Stand z.B. Institute oder Teile der Universität Hamburg zu verlagern und mit der Science City zu beginnen. Langwierige und kostenintensivere Neubauten können damit dauerhaft vermieden werden. Dies spart Platz und schafft Raum für anderes Neues in den gegenüberliegenden Quartieren am Volkspark.

Dieser Möglichkeitsraum im Bestand wird weiter aufwachsend in den nächsten Jahren durch Einrichtungen aus Wissenschaft, Forschung, Lehre und Innovation genutzt werden.

87 Prozent

aller notwendigen Grundstücke konnte der LIG bis dato erwerben.



Bestand Juni 2024

 aufgekaufte Gebäude

 Projektideen

 Realisiert

1 Projekt Learning Center (LIG für UHH)

2 Projekt DESY, WPC Verwaltung & Forschung

3 Anfänger-Praktikum Physik
Exzellenz & Data Science (LIG für UHH)

4 Projekt Innovations-Werkstatt

5 Projekt „Forscher“-Hotel

6 Projekt HAFUN
(LIG → SprIG für UHH)

7 Theoretische Physik

8 Fläche für Neubau 2032

9 Raum für Verlagerungen

10 Projekt Senioren-Wohnen

Lagebericht

zum Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2023



Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1. Geschäftsmodell und Struktur

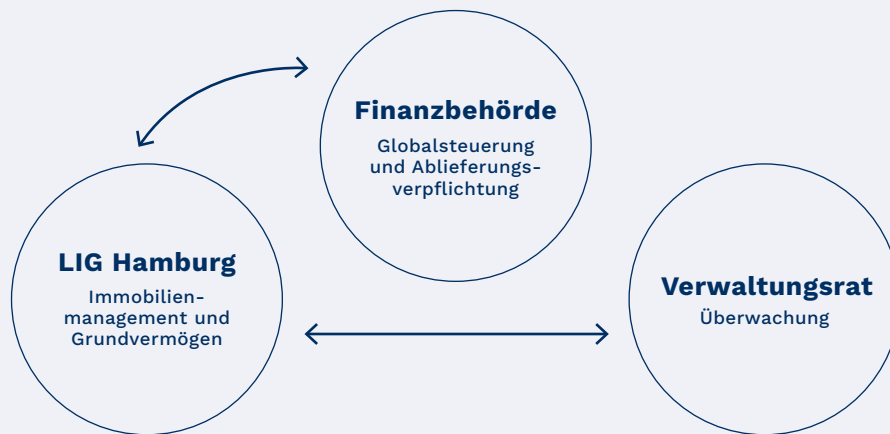
Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist gemäß § 106 der Landeshaushaltsordnung (LHO) ein rechtlich unselbstständiger Teil der Verwaltung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) mit eigener Wirtschaftsführung und -verantwortung sowie einem eigenen kaufmännischen Rechnungswesen. 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 (Gewinnabführung). 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 Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien im Allgemeinen Grundvermögen (AGV), die Entwicklung und Vermarktung von unbebauten städtischen Grundstücksflächen, der Bau oder Erwerb mit anschließender Entwicklung und Vermarktung von Gewerbe-, insb. Büroimmobilien, 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

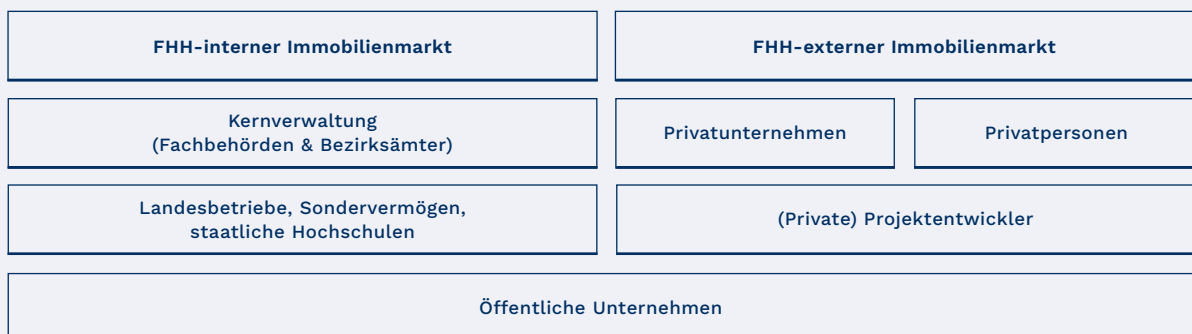
Freie und Hansestadt Hamburg



Allgemeines Grundvermögen der FHH



Betätigungsfeld



2. Ziele, Strategie und Unternehmenssteuerung

Der LIG verfolgt unter operativen wie auch strategischen 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 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 wieder zunehmend in stadteigene Immobilien zu bringen.

Seine immobilienwirtschaftlichen Aufgaben in Bezug auf den Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Vermarktung von Immobilien des Allgemeinen Grundvermögens (AGV) erledigt der LIG – unter Wahrung seiner mengenmäßigen wie auch 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 (Gewinnabführung).



Team Finanz- und Rechnungswesen: Verena Piehler, Axel Brekau, Stefanie Köhncke, Mario Poßehl, Laura Ivanès, Lutz Albrecht, Arne Trost, Alexandré Thomßen, Mariele Piotrowski (von links)

3. Markt- und Branchenentwicklung

Der LIG agiert im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auftragsgemäß überwiegend am innerstädtischen Immobilienmarkt und wird nur in begrenztem Maße am außerhamburgischen Markt aktiv.

Die sich bereits im Verlauf des Jahres 2022 abzeichnende wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt und damit auch die Lage am Hamburger Wohnungsmarkt weiter verschärft.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich der Bedarf an und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen dürfte. Mit der Zinswende, der hohen Inflation und noch anhaltenden Rezession sowie auch (fach-)politischen Einwirkungen haben sich jedoch die Rahmenbedingungen am (hamburgischen) Immobilienmarkt geändert. Dies hat dazu geführt, dass sich Kaufzurückhaltung, lange Vermarktungszeiträume und Wertseinbrüche eingestellt haben. Insbesondere durch die hohen Finanzierungskosten agieren Selbstnutzer wie auch Kapitalanleger zurzeit gleichermaßen zögerlich. Zusätzlich belasten auch die weiter gestiegenen Baukosten den Neubausektor. Insgesamt hat sich dies somit erst einmal dämpfend auf Nachfrage und auch Angebot ausgewirkt.

Die Auswirkungen auf dem **Mietwohnungsmarkt** sind hier deutlich spürbar und setzen diesen zunehmend unter Druck. Dies – einhergehend mit der besonderen Attraktivität des Standortes Hamburg – spiegelt sich folglich in einem hohen Mietpreisniveau der Hansestadt wider. Die Bestandsmieten sind 2023 im Durchschnitt erneut um rd. 5% auf 13,68 €/m² gestiegen. Relativ zeigt hier die Differenzierung zwischen Bestands- und Neubausegment nur marginale Abweichungen. So stieg die Medianmiete im Bestandssegment um 4,9% auf 13,88 €/m², im Neubausegment um 5,1% auf 18,59 €/m². Und auch die Verunsicherung der Teilnehmenden auf dem Mietwohnungsmarkt ist deutlich spürbar. Trugen in den Vorjahren noch deutliche Anteile an innerstädtischen Wohnungswechseln zu einem hohen Angebot von Mietwohnungen bei, spiegelt sich 2023 die angespannte Lage in einem signifikanten Rückgang der Mietangebote um 12% im Vergleich zum Vorjahr wider.

Trotz der konjunkturellen Schwächephase zeigte sich der Markt für **Büroimmobilien** in Hamburg 2023 vergleichsweise beständig, konnte aber nicht an das starke Vorjahresergebnis anknüpfen. Der Flächenumsatz fiel mit 450.000 m² um 19% geringer aus und erreichte ein ähnliches Niveau wie 2021. Der langjährige Durchschnitt ging um etwa 12% zurück. Mit einem Flächenumsatz von rd. 129.000 m², der im 10-Jahres-Vergleich einem überdurchschnittlichen Quartalswert entspricht, zeichnete sich im IV. Quartal 2023 aber bereits eine Belebung der Nachfrage ab.

Die Leerstandsquote des Gesamtmarktes liegt – auch wenn sich ein moderater Anstieg des Leerstandsvolumens um gut 6% auf 597.000 m² abzeichnete – mit rd. 4,1% im bundesweiten Vergleich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Lagebedingt zeigen sich jedoch starke Divergenzen. So entfällt nur ein sehr geringer Teil des Leerstandsvolumens auf gefragte Lagen wie beispielsweise die HafenCity.

Die monatliche Spitzenmiete auf dem Hamburger **Büroflächenmarkt** legte 2023 leicht auf 36 €/m² (rd. 2,7%) zu. Dies bestätigt die weiterhin bestehende Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in A-Lagen. Die Durchschnittsmiete lag im vergangenen Jahr bei rd. 21 €/m² und verzeichnet somit einen leichten Rückgang um 1,9%. Dieser lässt sich vorwiegend auf eine Vielzahl an Großvermietungen außerhalb der innenstadtnahen Bestlagen zurückführen. In den zentralen Teilmärkten Innenstadt und HafenCity legte die monatliche Durchschnittsmiete dagegen um 1,5% auf 27,50 €/m² zu.

Mit dem anhaltenden Trend, bestehende Mietflächen mit Vertragsablauf aufzugeben und durch kleinere, aber qualitativ hochwertigere Büroflächen zu ersetzen, ist 2024 von einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete auszugehen. Ein signifikanter Anstieg des Flächenumsatzes wäre vor diesem Hintergrund eher unwahrscheinlich. Mit dem derzeit weiter abnehmenden Neubauvolumen ist aus heutiger Perspektive nur mit einem moderaten Anstieg des Leerstands zu rechnen.

Insbesondere in Hinblick auf die teils massiv gestiegenen Finanzierungskosten spiegelt sich die schwierige Marktlage aktuell auch noch im Transaktionsvolumen

gewerblicher Immobilien wider, das sich 2023 auf dem Niveau der Finanzkrise von 2007/08 bewegte. Mit rd. 1,27 Mrd. € wurde das Vorjaheresergebnis um nahezu 75 %, der langjährige Durchschnitt um 69 % unterschritten. Insbesondere Großtransaktionen sind spürbar zurückgegangen. Dass mit 630 Mio. € nahezu aber die Hälfte des Transaktionsvolumens im IV. Quartal 2023 umgesetzt wurde, stimmt vorsichtig optimistisch. Mit der aktuell absehbaren Stabilisierung des Zinsmarktes und dem sich mittelfristigen Finden eines neuen Preisniveaus könnte ggf. im kommenden Jahr auch wieder ein pürbarer Anstieg des Transaktionsvolumens eintreten.

Geschäftsentwicklung

1. Entwicklung des operativen Geschäfts

Im Berichtsjahr hat der LIG im Rahmen seiner eigenen operativen Vertriebstätigkeit insgesamt 48 Verträge (Erbbaurechts- und Verkaufsverträge) in einer Größenordnung von 10,2 ha beurkundet.

Grundstücksvertrieb

	Verträge Anzahl	Fläche Hektar	Fläche in %
Wohnungsbauflächen	24	1,5	14
<i>davon im Erbbaurecht</i>	<i>3</i>	<i>0,9</i>	<i>8</i>
Gewerbeflächen	16	8,2	80
<i>davon im Erbbaurecht</i>	<i>4</i>	<i>3,0</i>	<i>29</i>
Öffentliche Bedarfsflächen	1	0,5	6
Gesamt	41	10,2	100

Die Vermarktung der Wohnungsbauflächen in einer Größenordnung von 1,5 ha erfolgte dabei im Rahmen von Konzeptausschreibungen, Gebotsverfahren oder Direktvergaben. Die Summe der perspektivisch realisierbaren Wohneinheiten auf allen verkauften oder im Wege der Erbbaurechtsbestellung vergebenen Wohnungsbauflächen betrug 246 Wohneinheiten (davon rd. die Hälfte im Erbbaurecht). Der Anteil der davon im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau realisierten Wohneinheiten lag bei 77,2%.

Im Bereich der Gewerbeflächenvermarktung wurden Verträge über insgesamt 8,24 ha beurkundet (davon rd. zwei Drittel im Erbbaurecht), welche sich dabei auf vier Verträge mit Flächengrößen über 5.000 m², vier Verträge mit Flächengrößen zwischen 1.000 und 5.000 m² und acht Verträge mit Flächengrößen kleiner als 1.000 m² verteilten.

Im Rahmen seiner Investitionstätigkeit ist es dem LIG im zurückliegenden Geschäftsjahr zudem gelungen, für seinen eigenen Immobilienbestand Ankäufe in einer Größenordnung von etwa 31,8 ha (13 Kaufverträge) zu beurkunden.

Grundstücksankauf

	Verträge Anzahl	Fläche Hektar	Fläche in %
Potentialflächen	13	31,8	100
Ausgleichsflächen	0	0,0	0
Gesamt	13	31,8	100

Im Segment des Auftragsgeschäfts für Dritte (Dienstleistungsgeschäft), insbesondere für die Kernverwaltung der FHH, wurden 2023 durch den LIG 140 Ankaufsverträge über ca. 86 ha begleitet und beurkundet. Der Großteil der Verträge fiel dabei auf den Erwerb von öffentlichen Bedarfsflächen (136 Verträge mit 57,1 ha) sowie von Ausgleichsflächen (4 Verträge mit 28,9 ha).

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 zählten unter anderem:

- Diverse Quartiersentwicklungen wie z. B. „Neugraben Fischbek (NF 67)“, „Elbinseln Wilhelmsburg (Süderelberaum)“, „Neugraben Fischbek (NF 65/66)“ oder „Jenfelder Au“ (inkl. der Herstellung von Infrastrukturvermögen im Auftrag des Verwaltungsvermögens der FHH)
- Vorbereitende Tätigkeiten zur Realisierung des Areals Waidmannstraße
- Sanierung des denkmalgeschützten Museums auf der Elbinsel Wilhelmsburg
- Sanierung und Modernisierung des Heiligengeistfeldes
- Denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung des Leuchtturms Neuwerk inkl. Nebengebäuden

- Errichtung eines neuen Learning Center für Studierende der Universität Hamburg (UHH) in der Science City Hamburg Bahrenfeld
- Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden in der künftigen Science City Bahrenfeld
- Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die im Treuhandvermögen der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH liegen (z. B. das Karolinenviertel)
- Denkmalgerechte Sanierung der Gebäude in der Avenue Palmerston Nr. 20, 24 und 26 für das Hanse Office
- Sanierung der Kaimauern in der Hamburger Speicherstadt
- Sanierung der Kaimauern/Uferbefestigungen „Neumühlen“ und „Steendiekkanal“ im Auftrag des Verwaltungsvermögens der FHH

Im Geschäftsfeld Vermietung, Verpachtung und Erbbaurechte (Bestandsmanagement) werden derzeit 4.384 bestehende Erbbaurechte, 3.870 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, 148 Kleingartenvereine sowie 567 Wohn- und 203 Gewerbeobjekte betreut.

2. Finanzwirtschaftliche Entwicklung

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 weist der LIG erneut ein negatives Jahresergebnis von –30,8 Mio. Euro (Vj. –5,1 Mio. Euro) aus. Dieses stellt sich wie folgt dar:

Jahresergebnis

	2023 Tsd. Euro	2022 Tsd. Euro	Veränderung in %
Gesamterträge	182.816	232.876	–21,5
<i>davon Umsatzerlöse</i>	<i>168.773</i>	<i>218.855</i>	<i>–22,9</i>
<i>davon sonstige betriebliche Erträge</i>	<i>14.043</i>	<i>14.021</i>	<i>0,2</i>
Gesamtaufwendungen	168.900	144.275	17,1
Ergebnis der lfd. Geschäftstätigkeit	13.916	88.601	–84,3
Finanzergebnis	–6.556	–22.976	71,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32.932	0	–
Ergebnis nach Steuern	–25.572	65.625	–139,0
Sonstige Steuern	5.209	5.771	–9,7
Gewinnablieferung an den Haushalt	0	65.000	–100,0
Jahresergebnis	–30.781	–5.146	–498,2

Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen – vor allem als Folgewirkung der neuen Bodenpolitik der FHH sowie der derzeit allgemein schlechten wirtschaftlichen Lage am Immobilienmarkt – im Bereich der Umsatzerlöse durch die deutlich geringeren Erträge aus der Grundstücksveräußerung (–60,9%) begründet. Die dahingehenden „Verluste“ können derzeit noch nicht durch zusätzliche Erträge aus Vermietung und Verpachtung (+7,5%) sowie Bestellung von Erbbaurechten (+2,4%) kompensiert werden. Darüber hinaus haben auf das Jahresergebnis auch hohe aufwandswirksame Zuführungen zu den Steuerrückstellungen (32,9 Mio. Euro) Einfluss genommen. Auch die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Materialaufwendungen – hier insbesondere im Bereich der Bewirtschaftung und Instandhaltung des LIG-eigenen Immobilienbestandes – haben das Jahresergebnis maßgeblich mit beeinflusst.

Aufgrund der aktuellen Ertrags- und Liquiditätsentwicklung wurde erstmals durch den Gesellschafter auf die Gewinnabführung (Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH) verzichtet. Der Jahresfehlbetrag konnte aus der bestehenden Gewinnrücklage ausgeglichen werden.

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

Umsatzerlöse

	2023 Tsd. Euro	2022 Tsd. Euro	Veränderung in %
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten*	100.625	93.612	7,5
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	23.320	22.767	2,4
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	2.140	2.214	-3,3
1.4 Erträge aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	38.389	98.229	-60,9
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	0	0	0
1.6 Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	4.299	2.033	111,4
Gesamt	168.773	218.855	-22,9

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

Die gestiegenen **Erträge aus Mieten und Pachten** ergeben sich vor allem aus der Vermietung von durch den LIG im zurückliegenden Geschäftsjahr neu erworbenen größeren Gewerbeobjekten im Entwicklungsbereich bzw. Vorkaufsrechtsgebiet der Science City Bahrenfeld.

Im Vergleich zum Vorjahr konnten – auch als Folgewirkung der neuen Bodenpolitik – die **Erträge aus Erbbaurechten** im Weg von Erbbaurechtsneubestellungen und -verlängerungen gesteigert werden.

Die **Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** (Verkauf) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr recht deutlich auf 38,4 Mio. Euro (Vj. 98,2 Mio. Euro), was als Folge der neuen Bodenpolitik der FHH sowie der derzeit allgemein schlechten wirtschaftlichen Lage am Immobilienmarkt zu werten ist. Nebst kleiner Grundstücksverkäufe konnten die Erträge insbesondere durch ein umfassendes Verkaufsportfolio an die städtische HIE Hamburger Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Tranche IIa) sowie den Verkauf eines größeren Areals am Othmarscher Kirchenweg erzielt werden. Durch die zunehmende Abkehr von Grundstücksveräußerungen hin zu mehr Vergaben im Wege des Erbbaurechts sind hier perspektivisch weiterhin sinkende Erträge zu erwarten.

Bei den **Erträgen aus Dienstleistertätigkeit** hatte der LIG im Berichtsjahr hohe Erträge aus der im Auftrag für die Behörde für Wirtschaft und Innovation übernommenen energetischen Bewirtschaftung des Heiligengeistfeldes.

Materialaufwand

	2023 Tsd. Euro	2022 Tsd. Euro	Veränderung in %
5.1. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	1	-100,0
5.2. Aufwendungen für bezogene Leistungen	84.739	68.549	23,6
5.2.1 Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen	32.965	25.205	30,8
5.2.2 Bewirtschaftungsleistungen	27.964	20.107	39,1
5.2.3 Sonstige bezogene Leistungen	23.810	23.237	2,5
Gesamt	84.739	68.550	23,6

Im Geschäftsjahr sind die **Materialaufwendungen** gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen. Maßgeblich dafür waren höhere Aufwendungen im Bereich der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten (inkl. Umrüstkosten im Rahmen von Objektherrichtungen). Diese haben sich zum einen durch die vom LIG neu erworbenen Immobilien wie auch im Immobilienbestandsportfolio z. B. der Mietergenossenschaft Farmsen sowie beim Bezirksamt HH-Mitte in der Caffamacherreihe ergeben. Darüber hinaus haben vertriebsnahe Nebenkosten im Rahmen der Grundstücksvermarktung zu höheren Aufwendungen geführt – hier z.B. im Zusammenhang mit (Vertriebs-)Immobilien an der Großen Bergstraße.

Der **Personalaufwand** hat sich durch Zuwachs im Personalbestand sowie auch infolge der Tarif- und Besoldungsanpassungen (hier insbesondere die Inflationsausgleichsprämie) wie auch die rückwirkende Auszahlung des erhöhten Kinderzuschlages für 2022 und 2023 gegenüber dem Vorjahr von 17,3 Mio. Euro auf 18,1 Mio. Euro erhöht.

Die **Abschreibungen** auf das Anlagevermögen beliefen sich im Berichtsjahr insgesamt auf 42,6 Mio. Euro (Vj. 39,3 Mio. Euro). Nebst außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfen in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr liegt die Zunahme aber insbesondere bei den planmäßigen Abschreibungen und ist hier vor allem durch die vom LIG neu erworbenen Immobilien begründet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2023 Tsd. Euro	2022 Tsd. Euro	Veränderung in %
8.1 Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	2.184	1.986	10,0
8.2 Personalbedingte Aufwendungen	698	890	-21,6
8.3 Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	1.723	1.500	14,9
8.4 Aufwendungen für IT-Leistungen	2.574	3.660	-29,7
8.5 Aufwendungen für Marketing und Vertrieb	410	371	10,3
8.6 Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7.954	6.079	30,8
8.7 Sonstige Aufwendungen	130	493	-73,6
8.8 Periodenfremde Aufwendungen	7.241	4.063	78,2
Gesamt	22.914	19.042	20,3

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Vergleich zu 2022 insgesamt leicht gestiegen. Maßgeblich hierfür sind im Vergleich zum Vorjahr höhere periodenfremde Aufwendungen u. a. im Zusammenhang mit verspäteten Abrechnungen im Bereich der IBA-Projektentwicklungsgebiete.

Im Geschäftsjahr 2022 haben die **Zinsaufwendungen** aus Diskontierung im Zusammenhang mit der handelsrechtlich gebotenen Forderungsbewertung für die langfristige und unverzinsliche Forderung gegenüber der HIE (Tranche I) das Finanzergebnis maßgeblich bestimmt. Im Berichtsjahr stehen dem entsprechende Zinsaufwendungen aus der Forderungsbewertung der in 2023 realisierten Verkaufstranche II a, die Zinsen für die Finanzierung des BSW-Gebäudes in der Neuenfelder Straße (Mietkaufraten) sowie realisierte **Zinserträge** aus dem Kapitalbestand des LIG gegenüber.

Die hohen Aufwendungen aus **Steuern für Einkommen und Ertrag** haben sich aus einer von der Finanzverwaltung festgestellten möglichen nachträglichen Besteuerung stiller Reserven auf in einem bereits zum Jahresende 2016 aufgelösten Betrieb gewerblicher Art (BgA) enthaltene Immobilien ergeben (Aufgabegewinn). Auf Grundlage der zum Jahresende 2023 erfolgten Mitteilung der Prüfungsergebnisse (die Prüfung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen) erfolgte eine entsprechende Steuerrückstellung in Höhe von rd. 32,9 Mio. Euro.

Die Position **sonstige Steuern** umfasst mehrheitlich die zu leistende Grundsteuer (5,2 Mio. Euro). In den zurückliegenden Jahren hatte der LIG aus abrechnungstechnischen Gründen sämtliche Grundsteuerzahlungen für den gesamtstädtischen Grundbesitz (inkl. Verwaltungsvermögen) übernommen. Dieser Anteil konnte, da sie nunmehr zum Teil durch die Verwaltungsvermögensträger selbst getragen werden (Ausnahme: AGV-VwV-Mischbescheide), entsprechend reduziert werden.

Der Gesellschafter FHH hat aufgrund der Ertrags- und Liquiditätsentwicklung im Berichtsjahr beim Landesbetrieb für 2023 auf eine **Gewinnabführung** (Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH) verzichtet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Bilanzsumme des LIG 5,41 Mrd. Euro und ist damit gegenüber dem Vorjahr (5,34 Mrd. Euro) wieder leicht angestiegen. Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:

Bilanzposten

	31.12.2023	%*	31.12.2022	%*
	Tsd. Euro		Tsd. Euro	
Anlagevermögen	4.951.233	91,5	4.728.908	88,6
Umlaufvermögen	457.533	8,5	605.573	11,4
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.035	0,0	953	0,0
Summe Aktiva	5.409.801		5.335.434	
Eigenkapital	4.871.016	90,0	4.854.389	91,0
Sonderposten	660	0,0	911	0,0
Rückstellungen	120.694	2,3	86.400	1,6
Verbindlichkeiten	349.023	6,4	326.282	6,1
Passive Rechnungsabgrenzung	68.408	1,3	67.452	1,3
Summe Passiva	5.409.801		5.335.434	

*Angaben in Prozent der Bilanzsumme

Das annähernd vollständig von Sachanlagen (Grundstücke, Gebäude/Bauten sowie Anlagen im Bau) geprägte **Anlagevermögen** des Landesbetriebs ist im Berichtsjahr insgesamt um 222,3 Mio. Euro auf 4,95 Mrd. Euro angewachsen (Vj. 4,73 Mrd. Euro).

Dafür ursächlich waren 2023 erneut umfangreiche Immobilienankäufe wie z.B. die Erwerbe in der künftigen Science City Bahrenfeld, der Rückkauf des Verwaltungsgebäudes Bezirksamt Hamburg Wandsbek, der Ankauf der Wilhelmsburger Reichstraße oder der Erwerb eines großen mit Potential belegten Areals im Bezirk Hamburg-Nord, welches übergangsweise der öffentlich-rechtlichen Unterbringung zugeführt werden soll. Darüber hinaus hat der LIG umfassend in die Sanierung seines Bestandsvermögens wie z.B. die Grunderneuerung der Kaimauern in der Speicherstadt, die Modernisierung des Heiligengeistfeldes oder die Instandsetzung des „Gängeviertels“ investiert. Gleichzeitig liegen dem Zuwachs im Anlagevermögen – u.a. als Folge der neuen Bodenpolitik der FHH (Erbbaurechtsvergaben anstatt Veräußerung) sowie der beabsichtigten langfristigen Bindung von Immobilien in städtischen Treuhandvermögen – auch Rückübertragungen aus dem Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden (Umlaufvermögen) zugrunde.

Darüber hinaus haben Grundstücksüberweisungen des LIG in das Verwaltungsvermögen der FHH, erforderliche Abbruchleistungen auf AGV-Bestandsflächen wie auch erforderliche Wertberichtigungen im Rahmen der Inventurtätigkeit auf die Vermögensentwicklung des LIG im Bereich des Anlagevermögens Einfluss genommen.

Weiterhin haben auch die im Auftrag der FHH vorübergehend als Anlagen im Bau (AiB) zu bilanzierenden öffentlichen Infrastrukturbauten (Straßen, Grünanlagen etc.) aus der Flächenentwicklung sowie zu bilanzierenden Sanierungsmaßnahmen an den Kaimauern des Verwaltungsvermögens beim LIG zu einer (zwischenzeitlichen) Erhöhung des Sachanlagenbestandes geführt. Diese Vermögensgegenstände werden mit Fertigstellung und Inbetriebnahme (inkl. Grundstück) unmittelbar und gegen Buchwerterstattung in das Verwaltungsvermögen übertragen.

Das Finanzanlagevermögen stellt sich mit 4,0 Mio. Euro unverändert zum Vorjahr dar.

Der Rückgang des **Umlaufvermögens** auf 457,5 Mio. Euro (Vj. 605,6 Mio. Euro) ist neben der durch Immobilienveräußerungen sowie Rückübertragungen in das Anlagevermögen bedingten Verringerung überwiegend auf Veränderungen im Forderungsbestand zurückzuführen.

Zu den Immobilienveräußerungen zählten im zurückliegenden Geschäftsjahr – neben größeren Verkaufsportfolien an die HIE Hamburger Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Tranche IIa) und die Sprinkenhof GmbH (OPTIMA Tranche I – Restobjekte) – auch noch vereinzelte Verkäufe an Dritte wie z.B. am Othmarscher Kirchenweg, am Konrad-Veix-Stieg oder an der Großen Bergstraße.

Die Abnahme des Forderungsbestandes gegenüber der Kasse.Hamburg (Zahlungsmitteläquivalent) ist – trotz Kapitalzuführung durch den Gesellschafter FHH in Höhe von 67,0 Mio. Euro – vor allem durch die im Jahr 2023 umfangreich getätigten Investitionen (Ankäufe) – begründet (s.o.). Dieser Entwicklung stand nur ein im

Vergleich geringfügiger Zuwachs bei den sonstigen Vermögensgegenständen – hier u. a. die Vorauszahlung eines erst zum 1. Januar 2024 zu vollziehenden Immobilien-transfers in der Science City Bahrenfeld sowie zusätzliche Finanzbestände auf den beim LIG zu bilanzierenden Treuhandkonten – gegenüber.

Im Laufe des Geschäftsjahres ist das **Eigenkapital** des LIG in etwa auf dem Niveau des Vorjahres geblieben (+0,3%). Den Kapitalzuführungen des Gesellschafters FHH in Höhe von 67,0 Mio. Euro (s. o.) standen insb. der hohe Jahresfehlbetrag sowie ergebnisneutrale Wertkorrekturen aufgrund von Inventurtätigkeiten in insgesamt ähnlicher Größenordnung gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 90,0% (Vj. 91,0%).

Bei den **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt Veränderungen von 34,3 Mio. Euro (+39,7%) ergeben. Der Anstieg ist hier vor allem durch einen Rückstellungsbedarf aufgrund einer von der Finanzverwaltung festgestellten möglichen nachträglichen Besteuerung stiller Reserven auf die in einem bereits zum 31.12.2016 aufgelösten Betrieb gewerblicher Art (BgA) enthaltenen Immobilien (Aufgabegewinn) entstanden (32,9 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die **Verbindlichkeiten** um 22,7 Mio. auf 349,0 Mio. Euro. Maßgeblich hierfür waren vor allem im Berichtsjahr im Voraus erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen an die Sprinkenhof GmbH (Gebäudeverkauf Rindermarkthalle/MIO) sowie erhaltene Anzahlungen von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen für bereits durchgeführte, aber noch nicht abgeschlossene öffentliche Infrastrukturmaßnahmen (Bauten). Des Weiteren haben die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den von der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH im Rahmen einer treuhänderischen Objektverwaltung zu finanzierenden Sanierungsmaßnahmen an städtischen Grundvermögen zugenommen. Unter die Verbindlichkeiten fallen nach wie vor auch vom LIG für Dritte treuhänderisch verwaltete Finanzmittel wie z. B. die Investitionsgelder der Finanzbehörde für die Erschließungsmaßnahmen an der Jenfelder Au.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden nahezu ausschließlich die in Form eines Einmalentgeltes erhaltenen 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. Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand des LIG bei der Kasse.Hamburg (Zahlungsmitteläquivalent) zzgl. der Finanzmittelbestände auf den beim LIG bilanzierten Treuhandkonten hat durch die im Geschäftsjahr umfangreich getätigten Investitionen und bei gleichzeitig nur geringen Finanzmittelzuflüssen aus Grundstücksverkäufen deutlich um 139,9 Mio. Euro auf 212,5 Mio. Euro (Vj. 352,5 Mio. Euro) abgenommen. In diesem Finanzmittelbestand sind nach wie vor auch noch treuhänderisch für Dritte verwaltete Finanzmittel enthalten (s. hierzu die Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten).

Die positive Ausweisung im Kapitalfluss I zeigt aber, dass der LIG in der Lage war, seine operative Geschäftstätigkeit selbst zu finanzieren und daraus einen Beitrag für (Re-)Investitionsmaßnahmen in seinen von ihm verwalteten Vermögensbestand zu leisten.

Die erzielten Zuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit, ergänzt um die infolge der allgemeinen Marktlage und neuen Bodenpolitik nur noch geringen Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen (Buchwertanteile), konnten jedoch die insgesamt zu tätigen Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit des Landesbetriebs nicht vollständig kompensieren. Aus diesem Grund hat der Gesellschafter FHH im Verlauf des Berichtsjahres eine planmäßige Kapitalzuführung (Einlage) in Höhe von 67 Mio. Euro an den LIG geleistet und zum Jahresende auf die (liquiditätswirksame) Gewinnabführung in Höhe von ursprünglich 68,34 Mio. Euro verzichtet.

Für die finanzielle Entwicklung in den kommenden Jahren ist zu erwarten, dass sich die Selbstfinanzierungskraft des LIG, und dieses nicht nur bedingt durch die derzeit wirtschaftlich schlechte Lage am Immobilienmarkt, sondern auch als Folge der Neuausrichtung in der Bodenpolitik, weiter abnehmen und sich zumindest vorübergehend auf einem niedrigen Niveau einpendeln dürfte. Die Folge wäre, dass der LIG dann nur noch in sehr begrenztem Umfang die Finanzierung der ihm obliegenden oder übertragenen Investitions- sowie Vorfinanzierungsanforderungen wird leisten können.

Seine finanzielle Handlungsfähigkeit wird somit zunehmend von Kapitalstärkungen durch den Gesellschafter FHH sowie verbindlichen Refinanzierungszusagen aus dem Haushalt der FHH abhängig sein, sofern nicht durch ihn im Rahmen der unternehmerischen Neuausrichtung – über das bestehende Bestandsgeschäft aus Vermietung, Verpachtung und Erbbaurechtsbestellungen hinaus – perspektivisch andere bzw. neue ertrags- und liquiditätsgenerierende Geschäftsfelder oder immobilienwirtschaftliche Auftragsgeschäfte am FHH-internen Immobilienmarkt erschlossen werden können.

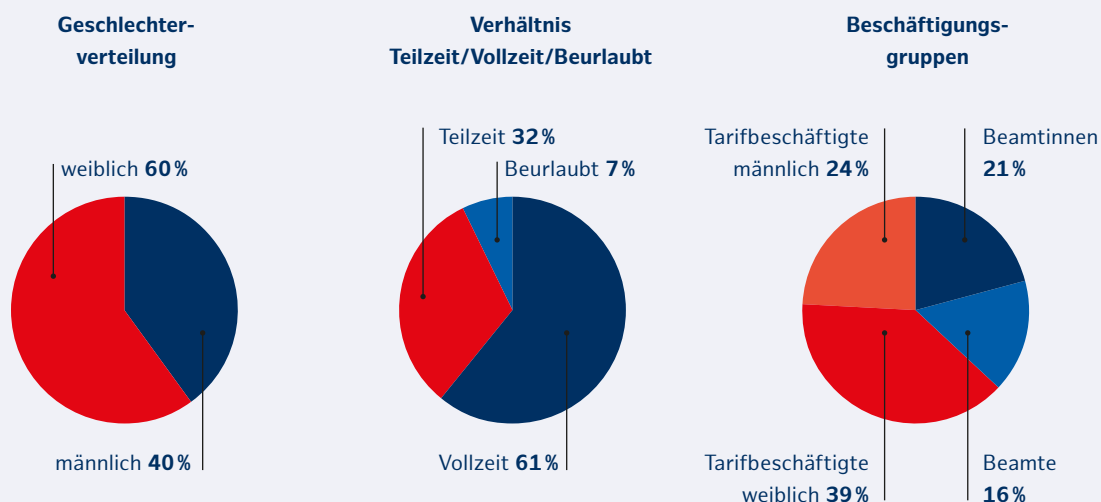
3. Mitarbeitende

Mit Stichtag 31. Dezember 2023 beschäftigte der Landesbetrieb insgesamt 270 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, von denen 99 in einem Beamtenverhältnis standen und 171 Tarifbeschäftigte waren. Der Frauenanteil lag mit 162 Mitarbeiterinnen gegenüber 108 Männern bei rd. 60%. Die Teilzeitquote betrug rd. 32%, und etwa 5,9% des Personals waren Menschen mit Schwerbehinderung.

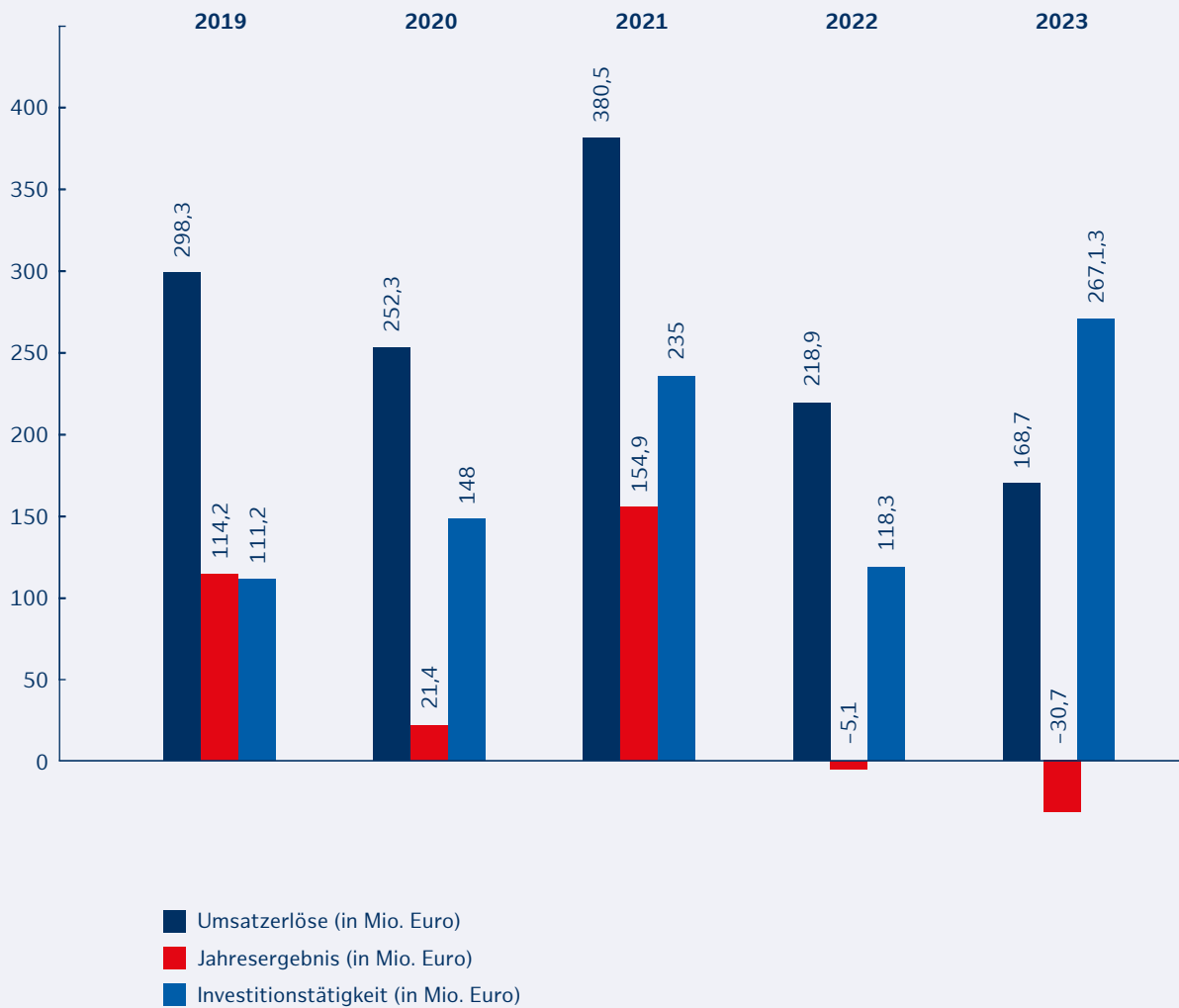
Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des LIG gestalten ganz entscheidend die Zusammenarbeit mit den Kunden und Kundinnen, Investoren, städtischen Unternehmen sowie Ämtern und Behörden der FHH und tragen damit zum Erfolg des LIG bei. Sie sind ein maßgeblicher Erfolgsfaktor für die fachliche wie auch wirtschaftliche Entwicklung des Landesbetriebs.

Der LIG verfügt über Beschäftigte, die sowohl den Allgemeinen Diensten (u. a. Verwaltungsfachleute, kaufmännische Berufe, Juristen, Immobilienfachleute, IT-Fachleute) als auch den Technischen Diensten (u. a. Architekten und Architektinnen, Bauingenieure und Bauingenieurinnen, Stadtplaner und Stadtplanerinnen) zuzuordnen sind.

Um dieses Potential zu stärken und zu erhalten, werden die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen nach einem entsprechenden Onboarding-Prozess durch gezielte Personalentwicklungs- sowie Weiterbildungsmaßnahmen im Rahmen eines individuellen Aus- und Fortbildungskonzeptes, insbesondere durch LIG-interne Schulungen sowie auch immobilien spezifische externe Qualifikationen, fortlaufend gefördert und deren persönliche Kompetenzen weiter ausgebildet.



Mehrjahresübersicht



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Stand zum 31.12.2023 Euro	Stand zum 31.12.2022 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.641.647.348,89	4.477.027.835,74
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.350.509,47	1.216.612,95
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	304.209.161,70	246.637.014,07
	4.947.207.020,06	4.724.881.462,76
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.026.366,12	4.026.366,12
	4.951.233.386,18	4.728.907.828,88
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	78.352.783,04	127.127.181,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.042.592,97	4.162.551,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	119.210.211,00	110.718.364,76
3. Forderungen gegen den Kernhaushalt der FHH	176.101.244,70	332.534.801,95
4. Sonstige Vermögensgegenstände	77.826.003,46	31.030.505,63
	379.180.052,13	478.446.223,50
	457.532.835,17	605.573.405,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.034.847,18	952.394,93
	5.409.801.068,53	5.335.433.628,93

Passiva

	Stand zum 31.12.2023 Euro	Stand zum 31.12.2022 Euro
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	4.145.139.652,71	4.097.730.398,16
II. Gewinnrücklagen	725.876.442,52	756.658.164,97
III. Bilanzgewinn	0,0	0,0
	4.871.016.095,23	4.854.388.563,13
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	660.103,64	910.797,30
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	32.931.810,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	87.762.180,69	86.400.478,02
	120.693.990,69	86.400.478,02
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.020.904,44	116.110.275,29
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	75.843.786,08	59.905.415,74
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.888.840,12	3.075.868,98
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.445.275,77	10.045.335,42
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH	13.898.127,53	18.212.887,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten	131.926.386,65	118.932.202,79
	349.023.320,59	326.281.985,95
E. Rechnungsabgrenzungsposten	68.407.558,38	67.451.804,53
	5.409.801.068,53	5.335.433.628,93

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	2023 Euro	2022 Euro
1. Umsatzerlöse	168.772.592,64	218.854.876,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	14.043.132,98	14.021.361,17
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	500,85
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	84.739.187,47	68.549.389,97
	84.739.187,47	68.549.890,82
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.818.468,07	12.270.599,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	5.274.525,17	5.049.452,71
	18.092.993,24	17.320.052,67
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	42.614.411,78	39.308.221,87
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	539.659,90	54.999,89
	43.154.071,68	39.363.221,76
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.914.224,59	19.042.074,66
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.585.783,48	837.652,04
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.141.892,32	23.813.865,38
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32.931.810,00	0,00
10. Ergebnis nach Steuern	-25.572.670,20	65.624.783,92
11. Sonstige Steuern	5.209.052,25	5.770.512,30
12. Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH	0,00	65.000.000,00
13. Jahresfehlbetrag	-30.781.722,45	-5.145.728,38
14. Entnahmen aus der Gewinnrücklage	30.781.722,45	5.145.728,38
15. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Bestätigungsvermerk

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG 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

KMW Kommunikation Maerz&Wolff, Hamburg

Redaktion und Projektkoordination

Jan Scharenberg, René Becking und Julia Schwabe

Stand

August 2024

Druck

druckpartner 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 „Verantwortungsvoll für die Zukunft – Geschäftsbericht 2023“ wird der Jahresabschluss und der Lagebericht des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen zum 31.12.2023 lediglich auszugshaft wiedergegeben.

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



Kontakt

Millerntorplatz 1

20359 Hamburg

T +49 40 42823-4006

F +49 40 42791-4006

Immobilienmanagement@lig.hamburg.de

immobilien-lig.hamburg.de