

▶
GESCHÄFTSBERICHT
2019

GES ICHT ER DER STADT

UNSER
LIG

UNSER
HAMBURG



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen



Hamburg



AUF KURS

Die Zahlen zeigen:
Der LIG ist auf dem
richtigen Weg und begleitet
Hamburg in die Zukunft.

Gemeinsam viel bewegt

2019

WAR ERNEUT

EIN ERFOLG- REICHES GESCHÄFTSJAHR.

DER LIG AUF EINEN BLICK

**WIR HABEN 2019
UNSERE OPERATIVEN
ZIELE** erreicht und
erneut ein gutes Jahres-
ergebnis erzielt.

274

AN- UND VERKAUFS-
VERTRÄGE

114,2

MIO. EURO
JAHRESERGEBNIS

5,46

MRD. EURO
BILANZSUMME

2.440

WOHNEINHEITEN
IM NEUBAU

86,4

PROZENT EIGENKAPITALQUOTE



NOCH MEHR ZAHLEN

finden sich im beigelegten
Finanzbericht 2019.

06

Thomas Schuster zur
Zukunft der Stadt und den
Aufgaben des LIG



GESICHTER DER STADT

14

Ein Ort zum Leben



- 04** **LIG – GESICHTER DER STADT**
- 06** **VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS**
- 08** **BODENPOLITIK – IM INTERESSE UNSERER STADT**
- 14** **MITTE ALTONA – EIN ORT ZUM LEBEN**
- 20** **INTERVIEW MIT DEM FINANZSENATOR**
- 26** **VERNETZT IN DIE ZUKUNFT – DIE ABTEILUNGSLEITER IM GESPRÄCH**
- 32** **SCIENCE CITY – DAS ZENTRUM DER WISSENSCHAFT**
- 36** **NACHHALTIGKEIT BEIM LIG – KLIMAGERECHT AGIEREN**
- 40** **KAIMAUERN – EIN WELTERBE ERHALTEN**
- 47** **KONTAKT, IMPRESSUM**

32

Das Zentrum der
Wissenschaft

UNSER LIG



ZEIGT GES ICHT

Arbeiten beim LIG, was heißt
das eigentlich? Unsere
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
geben spannende Einblicke
in ihren Arbeitsalltag.

UNSER HAMBURG



08

IM INTERESSE UNSERER
STADT

Wenn wir morgens ins Büro kommen, wissen wir nicht immer, was der Tag bringt.

Aber wir wissen, dass wir gebraucht werden für unsere Stadt. Die Stadt, in der wir leben und für die wir arbeiten:

Mit Herzblut.



LICHT UND SCHATTEN

Hamburg zeigt sich nicht immer nur von der Sonnenseite. Dadurch entstehen für uns immer wieder Herausforderungen, denen wir uns gerne widmen.



**WIR
GEBEN
HAMBURG
VIELE**

**HAMBURG
IST DIE
STADT, DIE
WIR
ZUHAUSE
NENNEN.**

**OB NORD,
OST, SÜD ODER
WEST**

**GES
ICHT
ER**

Mitte Mai 2020. Ich sitze jetzt auch einmal im Homeoffice – was für eine Entwicklung und Bedeutung hat dieses Wort in den letzten Monaten erhalten.

Das Vorwort für den Geschäftsbericht 2019 ist fällig. Eigentlich Routine – wie jedes Jahr. Der Abschlussbericht des Wirtschaftsprüfers liegt vor, die Zahlen für 2019 stehen fest und sie sind gut! Doch was schreibt man über das Vergangene angesichts der Veränderungen vieler Umgebungsfaktoren, die sich 2019 niemand vorstellen konnte. Corona und Lockdown sind Worte, die Geschichte schreiben.

Sicher, das vergangene Jahr war für den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen ein sehr erfolgreiches.

Wir konnten als LIG **GRUNDSTÜCKE FÜR KNAPP 2.500 WOHNHEITEN** veräußern. Wir haben große Fortschritte gemacht bei der Planung der Sanierung der Kaimauern in der Speicherstadt und auch an anderen Stellen. Wir haben eine ganze Reihe von Vorkaufsrechten ausgeübt, die die Stadt in die Lage versetzen, Stadtentwicklung sinnvoll zu betreiben. Durch eine Reihe von Konzeptausschreibungen sichern wir die Erstellung preisreduzierter Wohnungen und die Sozialverträglichkeit vor Ort. In der Mitte Altona wirken wir an der Gestaltung mit, ebenso bei der Entwicklung der **SCIENCE CITY BAHRENFELD**. Dieser Geschäftsbericht gibt Ihnen einen Einblick in ausgewählte Projekte und zeigt die große Bandbreite an Themen. Mit diesen Projekten arbeiten auch wir als LIG daran, **DAS GESICHT HAMBURGS MIT ZU PRÄGEN**.

Rückblicken, das kann und möchte ich nur mit der Perspektive und dem Erlebten von heute tun. Diese Perspektive heißt zunächst: Dankbarkeit. Ich bin dankbar für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die auch 2019 ihr Bestes gegeben haben. **Dankbar bin ich aber auch besonders, wenn ich sehe, wie der LIG im Vergleich derzeit in der Krise agieren kann. Seit Mitte März arbeiten wir in wechselnden Besetzungen im LIG und im Homeoffice. Video- und Telefonkonferenzen werden zur Normalität.** Es scheint manchmal so, dass die Effizienz höher wird. Alle konzentrieren sich und auch das **MITEINANDER ERFÄHRT EINE NEUE QUALITÄT**.

**RÜCK
BLICK
AUF**

**EIN
NORM
ALES
JAHR**

IN CORONA-ZEITEN

Vielleicht ist es daher eine gute Gelegenheit zu schreiben, wer wir sind und wofür wir als LIG stehen. Denn ohne gewisse Vorbedingungen ist so eine Krise nicht zu bewältigen. Dazu zählen Vertrauen und ein sich auf den Anderen verlassen können. Dazu gehört auch die Offenheit, sich an neue Formen der Zusammenarbeit zu wagen. Dazu zählt ebenso der eingeübte Umgang mit den IT-Anwendungen. Dazu zählt aber auch das gegenseitige Rücksichtnehmen auf unterschiedliche Lebensumstände: Es ist ein Unterschied, ob ein Ehepartner zu Hause mit drei Kindern den Büroalltag im Homeoffice bewältigt und sich gleichzeitig um Homeschooling kümmern muss, oder ob jemand sich zu Hause voll auf die Arbeit konzentrieren kann.

Auch die Kommunikation mit Geschäftspartnerinnen und -partnern erhält eine neue interessante Dimension. Unterschiedliche Konferenzsysteme fordern heraus – sind aber kein Hindernis. Im Zweifel begegnet man sich kurzfristig mal via Facetime oder WhatsApp-Call.

Sicher, die Sehnsucht nach Normalität wird zunehmend deutlicher. Und deutlich wird auch, dass das Virtuelle, das gerade an vielerlei Stellen möglich ist, einer wesentlichen Voraussetzung bedarf: dass man sich auch persönlich kennt und vertraut. Vertrauen lebt eben besonders auch von Beziehungen, die unmittelbar erfahren werden: Das gilt für den internen Umgang untereinander wie für die Interaktion nach außen. Insoweit haben wir alle miteinander in der Vergangenheit und eben auch besonders im Jahr 2019 die Basis dafür gelegt, dass das Heute bewältigt werden kann.

Für die Zukunft wünsche ich mir, dass aus der Corona-Krise auch die positiven Aspekte und Lehren erhalten bleiben. Ich freue mich daher auf eine „wieder normalere Zeit“.

Alles Gute und Gottes Segen für die Zukunft.
Bleiben Sie gesund – wir brauchen Sie.



Thomas Schuster



**2019 WAR
FÜR UNS
ERFOLGREICH.**

**2020 WERDEN
WIR MIT
VEREINTEN
KRÄFTEN DARAN
ARBEITEN,
DIE ENTWICKLUNG
FORTZUSETZEN.**



Thomas Schuster weiß **den Wert engagierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** zu schätzen.

FÜR ALLE

Die Einwohnerzahl Hamburgs steigt stetig. Die Folge: Wohnraum wird in der Metropolregion knapper und dadurch teurer. Die Bodenpolitik der Hansestadt ist ein entscheidender Faktor, um auch in Zukunft Wohnungen für alle anzubieten.

BODENPOLITIK



BEGEHRTE LAGE

Hamburg ist ein attraktiver Ort – sowohl mit Blick auf den Arbeitsmarkt als auch bei der Lebensqualität. **Innovative Lösungen und vorausschauende Städteplanung** zählen deshalb zu den wichtigsten Aufgaben des LIG.





Prozent der städtischen Flächen werden im Erbaurecht bestellt. Das entspricht **1.250 Hektar** bzw. 4.400 Grundstücken.



HAM BURG ZEIGT GE SICHT

Vorkaufsrecht und Erbbaurecht
sind unverzichtbare Instrumente
der Stadtentwicklungspolitik

STARKE STADT

EINE STADT FÜR ALLE

Damit Hamburg weiterhin viele Gesichter hat, muss bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

DIE STADT HAMBURG HAT VERSCHIEDENE MASSNAHMEN ERGRIFFEN, um steigenden Wohnkosten entgegen zu steuern. Dazu zählen insbesondere das Vorkaufsrecht in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung und die Nutzung von Erbbaurechten.

13

QUARTIERE MIT BESONDEREM MIETERSCHUTZ

AKTIVER AKTEUR

HAMBURG AUF WACHSTUMSKURS

Hamburg wächst: Von Januar 2018 bis Dezember 2019 stieg die Einwohnerzahl von 1.831.409 auf 1.847.253* – ein sattes Plus von knapp 16.000 Menschen. Attraktive Arbeitgeber bieten Jobs in vielen Branchen. Ein schönes Stadtbild voller Grünflächen, Wasser und architektonischen Highlights sowie ein reichhaltiges kulturelles Angebot sind nur einige Aspekte, die aus dem „Tor zur Welt“ einen begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität machen. Die Kehrseite der Wachstumsmedaille ist knapper Wohnraum und damit steigende Mieten. So wird es zum Beispiel für junge Familien und Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden und Hamburg zu genießen. Für diejenigen, die bereits in Hamburg zu Hause sind, sollen Mieten bezahlbar und das bekannte und vertraute Viertel weiterhin das Zuhause bleiben.

Um dieser **HERAUSFORDERUNG** zu begegnen, vergibt der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen städtische Grundstücke verstärkt über Erbbaurechte, schreibt im Rahmen von Konzeptausschreibungen geförderten, freifinanzierten und preisreduzierten Wohnungsbau aus oder wird auf Grundlage der Sozialen Erhaltungsverordnungen als Ankäufer tätig – damit Hamburg auch in Zukunft eine Stadt für alle bleibt.

ERBBAURECHT IM FOKUS

Bei dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, spielt das Erbbaurecht eine zentrale Rolle. Städtische Grundstücke werden verstärkt über Erbbaurechte vergeben – sozial und attraktiv gestaltet. So bleibt der Gestaltungsspielraum der Stadt erhalten und die Interessen zukünftiger Generationen ebenso. Die Stadt bleibt beim Erbbaurecht Eigentümerin des Grundstücks. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt für das Grundstück einen jährlichen Erbbauzins, und darf es im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen bebauen und kann das Grundstück nahezu eigentumsähnlich nutzen. Der finanzielle Aufwand ist kleiner als beim Kauf und verteilt sich auf die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags. Die Stadt erhält dauerhaft das städtische Grundvermögen und kann auch für die folgenden Generationen planen und entwickeln. Bei Neuabschluss von Erbbaurechtsverträgen wurde der laufende Erbbauzinssatz mit Wirkung zum 1. Januar 2020 für den Wohnungsbau auf 1,5 Prozent und für den Gewerbebereich auf 1,8 Prozent reduziert. Damit gehört Hamburg deutschlandweit zu den Städten mit den niedrigsten Erbbauzinssätzen überhaupt.

*QUELLE

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein,
<https://bit.ly/34matyO>

AUCH IN ZUKUNFT

BEWEGLICH BLEIBEN



PALOMA-VIERTEL: ST. PAULIS HERZSTÜCK BLEIBT ERHALTEN

Das Paloma-Viertel befindet sich südlich vom Spielbudenplatz im Hamburger Szenestadtteil St. Pauli. Vielen ist das soziale und kulturelle Herzstück Hamburgs auch als die Fläche der ehemaligen sogenannten „Esso-Häuser“ bekannt. 2009 kaufte die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG das Areal. Wegen Einsturzgefährdung wurden die Gebäude im Jahr 2013 evakuiert, im Jahr darauf erfolgte der Abbruch. Der gesamte Prozess zur neuen Entwicklung dieses für St. Pauli so wichtigen Viertels war geprägt von einer intensiven Bürgerbeteiligung zur Gestaltung des Areals durch die Planungsinitiative „PlanBude“.

Nach diesem Quartierskonzept sollten auf dem Baufeld 5 im südöstlichen Teil des Planungsgebiets Flächen für Baugemeinschaften sowie ein sogenanntes Subkultur- oder Nachbarschaftscluster entstehen. Trotz vielfacher Verlängerung der Ausschreibungsfrist war jedoch keine Baugemeinschaft in der Lage, das Vorhaben zu realisieren und damit dauerhaft zu sichern.

BAUFELD

DER LIG UND DIE STADT HAMBURG
HABEN DAS SYMBOLTRÄCHTIGE
GRUNDSTÜCK AUF ST. PAULI ERWORBEN





▲ JOCHEN MÖLLER

Abteilungsleiter Jochen Möller und sein Team arbeiten regelmäßig mit Konzeptausschreibungen. Diese sind ein wichtiges Instrument, um die Mieten niedrig zu halten.

Vor diesem besonderen Hintergrund wurde ausnahmsweise der LIG hinzugezogen, um diese beiden für das Gesamtprojekt wichtigen Nutzungsbausteine nicht einbüßen zu müssen. Der LIG konnte nach konstruktiven und intensiven Verhandlungen mit der Bayerischen Hausbau eine Einigung über den Erwerb von Baufeld 5 für die Stadt Hamburg erzielen und damit den Weg für die Realisierung der Planungen des neuen Stadtviertels ebnen. Mit dem Erwerb von Baufeld 5 tragen der LIG und die Stadt Hamburg maßgeblich zum Erhalt der sozialen und kulturellen Vielfalt dieses lebendigen Quartiers bei, in dem Diversität und Originalität gelebt werden. In dem neuen Viertel entstehen öffentlich geförderte Wohnungen sowie kulturelle und soziale Nutzungsbausteine, die das Herz St. Paulis schlagen lassen.

WOHNEN AM BRAMFELDER DORFGRABEN

Mit kreativen Bewirtschaftungskonzepten sorgt der LIG dafür, dass auch für Normalverdiener in Zeiten steigender Mieten Wohnungen angeboten werden können. Dabei werden über Konzeptausschreibungen geeignete Bauträger gesucht. Es gilt: Ein schlüssiges Konzept steht vor dem Preis. Gebaut wird mit einem hohen Grad an Standardisierung – günstig, mit guter Qualität und Blick auf Nachhaltigkeit. So sollen Quartiere entstehen, die ein Zuhause für alle Bevölkerungsgruppen sein können – unabhängig von Einkommen und sozialer Herkunft.

Eines dieser neuen, lebendigen und **BUNT GEMISCHTEN QUARTIERE** befindet sich am Bramfelder Dorfgraben. In dem erfolgreich umgesetzten Projekt im Hamburger Norden sind die Wohnungen bezugsfertig. Die Bauherren verpflichten sich, die Mieten innerhalb von fünf Jahren konstant bei 8 Euro pro Quadratmeter zu halten. Im Anschluss gelten die Regelungen zur Erhöhung der Miete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, Staffelmieten sind für 15 Jahre ausgeschlossen. Das Projekt ist ein lebendiges Beispiel dafür, dass **WOHNUNGSBAU ZU BEZAHLBAREN MIETEN** in Hamburg möglich ist.




▲ BEZUGSFERTIG

Im Hamburger Norden wurde das Projekt Bramfelder Dorfgraben erfolgreich umgesetzt.

-
- 1 Gebaut wird mit einem hohen Grad an Standardisierung**

 - 2 Das spart Kosten, sichert Qualität und sorgt für Nachhaltigkeit**



**MIT DER
CHANCE, DEN
STADTTTEIL
ALTONA
POSITIV ZU
ENTWICKELN.**

**NEUEN
WOHNRAUM
MÖGLICH
MACHEN**



▼
BAHN FREI FÜR NEUEN WOHNRAUM: Nach der Verlegung des Altonaer Fern- und Regionalbahnhofs soll voraussichtlich 2029 mit dem Bau begonnen werden. Dann entstehen auf dem mehr als 13,3 Hektar großen Areal und in der direkten Nachbarschaft rund 1.900 Wohnungen. Auch Kleingewerbe, Grünflächen und öffentliche Einrichtungen finden hier Platz.

Mitte Altona

Durch die Verlegung des Fern- und Regionalbahnhofs Altona entsteht die Mitte Altona – mit zukunftsweisenden Mobilitätsangeboten, einer engagierten, lebendigen Nachbarschaft sowie sozialer Teilhabe für alle.

MITT EN DRIN



GLEISE ADÉ

Ein Kernstück des Projekts ist die Stilllegung des Kopfbahnhofs Hamburg-Altona und der Ausbau des bisherigen S-Bahnhofs Diebsteich zum **Fern- und Regionalbahnhof.**

STARKE STADT

Im Kern von Altona schafft der LIG neue Wohnungen: Wo heute noch Züge ein- und ausfahren, werden in Zukunft Fußgänger durch Grünanlagen schlendern und Radfahrer zu ihren Wohnungen fahren.

WOHNRAUM GESUCHT

Die Wohnungsknappheit in Metropolregionen wie Hamburg ist ein ständiges Thema. Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt, sodass der Bedarf an Wohnraum wächst. Die Stadt Hamburg hat sich deshalb ein klares Ziel gesetzt: Jedes Jahr sollen mindestens **10.000 NEUE WOHNUNGEN** geschaffen werden, davon 30 Prozent öffentlich gefördert. Dieses Bestreben wird zu einer echten Herausforderung, da weniger einfach zu entwickelnde Flächen zur Verfügung stehen. Kurz: Bauplätze werden knapp. Die Experten des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen haben Hamburgs Flächen deshalb stets im Blick und verfolgen die Entwicklungen, um mögliche Grundstücke für neue Wohnungen auszumachen – und das Neubauziel der Stadt Hamburg zu erreichen. Gemeinsam mit dem Ankauf sorgen sie für den Erwerb geeigneter Flächen. Diese werden sowohl für den Wohnungsbau, als auch für die Gewerbe- und Wirtschaftsförderung genutzt.

Ein besonders spannendes Projekt ist die Entwicklung des Areals Mitte Altona/Diebsteich. Hierzu gehört auch die Verlegung des Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona an den bisherigen S-Bahnhof Diebsteich.

HAMBURG-ALTONA ERNEUERT SICH

Sanierung oder Neubau? Das waren die beiden möglichen Szenarien für den Altonaer Fern- und Regionalbahnhof. 2014 entschied die Deutsche Bahn, dass die Verlegung und damit ein Neubau des Bahnhofs an der Stelle der heutigen S-Bahnstation Diebsteich die wirtschaftlich und betrieblich bessere Lösung darstellt. Geplant ist ein komplett barrierefreier neuer Durchgangsbahnhof mit sechs Regional- und Fernbahngleisen sowie zwei S-Bahngleisen. Der S-Bahn- und Busbahnhof bleibt am bisherigen Standort bestehen. Damit ist sichergestellt, dass das bisherige **Herzstück Altonas** als Stadtzentrum erhalten bleibt.

DAS NEUE QUARTIER MITTE ALTONA umfasst insgesamt rund 3.500 Wohnungen sowie acht Hektar Grün-, Sport- und Freiflächen. Damit ist eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleistet.



MICHAELA LANG UND ANDREAS MEIER

behalten den Überblick über das Projekt Diebsteich und werden im Projekt Mitte Altona von Wolfgang Griesing unterstützt.

DAS STADTBILD MITGE- STALTEN





POSITIVE STADT-ENTWICKLUNG

Das neue Quartier in Altona setzt den Fokus auf die Wohn- und Lebensqualität und ist damit ein **Riesenschritt für die positive Stadtentwicklung.**



12,3

13,3 HEKTAR

WERDEN JEWEILS IM ERSTEN UND IM ZWEITEN BAUABSCHNITT ENTWICKELT



Grün-, Sport- und Freiflächen
machen das neue Quartier in Altona
auch für Familien attraktiv.



**IN DER
MITTE
ALTONA**

**MISCHT SICH
GRÜN MIT
MODERNEN
GEBÄUDEN**

Für die Anwohner hat die Verlagerung den Vorteil, dass viele Leerfahrten, die am bisherigen Kopfbahnhof nötig waren, künftig entfallen und damit weniger Emissionen entstehen. Dort, wo bisher der Fern- und Regionalbahnhof liegt und das Gleisbett das Gesicht Altonas dominiert, können dann rund 133.000 Quadratmeter freie Fläche für den zweiten Bauabschnitt des neuen Stadtteils Mitte Altona genutzt werden.

TAUSENDE NEUE WOHNUNGEN

Das neue Quartier Mitte Altona entsteht in zwei Bauabschnitten und umfasst rund 3.500 Wohnungen sowie acht Hektar Grün-, Sport- und Freiflächen. 2015 starteten die Bauarbeiten im ersten Bauabschnitt zwischen Harkortstraße und Wasserturm. Hier entstehen rund 1.600 Wohnungen. Zur Realisierung des zweiten Bauabschnitts hat der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen die Flächen, die bislang noch mit den Schienen, Weichen und Signalanlagen belegt sind, für 38,8 Millionen Euro erworben. Nach der Verlegung des Altonaer Fern- und Regionalbahnhofs an den Diebsteich soll – voraussichtlich 2029 – mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen werden. Dann entstehen auf dem mehr als 13 Hektar großen Bahnhofsareal und in direkter Nachbarschaft rund **1.900 WOHNUNGEN, KLEINGEWERBE, GRÜNFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN**. Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 das Gelände der Holsten-Brauerei frei, da die Getränkeproduktion nach Hausbruch verlagert wurde. Ab etwa 2021 werden auf dem ehemaligen Brauereigelände weitere 1.500 Wohnungen entstehen.

MEHR ALS NUR EIN BAHNHOF

Am Diebsteich entsteht mehr als nur ein Bahnhof: Die Stadt nutzt die Verlagerung des Bahnhofs, 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, ein Hotel und Büros beinhalten. Ein attraktiver öffentlicher Vorplatz rundet das Projekt ab. Denn der neue Komplex soll nicht nur die verkehrlichen Funktionen eines Bahnhofs erfüllen, sondern auch einen Anziehungspunkt für die umliegenden Quartiere schaffen.

WEITERE MASSNAHMEN IN PLANUNG

Der Landesbetrieb Immobilienentwicklung und Grundvermögen hat im Rahmen der Entwicklung des Gebiets rund um den neuen Bahnhof Flächen von der Deutschen Post und thyssenkrupp erworben. Für die Entwicklung des Paketpostgebäudes erfolgen aktuell technische Bestandsaufnahmen und vertiefende Konzeptprüfungen für die zukünftige Nutzung. Parallel werden auf dem Areal thyssenkrupp Planungen für ein Regionalligastadion, eine Musikhalle sowie ein Bürogebäude vorangetrieben.

Der Schwerpunkt des Projekts ist klar: Zwischen 80 und 90 Prozent der Bauflächen in der Mitte Altona sollen für Wohnraum genutzt werden.

8

HEKTAR

GRÜNFLÄCHEN – SO VIEL WIE ETWA ZEHN FUSSBALLFELDER – SIND VORGESEHEN.



LEBENS-RÄUME SCHAFFEN

Am Bahnhof Diebsteich soll ein **Anziehungspunkt für umliegende Quartiere** entstehen.





Dr. Andreas Dressel mag an Hamburg insbesondere die Vielfalt und das maritime Flair der Stadt.



**“VIELE
MASSNAHMEN
SIND OHNE
DENKBAR
DENKBAR**

Herr Dr. Dressel, Sie sind gebürtiger Hamburger und leben mit Ihrer Familie im Norden der Stadt. Was macht für Sie den Reiz Hamburgs aus?

Dr. Andreas Dressel Hamburg hat eine unglaubliche Vielfalt – ein großes Freizeitangebot, reichhaltige Kultur, viele Grünflächen und eine tolle Architektur. Der Hafen – unser Tor zur Welt – und das viele Wasser verleihen Hamburg ein maritimes Flair. **Was die Stadt aber besonders prägt sind ihre Menschen und ihre Geschichten von groß bis klein, von Volksdorf bis Wilhelmsburg, von Heidi Kabel bis Samy Deluxe.**

Wo sehen Sie die hauptsächlichen Herausforderungen für die mittel- und langfristige Entwicklung der Stadt?

A.D. Ein zentrales Thema, welches uns in Hamburg weiter stark beschäftigen wird, ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Hier haben wir im vergangenen Jahr eine Reihe wichtiger Maßnahmen auf den Weg gebracht – unter anderem mit den preisreduzierten, aber gleichwohl freifinanzierten Wohnungen, zum Beispiel der Bramfelder Dorfgraben in Hamburgs Norden. Den Rahmen für all das bildet unsere Weiterentwicklung der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Auch das zeigt: **Wir wollen, dass Hamburg eine Stadt für alle bleibt.**

Welche Rolle spielt der Boden bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums? Was zeichnet eine soziale Bodenpolitik konkret aus?

A.D. Grund und Boden sind knappe Güter. Das gilt insbesondere in einem Stadtstaat wie Hamburg. Die Ressource ist begrenzt. Nach den Gesetzmäßigkeiten des Marktes sind die Preise in der Vergangenheit stark gestiegen. Damit das Wohnen in Hamburg auch in der Zukunft bezahlbar für alle bleibt, agieren wir hier proaktiv und schaffen politische Rahmenbedingungen, die bezahlbaren Wohnraum für alle ermöglichen.

BEZAHL- BARER WOHN- RAUM

FÜR
ALLE

DR. ANDREAS DRESSEL
IST SENATOR DER FREIEN UND
HANSESTADT HAMBURG,
Präses der Finanzbehörde, Mitglied
des Bundesrates und Verwaltungsrats-
vorsitzender des Landesbetriebs
Immobilienmanagement und Grund-
vermögen. In diesem Interview wirft
Dr. Dressel einen Blick in die Zukunft und
auf die Herausforderungen, die uns
begegnen werden.



LANGFRISTIG

Mit der Ausübung von Vorkaufsrechten kann die Stadt Grundstücksspekulationen verhindern und somit **Mieter vor Verdrängung schützen**.

Welche Rahmenbedingungen sind dies konkret und wo sehen Sie Schwerpunkte?

A.D. Ein wichtiger Baustein sozialer Bodenpolitik ist der Grundsatz Vorfahrt für Erbbaurecht. Mit diesem Instrument stehen die Interessen nachfolgender Generationen im Rahmen der städtischen Entwicklung im Fokus. Das Erbbaurecht ist das Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses ein Grundstück zu bebauen, von welchem die Stadt Eigentümerin bleibt. Weitere wichtige Aspekte sind die Ausübung von Vorkaufsrechten und der Ankauf von Flächen, für die langfristige Nutzung im Sinne einer positiven Stadtentwicklung. Mit maßgeschneiderten Projekten kann Gutes gelingen: Ein Beispiel ist das bisherige Parkhaus an der Neuen Gröningerstraße 12. Auf dem Gelände entsteht ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit öffentlich geförderten Wohnungen, einem begrünten Dach, Gemeinschaftsräumen, Gewerbeflächen und kulturellen Angeboten. Mit der Ausübung von Vorkaufsrechten hat die Stadt ein wirksames Instrument, um Grundstücksspekulationen zu verhindern und somit Mieter vor Verdrängung zu schützen. Angesichts knapper Flächen brauchen wir eine mutig handelnde Stadt, die die verschiedenen Instrumente aktiv und vorausschauend für ihre Bürgerinnen und Bürger nutzt.

Ein wichtiges Projekt für die Stadt ist die Verlegung des Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona an den bisherigen S-Bahnhof Diebsteich. Der Prozess wurde von Klagen begleitet, aber mittlerweile ist der Weg frei. Wie beurteilen Sie die Entwicklung?

A.D. Wir freuen uns sehr, dass wir in konstruktiven Gesprächen mit allen Partnern eine Einigung erreichen konnten. Die Verlegung des Bahnhofs ermöglicht den Bau von 1.900 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt Mitte Altona und damit die Schaffung von Wohnraum in

1.900

WOHNUNGEN ENTSTEHEN DURCH
DIE VERLEGUNG DES BAHNHOFES ALTONA

IM FOKUS: DIE INTERESSEN NACHFOLGENDER GENERATIONEN

zentraler Lage. Parallel ist es unser Ziel, das System Schiene weiter zu stärken. Wir sind optimistisch, mit den anstehenden Maßnahmen beide Ziele zu erreichen und das Areal im Sinne der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger zu entwickeln.

Welche Rolle spielt der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen bei den anstehenden Aufgaben?

A.D._ Der LIG ist der innovative Immobilienmanager der Stadt und kümmert sich um die effiziente und nachhaltige Bewirtschaftung des städtischen Grund- und Immobilienvermögens. Wesentlicher Aspekt bei der Arbeit des LIG ist eine langfristig strategische Ausrichtung zum Wohle unserer Stadt. Der LIG hat einen umfassenden Überblick über das Flächen- und Immobilienportfolio der Stadt. Dieses machen wir uns beispielsweise zunutze, wenn Flächen für preisreduzierten Wohnungsbau angekauft werden. Darüber hinaus tätig der LIG im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnungen Ankäufe, um ein weiteres Beispiel zu nennen.

Der LIG handelt als Landesbetrieb marktorientiert und berücksichtigt die vielfältigen Belange der Stadtentwicklung – ein Widerspruch?

A.D._ Der LIG steht im Spannungsfeld wirtschaftlichen und gemeinwohlorientierten Handelns. Im Fokus stehen das Wohl der Bürgerinnen und Bürger und eine langfristig positive Entwicklung der Stadt. Wenn im Rahmen von Konzeptausschreibungen beispielsweise das Konzept einen höheren Wert als der reine Preis bei der Vergabe hat, führt dies auf der einen Seite zu geringeren Erträgen beim Verkauf von Flächen und auf der anderen Seite

zu den gewünschten Ergebnissen, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dessen sind wir uns bewusst und handeln im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung. Wir wollen die verschiedenen Ziele immer zusammenbringen.

Herr Dr. Dressel, Sie sind auch Verwaltungsratsvorsitzender des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen. Welche konkreten Aufgaben hat dieses Organ?

A.D._ Der Verwaltungsrat legt die grundsätzlichen Rahmenbedingungen fest, also quasi die Leitplanken, innerhalb derer wir uns bewegen können. Konkret geht es also um das Unternehmenskonzept. Der Verwaltungsrat bezieht dabei wirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Dimensionen in seine Überlegungen ein. Die Mitglieder sind Vertreterinnen und Vertreter der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) sowie eine externe Person.

Welches ist die langfristige Aufgabe des LIG?

A.D._ Die genannten Maßnahmen sind ohne den LIG als maßgeblichen Akteur für Hamburgs Immobilienpolitik nicht denkbar. Der LIG managt hochkomplexe Projekte, wie die Kaimauersanierung, und hat den notwendigen Überblick und die strategische Weitsicht, das Flächenportfolio und damit die Zukunft Hamburgs langfristig positiv zu prägen.

FACE SCENE

Der LIG hat viele Facetten.
Das gilt für die Projekte,
die wir bearbeiten, genauso
wie für die Menschen, die
dahinter stehen.

Hamburg im Blut.

DANICA MÖLLER,
Junior Asset Managerin



VON HAMBUR GERN

FÜR HAMBURGER



HAMBURG IM BLICK

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LIG haben Hamburg im Blick. Sie sehen, was benötigt wird, um die Stadt immer wieder neu zu ihrer Stadt zu machen.

**“ FÜR MICH STEHT
VERNETZTES ARBEITEN
FÜR TEAMWORK,
BESONDERS ÜBER DIE
GRENZEN DER FORMELLEN
AUFBAUORGANISATION
HINWEG.**

Steffi Keller

Planen und entwickeln, verwalten und erhalten, kaufen und verkaufen: Immobilienmanagement im LIG funktioniert, weil alle Zahnräder gut ineinandergreifen. Ganz im Sinne des zukunfts-fähigen Arbeitens agiert der LIG vernetzt. Ob die Entwicklung der Mitte Altona, Schaffung von neuem Wohnraum, der Erhalt der denkmal-geschützten Kaimauern und vieles mehr – über-all steht der Wissensaustausch im Fokus. Ein ganz persönlicher Blick hinter die Kulissen des vernetzten Arbeitens:

Bei der Neuorganisation des Immobilienmanagements in den Jahren 2010/11 wurde die Struktur des LIG am Lebenszyklus einer Immobilie ausgerichtet. Die neu geschaffene Organisation erfordert die möglichst reibungslose Zusammenarbeit aller. Insofern beschäftigt sich der LIG seit dieser Zeit schon intensiv mit dem Thema des vernetzten Arbeitens. Ziel dabei ist es, die Fähigkeit, vernetzt zu kommunizieren, nachhaltig zu erhöhen. Dabei helfen bewährte Maßnahmen aus der Arbeitswelt 2.0, die im LIG zum Einsatz kommen.

DIE JOBROTATION: AUSTAUSCH ÜBER ABTEILUNGSGRENZEN HINWEG

Um Teamwork und das Miteinander zu fördern, hat sich im LIG eine regelmäßige Jobrotation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewährt. Die Zusammenarbeit im LIG profitiert merklich von dieser initiierten Dynamik und auch die Rückmeldung der teilnehmenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist fast durchweg positiv.

Jeder profitiert davon,
dass die Anderen ihre
ganz persönlichen Aspekte
und Sichtweisen einbringen,
die das Ergebnis besser
machen.

**VER
NETZT
INDIE
ZUK
UNFT**

1



▶
**DIE
ABTEILUNGS-
LEITER**

- 1 _Steffi Keller
- 2 _Leif-Georg Albers
- 3 _Arne Kuchenbecker
- 4 _Jochen Möller

2



3



4



“**ICH BIN DAVON
ÜBERZEUGT, DASS
WIR IM LIG **NUR**
GEMEINSAM ERFOLG
HABEN KÖNNEN.**

Arne Kuchenbecker

▼
Die LIG-Abteilungsleiter
setzen auf Teamwork
und ein gutes Miteinander.



▲ AUSTAUSCH FÖRDERN

Im Arbeitsalltag behalten die Abteilungsleiter den gegenseitigen Austausch über Abteilungsgrenzen hinweg im Blick.

// ES IST NOTWENDIG, DASS SICH ALLE ALS TEIL DES GANZEN VERSTEHEN

UND DIE ERGEBNISSE ALS GEMEINSCHAFTSPRODUKT VERSTANDEN WERDEN.

Arne Kuchenbecker

2
0

DER LIG LEBT BEREITS DIE ARBEITSWELT 2.0 UND SETZT AUF DIGITALE TOOLS

Treten neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren Job im LIG an, erhalten diese in den ersten Wochen ihres Einstiegs einen Einblick in die Arbeit und die Aufgaben der unterschiedlichen Abteilungen. Jeweils eine Woche vermittelt jede Abteilung einen Überblick in die einzelnen Arbeitsprozesse. Ein weiterer positiver Effekt: Für die spätere Zusammenarbeit werden auf diesem Wege erste Kontakte geknüpft und Arbeitsbeziehungen angebahnt. Daneben erhält jede neue Mitarbeiterin und jeder neue Mitarbeiter eine Patin oder einen Paten an die Seite gestellt, der für Nachfragen und zur ersten Orientierung im LIG als Ansprechperson zur Verfügung steht. Darüber hinaus werden auf die jeweilige Aufgabe der neuen Mitarbeitenden zugeschnittene Schulungsprogramme und ein persönlicher Einarbeitungsplan erstellt. Für den warmen Empfang auf persönlicher Ebene sorgt das jeweilige Team. Damit das Wohlfühlen auch für die kommende Arbeitszeit garantiert wird, wartet auf die Neankömmlinge ein modern ausgestatteter Arbeitsplatz.

DIGITALER ARBEITSPLATZ: WORTWÖRTLICH GUT VERNETZT

Ein moderner Arbeitsplatz im LIG ist ein digitaler Arbeitsplatz: Die fortschreitende Digitalisierung hat hier einen zentralen Stellenwert. Unter diesem Gesichtspunkt arbeitet der LIG daran, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für diese höchst anspruchsvolle Arbeitsweise noch besser zu befähigen und für diese Zusammenarbeit auch weitere verbindliche Standards zu setzen. Dazu gehören zum Beispiel Videokonferenzen, der sichere Umgang mit digitalen Tools, zum Beispiel in unseren zahlreichen Projektmanagementteams, sowie eine gut funktionierende IT-Infrastruktur. Dabei ist uns im LIG bewusst, dass dies nur ein Aspekt für eine gut funktionierende Zusammenarbeit ist. Nicht zuletzt steht deshalb im LIG vor allem das Miteinander im Mittelpunkt.

// VERNETZTES ARBEITEN IST DER KERN DES ERFOLGS FÜR MEINE ABTEILUNG – UND FÜR DEN LIG ALS GESAMT-ORGANISATION.

Leif-Georg Albers



Das Miteinander steht im LIG im Mittelpunkt – dafür stehen auch die Abteilungsleiter ein.

KOMMUNIKATION UND ZUSAMMENARBEIT FÖRDERN

Wenn unterschiedliche Charaktere zusammenarbeiten, kann es in der Kommunikation zu Problemen kommen. Insofern ist es wichtig, miteinander im Gespräch zu bleiben und sich dabei in den Dienst der Sache zu stellen. Probleme müssen von allen Seiten betrachtet und verstanden werden. Unser Anspruch ist es, auch unter Druck den guten Stil der Offenheit, Kommunikation und wertschätzenden Kooperation zu wahren, sodass die Ziele des LIG erreicht werden können.

Als logische Folge versuchen wir im LIG

- noch transparenter zu werden,
- Informationen zugänglicher zu machen und
- die Eigenverantwortung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern.

Damit das funktionieren kann, stellen sich die Abteilungen des LIG mit ihren unterschiedlichen Arbeitsschwerpunkten entsprechend auf. Dabei verlieren sie niemals den gegenseitigen Austausch aus dem Blick.

VIER UNTERSCHIEDLICHE ABTEILUNGEN, EIN GEMEINSAMES ZIEL

Durch eine moderne, zielgerichtete und inspirierende Struktur kann der LIG jederzeit effizient reagieren und handeln. Doch was bedeutet das für die einzelnen Abteilungen und was hat das mit vernetztem Arbeiten zu tun? Die Abteilungsleitungen geben Einblick:

Welche inhaltlichen Schwerpunkte setzen Sie in Ihrer Arbeit als Abteilungsleiter/in?

Leif-Georg Albers Der Schwerpunkt liegt für mich als Leiter der Intendanz (LIG 1) darin, meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu befähigen, die erforderlichen Leistungen für die Kolleginnen und Kollegen der Fachabteilungen zu erbringen. **Eine Grundvoraussetzung ist es, den Beschäftigten klar zu machen, Entscheidungsprozesse übergreifend und kooperativ zu verstehen, um diese aus LIG 1 heraus zentral fördern zu können.**

Die Querschnittsfunktionen meiner Abteilung sind nicht hierarchisch zu verstehen: **Ein Teil der Arbeit soll und muss in der jeweiligen Fachabteilung stattfinden.** Das Management liegt jedoch – gerade wenn mehrere Bereiche betroffen sind – auch oft bei LIG 1. In diesen Fällen ist die Initiierung, Implementierung und kontinuierliche Überprüfung von Managementprozessen sehr wichtig, um die aus meiner Sicht erforderliche Kommunikation und Kooperation zwischen den Abteilungen zu erleichtern. Solche übergreifenden Prozesse müssen immer von Anfang an geplant und dann konsequent umgesetzt werden.

Neue Mitarbeitende

1 besuchen je eine Woche

lang andere Abteilungen

2 bekommen eine Patin

oder einen Paten an die Seite

3 erhalten individuell

zugeschnittene Schulungsprogramme



VIER ABTEILUNGEN, EIN LIG

Jede Abteilung stellt einen wichtigen Baustein dar, um das Immobilien-managements Ganzes zu betreiben.



IM KERN GEHT ES DARUM, DEN INTERESSEN DER STADT DIENENDE PROJEKTE VORANZUBRINGEN UND AM ENDE ZU REALISIEREN.

Jochen Möller

Jochen Möller_ Im Kern geht es darum, den Interessen der Stadt dienende Projekte voranzubringen und am Ende zu realisieren. Wir müssen mit unseren Verhandlungspartnern aus der Immobilienwirtschaft eine vernünftige Einigung finden und eine Zustimmung der politischen Gremien zum erzielten Verhandlungsergebnis herbeiführen. Mein Schwerpunkt liegt darin, diesen Balanceakt immer wieder mit fachlich basierten Argumenten und einer gegenüber allen Beteiligten offenen und ehrlichen Kommunikation zu bewältigen.

Steffi Keller_ Eigentümerpflichten wie die Verkehrssicherung sind jeden Tag nachhaltig und effizient wahrzunehmen – und das in der Regel viele Jahre lang. Das von uns verantwortete Portfolio ist nicht nur sehr umfangreich, sondern auch extrem heterogen und dazu wirklich dynamisch. Daher sind für das Bestandsmanagement standardisierte und optimal funktionierende Prozesse mit intensiv gelebten Kooperationen essenziell. Wir setzen gezielt kompetente Dienstleister ein und optimieren sowohl das Zusammenwirken mit diesen als auch mit den anderen Abteilungen des LIG. **Außerdem begegnen wir der Vielfalt und dem permanenten Zu- und Abgang der zu verwaltenden Immobilien mit flexibel einsetzbaren, sehr breitgefächerten Kompetenzen in unserem eigenen Team: Neben Immobilienkaufleuten finden sich hier Verwaltungsspezialisten ebenso wie Architekten und Ingenieure. Dieser tägliche Spagat zwischen kluger, nachhaltig solider Verwaltung – oft im Spotlight öffentlicher Wahrnehmung – und situativ flexiblem Einsatz unserer Kräfte macht mein Wirken aus.**

Arne Kuchenbecker_ Die aktuell größte Herausforderung für das Portfoliomanagement ist es, aus dem Immobilienportfolio weiterhin geeignete Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren und mit den beteiligten Fachbehörden und Bezirken eine entsprechende Entwicklung zu vereinbaren. Aufgrund der sich zunehmend verschärfenden Flächennutzungskonkurrenz der unterschiedlichen Fachbedarfe wird der Aufwand, entsprechende Flächen freizuziehen, größer. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, brauchen wir vor allem einen Professions- und Typenmix.

Deshalb arbeiten im Portfoliomanagement hochqualifizierte Fachkräfte mit unterschiedlichem akademischem Hintergrund zusammen. Mir ist dieser vielfältige und dabei ausgewogene Mix wichtig. **In der Regel sind kreative Prozesse notwendig, um möglichst passende Antworten auf die vielfältigen Anfragen an das Immobilienmanagement zu erhalten. Deshalb ist es von großem Vorteil, wenn sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus verschiedenen Perspektiven miteinander austauschen und Ergebnisse erarbeiten.**

Vernetzt denken, Schwerpunkte und auf die Stärken der einzelnen Bausteine setzen, um im gemeinsamen Austausch das beste Ergebnis zu erzielen: Nur gemeinsam funktioniert vernetztes Arbeiten und garantiert nicht zuletzt, das übergeordnete Ziel zu erreichen: **die erfolgreiche Weiterentwicklung und Gestaltung der Stadt Hamburg für alle.**

Vernetztes Arbeiten: Was verstehen Sie darunter und welchen Stellenwert nimmt der Aspekt in Ihrer Abteilung ein?

Leif-Georg Albers_ Zu vernetztem Arbeiten gehören für mich ein Denken über den Tellerrand hinaus, interdisziplinäre Teams, dass sich niemand als Insel versteht, alle ihr Wissen teilen, miteinander kommunizieren und es hierarchiearme Arbeitsweisen gibt. Die Bildung von Teams, zum Beispiel in Form einer Task-Force, die die Entscheidungsprozesse übergreifend und kooperativ verstehen und lageabhängig schnell, kompetent und umfassend reagieren, erfährt im LIG einen immer höheren Wert. Wie bereits beschrieben, ist vernetztes Arbeiten der Kern des Erfolgs für meine Abteilung, aber auch für den LIG als Gesamtorganisation.

Jochen Möller_ Ich verstehe darunter, dass man unabhängig von den Linien, die im Organigramm die Kästchen umrahmen, mit den Leuten kommuniziert und zusammenarbeitet, die den „Weg zum Tor“ verkürzen können.

Steffi Keller_ Für mich steht vernetztes Arbeiten für Teamwork, besonders über die Grenzen der formellen Aufbauorganisation hinweg. Jeder kann das einbringen, was für die Erledigung der jeweiligen Aufgabe erforderlich ist. Dazu braucht es neben der Kenntnis des Anderen und seiner Kompetenzen sowie der Fähigkeit und dem Willen zu einer aufgeschlossenen Kommunikation auch Vertrauen, auf diesen zuzugehen und mit ihm gemeinsam auf den Erfolg zuzusteuern bzw. ihn zu unterstützen. Im Bestandsmanagement ist Wissenstransfer zudem eminent wichtig.

Arne Kuchenbecker_ Ich bin davon überzeugt, dass wir im LIG, in dem wir seit langer Zeit abteilungsübergreifende Prozesse leben, nur gemeinsam Erfolg haben können. Dafür ist es notwendig, dass sich alle als Teil des Ganzen verstehen und die Ergebnisse als Gemeinschaftsprodukt verstanden werden. Um das zu erreichen, ist viel Kommunikation und die Bereitschaft aller notwendig, sich auch auf den Standpunkt anderer Abteilungen einzulassen und diesen in die eigenen Überlegungen miteinzubeziehen. Das alles entsteht nicht von alleine. Es beginnt bei den Führungskräften, die diese Haltung des sich Austauschens über die Abteilungsgrenzen hinweg vorleben und dann von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern immer wieder einfordern. Voraussetzung dabei ist in jedem Fall eine wohlwollende Grundhaltung gegenüber der Kollegin oder dem Kollegen. Darauf aufbauend lassen sich konstruktive, auf den Austausch angelegte Arbeitsbeziehungen leben. Darüber sind wir innerhalb der Abteilung und abteilungsübergreifend immer wieder im Gespräch miteinander.



SEIT

20
10

UND DAMIT SEIT ETWA ZEHN JAHREN
BESCHÄFTIGT SICH DER LIG
MIT VERNETZTEM ARBEITEN

**“ FÜR DAS BESTANDS-
MANAGEMENT
SIND STANDARDI-
SIERTE UND OPTIMAL
FUNKTIONIERENDE
PROZESSE MIT
INTENSIV GELEBTEN
KOOPERATIONEN
ESSENZIELL.**

Steffi Keller



Vernetztes Arbeiten

beginnt bei den Führungskräften, die diese Haltung des sich Austauschens über die Abteilungsgrenzen hinweg vorleben.

**DAS NEUE
WISSENS-
BASIERTE
STADT-
QUARTIER**

**LIEGT
AUF AUGENHÖHE
MIT DEN GROSSEN
WISSENSCHAFTS-
STANDORTEN DER
WELT.**



HEKTAR FLÄCHE SOLLEN IN DER
SCIENCE CITY ZUR VERFÜGUNG STEHEN



WOLFGANG GRIESING

Der Flächen- und Portfolio-
manager **verantwortet**
das Projekt in Bahrenfeld.



WISSEN- SCHAFT BRAUCHT PLATZ

Im Westen Hamburgs entsteht die Science City Hamburg Bahrenfeld – ein wissensbasiertes Stadtquartier von internationaler Bedeutung. Wo heute schon das Forschungszentrum DESY, Bereiche der Universität Hamburg und andere renommierte Institute ihren Sitz haben, finden bald weitere Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler einen Ort zum Lehren und Forschen.

WISSENSCHAFTSSTANDORT HAMBURG

Mehr als 100.000 Studierende zählt die Metropolregion Hamburg. Neben Hochschulen und Universitäten wird das Studienangebot von zahlreichen international renommierten Forschungseinrichtungen ergänzt, beispielsweise dem Deutschen Elektronen-Synchrotron DESY in Hamburg-Bahrenfeld. Rund 10.000 Forscherinnen und Forscher lehren und arbeiten in Hamburg und tragen dazu bei, dass die Hansestadt für Innovation und Fortschritt steht.

Die geplante **SCIENCE CITY IM STADTTEIL BAHRENFELD** soll die hohe Qualität des Wissenschaftsstandorts Hamburg weiter fördern: Sie verbindet Wissenschaftsentwicklung mit einer wohnungsbasierten, anspruchsvollen Stadtentwicklung und der Wirtschaftsentwicklung von Unternehmen, die ebenfalls wissensbasiert sind. Auf gut 125 Hektar sollen zukünftig mehr als 5.000 Studierende der Universität Hamburg in den Bereichen Chemie, Physik und Biologie forschen, arbeiten und leben. Geplant sind Forschungseinrichtungen auf höchstem Niveau, die exzellente Studier- und Lehrbedingungen bieten. Dazu kommen circa 2.200 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler am DESY.

EIN MOTOR FÜR DIE STADT- ENTWICKLUNG

Mit der geplanten **Science City** treibt Hamburg den Strukturwandel voran und macht Hightech zu einem wichtigen Faktor in der Zukunftsentwicklung.



2.500

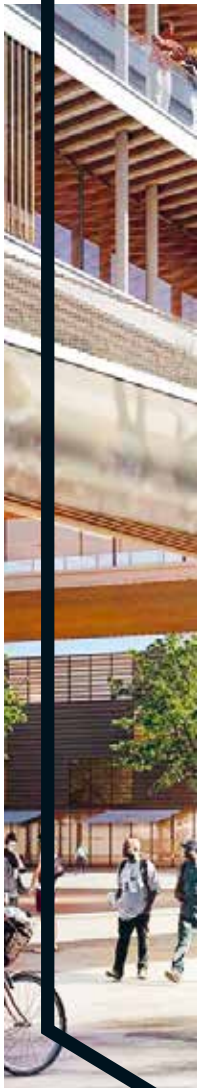
NEUE WOHNUNGEN SOLLEN
ZUSÄTZLICH ZU DEN
FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN
ENTSTEHEN

WISSENSCHAFT UND GESELLSCHAFT ZUSAMMEN DENKEN

Der neue Standort soll Spitzenforschung ausbauen und Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft enger vernetzen. Der Schulterschluss von Wissenschaft und Wirtschaft erfolgt im geplanten Innovationspark Altona. Hier werden Start-ups und innovative Unternehmen gemeinsam mit der Wissenschaft an neuen Technologien arbeiten und Innovationen vorantreiben. Dadurch entstehen in der Science City zahlreiche neue Arbeitsplätze in unterschiedlichen Bereichen.

Doch dabei bleibt immer der **MENSCH IM FOKUS**: Ziel des hochmodernen Standorts ist es, Wissenschaft, Wirtschaft und Wohnen ganzheitlich zu denken. Denn neben Forschungseinrichtungen sollen im neuen Quartier auch rund 2.500 Wohnungen entstehen. Diese profitieren durch ein intelligentes Mobilitätssystem, den Ausbau des Nahverkehrs und attraktive Erholungsflächen. Der Altonaer Volkspark soll als grünes Herzstück die Lebensqualität im neuen Quartier garantieren.

Die neuen Quartiere kombinieren Wohn- und Arbeitswelten und schaffen mit den geplanten Wohnungsbauvorhaben bezahlbaren Wohnraum. Eine umfassende Infrastruktur und die Verbindung von Wohn- und Arbeitswelten untereinander sowie die Verknüpfung mit dem bestehenden Umfeld in Bahrenfeld machen die Science City zu einem modernen und lebenswerten Quartier. So entsteht kein isolierter Wissenschaftsstandort, sondern ein lebendiges Stück Hamburg mit internationaler Strahlkraft.



GRÜNE MITTE

Der Altonaer Volkspark soll als **grünes Herzstück** die Lebensqualität im neuen Quartier garantieren.



VIELE PARTNER FÜR EINE VISION

Der Startschuss für den Prozess, der die nächsten Jahre und Jahrzehnte in Anspruch nimmt, ist bereits gefallen. Nun entwickelt sich die Science City Hamburg Bahrenfeld Schritt für Schritt: Nach Beschluss des Zukunftsbilds durch Senat und Bürgerschaft im Jahr 2019 wird aktuell durch die neu gegründete Science City Hamburg Bahrenfeld GmbH (SC GmbH) unter anderem eine umfassende Standortanalyse erstellt. Aufgabe der hundertprozentigen Tochter der Hafencity Hamburg GmbH ist es, diese **HERAUSFORDERNDE STADTENTWICKLUNGSAUFGABE** langfristig als Koordinations-, Planungs- und in einigen Feldern als Implementierungsgesellschaft zu befördern. Im nächsten Schritt werden Städtebau und Freiraum weiter definiert und in einem breiten Kommunikationsprozess öffentlich erörtert.

Bei der Entwicklung der Science City ist eine große Anzahl städtischer und privater Partner involviert und engagiert. Der LIG steuert große Teile des städtischen Immobilienvermögens und koordiniert große Immobilienprojekte in der Stadt. Mit seinem immobilienwirtschaftlichen und bautechnischen Know-how und seiner Expertise beteiligt sich der LIG an diesem hochkomplexen Stadtentwicklungsprojekt und tritt als einer der zahlreichen Partner auf. Konkret bedeutet das: Gemeinsam mit den beteiligten Partnern prüft der LIG Anmietungen, Objektankäufe und Vorkaufsrechte, ermittelt Bedarfe und kauft Gebäude und Flächen, die für die Entwicklung der Science City gebraucht werden. Außerdem bringt der LIG neue Ideen zur Vertiefung und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung in die weitere Diskussion ein. In Abstimmung mit den Partnern übernimmt der LIG zudem die konkrete Planung und Realisierung erster Bausteine, beispielsweise die Sanierung eines Gebäudes, das der Bund im Jahr 2019 erworben hat. Die Sanierung erfolgt in Abstimmung mit der SC GmbH, dem Bezirk Altona, der Stadtentwicklungsbehörde, der Wissenschaftsbehörde und der Universität Hamburg.

Alle Partner arbeiten mit viel **Leidenschaft und Begeisterung** am gemeinsamen Ziel: die Schaffung eines exzellenten Wissenschaftsstandorts, der die Stadt prägt und Hamburgs Wohlstand und Zukunft langfristig sichert.

EIN LEBENDIGES UMFELD FÜR WISSENSCHAFTLICHE FORSCHUNG



IM HERZEN GRÜN WENIGER CO₂ FÜR HAMBURG

Hamburg soll sich zu einer wachsenden, klimagerechten und an den Klimawandel angepassten Stadt entwickeln.

WARM UND TROCKEN: DAS SIND DIE WETTER- AUSSICHTEN FÜR HAMBURG IM JAHR 2050.



▲ HANS-CHRISTIAN WEDEMANN

Der Projektkoordinator Flächenentwicklung arbeitet daran, **Hamburg nachhaltiger zu gestalten.**

KLIMAWANDEL IN HAMBURG

In Deutschland – wie auch weltweit – wandelt sich das Klima und heiße und trockene Wetterperioden nehmen zu. Forscher der ETH Zürich sagen voraus, dass auch das bekannte norddeutsche Schietwetter auf absehbare Zeit der Vergangenheit angehören wird. Laut deren Berechnungen entsprechen die Temperaturen der Hansestadt in 30 Jahren dem heutigen klimatischen Bedingungen des Kleinstaats San Marino. Dies bedeutet in den wärmsten Monaten einen Anstieg von durchschnittlich 5,4 Grad Celsius. Es ist also keine Frage mehr, ob der Klimawandel in Hamburg angekommen ist. Die Frage, die wir uns jetzt stellen müssen, ist, wie wir damit umgehen können. Größtenteils menschengemacht, liegt es an uns, der Erderwärmung Einhalt zu gebieten.

Die Stadt Hamburg reagiert mit dem Klimaplan und einer klugen Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik. Ziel ist es, bis 2030 die CO₂-Emissionen um 55 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 zu reduzieren. Zudem strebt die Stadt an Alster und Elbe an, bis 2050 komplett klimaneutral zu werden. Das übergeordnete Ziel Hamburgs ist die Entwicklung hin zu einer wachsenden, klimagerechten und an den Klimawandel angepassten Stadt. Und hier kommt der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ins Spiel: **Mit gezielten Maßnahmen in der Immobilienwirtschaft kann der LIG dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen. Insbesondere bei neuen Quartieren sowie bei neuen Einzelgebäuden bietet sich die Chance, die Aspekte Energieeffizienz, Energieversorgung, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen.**



▲ **Insbesondere auch für nachfolgende Generationen** wird dem Schutz von Klima und Natur bereits in der Planungsphase von Immobilien eine große Bedeutung beigemessen.



KREATIV WERDEN

Um nachhaltigen Wohnraum auch in der Innenstadt zu schaffen, müssen **Stadtentwickler kreative Konzepte erarbeiten.**

Bei den Konzeptvergaben für den Wohnungsbau, die der LIG durchführt, sind im Themenfeld „Energieeffizienz, Klima und Nachhaltigkeit“ mindestens die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung einzuhalten. Denn geht die Gebäudeenergieeffizienz über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus, wird die Immobilie besser bewertet. Daneben fließen üblicherweise der Einsatz erneuerbarer Energien im Wärmebereich sowie weitere Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertung ein. Die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien in der Gebäudekonstruktion reduziert den Energieaufwand für die Gebäudeherstellung. Dieser Aufwand wird als sogenannte „graue Energie“ bezeichnet. Diese fällt bei der Herstellung, der Lagerung oder der Entsorgung eines Produkts an. Mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung, zum Beispiel dem Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen oder dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau, werden diverse Aspekte des nachhaltigen Bauens berücksichtigt und quantifiziert, sodass die Durchführung dieser ebenfalls positiv bewertet wird.

NEUES WOHNEN IN DER STADT

Mitten im Herzen Hamburgs steht ein Gebäude aus den 60er Jahren mit einem enormen Potenzial: Aus dem bisherigen Parkhaus, an der Neuen Gröningerstraße 12, soll in den kommenden zwei Jahren ein innovatives und nachhaltiges Bauprojekt entstehen. Dafür hat der LIG die nötigen Voraussetzungen geschaffen, indem er im Mai 2018 von seinem Wiederverkaufsrecht Gebrauch machte und das Grundstück der Genossenschaft Gröninger Hof eG im Erbbaurecht überließ. **Das Gelände wurde im Rahmen einer Konzeptvergabe mit den Schwerpunkten Energieeffizienz, Klima und Nachhaltigkeit durch den LIG ausgeschrieben. Überzeugen konnte die Genossenschaft Gröninger Hof mit kreativen Ideen und erhielt damit den Zuschlag, das monofunktionale Parkhaus nun zu einem durchmischten Wohn- und Gewerbeobjekt umzubauen.**

In den kommenden zwei Jahren werden ca. 70 Wohnungen im Mietwohnungsbau entstehen, davon 60 Prozent öffentlich gefördert. Hinzu kommen eine integrierte Baugemeinschaft, ein begrüntes Dach, Gemeinschaftsräume für das Quartier und die Nachbarschaft sowie Gewerbeflächen für Einzelhandel und kulturelle Angebote. Mit diesem Projekt kann zudem viel Energie und CO₂ eingespart werden. Damit verfolgt der LIG das festgelegte Ziel des Hamburger Senats, durch kreative Planungen neuen Wohnraum in Innenstadtlage zu schaffen und dabei zugleich auf bereits geflossene Ressourcen aufzusetzen.

NACHHALTIGKEIT IM LIG

Unser Alltag findet mehrheitlich im Büro statt. Daher ist es für den LIG selbstverständlich, auch hier auf Nachhaltigkeit zu achten.

Jeder Schreibtisch, jeder Stift und jeder Kaffeeautomat verursacht bei Herstellung, Lieferung und Entsorgung CO₂. **Deshalb achten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LIG im Rahmen der Beschaffung auf Nachhaltigkeit und richten sich dabei nach den Umweltrichtlinien der Stadt Hamburg. Konkret bedeutet das im Büroalltag:** Der LIG nutzt ausschließlich Recyclingpapier, nachhaltigen Kaffee und ökologische Müllbeutel. Es wird auf Plastikflaschen verzichtet. Stattdessen bietet der LIG Leitungswasser aus dem Wasserspender an. Alte Glühlampen werden durch Energiesparlampen ersetzt. Für Dienstfahrten stehen Stadträder und E-Autos zur Verfügung. Am Kaffeeautomaten nutzen die Kolleginnen und Kollegen Tassen statt Plastikbecher. Auf Papierausdrucke wird weitestgehend verzichtet. Dabei helfen die digitale Aktenablage ELDORADO, eine virtuelle Finanz- und Lohnbuchhaltung inklusive Belegarchiv und das Online-Geoinformationssystem (GIS). Umläufe und Dialogpost werden in digitaler Form genutzt, Briefe und Pakete werden CO₂-neutral verschickt.

Ziel ist es, mit Ressourcen bewusst umzugehen und diese zu sparen, wo immer möglich.

55

PROZENT WENIGER CO₂-EMISSIONEN
GEGENÜBER DEM BASISJAHR 1990 SOLL
HAMBURG BIS 2030 PRODUZIEREN.

50

SOLL DIE HANSESTADT
KLIMANEUTRAL SEIN.



Ressourcen zu sparen,

ist im privaten wie im beruflichen
Alltag essenziell geworden.
Beim LIG setzen die Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter zahlreiche
Maßnahmen um, um Tag für Tag
CO₂ einzusparen.



HAM BURGS

GESCHI CHTE ERHAL TEN



WELTERBE

Die Hamburger Speicherstadt ist nicht nur eine Top-Sehenswürdigkeit, sondern UNESCO-Welterbe.

In der historischen Speicherstadt am Hamburger Hafen saniert der LIG die Kaimauern. Ein Riesenprojekt, in dem 2019 entscheidende Fortschritte erzielt wurden. Die Bauarbeiten an den denkmalgeschützten Mauern müssen schnell und trotzdem akkurat durchgeführt werden. Kriegsschäden an manchen Mauerabschnitten erschweren das Vorhaben.

EIN WELTERBE WIRD SANIERT

Das Sanierungsprojekt der Kaimauern zeichnet sich vor allem durch die enge Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten, sowohl den weiteren Behörden der Stadt Hamburg als auch den Anliegern der Speicherstadt, aus. Als Bauherr koordiniert der LIG die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, die die Sanierungsmaßnahmen umsetzt und bringt dabei verschiedene Anforderungen – zum Beispiel Denkmalschutz, Tourismus, Wirtschaftlichkeit – miteinander in Einklang. Eine Grundvoraussetzung, um die **SPEICHERSTADT FÜR DIE NÄCHSTEN GENERATIONEN** zu erhalten. Die Sanierungsarbeiten vor dem Speicher D 6, vor dem Zollamt 4 sowie am Brook mussten aufgrund starker Schäden vorgezogen werden. Sie konnten 2019 erfolgreich abgeschlossen werden.



A dark blue vintage car is driving on a bridge. The bridge has a complex steel truss structure. In the background, there are historic brick buildings with many windows. A street lamp is visible above the car. The text is overlaid on the right side of the image.

**IN DER
WELTERBE-
KERNZONE**

**FINDEN
UMFANGREICHE
SANIERUNGS-
ARBEITEN
STATT.**



JENNY BLOME

Die Senior Asset Managerin ist **im Sanierungsprojekt tätig** und koordiniert die Entwicklungen.

BRÜCKENBAU FÜR DAS MINIATUR WUNDERLAND

Zu den Anforderungen gehört auch, die Weiterentwicklung touristischer Attraktionen trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten. Ein Beispiel findet sich im Speicherblock L33: Direkt gegenüber befindet sich das bei Gästen sowie Hamburgerinnen und Hamburgern gleichermaßen beliebte Miniatur Wunderland. Um sich vergrößern zu können, plant das Miniaturwunderland eine Erweiterung von Speicherblock D über das Fleet auf die gegenüberliegende Speicherseite, also auf den zu sanierenden Block L. Dazu hat die Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA), der Eigentümer und Vermieter des Speichers, mit den Inhabern des Miniaturwunderlandes, eine direkte Verbindungsbrücke über das Wasser errichtet.

Doch gerade dieser Bauabschnitt erweist sich aufgrund von Kriegsschäden als besondere Herausforderung. Denn die Kaimauer wurde im Krieg exakt unter der geplanten Brücke massiv beschädigt. Die Sanierung des rund 5 Meter langen Abschnitts stellt ohnehin eine besondere Herausforderung dar und wird nun eng mit dem zeitgleich stattfindenden Bau der Brücke sowie den Ausbaurbeiten im Speicher L verzahnt.



FÜR DIE SANIERUNGSARBEITEN

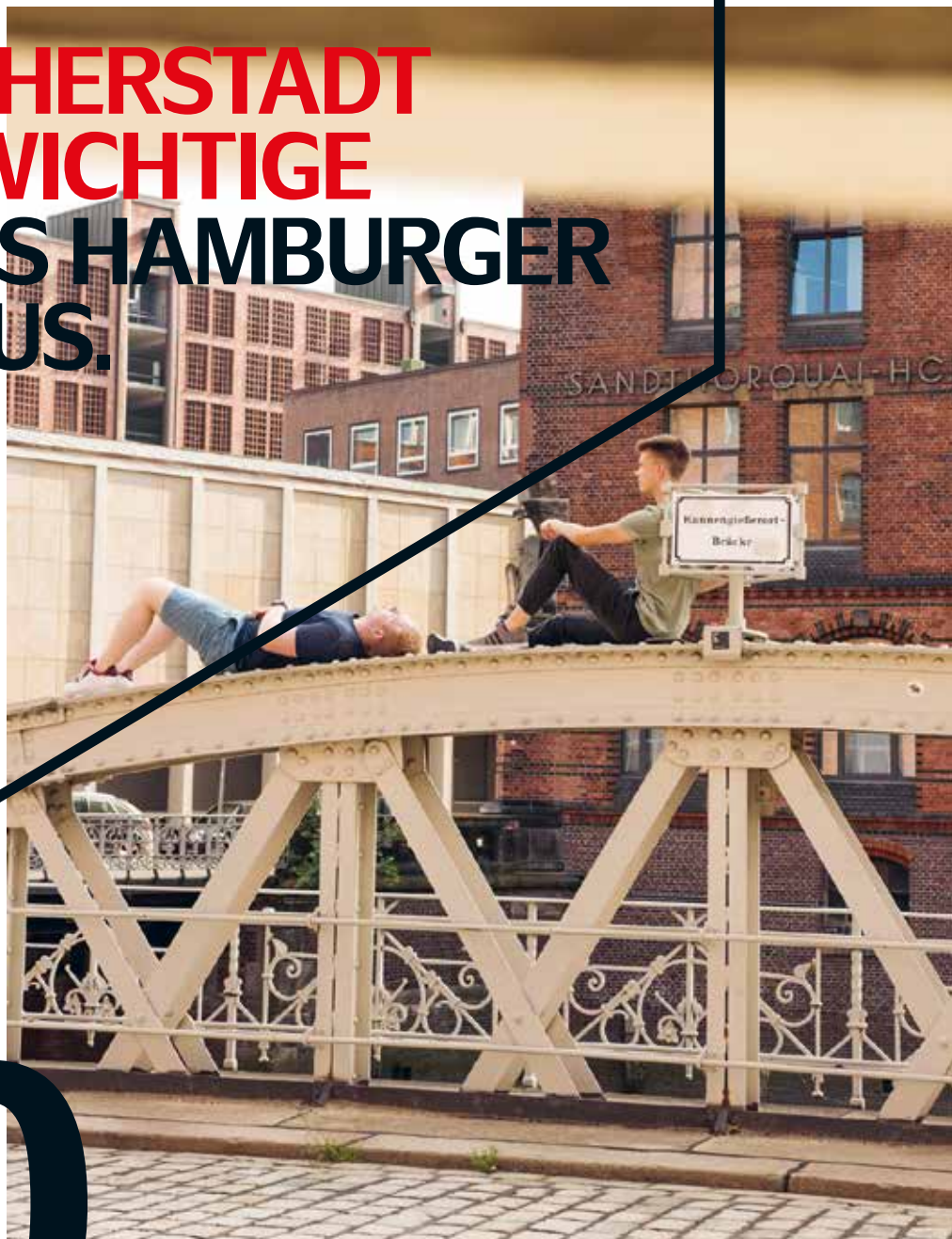
an dem Kaimauerabschnitt des Speichers L33 wurden Stahlträger als Teil einer temporären wasserseitigen Gebäudeabfangung installiert, welche die Lasten der aufsitzenden Fassade der Speicher aufnehmen sollen, während die neuen Gründungspfähle der Kaimauer durch die vorhandene Konstruktion gebohrt werden. Eine Arbeitsbühne ermöglicht trotz Tidenhub reibungslose Arbeitsabläufe.



Den Herausforderungen der Kaimauersanierung begegnet der LIG gemeinsam mit seinen Partnern, um die Speicherstadt auch für künftige Generationen zu erhalten.

**ZUSAMMEN
HERAUS-
FORDERUNGEN
MEISTERN**

DIE SPEICHERSTADT IST EINE WICHTIGE SÄULE DES HAMBURGER TOURISMUS.



ÜBER
100

JAHRE IST DIE
SPEICHERSTADT ALT

GEÖFFNET

Auch trotz der Baumaßnahmen können die Barkassen durch die Speicherstadt fahren, sodass diese für Touristen erfahrbar bleibt.

KAIMAUERSANIERUNG MIT HISTORISCHER SPURENSUCHE

Der historische Speicher L33 befindet sich westlich des Kesselhauses direkt neben dem Speichergebäude L34, das im Zweiten Weltkrieg durch eine Fliegerbombe zerstört wurde. Rein äußerlich blieb der Speicher L33 dabei auf den ersten Blick unbeschadet. Doch bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass die Kaimauer hier nicht wie in den anderen Abschnitten durch Holzpfähle getragen wird. Stattdessen klafft unterhalb des Mauerwerks eine sichtbare Lücke.

Experten vermuten, dass in den 1950er Jahren Sanierungsmaßnahmen des Kaimauerabschnitts mit den heute nicht mehr ausreichend tragfähigen Betonpfählen vorgenommen wurden, um ein neues Fundament für den aufgehenden Speicher herzustellen. Dokumentationen und Belege gibt es dazu jedoch keine. „Scheinbar gab es diese Sanierungsmaßnahme, weil eine Fliegerbombe ins Wasser ging und die historischen Holzpfähle zerstört hat. Genau wissen wir es aber nicht“, erklärt Yannick Fahrenbach, Bauingenieur bei der ReGe Hamburg.

Die denkmalgeschützten Kaimauern innerhalb des UNESCO-Welterbes Speicherstadt mit Kontorhausviertel und Chilehaus wurden seit ihrer Errichtung (1880 – 1920) durch eine langsam fortschreitende bakterielle Zersetzung der schrägen und vertikalen Gründungspfähle aus Kiefernholz und einer Vertiefung der Fleetsohle um 1 Meter geschwächt. Hinzu kamen zusätzlich Belastungen durch einen vergrößerten Tidenhub, das heißt die Differenz zwischen mittlerem Hoch- und mittlerem Niedrigwasser. Um die Kaimauern langfristig zu erhalten, sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Die Sanierungsarbeiten vor dem Speicher D 6, vor dem Zollamt 4 sowie am Brook mussten aufgrund starker Schäden vorgezogen werden. Sie konnten 2019 erfolgreich abgeschlossen werden.

INSTABILER KAIMAUERABSCHNITT L33 MACHT ZEITNAHEN SANIERUNGSBEGINN NOTWENDIG

Klar ist aber: Die Sanierungsmaßnahmen unterhalb des Speichers L33 müssen zeitnah durchgeführt werden, damit die **KAIMAUER WEITERHIN TRAGFÄHIG** bleibt. Das hat das Planungsbüro nach umfangreichen Untersuchungen an der Konstruktion und den verwendeten Materialien festgestellt. Die Tragfähigkeit ist ein Faktor, der auch für die Besitzer und Vermieter der historischen Speicher von Bedeutung ist. Denn die Fassaden sind direkt mit den zur Stadt gehörenden Kaimauern verbunden.

Aufgrund der kurzfristig zu errichtenden Verbindungsbrücke musste rasch eine gemeinsame Lösung zwischen dem LIG und der HHLA gefunden werden: Nach umfangreichen Absprachen einigten sich die Parteien darauf, dass die Bauarbeiten parallel stattfinden sollten, um möglichst wenig Zeit zu verlieren. Dazu wurden feste Meilensteine im gesamten Bauzeitraum erarbeitet, teilweise in direktem Wechsel.

Der Baubeginn Ende Januar 2020 nimmt mit den wasserseitigen Arbeiten durch die Stadt Hamburg seinen Anfang: Mikropfähle und ein vorübergehender Stahlbau sollen dem gesamten Konstrukt Halt geben, damit anschließend die Arbeiten an der Kaimauergründung sicher durchgeführt werden können. Parallel beginnt die HHLA mit den eigenen Gründungsarbeiten für die Brücke und andere Bauteile im Keller des Speichers. In der nächsten Bauphase verlagern sich die Arbeiten weg von der Wasserseite in die Keller der Gebäude, um dort eine neue Pfahlgründung für die Kaimauer und die Fassade herzustellen.

WURDE DIE FLEETSOHLE ÜBER DIE JAHRZEHNTE HINWEG ABGETRAGEN, UM EINE BESSERE BESCHIFFBARKEIT SICHERZUSTELLEN.

CA.
METER

2020

werden vorbereitend für die Sanierung der Kaimauern in der gesamten Speicherstadt zwei innovative und in Bezug auf den Anwendungsfall **deutschlandweit neuartige Verfahren** zur Baugrundverbesserung ergebnisoffen erprobt.





HISTORISCHE SPURENSUCHE

Während der Bauarbeiten muss der **LIG flexibel auf Entdeckungen** wie Kriegsschäden an den Kaimauern reagieren.

ARBEITEN IN DER KERNZONE DES WELTERBES

Dieses Vorgehen setzt enge Absprachen und gegenseitiges Vertrauen voraus. „Das hier ist die Welterbe-Kernzone. Hier ist viel Detailarbeit und Fachwissen notwendig“, so Yannick Fahrenbach. Das bestätigt auch Jan Thorsten Erichsen von der Baufirma AUG. PRIEN, die die Arbeiten an der Kaimauer durchführt: „Es macht Spaß und die Zusammenarbeit klappt richtig gut. Das ist ein spannendes Projekt.“ Gearbeitet wird erst einmal bis Herbst. Dann werden die Arbeiten für die Dauer der Fassaden- und Dacharbeiten der HHLA und während des Winters unterbrochen. Im Frühjahr 2021 wird schließlich die wasserseitige Gebäudeabfangung zurückgebaut, das Mauerwerk der Kaimauer saniert sowie die bisherige Lücke in der Kaimaueransicht geschlossen.

Ein erstes Fazit, so Erichsen, lässt sich jedoch schon jetzt ziehen: „Hier entsteht quasi ein Unikat. Das ist schon etwas Besonderes.“ Der LIG ist sich bewusst, dass diese Maßnahmen zum einen dem Hamburger Tourismus zu Gute kommen sollen und zum anderen durch temporäre Fleetsperrungen mit Einschränkungen für die touristischen Barkassenfahrten durch die Speicherstadt verbunden sind. Daher wird auf eine kompakte und abgestimmte Planung geachtet, um die Sperrzeiten so kurz wie möglich zu halten und alternative Routen durch die Speicherstadt zu gewährleisten.

Um die historischen Kiefernholzpfähle zu entlasten und die Standsicherheit langfristig zu gewährleisten, gibt es drei grundlegende Verfahren bei den Sanierungsarbeiten:

- 1 Rückverankerung der Kaimauern mittels zusätzlicher neu eingebrachter Schrägpfähle**
- 2 Anhebung der Fleetsohle um max. 1 Meter in der Fleetmitte und 1,5 Meter in den Randbereichen**
- 3 Baugrundverbesserungsmaßnahmen: Massenstabilisierung zur Verfestigung des Weichbodens durch das Einbringen von Zement und ein Bodenaustausch durch Austausch des Weichbodens gegen tragfähigen Sand**



Zusätzlich wird die Instandsetzung des Mauerwerks, der **Einbauteile, des Dämmers und der Holz-Spundwände** der Kaimauern vorgenommen.



FÜR ALLE

Ein wichtiges Ziel des
LIG ist, die Stadt ganzheitlich
zu entwickeln.



**ZUSAM
MEN
FÜR EIN
LEBEN
SWERT
ES HAMB
URG**

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Freie und Hansestadt Hamburg
Geschäftsführung des
Landesbetriebs Immobilienmanage-
ment und Grundvermögen

KONZEPT UND DESIGN

berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

BILDER

Eva Häberle, unsplash,
Daniel Reinhardt/Senatskanzlei
Hamburg

REDAKTION UND PROJEKTKOORDINATION

Julia Schwabe und Jan Scharenberg

ARCHITEKTURVISUALISIERUNGEN

BSW/moka-Studio

STAND

September 2020

HINWEISE

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

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

Dies ist eine Publikation zum Geschäftsbericht 2019.



GES ICHT ER DER STADT





**ZEIG
GES
ICHT**



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

T +49 40 42823-4006
F +49 40 42791-4006
M immobilienmanagement@lig.hamburg.de

immobilien-lig.hamburg.de

FINANZBERICHT
2019

GESICHT DER STADT

UNSER
LIG

UNSER
HAMBURG



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen





ERNEUTES WACHSTUM

Der LIG kann auf gute Zahlen und damit auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken.

2.440

WOHNEINHEITEN

274

AN- UND VERKAUFS-
VERTRÄGE

DER LIG

114,2

MIO. EURO
JAHRESERGERBNIS

AUF EINEN BLICK

5,46

MRD. EURO
BILANZSUMME

86,4

PROZENT EIGENKAPITALQUOTE

WIR HABEN 2019 UNSERE OPERATIVEN ZIELE erreicht und erneut ein gutes Jahresergebnis erzielt. 2020 setzen wir alles daran, an diese Entwicklung anknüpfen zu können.

**Der LIG gestaltet das
Gesicht Hamburgs mit.**

Die Hansestadt wächst immer weiter – und dadurch unsere Aufgaben. Auch in Zukunft steht der LIG für erfolgreiche Stadtentwicklung.

**GES
ICHT
ER
DER
STADT**

INHALT

- ▶ **02 BRIEF DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**
- ▶ **04 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2019**
 - 04 Ertragslage**
 - 08 Vermögens- und Finanzlage**
 - 10 Liquiditätslage**
 - 10 Mitarbeiter**
 - 11 Ausblick**
- ▶ **12 JAHRESABSCHLUSS 2019**
 - 12 Bilanz zum 31. Dezember 2019**
 - 14 Gewinn- und Verlustrechnung**
 - 15 Kapitalflussrechnung**
 - 16 Entwicklung des Anlagevermögens**
 - 16 Anhang**
 - 27 Bestätigungsvermerk**
 - 28 Mehrjahresvergleich**
- ▶ **29 IMPRESSUM**

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

▶ wenn wir auf das Geschäftsjahr 2019 zurückblicken, können wir sagen: **Es war ein gutes Jahr für den Landesbetrieb.** Der LIG konnte seine Position als immobilienwirtschaftlicher Partner der FHH weiter festigen und mit der erfolgreichen Entwicklung und Vermarktung städtischer Immobilien erneut maßgeblich zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen in der Hansestadt beitragen. Lassen sie uns einen kurzen Blick auf das zurückliegende Geschäftsjahr werfen.

Aufgrund einer guten Ertragslage hat der LIG mit einem Jahresüberschuss von 114,2 Mio. Euro in 2019 ein solides Ergebnis erzielt. Dazu beigetragen hat – neben der Vermietung von Großobjekten an städtische Behörden und Ämter – vor allem die Vermarktung von Grundstücken in den Projektentwicklungsgebieten „Pergolenviertel“, „Jenfelder Au“ sowie beim neuen „A7-Deckel“. Und die nächsten Entwicklungsgebiete auf den „Wilhelmsburger Elbinseln“ stehen schon in den Startlöchern. Aber auch die Veräußerung großer Grundstücksareale wie z. B. am „Klosterwall“ hat im letzten Jahr maßgeblich zur positiven Geschäftsentwicklung beigetragen. So war es dem LIG auch in 2019 wieder möglich, die geforderte Gewinnabführung in Höhe von 30,0 Mio. Euro aus dem Jahresüberschuss zu erbringen; zusätzlich erfolgte eine Kapitalentnahme des Gesellschafters von 35,0 Mio. Euro, was zu einer Gesamtablieferung in Höhe von 65,0 Mio. Euro an den Haushalt der FHH führt.

Im Bereich des investiven Engagements hat der LIG in 2019 mit insgesamt rund 111 Mio. Euro erneut ein hohes Finanzvolumen bewegt. Die Schwerpunkte lagen dabei – neben dem strategischen Erwerb von

► Potenzialflächen, der Rücknahme entwicklungsfähiger Flächen aus dem Verwaltungsvermögen und der Schaffung öffentlicher Infrastruktur im Rahmen der Projektentwicklung – vor allem auch wieder im Erwerb von Wohnimmobilien infolge der Ausübung von Vorkaufsrechten im Zuge der Sozialen Erhaltungsverordnung. Darüber hinaus hat der LIG weiterhin in die Sanierung des eigenen Immobilienbestandes wie z.B. das Heiligengeistfeld oder bei den Kaimauern in der Speicherstadt investiert.

Ein Ausblick auf das Jahr 2020 stellt sich aufgrund der ungewissen Lage und perspektivisch kaum vorherzusagenden Entwicklung infolge der „Corona-Krise“ derzeit als schwierig dar. **Dennoch schauen wir positiv und durchaus zuversichtlich in die Zukunft.** Wir gehen davon aus, dass sich für unseren Landesbetrieb und unsere Tochtergesellschaften die wirtschaftlichen Folgewirkungen aus dieser Krise in einem überschaubaren Rahmen halten.

Der LIG verdankt seinen Erfolg vor allem klugen Ideen und intelligenten Strategien, die in allen Geschäftsbereichen konsequent umgesetzt werden: von der frühzeitigen Sicherung attraktiver Grundstücksreserven, einer marktgerechten Portfoliostrategie über eine umsichtige Planung und Entwicklung bis hin zur kompetenten Bewirtschaftung und Vermarktung unseres Immobilienbestandes.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich mich für das Vertrauen, das Sie uns im vergangenen Jahr erneut entgegengebracht haben, bedanken und freue mich auch für die Zukunft auf eine gute Zusammenarbeit mit kooperativen Geschäftsbeziehungen und spannenden Herausforderungen. Wir sind als Landesbetrieb gut aufgestellt, vor allem **dank unserer engagierten und erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die auch in 2019 wieder hervorragende Arbeit geleistet und mit großem Einsatz die positive Entwicklung unseres Landesbetriebs überhaupt erst möglich gemacht haben.**

Alles Weitere zum Geschäftsjahr 2019 finden Sie auf den nachfolgenden Seiten unseres Jahresabschlusses und den Auszügen aus unserem Lagebericht.

Ihr



Thomas Schuster

114,2

**MIO. EURO
JAHRESÜBERSCHUSS 2019**

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2019

Ertragslage

Der LIG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von rd. 114,2 Mio. Euro (Vorjahr: 162,8 Mio. Euro).

Jahresergebnis			
	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Gesamterträge	341.195	352.623	-3,2
davon: Umsatzerlöse	298.300	328.342	-9,1
davon: Sonstige betriebliche Erträge	42.895	24.281	76,7
Gesamtaufwendungen	208.905	147.146	42,0
Betriebsergebnis (= ordentliches Ergebnis)	132.290	205.478	-35,6
Finanzergebnis	22.726	-7.363	408,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	155.016	198.115	-21,8
Steuern	10.827	(+) 9.318	-216,2
Zuführungen aus dem Haushalt	0	4.038	-100,0
Gewinnabführung	30.000	48.700	-38,4
Jahresüberschuss	114.189	162.772	-29,8

Geringeren Gesamterträgen (-11,4 Mio. Euro) standen in 2019 deutlich höhere betriebliche Aufwendungen (+61,8 Mio. Euro) gegenüber und haben so das **Jahresergebnis** im Vergleich zum Vorjahr beeinflusst.

Trotz gestiegener Erträge im Bereich der Vermietung und Verpachtung haben sich die Umsatzerlöse – bedingt durch die im Berichtsjahr geringeren Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten (-18,3 Mio. Euro) sowie dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (-13,8 Mio. Euro) – um insgesamt rd. 9 % reduziert. Dieser Rückgang ist jedoch vor allem der außerordentlich guten Ertragslage aus dem Vorjahr – hier insbesondere die erzielten (Mehr-)Erträge aus dem Verkauf eines großen Grundstücksportfolios an die HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG – geschuldet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verzeichneten – bedingt durch einmalige Faktoren – einen Anstieg um 18,6 Mio. Euro (+76,7 %).

Das Jahresergebnis zeigt erneut gute Zahlen, der Jahresüberschuss beläuft sich auf 114,2 Mio. Euro.

Demgegenüber stand im Berichtsjahr ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen von 61,8 Mio. Euro (+42,0 %), der vor allem auf die in 2019 geleisteten hohen Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist. Des Weiteren haben im laufenden Geschäftsjahr erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen auf das städtische Grundvermögen in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € das Jahresergebnis beeinflusst. Und auch in 2019 leistete der LIG aus seinem Jahresergebnis heraus eine (Teil-)Gewinnabführung an den Haushalt der FHH in Höhe von 30 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse des LIG entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

Umsatzerlöse

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung in %
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten*	95.424	87.633	8,9
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	19.824	20.015	-1,0
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	3.189	21.505	-85,2
1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	175.393	189.202	-7,3
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	883	5.348	-83,5
1.6 Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	3.587	4.640	-22,7
GESAMT	298.300	328.343	-9,1

* inkl. Erträge aus der vorübergehenden Überlassung von Flächen

Mit der Drucksache „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg (Drs. 21/18514)“ erwartet der LIG perspektivisch steigende Erbbaurechtserträge.

Der Anstieg der **Erträge aus Mieten und Pachten** (+7,8 Mio. Euro) erklärt sich u. a. durch die Ertragszugewinne aus dem Erwerb und der Bewirtschaftung von Wohnungsobjekten der Sozialen Erhaltungsverordnung sowie die erstmals ganzjährige Vermietung des ehemaligen Axel-Springer-Komplexes an das Bezirksamt Hamburg-Mitte (Umzug zum 4. Juni 2018).

Die **Erträge aus Erbbaurechten** (-0,2 Mio. Euro) sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dies ist noch einmal auf Grundstücksveräußerungen von bisher im Erbbaurecht vergebenen Grundstücken zurückzuführen (Verkauf an Erbbaurechtsnehmer). Künftig ist bei dieser Ertragsposition aufgrund der erklärten Absicht des Senats, städtisches Grundvermögen überwiegend nur noch im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben, von einer steigenden Entwicklung auszugehen.

Die **Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten** sind im Vergleich zum Vorjahr – bedingt durch die neue Politik des Senats (Verzicht auf die Ablösung von Wiederkaufsrechten) – deutlich geringer ausgefallen (-18,3 Mio. Euro). Es ist davon auszugehen, dass diese Position künftig nur noch eine untergeordnete Bedeutung für die Ertragslage des Landesbetriebs haben wird.

Bei den **Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** (-13,8 Mio. Euro) ist im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr zwar ein Rückgang zu erkennen, dennoch konnte der LIG in 2019 bei dieser Ertragsposition das zweitbeste Ertragsergebnis seit seiner Gründung verzeichnen. Während der LIG im zurückliegenden Jahr seine hohen Erträge aus

dem Verkauf eines großen Grundstücksportfolios an die HIE Hamburg Invest Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG erzielte, basierte der Erfolg in diesem Jahr neben dem Grundstücksverkauf „Klosterwall“ (ehemaliger Standort des Bezirksamts Hamburg-Mitte) mit einem Ertrag von rd. 25,3 Mio. Euro vor allem auf Grundstücksverkäufen aus Entwicklungsprojekten. Dazu zählten vor allem die Entwicklungsprojekte „Pergolenviertel“ (31,3 Mio. Euro) oder „Jenfelder Au“ (16,8 Mio. Euro) sowie Grundstücksentwicklungen im Zusammenhang mit dem Bau des A7-Deckels (20,6 Mio. Euro).

Der LIG konnte in 2019 hohe Erträge aus der Veräußerung von fertiggestellten Projektentwicklungsgebieten im Bereich Wohnungsbau erzielen.

Die **Erträge aus Entwicklungstätigkeiten** fallen geringer als im Vorjahr aus (-4,5 Mio. Euro). In 2018 lag diesen Erträgen eine hohe Rückerstattungsleistung in Höhe von 5,3 Mio. Euro aus der Erschließungstätigkeit des LIG am Opernfundus in Rothenburgsort (vorbereitende Arbeiten) zugrunde. In 2019 erzielte der LIG hier seine Erträge aus erbrachten Bau- und Entwicklungsleistungen für den Hamburgischen Versorgungsfonds (HVF).

Die **Erträge aus Dienstleistertätigkeiten** fallen rd. 1,0 Mio. Euro geringer als im Vorjahr aus (-22,7%). Dies ist vor allem auf eine in 2018 erfolgte hohe Entgeltzahlung eines Bezirksamtes für archäologische Grabungen (rd. 0,5 Mio. Euro) zurückzuführen.

Der Anstieg bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (+18,6 Mio. Euro) ist überwiegend auf hohe (einmalige) Ablösesummen im Zusammenhang mit der Vertragsauflösung von Mietobjekten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung (geringere Bedarfe an Flüchtlingsunterkünften) zurückzuführen. Des Weiteren umfasst diese Ertragsposition auch die (einmalige) Auflösung des Sonderpostens „Klosterwall“ sowie weitere Auflösungen von Rückstellungen sowie Zuschreibungen und Nachaktivierungen.

Materialaufwand			
	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
5.1 Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	0	1	-95,2
5.2 Aufwendungen für bezogene Leistungen	142.505	74.021	92,5
a) Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen	101.056	34.367	194,1
b) Bewirtschaftungsleistungen	21.296	20.926	1,8
c) Sonstige bezogene Leistungen	20.153	18.728	7,6
GESAMT	142.505	74.022	92,5


Im Vergleich zum vorangegangenen Jahr weisen bei den **Materialaufwendungen** (+92,5%) vor allem die Aufwendungen für Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen eine deutlich steigende Tendenz (+66,7 Mio. Euro) auf. Dies beruht vor allem auf höheren Aufwendungen im Bereich der Projektentwicklung, die sich durch die steigende Anzahl bzw. umfassendere Realisierung von Entwicklungsmaßnahmen ergeben haben.

Darüber hinaus ist der Anstieg auch auf erforderliche gewordene Rückstellungsbedarfe für grundstücksbedingte Mehrkosten in den Entwicklungsgebieten „Oberbillwerder“ (22,5 Mio. Euro) und „Haferblöcken“ (16,2 Mio. Euro) zurückzuführen.

Im LIG waren
zum 31.12.19
205 Beschäftigte tätig.

Die **Personalaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen, was neben den für das Jahr 2019 erfolgten Tarif- und Besoldungsanpassungen u. a. auch auf der Übernahme neuer immobilienwirtschaftlicher Aufgaben sowie der Aufsetzung bedeutender Immobilienprojekte, die durch den LIG realisiert werden sollen, beruht (Zuwachs im Personalbestand).

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen beliefen sich insgesamt im laufenden Jahr auf 67,8 Mio. Euro. Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 35,2 Mio. Euro, welche sich auf Anlagen beziehen, die bereits zur Eröffnungsbilanz überbewertet waren. Aufgrund einer von der Finanzbehörde auf Antrag des LIG erteilten Ausnahmegenehmigung von den VV zu § 106 LHO erfolgt die Abbildung dieser Wertberichtigungsbedarfe durch erfolgsneutrale Buchung gegen das Eigenkapital.

 **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung in %
Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	1.580	1.444	9,4
Personalbedingte Aufwendungen	1.713	871	96,7
Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	1.475	1.430	3,1
Aufwendungen für IT-Leistungen	1.658	963	72,1
Aufwendungen für Marketing und Vertrieb	298	349	-14,6
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4.030	2.804	43,7
Sonstige Aufwendungen	2.134	2.288	-6,7
Periodenfremde Aufwendungen	6.892	7.178	-4,0
GESAMT	19.781	17.326	14,2

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** fallen im Vergleich zum Vorjahr höher aus (+14,2%). Dies hat seine Ursache in im Berichtsjahr angefallenen höheren Verlusten aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens sowie in erhöhten personalbedingten Aufwendungen und IT-Leistungen.

Das **Finanzergebnis** weist im Vergleich zum vorangegangenen Jahr ein deutlich positiveres Ergebnis aus. Dies steht im Zusammenhang einerseits mit den ab 2019 entfallenen Zinsaufwendungen für das Gewerbeobjekt „Billstraße“ (-3,6 Mio. Euro) sowie andererseits mit auszuweisenden Zinserträgen aus der Veränderung des Diskontzinssatzes aus der Abzinsung des Forderungsbestandes gegenüber der HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG.

Die **Sonstigen Steuern** weisen überwiegend die für das städtische Grundvermögen zu leistende Grundsteuer (6,8 Mio. Euro) sowie nicht aktivierbare

Grunderwerbsteuern (4,0 Mio. Euro) aus. In 2019 hat der LIG erneut aus abrechnungstechnischen Gründen sämtliche bzw. einen Großteil der Grundsteuerzahlungen für das gesamtstädtische Grundvermögen (inkl. Kernverwaltung sowie andere Landesbetriebe und Sondervermögen) getragen, obwohl er nur für das Allgemeine Grundvermögen zu veranlagt gewesen wäre. In 2018 wurde unter dieser Position eine positiv wirkende Auflösung einer Steuerrückstellung ausgewiesen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des LIG hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert und lag zum Stichtag 31.12.2019 mit 5,462 Mrd. Euro um 95,0 Mio. Euro bzw. 1,8% über dem Vorjahreswert.

Bilanzposten	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	in %*	TEUR	in %*
Anlagevermögen	4.503.605	82,5	4.561.091	85,0
Umlaufvermögen	958.243	17,5	805.718	15,0
Rechnungsabgrenzungsposten	90	0,0	114	0,0
SUMME AKTIVA	5.461.938	100,0	5.366.923	100,0
Eigenkapital	4.723.160	86,4	4.683.276	87,3
Sonderposten	1.663	0,0	11.485	0,2
Rückstellungen	86.322	1,6	57.107	1,1
Verbindlichkeiten	605.423	11,1	571.127	10,6
Rechnungsabgrenzungsposten	45.370	0,8	43.929	0,8
SUMME PASSIVA	5.461.938	100,0	5.366.923	100,0

* Prozentangaben in Prozent von Bilanzsumme

Der LIG kann durch umfassende Immobilienankäufe und Sanierungsmaßnahmen in den eigenen Bestand für 2019 eine weitestgehend ausgeglichene Investitionsbilanz aufweisen.

Auf der Aktivseite hat sich das nahezu vollständig aus Immobilienwerten zusammensetzende **Anlagevermögen** (Grundstücke und Gebäude/Bauten inkl. Anlagen im Bau) im Berichtsjahr um insgesamt 57,5 Mio. Euro verringert (-1,3%). Diesem Rückgang liegen verschiedenste Entwicklungen zugrunde. Zum einen haben getätigte Immobilienerwerbe, wie z. B. die Ankäufe im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung, die umfangreiche Sanierung des LIG-eigenen Immobilienbestandes (z.B. die Grundsanierung/-erneuerung des Heiligengeistfelds oder der Kaimauern in der Speicherstadt) sowie die beim LIG vorübergehend zu aktivierenden Erschließungsmaßnahmen aus der Projektentwicklung (Anlagen im Bau) zu einer Erhöhung des Anlagenbestandes geführt. Dem gegenüber standen jedoch im weitaus höheren Maße erfolgte Immobilienverkäufe wie z.B. die Veräußerung von Grundstücken am Klosterwall und am Hühnerposten sowie die Verkäufe aus den großen Entwicklungsprojekten „Pergolenviertel“, „Jenfelder Au“ und „Neugraben-Fischbek“. Darüber hinaus haben auch Umgliederungen aus dem Anlage- in das Umlaufvermögen (Immobilien mit Veräußerungsabsicht) sowie planmäßige als

auch außerplanmäßige Abschreibungen zu einem Rückgang des Anlagevermögens geführt.

Vom gesamten Anlagevermögen sind dem Sachanlagevermögen 4,490 Mrd. Euro und dem Finanzanlagevermögen 13,7 Mio. Euro zuzuordnen.

Das **Umlaufvermögen** liegt 152,5 Mio. Euro (+18,9%) über dem Wert des Vorjahres. Zusätzlich zu dem höheren Anteil der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude (+31,6 Mio. Euro) hat hier vor allem der insgesamt höhere Forderungsbestand (+120,9 Mio. Euro) – davon 89,4 Mio. Euro bei den Forderungen gegenüber der Kasse.HH (Liquiditätsäquivalent) – dazu beigetragen.

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

Das **Eigenkapital** des LIG hat sich im Laufe des Geschäftsjahres geringfügig um 39,9 Mio. Euro auf insgesamt 4,7 Mrd. Euro (+0,8%) erhöht. Die Eigenkapitalquote ist bei einer im Vergleich zum Vorjahr um 95,0 Mio. Euro gestiegenen Bilanzsumme (+1,8%) von 87,3% auf 86,4% leicht gesunken. Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Grundkapitals (-1,8%) hatten in 2019 verschiedene Gesellschafterentnahmen in Höhe von insgesamt 39,1 Mio. Euro, wovon die Kapitalentnahme im Zuge der (investiven) Ablieferungsverpflichtung an den Kernhaushalt in Höhe von 35,0 Mio. Euro den Hauptanteil darstellte sowie eine vorgenommene erfolgsneutrale Wertberichtigung von Anlagevermögen in Höhe von 35,2 Mio. Euro. In der Gesamtentwicklung des Eigenkapitals konnten diese Entnahmen bzw. Wertberichtigungen jedoch vollständig durch den im Berichtsjahr erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 114,2 Mio. Euro und einer entsprechenden Zuführung zur Gewinnrücklage mehr als ausgeglichen werden.

Die **Sonderposten** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 9,8 Mio. Euro verringert. Dies geht vor allem mit der Auflösung des Sonderpostens „Klosterwall“ einher, der seinerzeit im Rahmen der Übertragung dieser Immobilie an den LIG einzustellen war und nunmehr mit der Veräußerung des Objektes aufgelöst werden konnte. Darüber hinaus wurden die verbleibenden Sonderposten (Altbestände) über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes linear aufgelöst.

Die **Rückstellungen** sind aufgrund neuer vertraglicher Verpflichtungen des LIG im Zusammenhang mit der Veräußerung von Entwicklungsflächen in Oberbillwerder und am Haferblöcken (Verpflichtung zur Übernahme grundstücksbedingter Mehrkosten) gegenüber dem Vorjahr um 29,2 Mio. Euro (+51,1%) angestiegen.

Der Bestand an **Verbindlichkeiten** ist gegenüber dem Vorjahr um 34,3 Mio. Euro auf insgesamt 605 Mio. Euro (+5,7%) angewachsen. Maßgeblich hierfür war vor allem die erhaltene Anzahlung für einen erst für 2020 avisierten Verkauf eines größeren Immobilienportfolios an die Sprinkenhof GmbH. In dieser Bilanzposition enthalten sind weitere von der Finanzbehörde (FB) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Vorwege erhaltene Anzahlungen für Erschließungsmaßnahmen, die im Zuge der Projektentwicklung dann an die jeweils zuständige Fachbehörde bzw. das zuständige Bezirksamt der FHH übertragen werden. Gleichwohl weist diese Bilanzposition 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 (HVF) aus.

Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand bei der Kasse.Hamburg (Zahlungsmitteläquivalent) ist gegenüber dem Vorjahr um 89,4 Mio. Euro auf insgesamt 513,0 Mio. Euro gestiegen.

Dieser Anstieg ist maßgeblich zurückzuführen auf eine in 2019 erhaltene Vorauszahlung für einen erst für 2020 avisierten Verkauf eines großen Grundstücksportfolios an die Sprinkenhof GmbH. Darüber hinaus konnte der LIG in 2019 aus seiner operativen Geschäftstätigkeit sowie den Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens hohe **Finanzmittelzuflüsse** verzeichnen.

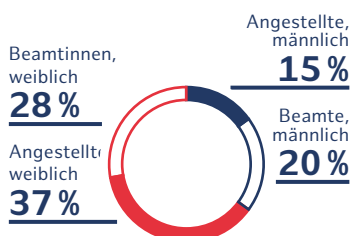
Diesen Zuflüssen standen in 2019 jedoch auch hohe Finanzmittelabflüsse für Investitionen, insbesondere für die fachpolitisch motivierten Immobilienerwerbe aus der Sozialen Erhaltungsverordnung, gegenüber. Des Weiteren hatte der LIG eine Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH in Höhe von insgesamt 65 Mio. Euro zu leisten.

Der Finanzmittelbestand des LIG enthält nach wie vor erhaltene (zweckgebundene) Anzahlungen von Dritten bzw. treuhänderisch für Dritte verwaltete Finanzmittel (s. die Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten), die insgesamt ein Volumen von über 100 Mio. Euro umfassen.

Im Hinblick auf in der Zukunft geplante bzw. zu Teilen auch von der FHH vorgegebene Investitionsvorhaben wie z. B. die Immobilienankäufe im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung, große gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsprojekte oder noch anstehende Projektentwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (Vorfinanzierungsleistungen) bleibt der bilanziell ausgewiesene Finanzmittelbestand des LIG perspektivisch als gebunden zu betrachten. Darüber hinaus ist in den kommenden Geschäftsjahren mit Blick auf die strategische Neuausrichtung bei der Vergabe städtischer Grundstücke (Verlagerung einmaliger Kapitalzuflüsse aus der Grundstücksveräußerung zugunsten laufender Zuflüsse aus Erbbaurechten in der Zukunft) im Vergleich zu den Vorjahren von voraussichtlich deutlich geringeren Finanzmittelzuflüssen auszugehen. Beides – die hohen Investitionserfordernisse wie auch die strategische Neuausrichtung – könnten den Landesbetrieb in der Zukunft sowohl hinsichtlich seiner Ablieferungsverpflichtung an den Kernhaushalt als auch seiner finanziellen Handlungsfähigkeit vor besondere Herausforderungen stellen.

Der Liquiditätsbestand des LIG ist angesichts hoher Investitionsanforderungen und anstehender Projektentwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen perspektivisch als gebunden zu betrachten.

Mitarbeiter



Zum Stichtag 31.12.2019 beschäftigt der LIG 205 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 98 Beamtinnen und Beamte und 107 Angestellte. Davon arbeiteten rd. 27,0 % in Teilzeit. Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter lag zum Bilanzstichtag bei rd. 65,0 %. Die Schwerbehindertenquote lag – unter Bezug auf die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl – bei rd. 7,0 %.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LIG sind ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Arbeit des Landesbetriebs. Sie gestalten die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Kundinnen und Kunden, den Investorinnen und Investoren wie auch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern anderer Ämter und Behörden sowie der städtischer Unternehmen.

Durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen (z.B. Fortbildungen, Workshops und Seminare) werden im Rahmen eines individuellen Fortbildungskonzepts und hier insbesondere durch immobilienpezifische hausinterne Schulungen, branchenspezifische Qualifikationen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fortlaufend erweitert sowie persönliche Kompetenzen ausgebaut.

Ausblick

Die „Corona-Krise“ und ihre Auswirkungen machen eine Prognose schwer. Dennoch wirft der LIG einen zuversichtlichen Blick in die Zukunft und beurteilt die weitere Entwicklung für sich und seine Tochtergesellschaften in 2020 als konstant. Er geht davon aus, auch in diesem Jahr ein positives Geschäftsergebnis erzielen zu können und stützt diese Annahme insbesondere auf die nach wie vor hohe Attraktivität und Anziehungskraft Hamburgs als „Lebensort“. Auch im kommenden Geschäftsjahr sollte daher eine gute Nachfrage nach Immobilien zu erwarten sein. Dennoch sind ggf. noch eintretende negative Folgewirkungen in Bezug auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung im Blick zu behalten.

In den kommenden Geschäftsjahren wird es das Ziel des LIG bleiben, durch eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung städtischer Immobilien zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen in der FHH beizutragen. Doch die zunehmende Verknappung an verfügbaren Flächen wie auch die sich intensivierende Flächenkonkurrenz in der Stadt stellen den LIG vor immer größere Herausforderungen.

Im Bereich des Geschäftsfelds der Immobilienvermietung und -verpachtung (inkl. Erbbaurechte) hat der LIG sich im Rahmen seiner gesamtunternehmerischen Planungen zuletzt darauf fokussiert, wieder vermehrt Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben. Die mit der Drucksache „Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“ (Drs. 21/18514) beschlossene strategische Neuausrichtung bei der **Grundstücksvergabe**, mit der sich die Stadt die Chance auf den Zugriff des nicht vermehrbaren Gutes „Boden“ (nachhaltige Steuerung der Bodennutzung) wahren will, verbindet sich gut mit der strategischen Ausrichtung des LIG. Dies bedeutet allerdings eine viel umfassendere und kurzfristig ausgerichtete Neuorientierung für den LIG. Diese „Übergangsphase“ könnte den LIG kurz- bis mittelfristig vor wirtschaftliche wie auch finanzielle Herausforderungen stellen. Entsprechende Effekte sind nach derzeitiger Erkenntnis jedoch frühestens ab dem Geschäftsjahr 2021 zu erwarten. Mit den in den zurückliegenden Geschäftsjahren erwirtschafteten Gewinnen – über die (Teil-) Gewinnabführungen an den Kernhaushalt hinaus – hat der LIG hier jedoch ausreichende Gewinnrücklagen aufbauen können, die nunmehr als Reserve für eventuell erforderliche Verlustausgleiche in naher Zukunft zur Verfügung stehen.


Zur langfristigen Sicherung von Ertrags- und Liquiditätspotenzialen will der LIG sich zukünftig vermehrt auf die Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechts fokussieren.


Vor besondere finanzielle Herausforderungen werden den LIG jedoch die avisierten hohen Investitions- und Vorfinanzierungsanforderungen in der Zukunft stellen, die sich u. a. aus fachpolitisch bedingten Immobilienerwerben oder erforderlichen gesamtstädtischen Sanierungsbedarfen an bzw. auf den Immobilien der FHH ergeben. Hier besteht das Risiko, dass diese Finanzierungsbedarfe nicht mehr allein aus der Innenfinanzierung des Landesbetriebs heraus gewährleistet werden können, sondern es hier neuer, auf die Zukunft ausgerichteter Geschäftsmodelle und geeigneter Finanzierungslösungen bedarf.

Dank seiner strategischen Ausrichtung sieht sich der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen gut für die Zukunft gerüstet. Der LIG will den erfolgreichen Weg weiter fortsetzen und auf allen Ebenen seines Immobiliengeschäfts mit Sorgfalt, Weitblick und hoher Fachkenntnis zukunftsfähig agieren.

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2019

 Aktiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	4.320.646.842,44	4.380.339.150,17
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	558.847,93	577.165,39
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	168.726.512,64	166.974.721,37
	4.489.932.203,01	4.547.891.036,93
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.671.366,12	13.199.866,12
	4.503.603.569,13	4.561.090.903,05
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	220.385.826,03	188.753.938,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	654.456,59	2.059.506,88
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	176.725.874,38	167.729.686,97
3. Forderungen gegen Gesellschafter	519.307.845,32	423.643.060,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	41.168.870,22	23.532.069,83
	737.857.046,51	616.964.324,66
	958.242.872,54	805.718.263,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten	90.315,78	114.248,12
Bilanzsumme	5.461.936.757,45	5.366.923.414,54

		
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	4.137.637.896,81	4.211.943.695,30
II. Gewinnrücklagen	585.521.650,03	471.332.433,57
	4.723.159.546,84	4.683.276.128,87
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.662.878,30	11.484.681,53
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	86.321.814,20	57.106.679,90
	86.321.814,20	57.106.679,90
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.550.782,87	131.134.010,71
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	195.905.964,13	231.265.133,76
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.915.903,50	3.461.497,38
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	131.616.835,59	92.972.015,77
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH	17.484.025,47	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	126.949.094,02	112.293.884,10
	605.422.605,58	571.126.541,72
E. Rechnungsabgrenzungsposten	45.369.912,53	43.929.382,52
Bilanzsumme	5.461.936.757,45	5.366.923.414,54

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Erträge aus Mieten und Pachten	95.424.103,21	87.632.585,20
b) Erträge aus Erbbaurechten	19.824.175,37	20.014.968,73
c) Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufrechten	3.188.955,54	21.504.593,85
d) Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens	175.392.565,52	189.201.855,43
e) Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	883.042,16	5.348.146,45
f) Erträge aus Dienstleistungstätigkeit	3.587.444,11	4.640.273,87
	298.300.285,91	328.342.423,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	42.895.229,29	24.280.800,02
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-48,33	-993,27
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-142.505.961,48	-74.021.265,39
	-142.506.009,81	-74.022.258,66
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.458.236,31	-8.944.062,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon: Versorgungsbezüge: 3.299.678,50 Euro (Vorjahr: 2.294.651,38 Euro)	-4.511.551,46	-3.797.326,33
	-13.969.787,77	-12.741.389,28
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-32.648.511,17	-40.750.927,59
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	-2.305.178,53
	-32.648.511,17	-43.056.106,12
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.780.065,06	-17.325.827,46
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.029.582,46	55.326,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.304.629,69	-7.417.931,52
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.820,19	17.279.478,55
10. Ergebnis nach Steuern	155.019.914,35	215.394.515,06
11. Sonstige Steuern	-10.830.697,89	-7.961.099,39
12. Zuführungen der FHH	0,00	4.038.267,50
13. Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH	-30.000.000,00	-48.700.000,00
14. Jahresüberschuss	114.189.216,46	162.771.683,17
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-114.189.216,46	-162.771.683,17
16. Bilanzgewinn/-verlust	0,00	0,00

Kapitalflussrechnung

	31.12.2019
	EUR
1. Periodenergebnis	114.189.216,46
<i>davon: konsumtive Zuführungen der FHH</i>	0,00
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (+/-)	23.370.436,71
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (-)	-9.821.803,23
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.938.903,39
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen (+/-)	29.215.134,30
6. Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (-/+)	-33.033.261,73
7. Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (+/-)	137.702.001,39
8. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,00
Kapitalfluss I aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1–8)	265.560.627,29
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	36.673.183,61
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-143.836.923,77
11. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0,00
12. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0,00
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0,00
14. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-421.500,00
15. Einzahlungen aus sonstigen Desinvestitionen (+)	0,00
16. Auszahlungen für sonstige Investitionen (-)	0,00
17. Einzahlungen aus investiven Zuführungen der FHH	0,00
18. Einzahlungen aus Zuschüssen Dritter	0,00
Kapitalfluss aus Investitionen (Summe 9–18)	-107.585.240,16
Kapitalfluss II nach Investitionstätigkeit (Kapitalfluss I + Kapitalfluss aus Investitionen)	157.975.387,13
19. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00
20. Auszahlungen aus Kapitalentnahmen der FHH	-65.000.000,00
<i>davon: enthaltene Ablieferung an die FHH</i>	-35.000.000,00
<i>davon: enthaltene Gewinnabführung an die FHH</i>	-30.000.000,00
21. Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	0,00
22. Auszahlungen für Darlehenstilgungen	-3.583.227,84
Kapitalfluss aus Finanzierung (Summe 19–22)	-68.583.227,84
Kapitalfluss III (Kapitalfluss II + Kapitalfluss aus Finanzierung)	89.392.159,29
nachrichtlich:	
+ Finanzmittelbestand Anfang 2019 (01.01.2019)	423.643.060,98
- Finanzmittelbestand Ende Dezember 2019 (31.12.2019)	513.035.220,27
Δ Finanzmittelbestand 2019	89.392.159,29

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2019

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2019 TEUR
	Stand am 01.01.2019 TEUR	Zugang	Um- buchungen	Abgang	Abgänge in das Umlauf- vermögen	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
1. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	97	0	0	0	0	97
2. Sachanlagen						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	5.993.348	81.137	32.161	37.887	145.871	5.922.888
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	773	73	0	13	0	833
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	166.975	33.919	-32.167	0	0	168.727
	6.161.096	115.129	-6	37.900	145.871	6.092.448
3. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.200	465	6	0	0	13.671
	6.174.393	115.594	0	37.900	145.871	6.106.216

Anhang

für das Geschäftsjahr 2019

GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

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

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
Stand am	Zugang	Abgang	Abgänge in das Umlauf- vermögen	Zuschrei- bungen	Stand am	Stand am	Stand am
01.01.2019					31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
97	0	0	0	0	97	0	0
1.613.009	67.749	22.595	50.268	5.654	1.602.241	4.320.647	4.380.339
196	91	13	0	0	274	559	577
0	0	0	0	0	0	168.727	166.975
1.613.205	67.840	22.608	50.268	5.654	1.602.515	4.489.933	4.547.891
0	0	0	0	0	0	13.671	13.200
1.613.302	67.840	22.608	50.268	5.654	1.602.612	4.503.604	4.561.091

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

Gemäß den VV zu § 106 LHO ist der Anhang entsprechend den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 284 bis 288 HGB) aufzustellen. Weiterhin finden gemäß 1.6.3.3 der VV zu § 106 LHO die § 285 Nr. 8, 9, 14, 22, 24 und 25 sowie § 286 und § 288 HGB keine Anwendung.

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

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

Bei immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen, deren Aktivierungszeitpunkt nach dem 1.1.2013 lag, erfolgt die laufende Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, deren Nutzungsdauern zeitlich begrenzt sind, werden linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern sind in der Abschreibungstabelle der FHH festgelegt und wurden im Rahmen der Herauslösung aus der Kernbilanz der FHH übernommen. Gebäude werden gemäß den steuerlichen AfA-Werten des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben (Anpassung zum 1. Januar 2015 aufgrund konzerneinheitlicher Vorgabe der FHH – vorher 80 Jahre). Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 HGB werden Grundstücke außerplanmäßig abgeschrieben. Zuschreibungen werden nur vorgenommen, wenn der Grund für eine vorherige außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist.

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

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

Für das Umlaufvermögen gilt das strenge Niederstwertprinzip. Zum Zeitpunkt der Umgliederung ist daher der Wert der Anlage auf seine Werthaltigkeit zu überprüfen. Zum Bilanzstichtag wird

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

das gesamte Umlaufvermögen erneut einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Ein Gebäude im Umlaufvermögen unterliegt nicht der planmäßigen Abschreibung. Sofern keine Verkaufsabsicht mehr vorliegt, sind die Anlagen wieder in das Anlagevermögen umzugliedern.

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

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt grundsätzlich zum Nennwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Erkennbaren Risiken wird im Zuge der Jahresabschlusserstellung durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend abgezinst.

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Der LIG weist unter der Bilanzposition Finanzanlagen folgende Beteiligungen aus:

- ▶ **HIVG Hamburger Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH; Hamburg (100 %)**
Eigenkapital 31.12.2019: 5.873.069,56 Euro Jahresergebnis 2019: -14.113,98 Euro
- ▶ **HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (100 %)**
Eigenkapital 31.12.2019: 56.376,85 Euro Jahresergebnis 2019: 3.156,00 Euro
- ▶ **HOVG Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100 %)**
(persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
Eigenkapital 31.12.2019: 3.005.637,63 Euro Jahresergebnis 2019: -11.435,78 Euro
- ▶ **HOVG II Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100 %)**
(persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
Eigenkapital 31.12.2019: 4.336.343,43 Euro Jahresergebnis 2019: -23.625,63 Euro
- ▶ **3. HOVG Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100 %)**
(persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
Eigenkapital 31.12.2019: 50.000,00 Euro Jahresergebnis 2019: -4.958,09 Euro

Forderungen

	31.12.2018 TEUR	31.12.2019 TEUR	RLZ* < 1 Jahr	RLZ > 1 Jahr
Forderungen gegen Dritte (ohne den öffentlichen Bereich)	2.060	654	654	0
Forderungen gegen verbundene Organisationen	167.730	176.726	12.598	164.128
Forderungen gegen den Kernhaushalt	423.643	519.307	519.307	
(davon: gegen Kasse.Hamburg)	(423.643)	(513.035)	(513.035)	0
Sonstige Vermögensgegenstände	23.532	41.168	41.168	0
GESAMT	616.964	737.857	573.727	164.128

* Restlaufzeit

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

 **Eigenkapitalveränderung**

	Grundkapital	Gewinnrücklage	Jahresüberschuss	Eigenkapital
Bestand zum 31.12.2018	4.211.944	471.332	0	4.683.276
<i>Veränderung im laufenden Geschäftsjahr</i>				
Unternehmensergebnis	-	-	114.189	114.189
Immobilienzugänge aus dem Verwaltungsvermögen	827	-	-	827
Immobilienabgänge in das Verwaltungsvermögen	-4.941	-	-	-4.941
Wertberichtigungsbedarf Grundstücke	-35.191	-	-	-35.191
Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH	-35.000	-	-	-35.000
Einstellungen in die Gewinnrücklage	-	114.189	-114.189	0
Summe	-74.305	114.189	0	39.884
Bestand zum 31.12.2019	4.137.639	585.521	0	4.723.160

Der Wertberichtigungsbedarf gegen das Eigenkapital betrifft Grundstücke, die bereits bei der Gründung des LIG in 2013 (Herauslösungsbilanz) mit zu hohen Werten vom Kernhaushalt übernommen wurden. Aufgrund einer von der Finanzbehörde auf Antrag des LIG erteilten Ausnahmegenehmigung von den VV zu § 106 LHO erfolgt die Abbildung dieser Wertberichtigungsbedarfe nun durch erfolgsneutrale Buchung gegen das Eigenkapital.

Die **Sonderposten für Investitionszuschüsse** beinhalten u. a. Beiträge für den allgemeinen Wege- und Straßenausbau (1,6 Mio. Euro). Da eine exakte Kopplung der Sonderposten an die damit finanzierten Anlagen zur Eröffnungsbilanz der FHH nicht möglich war, wurden hierfür vereinfachend Jahressummen gebildet. Die auf den LIG entfallenden Positionen wurden im Rahmen der Herauslösungsbilanz zum 1. Januar 2013 mit übertragen. Der Posten wird pauschal über eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 25 Jahren aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Prozesskosten (25,4 Mio. Euro), vertragliche Verpflichtungen (59,2 Mio. Euro), Urlaubs-, Überstunden- und Jubiläumsrückstellungen (0,7 Mio. Euro) sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen (0,9 Mio. Euro).

Der nachfolgende Verbindlichkeitspiegel zeigt die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und ihre Restlaufzeiten (RLZ) zum 31.12.2019:

Verbindlichkeiten

	31.12.2018	31.12.2019	RLZ*	RLZ	RLZ
	TEUR	TEUR	< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.134	127.551	3.690	16.053	107.808
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	231.265	195.906	195.906	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.461	5.916	5.916	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	92.972	131.617	131.617	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH	0	17.484	17.484	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	112.294	126.949	126.949	0	0
GESAMT	571.126	605.423	481.562	16.053	107.808

* Restlaufzeit

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten überwiegend von der Finanzbehörde (FB) erhaltene Zahlungen (Drs. 21/2039) sowie von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aus dem Programm zur Finanzierung großer Wohnungsbauvorhaben an den Lig geleistete Zahlungen für Erschließungsmaßnahmen, die im Zuge der Projektentwicklung dann an die jeweils zuständige Fachbehörde bzw. an das zuständige Bezirksamt der FHH übertragen werden.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 298,3 Mio. Euro stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:



Umsatzerlöse

	2019 TEUR
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten	95.424.103,21
<i>a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung bebauter Flächen</i>	<i>72.585.667,23</i>
<i>b) Erträge aus Vermietung und Verpachtung unbebauter Flächen</i>	<i>17.187.355,01</i>
<i>c) Erträge aus der Überlassung von Flächen*</i>	<i>2.492.879,02</i>
<i>d) Erträge aus sonstiger Vermietung und Verpachtung</i>	<i>3.158.201,95</i>
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	19.824.175,37
<i>a) Erträge aus kapitalisierten Erbbauzinsen</i>	<i>965.906,99</i>
<i>b) Erträge aus laufenden Erbbauzinsen</i>	<i>18.858.268,38</i>
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten, Dienstbarkeiten und weiteren Rechten	3.188.955,54
1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Mehrerlös)	175.392.565,52
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	883.042,16
1.6 Erträge aus Dienstleistertätigkeit	3.587.444,11
GESAMT	298.300.285,91

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich überwiegend aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (1,6 Mio. Euro), Erträgen aus der Auflösung von Sonderposten (9,8 Mio. Euro, Verkauf des Objektes Klosterwall), Ablösezahlungen aus der Auflösung von Mietverträgen (11,0 Mio. Euro) sowie periodenfremden Erträgen (8,5 Mio. Euro) zusammen.

Die periodenfremden Erträge sind insbesondere durch Rückerstattungen aus Erschließungsprojekten aus 2018 (6,2 Mio. Euro) sowie Rückerstattungen von Niederschlagswassergebühren (0,6 Mio. Euro) entstanden.

Unter dem **Personalaufwand** sind in der Position Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) enthalten.

Die **Abschreibungen** auf das Anlagevermögen setzten sich aus folgenden Positionen zusammen:

Abschreibungen	2019 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (planmäßig)	31.039.025,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (außerplanmäßig)	1.597.072,58
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	12.412,73
GESAMT	32.648.511,17

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind insbesondere Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (4,0 Mio. Euro) sowie periodenfremde Aufwendungen (6,9 Mio. Euro) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** setzen sich insbesondere aus Erträgen aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (26,5 Mio. Euro) sowie aus Erträgen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (524 Tsd. Euro) zusammen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten Zinszahlungen für den zur Eröffnungsbilanz übernommenen Kredit für das Mietkaufobjekt Neuenfelder Straße. Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen 103 Tsd. Euro an verbundene Unternehmen.

1. Haftungsverhältnisse und sonstige Verpflichtungen

Der LIG hat keine Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen übernommen, die zu bestimmten Aufwendungen in künftigen Geschäftsjahren führen können. Eine noch ausstehende Einlage zum 31.12.2019 in die Beteiligung 3. HOVG Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von 50.000 Euro wurde im Januar 2020 gezahlt. Darüber hinaus bestehen auch keine weiteren **Haftungsverhältnisse** im Sinne des § 251 HGB. Insbesondere sind Haftungsverhältnisse durch die Bestellung von Hypotheken und Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten durch die Verwaltungsvorschrift zu § 64 LHO ausgeschlossen.

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** des LIG setzen sich insbesondere aus Dauerschuldverhältnissen, beurkundeten Immobilienankäufen sowie Vorgaben aus Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen zusammen. Die Verpflichtungen aus unbefristeten Dauerschuldverhältnissen werden mit der Summe der bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin anfallenden Beträge ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Neben der Aufrechterhaltung des allgemeinen Geschäftsbetriebs sind diese Verpflichtungen überwiegend den typischen immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeiten des LIG in der Flächenentwicklung, dem Vertrieb sowie der Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandobjekten zuzuordnen.

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

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen		Gesamt
		31.12.2019
		Mio. EUR
Dauerschuldverhältnisse		
Mieten/Pachten, Leasing und Erbbaurechte (inkl. Bewirtschaftung)		70,2
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>		<i>0,0</i>
Dauerschuldverhältnisse		
Geschäftsbesorgungs-, Dienstleistungsverträge u. Ä.		30,9
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>		<i>12,8</i>
Verpflichtungen aus Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen (Grundstücksankäufe)		101,0
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>		<i>0,0</i>
Verpflichtungen aus Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen (Entwicklungsvorhaben)		537,9
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>		<i>424,4</i>
Verpflichtungen aus Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen (Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben)		261,1
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>		<i>3,0</i>
Übrige finanzielle Verpflichtungen		6,7
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>		<i>4,8</i>
Gesamtsumme		1.007,8
<i>davon gegenüber verbundenen Organisationen</i>		<i>445,0</i>

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

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

Die Verpflichtungen aus **Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen** stellen von der FHH beschlossene Flächenentwicklungsmaßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus und der Wirtschaftsförderung sowie darüber hinaus auch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien bzw. der Bestandsinfrastruktur dar. Die Flächenentwicklungsmaßnahmen umfassen neben Entwicklungsmaßnahmen im Zuge des A7-Deckel-Projektes insbesondere die Wohnungsbauprojekte

Elbmosaik (NF 65), Röttiger-Kaserne (NF 66), die Elbinsel-Projekte und weitere Vorhaben (z.B. Fischbeker Reethen oder Finkenwerder 32). Diesen prognostizierten Ausgabeverpflichtungen im Zuge von Entwicklungsmaßnahmen sollen zu späteren Zeitpunkten entweder entsprechende Einnahmen aus Immobilienverkäufen oder städtische Defizitausgleiche der FHH gegenüberstehen. Die Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben umfassen insbesondere die Kaimauersanierungen in der Speicherstadt und das Heiligengeistfeld.

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

2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

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

3. Beschäftigte

Der LIG beschäftigte zum 31.12.2019 205 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

▶ **Personalbestand**

	Beamte	Angestellte	Gesamt
männlich	41	31	72
weiblich	57	76	133
Gesamt	98	107	205

4. Honorare des Abschlussprüfers (netto)



Honorar des Abschlussprüfers (netto)

	Betrag TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	28

5. Nachtragsbericht

Aufgrund der ungewissen und nicht prognostizierbaren (wirtschaftlichen) Lage infolge der „Corona-Krise“ seit März 2020 können sich Risiken ergeben, die die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeit des LIG beeinflussen können. Zu den sich daraus ergebenden Entwicklungen für den LIG können zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Grundsätzlich muss aber davon ausgegangen werden, dass auch am Immobilienmarkt die Auswirkungen mit Blick auf ggf. geringere Zahlungsfähigkeiten sowie eine sinkende Nachfrage, steigende Zinsen und damit einhergehend ggf. auch eine rückläufige Entwicklung bei den Kauf- und Mietpreisen zu spüren sein werden.

Hamburg, 12. Juni 2020

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen




Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

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

Mehrjahresvergleich für die Jahre 2015 bis 2019

 **Finanzkennzahlen**

	2015 Mio. EUR	2016 Mio. EUR	2017 Mio. EUR	2018 Mio. EUR	2019 Mio. EUR
Umsatzerlöse	172,1	167,5	227,7	328,3	298,3
Jahresergebnis	58,1	70,3	136,5	162,8	114,2
Anlagevermögen	4.350	4.581	4.599	4.561	4.504
Eigenkapital	4.518	4.560	4.587	4.683	4.723
Eigenkapitalquote	91,0 %	88,9 %	89,0 %	87,3 %	86,4 %
Bilanzsumme	4.964	5.127	5.154	5.367	5.462
Verkaufserlöse	240,6	123,5	223,1	458,7	208,9
Investitionen	268,5	142,7	164,5	130,6	111,2

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Freie und Hansestadt Hamburg
Geschäftsführung des
Landesbetriebs
Immobilienmanagement und
Grundvermögen

KONZEPT UND DESIGN

berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

BILD

Eva Häberle

STAND

September 2020

HINWEISE

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

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

Dies ist eine Publikation
zum Geschäftsbericht 2019.





LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

T +49 40 42823-4006

F +49 40 42791-4006

M immobilienmanagement@lig.hamburg.de

immobilien-lig.hamburg.de



**DEINE CHANCE,
DURCHZUSTARTEN**

ZEIG GES ICHT

**FÜR
DEN LIG**

**FÜR
HAMBURG**



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen


Hamburg



ZEIG GES ICHT

GEMEINSAM GESTALTEN

Hamburg ist ständig im Wandel, und damit die **Stadt für alle lebenswert bleibt, werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LIG aktiv.**



**HAMBURGS FACETTEN: SO VIELSEITIG
WIE UNSERE MITARBEITERINNEN UND
MITARBEITER**

**HINTER DEM LIG
STEHEN VIELE GESICHTER,**
die jeden Tag aufs Neue die
Stadt Hamburg mitgestalten.
Sechs Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter geben einen
Einblick in ihren Arbeitsalltag,
zeigen die vielfältigen
Aufgaben und machen
klar: Der LIG ist ein
moderner Arbeitgeber.



VIELFÄLTIG

So vielfältig die Aufgaben im
LIG sind, so unterschiedlich
sind auch die Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter.

**FORDERND
AUTONOM
INNOVATIV
SPANNEND**



**WIR
SIND
DER
LIG**

**MODERN
VIELSEITIG
KOLLEGIAL**

Wie sieht Ihr beruflicher Werdegang aus?

Vom Münchner Kindl zur Hamburger Deern – Als gebürtige Münchnerin habe ich mein Bachelorstudium der Wirtschaftspsychologie in meiner Heimatstadt absolviert und mich anschließend dazu entschlossen, den Süden Deutschlands zu verlassen und einen Umzug in die Hansestadt zu wagen. Hier führte mich meine erste Festanstellung in ein Hamburger Start-up-Unternehmen der Fitnessbranche, wo ich als Personalreferentin arbeitete. Im April 2020 führte mich mein Weg dann als Personalreferentin für Organisationsmanagement, Personalmarketing und Gesundheitsmanagement zum LIG.

Vom Start-up zur Behörde – und trotzdem weiter agil arbeiten. Das war Mona Lukas sehr wichtig. Als Personalreferentin beim LIG bleibt ihr ein dynamisches Arbeitsumfeld erhalten.



MONA LUKAS

Die Personalreferentin kann beim LIG ihre **Kreativität** ausleben.



FÜR DEN JOB NACH HAMBURG

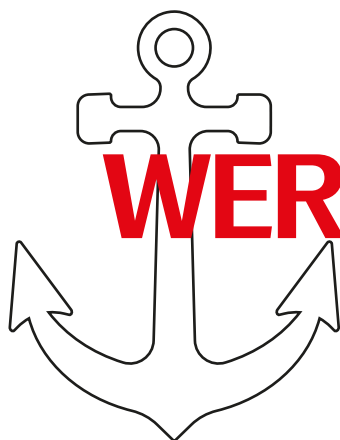


FAKTOR

Vielfältige Aufgaben warten auf Mona Lukas: Ihr Job verlangt akribisches Arbeiten, und gleichzeitig kreative Ideen. Gerade diese Kombination macht ihren Arbeitsalltag als Personalreferentin so spannend.



Der LIG in drei Worten?



VERBINDLICH DYNAMISCH WERTSCHÄTZEND

Was begeistert Sie an Ihrer Tätigkeit im LIG?

Das spannende an meinen Tätigkeiten ist deren Vielfältigkeit, da ich als Personalreferentin unterschiedliche Bereiche betreue. Während das Arbeiten im Organisationsmanagement auf Grundlage von Gesetzestexten eine ausgeprägte Akribie abverlangt, kann ich im Personalmarketing sowie im Gesundheitsmanagement meine Kreativität ausleben. Diese Kombination macht den Arbeitsalltag für mich super abwechslungsreich und ausgleichend.

Wie haben Sie die ersten Tage im LIG erlebt?

Meine ersten Tage im LIG waren vermutlich anders als die ersten Tage der meisten hier. Ich fing mitten in der Zeit an, in der das Coronavirus unser Arbeitsleben bestimmte. Die Flure im LIG waren leer, die Büros zum großen Teil nicht besetzt und die neuen Kolleginnen und Kollegen fast ausschließlich telefonisch erreichbar. Mit mir starteten zwei neue Kolleginnen in der Personalstelle, was zu Zeiten sozialer Einschränkungen eine echte Bereicherung für mich war. Trotz diesen außergewöhnlichen Umständen wurde ich herzlich in den LIG aufgenommen: Mir wurde alles Wichtige gezeigt, es gab immer Ansprechpartner mit einem offenem Ohr vor Ort und **ich habe mich von Anfang an rundum wohl gefühlt**.

Wie sah Ihre Einarbeitung aus?

Meine Einarbeitung fand vorwiegend via Telefon und Skype statt. Hierzu gab es tägliche Telefonkonferenzen, Fragerunden, Skype-Meetings und Webinare, um die relevanten Inhalte zu erlernen. Damit man als Neueinsteiger auch einen Überblick über die Arbeitsinhalte der anderen Referate erhält und den LIG genauer kennenlernt, finden grundsätzlich Hospitationen statt. Ich bin gespannt, was ich in den Hospitationen alles lernen werde und freue mich darauf.

Was macht den LIG als Arbeitgeber für Sie besonders attraktiv?

Da ich aus einem jungen und sehr dynamischen Start-up komme, war mir besonders wichtig, dass ich weiterhin **in einem dynamischen und agilen Arbeitsumfeld** tätig bin. Durch die kurzen Entscheidungswege im LIG und die herrschende Dynamik ist dies hier definitiv der Fall. Ein weiterer Punkt, der mir sehr wichtig ist, ist meine **persönliche Flexibilität**. Durch die Gleitzeitregelungen und die künftigen Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten kann ich meine Arbeitszeit flexibel einteilen und **habe neben dem Vollzeitjob trotzdem noch Zeit für mein Privatleben**. Dazu kommt natürlich noch die super Lage und die modernen Räumlichkeiten – das macht den Arbeitsalltag einfach angenehm.

3

Stunden in Gleitzeit
lassen genügend
Raum für das Privatleben

9

Die Stadt ist niemals „ausgeplant“, sagt Dominik Georgi. Wie alle Städte befindet sich Hamburg in ständigem Wandel. Das lässt den Projektkoordinator seine Arbeit immer wieder neu ausrichten.



DOMINIK GEORGI

Wie viele Kolleginnen und Kollegen im LIG arbeitet auch Dominik Georgi **interdisziplinär mit anderen Abteilungen zusammen.**

Wie sieht Ihr beruflicher Werdegang aus?

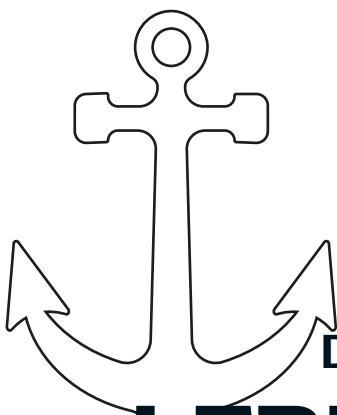
Da ich mehr oder weniger **frisch von der Uni zum LIG** kam, beantworte ich diese Frage mit einem kurzen Blick auf meinen Weg dorthin: Ich habe im Jahr 2017 mein Bachelorstudium der Raumplanung an der TU Dortmund abgeschlossen, dem ich in den folgenden beiden Jahren am selben Ort ein Masterstudium mit dem Schwerpunkt der strategischen Stadt- und Regionalentwicklung folgen ließ. Vor Beginn meiner Masterthesis kam ich nach Hamburg und damit zum LIG.

Wir sind neugierig: Schildern Sie uns Ihre interne/fachliche Laufbahn innerhalb des LIG.

Während meiner Masterthesis war ich ab 2018 zunächst mit halbem Stundenpensum im LIG beschäftigt und bin seit Beendigung des Studiums im Mai 2019 als Vollzeitkraft angestellt. Fachlich war ich neben meiner originären Aufgabe als Portfolioanalyst für den Bezirk Altona auch in Projekte mit starkem stadtplanerischen Bezug involviert. Diese **projektbezogenen Sachverhalte machen – aufgrund meines kürzlich erfolgten LIG-internen Wechsels vom Portfoliomanagement in den Bereich der Projektkoordination für Entwicklungsvorhaben – aktuell den Großteil meiner Arbeit aus.**

Was macht den LIG als Arbeitgeber für Sie besonders attraktiv?

Als die zentrale Stelle für das Immobilienmanagement der zweitgrößten Stadt in Deutschland ist der LIG in zahlreiche politische und strategische Themen zur künftigen Entwicklung Hamburgs unmittelbar involviert. Kombiniert man diese Relevanz der behandelten Themen mit der Vielseitigkeit und Interdisziplinarität der Beschäftigten, erhält man eine attraktive Mischung, in der man **einerseits tatsächliche Ergebnisse seiner Arbeit sieht und andererseits kontinuierlich neues Wissen generieren kann.**



Der LIG in drei Worten?

**LEBHAFT
INTERDISZIPLINÄR
GESCHÄFTIG**



FAKTOR

Genau der richtige Ort: Für den studierten Regionalentwickler Dominik Georgi ist der LIG als zentrale Stelle für das Immobilienmanagement der zweitgrößten deutschen Stadt besonders attraktiv.

“

**MIT
ALLEN
IM**

**GE
SPRÄ
CH**

Wie sieht Ihre Schnittstelle zu anderen Abteilungen aus?

Neben den prozessual definierten Schnittstellen sind diese häufig themenbezogen und damit verschiedenartig. Je nach Anlass, Sachlage oder Zielformulierung eines jeweiligen Themas gibt es unterschiedliche Konstellationen und projektbezogene Zusammenarbeit. **Die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit ist insgesamt ein fester Bestandteil meiner täglichen Arbeit im LIG.**

Wo gibt es noch Entwicklungspotenzial?

Dinge wie die prozessualen Aspekte und die Ordnung der internen Kommunikation können stetig verbessert werden. Daneben gibt es sicherlich auch fachliche Bereiche, in denen sich der LIG aufgrund der Tatsache, dass **eine Stadt sich samt ihrer Bewohner in stetigem Wandel befindet und niemals „ausgeplant“ ist, immer wieder neu hinterfragen, neue Wirkungs- und Aufgabenbereiche definieren und bestehende stärken kann.**



PAULINE PAUTSCH

Ihre langjährige Erfahrung bringt Pauline Pautsch im Qualitätsmanagement ein.

MIT

16

JAHREN
BEGANN MEINE
LAUFBAHN
BEI DER STADT
HAMBURG



STARK IM TEAM

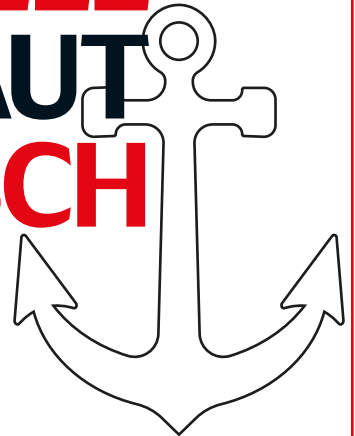
Qualität an oberster Stelle: Als Qualitätsmanagerin steht Pauline Pautsch mit jeder Abteilung in Kontakt. Dabei bekommt sie Einblicke in zahlreiche Projekte und Vorhaben.

Wie sieht Ihr beruflicher Werdegang innerhalb der FHH aus?

Ich bin tatsächlich ein **reines „Verwaltungsgewächs“**. Meine komplette berufliche Laufbahn spielt sich in der Verwaltung der FHH ab. Ich begann im Oktober 2006 mit 16 Jahren die Ausbildung zur Verwaltungsfachangestellten bei der Freien und Hansestadt Hamburg. Nach Abschluss der Ausbildung begann ich im Zentrum für Aus- und Fortbildung (ZAF) in der fachlichen Leitstelle CLIX zu arbeiten. Ich arbeitete zwei Jahre im ZAF, als ich mich dazu entschloss, mein Abitur an einer Abend- schule nachzuholen, um Public Management studieren zu können. 2013 waren alle Voraussetzungen erfüllt und das Studium konnte starten. Nach dem Studium wurde ich im LIG übernommen und seitdem arbeite ich am Millerntorplatz. Meine interne Laufbahn im LIG begann bei LIG51 (Portfoliostrategie) und nahm nach einem Jahr im Qualitätsmanagement seinen Lauf.

Der LIG in drei Worten?

UNKONVENTIONELL LAUT DYNAMISCH



Beschreiben Sie Ihre jetzige Tätigkeit – was bringt Ihnen bei Ihrer täglichen Arbeit am meisten Spaß?

In meiner Funktion als Qualitätsmanagerin habe ich zu jeder Abteilung des Hauses Berührungspunkte und lerne sehr viele Projekte und Vorhaben kennen. Die tägliche Arbeit ist abwechslungsreich und geprägt von Termindruck, politischen Vorgaben und Anforderungen des Geschäftsführers. Diese Hürden gemeinsam mit einem jungen dynamischen Team zu bewältigen, macht jeden Tag Freude.

Was macht den LIG als Arbeitgeber für Sie besonders attraktiv?

Der LIG ist nicht wie eine typische Behörde. Man hat mehr das Gefühl, in einem jungen Unternehmen in der freien Wirtschaft zu agieren. Trotzdem genießt man alle Vorzüge der Arbeit in der Hamburger Verwaltung wie flexible Arbeitszeiten, Teilzeitmodelle oder mobiles Arbeiten. Der LIG beherbergt Absolventen der verschiedensten Ausbildungsberufe und Studiengänge und beschäftigt sowohl echte „Liegschaftler“ als auch Nachwuchskräfte. **Diese Diversität macht den LIG als Arbeitgeber für mich sehr attraktiv.**

Was empfehlen Sie Personen, die sich beim LIG bewerben möchten?

Wer sich beim LIG bewirbt, muss die **drei Cs** haben, wie Herr Schuster, unser Geschäftsführer, immer sagt: **Chemistry, Character und Competence**. Hier ist das Gesamtpaket wichtig.

Wo gibt es noch Entwicklungspotenzial?

Entwicklungspotenzial gibt es in jedem guten Unternehmen. Im LIG liegt dieses in der abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit. Die Motivation und Identifikation ist in jedem Referat und jeder Abteilung hoch, es muss aber noch globaler für den LIG gedacht werden.

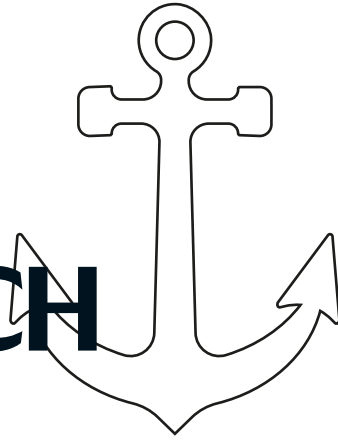


FAKTOR

Seit mehr als zehn Jahren arbeitet Pauline Pautsch in der Verwaltung. Der LIG ist für sie jedoch keine typische Behörde: Das Arbeitsumfeld ähnelt dem eines jungen Unternehmens in der freien Wirtschaft.

Der LIG in drei Worten?

DYNAMISCH
KREATIV
VIELFÄLTIG



Mehr als zehn Jahre beim LIG zu sein, bedeutet für Paul Nickel keinen Stillstand. Ganz im Gegenteil: Der Teilprojektleiter hat gerade sein berufsbegleitendes Studium erfolgreich abgeschlossen und eröffnet sich damit neue inhaltliche Perspektiven.

Wir sind neugierig: Schildern Sie uns Ihre interne / fachliche Laufbahn innerhalb des LIG:

Ich habe nach Abschluss des dualen Bachelorstudiengangs Public Management im Jahr 2010 meine Arbeit im Bereich Verkauf von Gewerbeflächen im LIG begonnen. Im Jahr 2013 bin ich in das Portfoliomanagement des LIG gewechselt und konnte im Bereich der Planungsbegleitung unterschiedliche öffentliche Planverfahren der Stadt mit begleiten und einen Einblick in die Stadtplanung erlangen. Von 2014 bis 2018 war ich in der Abteilung Bestandsmanagement in unterschiedlichen Rollen tätig. Seit etwa eineinhalb Jahren bin ich in der Abteilung Steuerung und Service des LIG zunächst als Referent und mittlerweile als Teilprojektleiter im Projekt zukunftsgerichtetes Datenmanagement für die Neuausschreibung der Aufgabenwahrnehmung in den Bereichen Bestandsmanagement und Vertrieb von Grundstücken verantwortlich.

Wie sieht eine typische Arbeitswoche bei Ihnen aus?

Von 2018 bis 2020 habe ich im Rahmen des Hamburg-eigenen Masterstudiengangs Public Management berufsbegleitend studiert. In dieser Zeit war ich mehrheitlich zwei Tage im Büro und an den übrigen Tagen an der Hochschule. **Meine Arbeitswoche war also vom Wechsel fachlicher und studienbezogener Inhalte geprägt.** Viele der im Studium erworbenen Kenntnisse kann ich gewinnbringend in meinen Arbeitsalltag integrieren, sodass mir diese stadteneigene Weiterbildungsmöglichkeit auch im LIG neue inhaltliche Perspektiven eröffnet hat. Sehr froh bin ich darüber, dass mich der LIG bei meinem Studium unterstützt hat und mir viel Verständnis, beispielsweise in den Prüfungszeiten, entgegen gebracht wurde.

Was bringt Ihnen bei Ihrer täglichen Arbeit am meisten Spaß?

Den meisten Spaß bringt mir die Lösung von komplexen Fragestellungen mit den Kolleginnen und Kollegen des LIG. Das **Verfolgen neuartiger Lösungsansätze außerhalb verstaubter Verwaltungsvorgänge**, das eigenverantwortliche Arbeiten und die Vielfalt der Themen sind für mich zudem reizvoll.

IN
4

UNTERSCHIEDLICHEN BEREICHEN INNERHALB DES LIG KONNTE PAUL NICKEL IN DEN VERGANGENEN 10 JAHREN ERFAHRUNGEN SAMMELN



“DER MIX MACH T'S



PAUL NICKEL

Immer beim LIG und trotzdem nie stehen bleiben: Paul Nickel nutzt die **Fortbildungsangebote des LIG.**

FAKTOR

Individuelle Entwicklung wird beim LIG großgeschrieben: Nach Jahren der Praxis widmete sich Paul Nickel in seinem Studium theoretischen Inhalten.

Was macht den LIG als Arbeitgeber für Sie besonders attraktiv?

Der LIG bietet mit seinen **modernen Büroräumlichkeiten, der Lage im Herzen Hamburgs**, individuellen Fortbildungsangeboten für die Mitarbeitenden und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, bei denen das Einbringen neuer Ideen durch die Führungskräfte gefördert wird, **sehr attraktive Rahmenbedingungen für die tägliche Arbeit und die individuelle Entwicklung.**

Welcher Typ Mensch passt Ihrer Meinung nach zum LIG?

Im LIG pflegen wir eine **offene interne Kommunikationskultur**, die für Grundstücksgeschäfte auch unbedingt erforderlich ist. Der Blick über den eigenen Tellerrand und die Abstimmung mit Kolleginnen und Kollegen aus anderen Bereichen zeichnen die Arbeit im LIG aus. Deshalb sollte man offen auf andere zugehen können und eine lösungsorientierte Herangehensweise bei der Bewältigung von Problemen mitbringen.



Die Portfoliomanagerin Kim Seebode arbeitet seit mehr als einem Jahr beim LIG und ist von der Abwechslung im Job und der Projektvielfalt begeistert. Denn die Aufgaben ähneln keineswegs denen einer herkömmlichen städtischen Verwaltung.

Wie sieht Ihr beruflicher Werdegang aus?

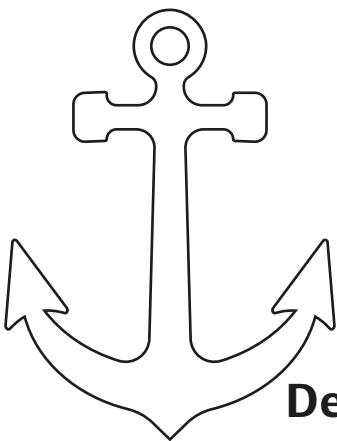
Nach meinem dualen Bachelorstudium bei einem Hamburger Projektentwickler habe ich mein Masterstudium mit dem Schwerpunkt Investment Banking absolviert. Nach dem Studium durfte ich weitere Berufserfahrungen im Fondscontrolling sammeln. Nun arbeite ich seit rund anderthalb Jahren beim LIG im Referat Portfoliostrategie als Portfoliomanagerin.

Welche Informationen wären Ihrer Meinung nach für Quereinsteiger besonders wichtig?

Quereinsteiger sollten – zumindest grob – über alltägliche Verwaltungsarbeiten, die im Tagesgeschäft auflaufen, Bescheid wissen. Das können zum Beispiel Fristen für Stellungnahmen oder schriftliche Anfragen aus der Politik sein. Außerdem finde ich es wichtig, bei Drucksachen immer stringent und präzise zu arbeiten.

Was begeistert Sie an Ihrer Tätigkeit im LIG?

Am meisten begeistern mich die Vielfalt der Projekte und die Möglichkeit, an Entscheidungen aktiv mitzuwirken. Überrascht bin ich oft noch über die Offenheit gegenüber Vorschlägen und, mit welcher Dynamik Entscheidungen getroffen werden. Von der Arbeit in einer herkömmlichen städtischen Verwaltung, wie man sich sie vorstellt, ist hier wenig wiederzufinden. **Außerdem gefällt mir das positive, persönliche Umfeld sehr.**



Der LIG in drei Worten?

KREATIV

LEISTUNGSORIENTIERT

INNOVATIV

“ QUER EINSTIEG BRINGT FRIS CHEN WIND



▶ KIM SEEBODE

Vom **Investment Banking und Controlling** zum **Portfoliomanagement**: Kim Seebode hat den Quereinstieg gewagt.

Was würden Sie, im Vergleich zu jetzt, vermissen, wenn Sie wieder in der Privatwirtschaft angestellt wären?

Sollte ich wieder in der Privatwirtschaft arbeiten, würde mir die Vielfältigkeit fehlen. Ich arbeite aktuell in den unterschiedlichsten Projekten. Eine solche Abwechslung ist, glaube ich, nicht bei einem Arbeitgeber in der Privatwirtschaft zu finden.

Welche Werte sind Ihnen im beruflichen Umfeld wichtig?

Prinzipien wie Zuverlässigkeit, Solidarität und Ehrlichkeit stehen für mich an oberster Stelle. Beim LIG macht sich das in der **offenen Kommunikation** bemerkbar. Das erleichtert den Umgang mit Kolleginnen und Kollegen sehr und sorgt für eine gute Arbeitsatmosphäre.

FAKTOR

Im LIG herrscht eine große Offenheit gegenüber neuen Ideen. Das überrascht Kim Seebode, die aus der Privatwirtschaft gewechselt hat, immer wieder.



“IM NOR DEN ZUH USE

Großkonzern, Dienstleister, Onlinehandel – und dann zur Behörde. Tatjana Depri hat schon viel gesehen und schätzt deshalb besonders die Flexibilität beim LIG, um Beruf und Privatleben zu vereinbaren.

SEIT
20
20

BEIM LIG AN BORD

Wie haben Sie die ersten Tage im LIG erlebt?

Mein Start im LIG fand aufgrund der Corona-Pandemie unter besonderen Umständen statt. In den ersten Wochen erfolgte die Einarbeitung hauptsächlich telefonisch oder über Videokonferenzen, gestaltete sich dadurch aber nicht weniger spannend. Ganz im Gegenteil: **Die Kolleginnen und Kollegen der Personalstelle hatten immer ein offenes Ohr und machten mich vor allem auf digitalem Wege mit den Prozessen und Strukturen vertraut.** Zusätzlich konnte ich von den kurzen Wegen zur Geschäftsführung profitieren und war in der Lage, mich innerhalb kürzester Zeit mit meiner täglichen Arbeit vertraut zu machen.



TATJANA DEPRI

Heimathafen Hamburg:
Nach Stationen in
ganz Deutschland hat
Tatjana Depri ihren
Ankerplatz in Hamburg
gefunden.

FAKTOR

Der öffentliche Dienst bedeutet verstaubte Akten und in die Jahre gekommene Büroräume. Nicht die Klischeeschublade aufziehen, sagt Personalreferentin Tatjana Depri.

Wie sah Ihre berufliche Laufbahn vor dem Start in den LIG aus?

Vielfältig und abwechslungsreich! Angefangen mit einer bankkaufmännischen Ausbildung konnte ich nach dem Abitur und meinem BWL-Studium erste berufliche Erfahrungen als Einkäuferin in zwei Großkonzernen sammeln, bevor ich alle Zelte in Hamburg abbrach und meine Karriere im Bereich Human Resources in Köln startete. Hier eignete ich mir im Rahmen eines Traineeprogramms das Rüstzeug für die Personalarbeit an und verbrachte anschließend noch einige Zeit in Berlin. Aber ich bin **„Nordisch by Nature“**, weshalb mich mein Weg schlussendlich wieder zurück in den Norden und nach Hamburg führte.

Welche Vorteile habe ich von meiner Tätigkeit im LIG?

Mein beruflicher Werdegang ermöglichte mir Einblicke in unterschiedliche Branchen und Konzernstrukturen. Onlinehandel, Lebensmitteleinzelhandel, Telekommunikationsdienstleister... um nur einige zu nennen. Aufgrund der Erfahrungen **schätze ich vor allem die Flexibilität, die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des LIG hinsichtlich der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben** geboten wird – die Gestaltungsmöglichkeiten sind so vielfältig wie die Beschäftigten und die Rahmenbedingungen des öffentlichen Diensts ermöglichen mir außerdem, **meine Backpacking-Abenteuer mit meiner Arbeit zu vereinbaren. Wertschätzung ist nicht nur eine hohle Phrase, sondern wird jeden Tag auf's Neue gelebt!**

Welche Information wäre für Quereinsteiger besonders wichtig zu wissen?

Nicht die Klischeeschublade aufziehen und den öffentlichen Dienst per se über einen Kamm scheren! Der öffentliche Dienst ist mehr als verstaubte Akten und in die Jahre gekommene Büroräume. Work-Life-Balance, vielfältige Weiterentwicklungsmöglichkeiten, Sicherheit und kurze Prozesse – **Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger können nicht nur von den Vorteilen profitieren, sondern auch ihre Kenntnisse aus der freien Wirtschaft optimal in den LIG einbringen und neue Impulse setzen.**

Der LIG in drei Worten?

NAHBAR
DIGITAL
VIELFÄLTIG





PERSPEKTIVEN

- ◻ Förderprogramm für Nachwuchskräfte
- ◻ Job-Rotation
- ◻ Eigenes Aus- und Fortbildungszentrum der Stadt (ZAF)
- ◻ Individuelle Förderung
- ◻ Feedbackgespräche



FAMILIEN- FREUNDLICHKEIT

- ◻ Eltern-Kind-Arbeitszimmer
- ◻ Teilzeitmodelle
- ◻ Mobiles Arbeiten

ONBOARDING

- ◻ Patenprogramm
- ◻ Mehrwöchige Hospitationen
- ◻ Webinare und Schulungen



WORK- LIFE- BALANCE

- ◻ Flexible Arbeitszeitmodelle
- ◻ Sabbaticals
- ◻ 30 Tage Jahresurlaub

DER
LIG
IST



VIELFÄLTIG
KOMMUNIKATIV
DYNAMISCH
NAHBAR
DIGITAL
VERBINDLICH
WERTSCHÄTZEND
FAIR
INNOVATIV

HAMBURGS ZUKUNFT IST



BUNTE STADT

Um eine vielseitige Stadt wie Hamburg zu entwickeln, bedarf es bunter Charaktere.



UNSER ANTRIEB



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Freie und Hansestadt Hamburg
Geschäftsführung des
Landesbetriebs Immobilienmanage-
ment und Grundvermögen

KONZEPT UND DESIGN

berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

REDAKTION

Tatjana Depri und Mona Lukas

PROJEKTKOORDINATION

Julia Schwabe und Jan Scharenberg

BILDER

Eva Häberle, unsplash

STAND

September 2020

HINWEISE

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

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

Dies ist eine Publikation zum Geschäftsbericht 2019.



GESICHTER DER STADT



A large, solid red anchor graphic is positioned behind the text. The anchor has a circular ring at the top and two curved flukes at the bottom.

KOMM AN BORD

**Der LIG ist der Ansprechpartner
für alle,** die in und mit Hamburg wachsen wollen.
Alles über uns und unsere offenen Stellen
[immobilien-lig.hamburg.de](https://www.immobilien-lig.hamburg.de)

Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Millerntorplatz 1 20359 Hamburg