

LIG – Auf Hamburg bauen

Geschäftsbericht 2014

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Kennzahlen

Mio. EUR		
Ertragslage	2014	2013
Umsatzerlöse	155,1	134,5
Betriebliches Ergebnis	44,6	16,3
Jahresergebnis	35,2	8,6
Finanz- und Vermögenslage	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	5.006,5	5.062,9
Eigenkapital	4.601,9	4.602,5
Langfristige Vermögenswerte	4.133,6	4.531,0
Kurzfristige Vermögenswerte	871,8	531,9
Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	61,1	103,3
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	39,5	24,8
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-110,7	-396,1
Leistungsdaten	2014	2013
Veräußerungsgeschäft	85,8	59,6
Dienstleistungsgeschäft	5,3	9,4
Abgeschlossene Ankaufverträge	146	97
davon im Auftrag Dritter	134	82
Abgeschlossene Verkaufverträge	190	253
davon im Auftrag Dritter	21	39
Erträge des Vermietungsgeschäfts in Mio. EUR	63,9	65,6
Daten zum Immobilienbestand	2014	2013
Wohnobjekte	900	k.A.
Gewerbeobjekte	350	k.A.
Erbbaurechte	4.500	k.A.
Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute Grundstücke	10.800	k.A.
Kleingärten	18.600	k.A.

Als **Landesbetrieb Immobilienmanagement Grundvermögen (LIG)** steuern wir in der Eigentümerfunktion wesentliche Teile des **Immobilienvermögens der Hansestadt Hamburg**. Über eine ausgewogene Ankauf- und Verkaufspolitik und ein aktives Flächenmanagement tragen wir zur nachhaltigen Entwicklung unserer Stadt bei. Dazu kooperieren wir mit kompetenten Partnern, die auf städtischen Wohnungsbau-, Büro- oder Gewerbeflächen an der Gestaltung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mitwirken möchten.

Inhalt

Brief der Geschäftsführung	2	Jahresabschluss	41
Highlights 2014/2015	6	Bilanz	42
Auf Hamburg bauen	8	Gewinn- und Verlustrechnung	44
Aus unseren Abteilungen	12	Kapitalflussrechnung	45
Überblick	12	Anlagenspiegel	46
An- und Verkauf	14	Anhang	48
Projektentwicklung	20	Informationen	59
Flächen- und Portfoliomanagement	24	Bestätigungsvermerk	60
Bestandsmanagement	28	Kontakt	60
Geschäftsentwicklung 2014	30	Impressum	61
Ertragslage	31		
Vermögens- und Finanzlage	35		
Liquiditätslage	37		
Ausblick	38		

Sehr geehrte Damen und Herren,

2014 war für den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ein ebenso ereignis- wie erfolgreiches Jahr. Wir haben das Geschäftsergebnis mit 35,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert und konnten 80,3 Mio. Euro an den Haushalt der Stadt abführen. In der Bilanz blieben das Eigenkapital mit 4,6 Mrd. Euro und die Eigenkapitalquote mit 92 % auf dem sehr soliden Vorjahresniveau.



Es ist unser Ziel, unsere Leistungs- und Handlungsfähigkeit dauerhaft zu stärken.

Im operativen Geschäft konnten wir auch im vergangenen Jahr die nach wie vor positive Stimmung auf dem hamburgischen Immobilienmarkt sehr gut nutzen.

Besonders erfolgreich waren wir bei der Vermarktung und dem Vertrieb von Wohnungsbau-, Gewerbe- und Infrastrukturf lächen: So wurden aus dem Allgemeinen Grundvermögen (AGV) insgesamt 169 Verkäufe mit einer Fläche von insgesamt 46,5 ha und einem Verkaufserlös in Höhe von 200,1 Mio. Euro beurkundet. Allein im Bereich Wohnungsbau haben wir (inkl. Auftragsgeschäft) Flächen von insgesamt 39,5 ha an den Markt gebracht. Das entspricht einem potenziellen Bauvolumen von mehr als 2.900 Wohneinheiten. Damit konnten wir erneut einen maßgeblichen Beitrag zum Wohnungsbauprogramm des Hamburger Senats leisten.

Diesen Weg wollen wir auch in den kommenden Jahren fortsetzen und durch strategische Ankäufe und eine zukunftsorientierte Entwicklung städtischer Flächen weitere Wohnungsbaupotenziale heben und vermarkten. Derzeit bearbeiten unsere Projektentwicklungsteams mehr als siebenzig Projekte; darunter befinden sich bedeutende Großprojekte wie Jenfelder Au, Pergolenviertel, Barmbek-Nord (Opernfundus) oder das Quartier Finkenau.

Zur Erschließung weiterer Potenziale unterzieht unser Portfoliomanagement gegenwärtig sämtliche FHH-Flurstücke einer umfassenden Potenzialanalyse und fasst entsprechende Areale zu sogenannten „Portfolioobjekten“ zusammen. In Verbindung damit veröffentlichte der LIG zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres erfolgreich das FHH-interne Flächeninformationssystem „FIS“ mit allen für ein strategisches Flächenmanagement und die Vermarktung relevanten Grundstücksinformationen, auf das alle fachlich zuständigen Behörden und Dienststellen gleichermaßen zugreifen können.

Auch im Bereich Vermietung und Verpachtung waren wir erfolgreich unterwegs: Mit einem Immobilienbestand von rd. 900 Wohn- und 350 Gewerbeobjekten, 18.600 Kleingärten und nahezu 10.800 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnissen für unbebaute Grundstücke konnten wir die Vermietungs- und Verpachtungserträge im Berichtsjahr mit rund 64 Mio. Euro auf einem weitestgehend konstanten Niveau halten.

Im kommenden Geschäftsjahr richten wir unsere Aufmerksamkeit im Bereich Bestandsmanagement vorrangig auf die Optimierung der Verwaltung der vom LIG mit der Bewirtschaftung des Immobilienbestands beauftragten Dienstleister: Aufgabenbündelung, effizientere Strukturen und ein intensiverer EDV-Einsatz sollen helfen, die Ertragslage in der Vermietung und Verpachtung nachhaltig zu verbessern, die Kosten zu senken und das Leistungsangebot gegenüber den Kunden weiter zu optimieren. Im vergangenen Jahr haben wir dazu auch die Implementierung der neuen Immobilien-datenbank-Software ArchiKart 4 und eLVIS 5 weiter vorangetrieben. Die Software wird seit April 2015 sukzessive in den operativen Geschäftsbetrieb überführt.

Insgesamt hat der LIG allen Grund, zuversichtlich in das Jahr 2015 zu schauen. Das bedeutet aber nicht, dass wir uns auf dem bislang Erreichten ausruhen.

Zielsetzung des LIG ist und bleibt es, die Ertrags- und Liquiditätskraft, die Leistungs- und Handlungsfähigkeit und damit die Zukunftsfähigkeit des Landesbetriebs als erfolgreich im Auftrag der FHH agierendes Immobilienunternehmen nachhaltig und dauerhaft zu stärken und zu sichern. Deshalb bleiben wir gefordert, uns auf unsere Stärken zu konzentrieren und den mit der Gründung des Landesbetriebs eingeschlagenen Kurs mit ganzer Kraft weiterzuverfolgen.

Wir, das sind in erster Linie die 190 engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich Tag für Tag für den Landesbetrieb und seine Kunden einsetzen. Sie waren auch im vergangenen Jahr wieder der Schlüssel dafür, dass wir unseren Weg als LIG so erfolgreich fortsetzen konnten. Für diesen Einsatz möchte ich allen an dieser Stelle ganz herzlich danken.

Gemeinsam und gestützt durch das Vertrauen unserer Auftraggeber und Kunden wollen wir den LIG in den kommenden Jahren noch erfolgreicher machen und damit einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass Hamburg bleibt, was es ist: eine prosperierende, lebendige, liebens- und lebenswerte Stadt.

Ich freue mich darauf, diesen spannenden Weg gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Ihr



Senatsdirektor Thomas Schuster
Geschäftsführer des Landesbetriebs
Immobilienmanagement und Grundvermögen

Highlights 2014

Januar

Luffrachtzentrum Weg beim Jäger



In Groß Borstel, am Weg beim Jäger, entsteht ein neues modernes Luftfrachtzentrum. Die Grundstücke für das Hamburg Airport Cargo Center (HACC) wurden der Flughafen Hamburg GmbH im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt.

Januar

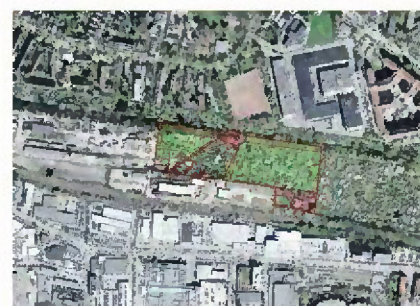
Krüsisstraße/Drosselstraße



Durch den Verkauf der Flächen des ehemaligen Busbahnhofs Barmbek wird im sogenannten Quartier „Barmbeker Bahnhof“ die Errichtung der neuen Zentrale der gesetzlichen Unfallversicherung VBG mit rund 600 Arbeitsplätzen ermöglicht. Neben Büroflächen entstehen hier Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Insgesamt entstehen neue städtebauliche Impulse für Barmbeks Mitte.

März

„Tarpenbek Greens“ – Kellerbleek/Nedderfeld



Auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Lokstedt in Groß Borstel entstehen künftig die sogenannten „Tarpenbek Greens“. Der Verkauf der Fläche am Kellerbleek ermöglicht den Neubau von rund 750 Wohneinheiten, davon 225 öffentlich geförderte Wohnungen.

Mai

„Mitte Altona“ – Harkortstraße



Für das Projekt „Mitte Altona“ wurden im Mai 2014 durch den LIG zwei Teilflächen (Baublöcke) im ersten Bauabschnitt zur Weiterveräußerung an Baugemeinschaften angekauft. Auf dem alten Güterbahngelände in Altona sollen in Zukunft Wohnungen in zwei Bauabschnitten entstehen. Insgesamt sollen auf dem ersten Bauabschnitt 1.600 Wohnungen errichtet werden.

Oktober

**„Zeise II“ – Behringstraße/
Friedensallee**



Mit der Veräußerung des Grundstücks an eine Projektgesellschaft wird der Bau einer neuen Bürozentrale für 850 Mitarbeiter der deutschen Tochter des britischen Medien- und Kommunikationsunternehmens WPP ermöglicht.

Dezember

**Münzstraße 6/Norderstraße
59-65/Schultzweg 5-9**



Auf dem bebauten Gelände der ehemaligen Gehörlosenschule im Hamburger Münzviertel sollen auf einer Gesamtfläche von rund 8.500 Quadratmeter voraussichtlich bis 2018 ca. 430 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 60% als öffentlich geförderter Wohnungsbau, entstehen.

Auf Hamburg bauen

Eine pulsierende **Wirtschaft**, eine ausgezeichnete **Infrastruktur**, ein vielfältiges **Kulturangebot** und ein **Strom**, der großen Schiffen das Tor zur Welt öffnet:

Diese und andere **Stärken** machen Hamburg zu den **attraktivsten Metropolen Europas** – und zu einer, die immer mehr **Menschen anzieht**. Zugleich ist Hamburg eine **Stadt mit begrenztem Raum**. Und so ist es sehr **wichtig**, dass wir mit seinen **Flächen besonders umsichtig** umgehen. „Auf Hamburg bauen“, unter diesem **Motto** werden wir mit dem **LIG in Zukunft unseren Beitrag** dazu leisten und das **Bild unserer Stadt von morgen** **verantwortungsvoll mitgestalten**.





Leitbild

Wir sind das Immobilienmanagement für Hamburg. Wir stehen für ein strategisches Management des gesamten städtischen Immobilienportfolios. Dadurch leisten wir einen maßgeblichen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sichern die bilanzielle Basis der Freien und Hansestadt Hamburg in Gegenwart und Zukunft.

Wofür wir stehen

Wir stehen für eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Steuerung des Immobilienportfolios und vorausschauend für dessen Entwicklung und Wertsteigerung.

Wir sorgen für Wachstums- und Entwicklungspotenziale durch strategische An- und Verkäufe und zielgerichtete Immobilienentwicklung.

Wir sind professionelle Ansprechpartner für unsere Kunden und Partner.

Wir arbeiten lösungsorientiert und tragen gemeinsam Verantwortung für die Ergebnisse unseres Handelns.

Wir gehen offen, verlässlich und wertschätzend miteinander um.

Zahlen zum FHH-Bestand

Stichtag 31.12.2014

Die Gesamtfläche Hamburgs beträgt ca. **75.000** Hektar.

Davon im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg: **50** %

Gesamtwert der Grundstücke und Bauten für eigene Zwecke
und das Infrastrukturvermögen: **26,8** Mrd. EUR (Stichtag 31.12.2013)

Zahlen zum LIG-Bestand

Flächen im LIG-Eigentum: ca. **11.000** Hektar

Anzahl Flurstücke im Portfolio: **15.000**

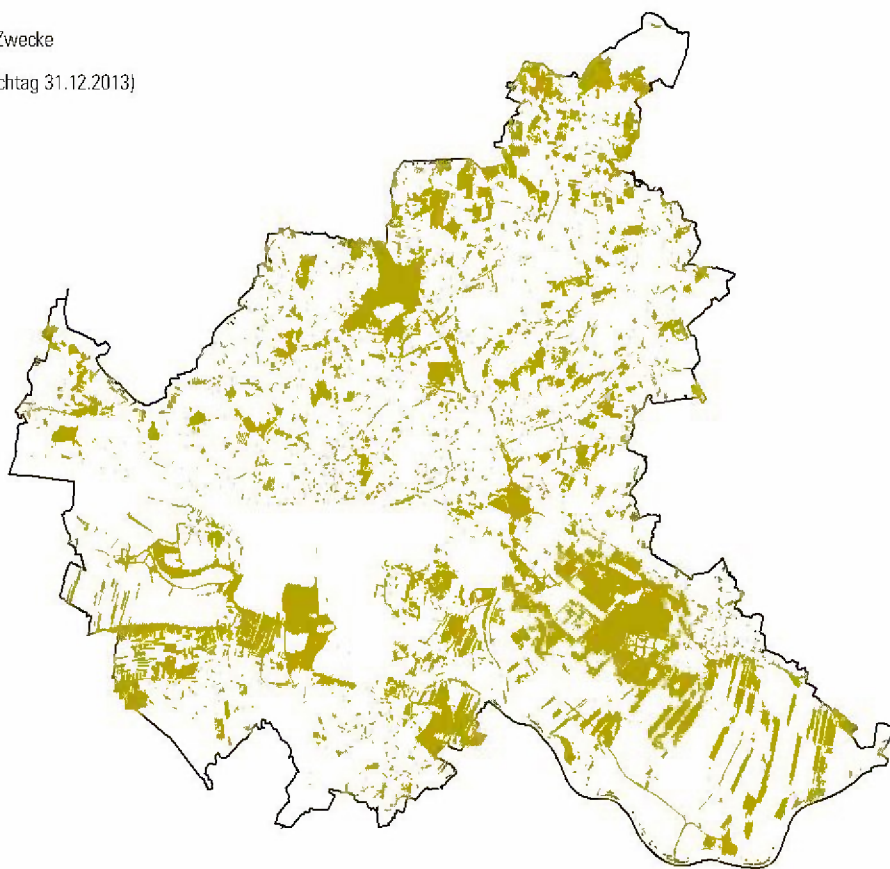
Wohnobjekte : ca. **900**

Gewerbliche Objekte: ca. **350**

Erbbaurechte: ca. **4.500**

Kleingärten: ca. **18.600**

Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse
für unbebaute Grundstücke: **10.800**



Flächen des Allgemeinen Grundvermögen des LIG

Aus unseren Abteilungen

Wir orientieren uns mit unseren Leistungen am Lebenszyklus der Immobilien. Dazu arbeiten wir aus einer schlagkräftigen und flexiblen Unternehmensstruktur, die diesen Zyklus auch organisatorisch aufnimmt: vom Ankauf über die Entwicklung und Nutzung bis hin zum Verkauf.

Unternehmensstruktur des LIG



An- und Verkauf

18

Wir erwerben und veräußern Grundstücksflächen zur Förderung des städtischen Wohnungsbaus sowie der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Mit der gezielten Verwertung des städtischen Grundbesitzes formen wir das Bild unserer Stadt von morgen mit.



Projektentwicklung

24

In Zusammenarbeit mit anderen behördlichen und freien Partnern steuern wir komplexe und gesamtstädtisch relevante Immobilien-, Bau- und Infrastrukturvorhaben. Dabei achten wir auf eine markt- und zukunftsgerichtete Realisierung.



Hamburger Immobilienmarkt

Geschäftstätigkeit des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)

Entwicklung & Vertrieb

(Veräußerungsgeschäft)

Ankauf, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des allgemeinen Grundvermögens (AGV)

Vermietung & Verpachtung

(Vermietungsgeschäft)

Bewirtschaftung des Grundstücks- und Gebäudebestands durch Vermietung, Verpachtung, Erbbaurechtsverwaltung und Bewirtschaftung des Allgemeinen Grundvermögens (AGV)

Dienstleistungen

(Auftragsgeschäft)

Immobilien-Dienstleistungen im Bereich Ankauf, Entwicklung, Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung für Dritte (z. B. Verwaltungsvermögen)

Der LIG unterhält Geschäftsbeziehungen zu Fachbehörden, Bezirksamtern, Landesbetrieben, Sondervermögen, Öffentlichen Unternehmen, Privatpersonen und -unternehmen

Flächen- und Portfoliomanagement

28

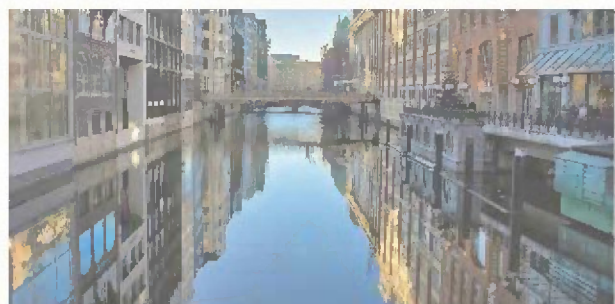
Wir erfassen, analysieren und bewerten den städtischen Flächenbestand und erarbeiten für diesen individuelle Handlungsempfehlungen. Diese stimmen wir mit den Fachbehörden und den Bezirken ab – unter Berücksichtigung aller strategischen Gesichtspunkte.



Bestandsmanagement

32

Wir vermieten, verpachten und verwalten ein breit gefächertes Portfolio von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Erbbaurechten sowie Nutzungsverhältnissen für unbebaute Grundstücke – bedarfsgerecht und wirtschaftlich.



An- und Verkauf

Aufgabenbereich und Eckdaten

Mit dem strategischen Vertrieb von Wohnungsbau-, Gewerbe- und Infrastrukturf lächen unterstützt der LIG die Stadt Hamburg in ihrer Weiterentwicklung als attraktiver Wirtschaftsstandort und lebenswerte, soziale Stadt. Dazu übernimmt der LIG An- und Verkaufsverhandlungen und schließt entsprechende Verträge.

Beim An- und Verkauf unterscheiden wir zwischen Kerngeschäft und Auftragsgeschäft für Dritte: Dem **Kerngeschäft** ordnen wir Transaktionen zu, die wir für den eigenen Flächenbestand vornehmen, um das Immobilienportfolio attraktiv und zukunftsorientiert aufzustellen. Dabei arbeiten wir auch mit Dienstleistern zusammen: Sie übernehmen etwa die Verhandlungen bei umfangreichen Infrastrukturprojekten oder unterstützen uns beim Verkauf von Einzelbauplätzen für Familien.

Zum **Auftragsgeschäft** (Geschäft für Dritte) gehören Grunderwerbenaufträge, die von den Fachbehörden an den LIG herangetragen werden, beispielsweise der gezielte Erwerb von Flächen für den Hochwasserschutz oder den Straßenausbau. Im Drittgeschäft ist der LIG des Weiteren für

öffentliche Unternehmen tätig, beispielsweise den HVF (Hamburgische Versorgungsfonds AöR) oder f&w (fördern und wohnen), um deren Bedarf von Flächenveränderungen zu realisieren.

Entwicklung 2014 – Ankauf

Die Freie und Hansestadt Hamburg betreibt seit Jahrzehnten eine strategisch vorausschauende Ankaufspolitik. Um nachhaltig angebotsfähig zu sein und sowohl Flächen für den Gemeinbedarf als auch für Vermietung und Verkauf anbieten zu können, betreibt der LIG ein aktives Ankaufs-



Ankauf 2014

	Fläche in Hektar	Anzahl Verträge
Ausgleichsflächen	47,9	20
Perspektivflächen	8,3	2
Wohnungsbauflächen	1,0	3
Gewerbeflächen	1,9	2
Öffentlicher Bedarf	9,6	119
SUMME	68,7	146
davon im Auftrag Dritter	51,3	134



Insgesamt wurden im Berichtsjahr 336 Verträge beurkundet: 229 im Kerngeschäft und 155 im Auftrag Dritter. BILD: VERKAUFTE FLÄCHEN FÜR DAS QUARTIER BARMBEK AN DER KRÜSISTRASSE/DROSSELSTRASSE

management. Dazu definieren wir strategische Entwicklungsräume, in denen wir gezielt Flächen ankaufen. Solche Grundstücksankäufe können stadtentwicklungspolitisch motiviert sein, beispielsweise um Wohnraum oder Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen anbieten zu können. Sie können aber auch einer Flächenbevorratung zur Sicherung langfristiger Flexibilität dienen oder den Arrondierungen von städtischen Grundstücken durch angrenzende private Grundstücke.

Im Berichtsjahr schloss der LIG insgesamt 146 Ankaufsverträge für eine Fläche von 68,7 Hektar.

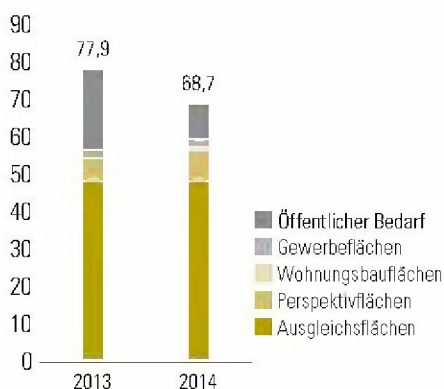
Der Ankaufspreis betrug 45,8 Millionen Euro. Für das Kerngeschäft wurden 12 Verträge mit einem Flächenvolumen von 17,4 ha geschlossen. Im Auftrag Dritter schloss der LIG 134 Kaufverträge ab – über eine Fläche von 51,3 ha.

Rund 70% der angekauften Flächen entfallen auf Naturschutz und Ausgleichsflächen. Die übrigen Erwerbe entfallen auf Flächen für den öffentlichen Bedarf, Wohn- und Gewerbeflächen sowie Perspektivflächen.

Der vorausschauende Erwerb von Ausgleichsflächen dient dazu, für künftige Bau- und Infrastrukturvorhaben die geforderten Ausgleichsmaßnahmen bereitstellen zu können.

Über den strategischen Ankauf von Perspektivflächen baut der LIG eine Flexibilität für eine vorausschauende und langfristige Flächenpolitik auf. Der spätere Verwendungszweck ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt. 2014 erwarb der LIG 8,3 ha Perspektivflächen.

Ankauf in Hektar



Entwicklungen 2014 – Verkauf

Insgesamt hat der LIG 190 Verkäufe mit einer Fläche von 56,4 Hektar und 238,2 Millionen Euro Verkaufserlösen beurkundet. Die Verkäufe setzen sich wie folgt zusammen:

- 169 Verträge wurden im Kerngeschäft des LIG beurkundet; hierbei wurden insgesamt 46,5 Hektar Fläche veräußert.
- Davon wurden innerhalb des Kerngeschäfts durch einen Dienstleister 39 Verkäufe mit insgesamt 1,4 Hektar für Einfamilienhausbauflächen für den LIG abgeschlossen.
- 21 Verkäufe wickelte der LIG als Auftragsgeschäft für Dritte ab. Mit sechs dieser Verträge wurden im Auftrag für öffentliche Unternehmen ca. 5,7 Hektar Wohnungsbauflächen für rund 454 Wohneinheiten und einem Kaufpreis von 27,6 Millionen Euro veräußert.

WOHNEN

Der Einwohnerzuwachs in der Metropole Hamburg führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. Dieser Trend wird auch mittelfristig weiter anhalten. Daher ist der Bau neuer Woh-

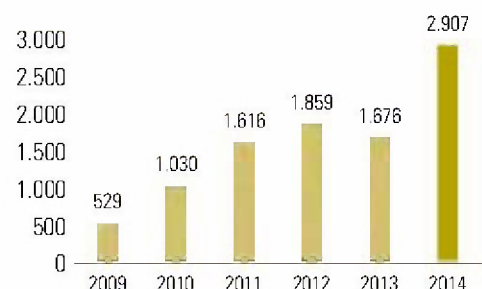
nungen ein besonders wichtiges sozialpolitisches Thema des Hamburger Senats. Sein Ziel ist es, im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ und durch spezielle Förderangebote jährlich mindestens 6.000 Wohneinheiten zu schaffen und im Besonderen das Angebot an preisgünstigem Wohnraum signifikant zu erhöhen. Im Jahre 2014 wurden knapp 11.000 Baugenehmigungen erteilt. Durch den Verkauf von Wohnbauflächen leistet der LIG einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von ausreichendem, bezahlbarem und ansprechendem Wohnraum für die Stadt.

Auch in den kommenden Jahren wird der LIG verstärkte Anstrengungen vornehmen, weitere Flächen für den Wohnungsneubau bereitzustellen. 2014 hat der LIG Grundstücke für **2.907 Wohneinheiten im Wohnungsneubau verkauft**. Die Wohneinheiten, die davon auf den Geschosswohnungsbau entfallen, sind mit einem Anteil von rund 55 Prozent öffentlich gefördert. Des Weiteren sind 2,3 Prozent der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau an Baugemeinschaften vergeben worden. Die Erfüllung der wohnungspolitischen Forderungen erfolgt in enger Kooperation mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“.

Verkauf 2014

	Fläche in Hektar	Anzahl Verträge
Wohnungsbauflächen	39,5	142
Gewerbeflächen	11,6	35
Öffentlicher Bedarf	5,3	13
Summe	56,4	190
davon im Auftrag Dritter	9,8	21

Anzahl der Wohneinheiten





2014 konnte der LIG insgesamt 39,5 Hektar Wohnungsbauflächen verkaufen und für 2.907 neue Wohneinheiten Flächen zur Verfügung stellen. **BILD: ANCKELMANNPLATZ 9, STUDENTENWOHNHEIM**

Highlights Wohnungsbauverkauf

2014 wurde in Groß Borstel am Kellerbleek/Nedderfeld eine größere Fläche veräußert, auf der rund 750 neue Wohneinheiten entstehen werden. Ein weiterer bedeutender Grundstücksverkauf erfolgte in der Münzstraße 6 für geplante 430 neue Wohneinheiten. Des Weiteren wurden 32 mit Erbbaurechten belastete Geschosswohnungsbaugrundstücke an Baugenossenschaften verkauft.

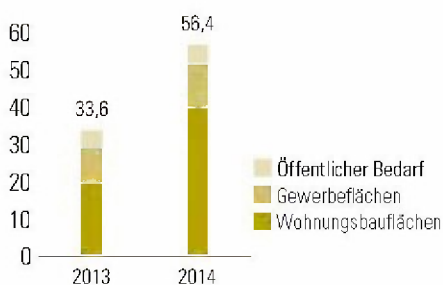
BÜRO UND GEWERBE

Bei der Veräußerung von Gewerbeflächen orientiert sich der LIG im Besonderen an Wirtschaftsförderungskriterien: Dazu zählen

- das Schaffen von Arbeitsplätzen,
- ein besonderes stadtwirtschaftliches Interesse am Unternehmen beispielsweise durch Clusterzugehörigkeit,
- der Innovationsgrad des Betriebs,
- die Absatz- und Bezugsverflechtungen,
- städtebauliche Faktoren
- die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts.

Der Käufer eines gewerblichen Grundstücks muss über eine solide Vermögens- und Ertragslage verfügen.

Verkauf in Hektar





2014 konnte der LIG insgesamt 11,6 Hektar Gewerbeflächen verkaufen und dadurch Flächen für insgesamt 35 Betriebsneusiedlungen, -umsiedlungen oder -erweiterungen zur Verfügung stellen. BILD: VERKAUF VON FLÄCHEN FÜR EINE BÜROZENTRALE AN DER BEHRINGSTRASSE/FRIEDENSALLEE

Im Rahmen der **Wirtschaftsförderung** kann ein Grundstück direkt – das heißt ohne Ausschreibung – an Unternehmen verkauft werden, die sich neu in der Stadt ansiedeln oder ihre Tätigkeit ausbauen wollen. Der Preis bei solchen Wirtschaftsförderungsfällen wird dann nicht durch ein Gebotsverfahren ermittelt, sondern auf der Basis eines Gutachtens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (Gutachter) bestimmt.

Highlights Gewerbeflächenverkauf

Ein bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbeflächen ermöglicht ein nachhaltiges und wirtschaftliches Wachstum. Durch Bereitstellen geeigneter Grundstücke trägt der LIG dazu bei, die internationale Wettbewerbsfähigkeit Hamburgs zu sichern. Im Oktober hat der LIG ein Grundstück in der Behringstraße/Ecke Friedensallee für eine Nutzung durch die deutsche Tochter des britischen Medien- und Kommunikationsunternehmens WPP an eine Projektgesellschaft veräußert. Dadurch wird der Bau einer neuen Bürozentrale für 850 Mitarbeiter ermöglicht. Eine weitere Bürozentrale entsteht durch den Verkauf der Fläche des ehemaligen Busbahnhofs im sogenannten Quartier Barmbeker Bahnhof. Dort

lässt die gesetzliche Unfallversicherung (VBG) eine Zentrale mit rund 600 Arbeitsplätzen errichten. Neben Büroflächen entstehen dort Einzelhandels- und Gastronomieflächen und insgesamt neue städtebauliche Impulse für Barmbek.

In 2014 hat der LIG mehrere Grundstücke vergeben, die den Luftfahrtstandort Hamburg sichern: unter anderem an die Flughafen Hamburg GmbH für das neue Luftfrachtzentrum „Hamburg Airport Cargo Center“, welches im Mai 2016 in Betrieb genommen wird.

Ausschreibungsverfahren:

Rund 95 % der Ausschreibungsverfahren realisiert der LIG über konzeptionelle Ausschreibungen oder direkte Verkäufe. Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau gilt das Ausschreibungsverfahren nach Konzeptqualität.

Bei **Ausschreibungsverfahren nach Konzeptqualität** gilt: Das Konzept ist wichtiger als der Preis! Mit dieser Grundsatzentscheidung hat der Senat die zuständigen Behörden angewiesen, städtische Grundstücke für den Geschosswohnungsbau nur über Ausschreibungen nach Konzeptqualität zu veräußern. Das Konzept macht hierbei 70 Prozent, der Preis 30 Prozent der Gesamtbewertung

des Angebots aus. Bei der Vorlage gleichwertiger Konzepte gibt das höhere Preisgebot den Ausschlag für die Grundstücksvergabe.

Das Verfahren und die Vorgaben einer Ausschreibung werden anhand der konkreten Fläche, des geltenden Baurechts, des städtebaulichen Kontextes und der lagebedingten Möglichkeiten vorab von den zuständigen Behörden und dem jeweiligen Bezirksamt definiert. Die vom Bieter zu erfüllenden konzeptionellen Vorgaben werden in der Ausschreibung konkret mit Schwerpunkten benannt. Die Konzeptqualität eines Gebots – und somit die Chance für den Vertragsabschluss – wird durch wohnungs- und sozialpolitische, energetische und städtebauliche Kriterien bestimmt.

Bei Vorliegen eines **Alleinstellungsmerkmals** (z.B. Arrondierung der eigenen Fläche) ist es möglich, ein Grundstück auch ohne Ausschreibung zu erwerben. Hier wird der Wert der Immobilie durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter oder die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt.

Grundsätzlich gilt, dass alle Immobilien der Stadt unter Beachtung des europäischen Beihilferechts und der Vorschriften der LHO zum vollen Wert (Verkehrswert) durch Direktvergaben oder Gebotsverfahren vermarktet werden.

Wiederkaufsrechte

Wiederkaufsrechte sichern der Stadt den möglichen Zugriff auf bebaute Grundstücke zu, soweit eine entsprechende zeitlich begrenzte Vereinbarung getroffen wurde. Wenn ein Eigentümer die Löschung dieses grundbuchlich gesicherten Rechtes erwirken möchte, ist dem LIG für den Verzicht auf einen Wiederkauf eine Entschädigung zu zahlen. 2014 wurden durch die Ablösung von Wiederkaufsrechten 6,6 Millionen Euro eingenommen.

Ausblick

Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern liegt in Hamburg nach wie vor über dem Angebot. Der Nachfragedruck wird auch 2015 hoch bleiben. Vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Kapitalmarktzinsniveaus gilt dies insgesamt für Immobilieninvestitionen.

2014 zeigte sich Hamburg auch im Bürosektor als robust und krisenresistent. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Spitzenmiete stabil weiterentwickeln wird, während die gewichtete Durchschnittsmiete leicht nachgeben könnte.

Der Einzelhandels- und Logistikmarkt startete im Vergleich zum Vorjahr etwas schwächer in das Jahr 2015. Aufgrund der insgesamt lebhaften Nachfrage wird sich aber der Flächenumsatz im weiteren Jahresverlauf noch steigern können. Für das Gesamtjahr 2015 ist von einer insgesamt stabilen Entwicklung des Hamburger Markts auszugehen.

In einem insgesamt positiven Gesamtklima wird der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auch in den kommenden Jahren durch strategische An- und Verkäufe und zielgerichtete Immobilienentwicklung weitere positive Wachstums- und Entwicklungsimpulse geben können.

Projektentwicklung

Aufgabenbereich und Eckdaten

Die Projektentwicklung des LIG erarbeitet komplexe und gesamtstädtisch bedeutsame Vorhaben in übergreifenden Projekten in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden, dem Hamburger Wohnungsbaukoordinator und den Bezirken. Die Federführung liegt überwiegend beim LIG.

Die zukunftsorientierte Entwicklung von städtischen Flächen dient dem Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt familiengerechten und bezahlbaren Wohnraum auch in den folgenden Jahren anbieten zu können.

Entwicklungen 2014

Die Projektentwicklung bearbeitete 2014 mehr als siebenzig Projekte. Vier Projekte von besonderer Bedeutung waren

- das 35 Hektar große Neubaugebiet „Jenfelder Au“ auf einem ehemaligen Kasernengelände der Bundeswehr
- das 27 Hektar große „Pergolenviertel“ im Stadtteil Winterhude
- das 10 Hektar große Entwicklungsgebiet „Barmbek-Nord 11“
- das ca. 6 Hektar große Neubaugebiet „Quartier Finkenau“

PROJEKT JENFELDER AU

Das Projekt „Jenfelder Au“ ist eines der größten Neubauvorhaben der Stadt und wird auf einem 35 Hektar großen Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne im Stadtteil Jenfeld entwickelt. In den nächsten Jahren sollen hier mehrere hundert Stadthäuser/Wohnungen entstehen. **Mehr als 2.000 Menschen** werden hier in einem grünen Umfeld – in erschwinglichen individuellen Stadthäusern und in Geschosswohnungen – leben.

Das Rückgrat des Viertels bildet der bereits angelegte Kuehnbachteich. Ein Teil der Kasernengebäude aus den Jahren 1934/35 wurde unter Denkmalschutz gestellt. Zwei im Eigentum des LIG befindliche Bestandsgebäude sollen nach Gebotsverfahren revitalisiert und einer Wohn- und Kita-Nutzung zugeführt werden. Eine Fläche von etwa 4,5 Hektar steht für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

2014 konnten wir die Kampfmittelräumung abschließen. Die Erschließungsarbeiten bis zur Hochbaureife schreiten weiter voran. Das erste Baufeld wurde an den Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG veräußert. Der Spatenstich erfolgte unter Teilnahme der Öffentlichkeit. Bis Weihnachten 2015 soll hier im Herzen des neuen Quartiers ein Inklusions-Wohnprojekt mit



Das Projekt Jenfelder Au ist eines der größten Neubauvorhaben der Stadt. **BILD: PLANSTRASSE MIT BLICK AUF DEN BEREITS ANGELEGTEN KUEHNBACHTTEICH UND BESTANDSGEBÄUDE**



Es entstehen etwa 1.400 Wohneinheiten im Projekt Pergolenviertel. BILD: BLICKE AUF DIE NAMENSgebenden PERGOLEN

Wohnungen für rund 140 Menschen mit und ohne Behinderung entstehen. Weitere Baufelder sind bereits disponiert und für die künftigen Investoren zur konkreten Planung reserviert.

Das Marketingkonzept der „Jenfelder Au“ wurde mit Unterstützung eines Dienstleisters in 2014 erfolgreich fortgeführt.

PROJEKT PERGOLENVIERTEL

Die Entwicklung des Pergolenviertels (ehemals Hebebrandquartier) steht unter den Leitlinien „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Auf Qualität bauen – familienfreundliche Wohnstadt Hamburg“.

Das Pergolenviertel gehört zum Stadtteil Winterhude und liegt zwischen Hebebrandstraße und Alte Wöhr. Es besteht eine Anbindung an zwei S-Bahn Stationen. Mit der Bebauung soll städtebaulich ein Lückenschluss zwischen der City-Nord, Barmbek-Nord und dem Stadtpark vollzogen werden. Das Areal umfasst rund 27 Hektar. Auf 21 Hektar befinden sich derzeit 330 teilweise sehr große Zeit-Kleingärten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits seit längerem für eine Wohnbebauung und Grünflächen vorgesehen.

Ab 2017 entstehen hier rund 1.400 überwiegend familiengerechte Wohnungen. Davon werden mindestens 60 %, also 850 Wohnungen, öffentlich gefördert sein. Von den öffentlich geförderten Wohnungen sind rund 10 % für besondere Wohnformen vorgesehen, das heißt für Wohngruppen mit Behinderten, für Wohn-Pflegegemeinschaften, für Service-Wohnungen und Hausgemeinschaften. Die Gebäude sind drei- bis achtgeschossig. Es wird große durchlässige grüne Innenhöfe geben, ähnlich wie in der Jarrestadt. Geplant sind drei Kindertagesstätten.

Auf einer Fläche von gut sechs Hektar können mindestens 150 der bestehenden Dauerkleingärten erhalten bleiben. Als Ausgleich für die wegfallenden Kleingärten werden an der Saarlandstraße 60 Kleingärten neu hergestellt und in Langenhorn weitere gut 90 Kleingärten ausgewiesen.

Die verbleibenden Flächen im Pergolenviertel sind für großzügige Parkflächen, Spiel- und Bolzplätze sowie Ausgleichs- und Erschließungsflächen vorgesehen. Das optisch verbindende Element dieser Nutzungen werden Pergolen sein. Sie dienen gleichzeitig als Namensgeber des Viertels. Wir sind stolz darauf, dass bei dieser Planung nahezu alle größeren Laubbäume erhalten werden können.

In einer gemeinsamen Projektgruppe von LIG, BSU und dem Bezirksamt Hamburg-Nord wurde 2014 das Bebauungsplanverfahren forciert: Dazu wurden ein Gestaltungsleitfaden entwickelt, der Wohnungsmix festgelegt und mit den Wohnungswirtschaftsverbänden BFW und VNW abgestimmt sowie der Umfang der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen geklärt. Über Kleingartenforen und Sitzungen des Planungsbeirats wurden auch die derzeitigen Nutzer sowie die Öffentlichkeit in den Planungsprozess eingebunden. Für die Zukunft ist ein Quartiersmanagement vorgesehen, das die Quartiersentwicklung und Nachbarschaftsbildung aktiv befördern soll.

Anfang 2015 wurde das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der Vermarktungsstart ist für 2015 geplant. Die Öffentlichkeitsarbeit für dieses Entwicklungsgebiet wird fortgeführt.

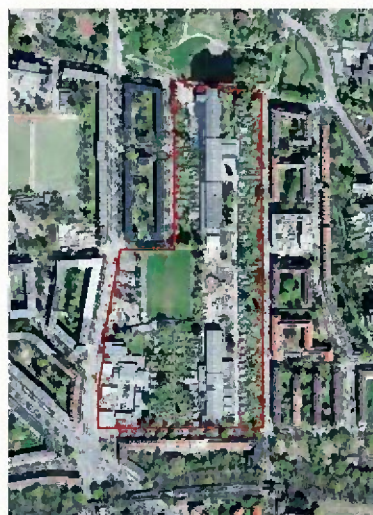
ENTWICKLUNGSGEBIET BARMBEK-NORD 11

Das Entwicklungsgebiet zwischen Steilshooper Straße, Schlicksweg und Dieselstraße umfasst eine Fläche von etwa zehn Hektar. Es wird derzeit als Kleingartengelände und noch bis Mitte September als Spielstätte des Hamburger Sportver-

eins Barmbek-Uhlenhorst von 1823 e.V. genutzt. Darüber hinaus beherbergt es die Opernwerkstätten und -fundi der Hamburger Staatsoper. Die Planung sieht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit etwa 675 Wohneinheiten vor, die zu einem Drittel öffentlich gefördert werden sollen. Auch Wohnungsbaugenossenschaften werden hier Raum für neue Objekte erhalten.

Für die Umsetzung der angedachten Planungen sind die Umgruppierung der vorhandenen Kleingartenparzellen in die neue grüne Mitte des Gebiets, der Umzug der jetzigen Opernwerkstätten und -fundi sowie die Verlegung der vorhandenen Nutzungen an andere Standorte erforderlich.

Das heißt im Einzelnen: Der Sportplatz wird in unmittelbare Nachbarschaft an den Standort Dieselstraße 6 verlegt. Die dort bislang ansässige Schule hat ebenfalls auf diesem Grundstück einen Ersatzpavillon in Form eines modernen Neubaus erhalten, welcher bereits im April 2015 fertiggestellt werden konnte. Zeitgleich mit dem Baubeginn des Schulpavillons wurde mit dem Rückbau des Altbestands für den Neubau des Sportplatzes begonnen. Die Bauarbeiten für den Sportplatz mit einem neuen Vereinshaus laufen fort.



Das Projekt bietet Raum für etwa 675 Wohneinheiten. BILD: AUSGANGSSITUATION (LUFTBILD LINKS) UND FUNKTIONSPLAN MIT KÜNFTIGER NUTZUNG FÜR BARMBEK-NORD 11

Die ersten der rund 500 Wohneinheiten entstehen BILD: QUARTIER FINKENAU



Die Einrichtungen der Staatsoper werden in einen Neubau auf dem Gelände eines städtischen Entwicklungsgebiets, des ehemaligen Huckepackbahnhofs Rothenburgsort, verlagert.

Das erste Baufeld im Projektgebiet, die ehemalige Sportplatzfläche, wurde bereits 2014 vom LIG ausgeschrieben und dem Bauverein der Elbgemeinden zur Überplanung bis Januar 2016 anhand gegeben. Der erste Spatenstich für den Bau von ca. 180 Wohnungen ist für Mitte 2016 vorgesehen. Im Zuge der Freimachung und Vermarktung der Entwicklungsflächen wird die durch den LIG beauftragte steg (Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH) die Anwohner und weiteren Stakeholder kontinuierlich über die aktuellen Entwicklungen informieren und die vielfältigen Interessen der heutigen Nutzer und Anwohner aufnehmen.

QUARTIER FINKENAU

Im vergangenen Jahr sind im Bezirk Hamburg-Nord auf der Fläche des ehemaligen Pflegeheims Oberaltenallee zwischen Finkenau, Eilbekkanal und U-Bahntrasse U3 die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das neue Wohnquartier Finkenau mit rund 500 Wohneinheiten begonnen und fast fertiggestellt worden. Letzte Asphaltierungsarbeiten für die Baustraßen werden im Frühjahr 2015 abgeschlossen sein.

Die Ausschreibungen der insgesamt 12 Baufelder wurden 2014 abgeschlossen. Alle Grundstücke wurden verschiedenen Investoren anhand gegeben bzw. an sie verkauft. Bereits auf zwei Grundstücken konnte der Wohnungsbau bezugsfertig hergestellt werden. Auf zwei weiteren Grundstücken wurde mit dem Bau begonnen. Die übrigen Grundstücke werden noch im Sommer 2015 verkauft werden können; wir rechnen auch hier mit einem Baubeginn noch in diesem Jahr.

Die neue Kindertagesstätte wurde bereits fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Ausblick

2015 wird insbesondere der Wohnungsbau weiter vorangetrieben: Auf der Jenfelder Au werden die ersten Wohnungen bezogen. Parallel dazu werden im westlichen Bereich weitere Hochbauten begonnen und im südöstlichen Abschnitt Tiefbauarbeiten fortgesetzt. Im Pergolenviertel werden die ersten Baufelder ausgeschrieben und die Voraussetzungen für die Verlegung der Kleingärten geschaffen. Im Herbst 2015 beginnen im Entwicklungsgebiet Barmbek-Nord 11 die Rückbauarbeiten auf dem ehemaligen Sportplatz, dessen Nutzung im Sommer aufgegeben wurde, um Platz zu schaffen für die Bebauung mit ca. 180 Wohneinheiten. Diese drei genannten Flächen stehen exemplarisch für die Entwicklung weiterer Flächen unterschiedlicher Größe und Lage.

Flächen- und Portfoliomanagement

Aufgabenbereich und Eckdaten

Die Abteilung Flächen- und Portfoliomanagement betreibt das strategische Management des städtischen Flächenbestands. Hier werden Entscheidungen über aktuelle und künftige Flächennutzungen vorbereitet und mögliche An- oder Verkäufe initiiert. Als Grundlage dafür werden die Flächendaten des Grundstücksportfolios in einer Immobiliendatenbank, die in der Abteilung betrieben wird, erfasst und immobilienwirtschaftlich ausgewertet. Zu dieser Auswertung zählt auch die sogenannte Clusterung des Bestands. Das Flächen- und Portfoliomanagement zielt darauf ab, dauerhaft ein ausgewogenes Portfolio für die verschiedenen öffentlichen Bedarfe vorzuhalten. Dabei soll das städtische Vermögen auch unter ökonomischen Gesichtspunkten optimal bewirtschaftet werden.

Die Abteilung vertritt die Finanzbehörde als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren auf städtischen oder privaten Grundstücken.

Entwicklungen 2014

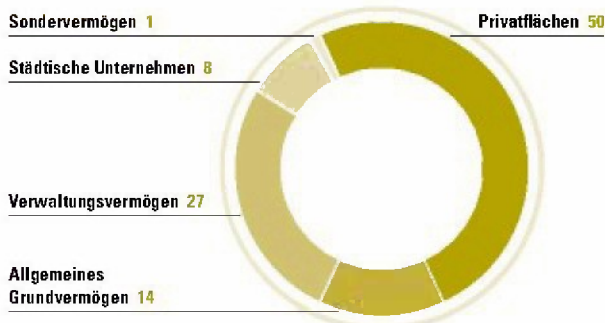
PORTFOLIOANALYSE

Im Portfoliomanagement des LIG wird seit Anfang 2012 eine systematische Portfolioanalyse des gesamten städtischen Immobilienbestands durchgeführt. Dabei werden die städtischen Flächen (ca. 39.000 Hektar) mit Blick auf ihre aktuelle und zukünftige Nutzung fünf verschiedenen Clustern zugeordnet:

- Im **Haltecluster** werden die langfristig für städtische Bedarfe oder auch als Renditeobjekte benötigten bebauten und unbebauten Grundstücke verortet.
- Immobilien, für die ein Entwicklungspotenzial erkannt wurde, werden dem **Potenzialcluster** zugeordnet.
- Immobilien, für die das Entwicklungsziel zwischen den Fachbehörden und Bezirken zumeist bereits abgestimmt ist, werden dem **Entwicklungscluster** zugeordnet und durch die Entwicklungsabteilung des LIG bearbeitet.
- Grundstücke, die als entbehrlich erkannt und verkaufsbereit entwickelt wurden, werden aus dem **Verkaufcluster** heraus auf dem Markt angeboten.
- Im **Ankaufcluster** werden bebaute und unbebaute Grundstücke aufgenommen, die die Stadt für öffentliche Aufgaben auf der Grundlage von Planrecht erwirbt oder aus strategischen Gründen erwerben möchte.

Eigentumsanteile 2014

in %



Inzwischen wurden in der Portfolioanalyse die ca. 45.000 FHH-Flurstücke (Allgemeines Grundvermögen und Verwaltungsvermögen der Fachbehörden und Bezirke) zu ca. 8.000 Grundstücken, den sogenannten Portfolioobjekten zusammengefasst. Die Portfolioanalyse hat bis heute ca. 80 % aller Grundstücke einem der fünf Zielcluster zugeordnet und dazu die wesentlichen grundstücksbezogenen Daten erfasst.

Der Abschluss dieser „Grobclusterung“ ist für das Ende des zweiten Quartals 2015 geplant. Aus dem dann vollständig geclusterten Immobilienportfolio wird der Immobilienbestand vom LIG zielgerichtet gesteuert.

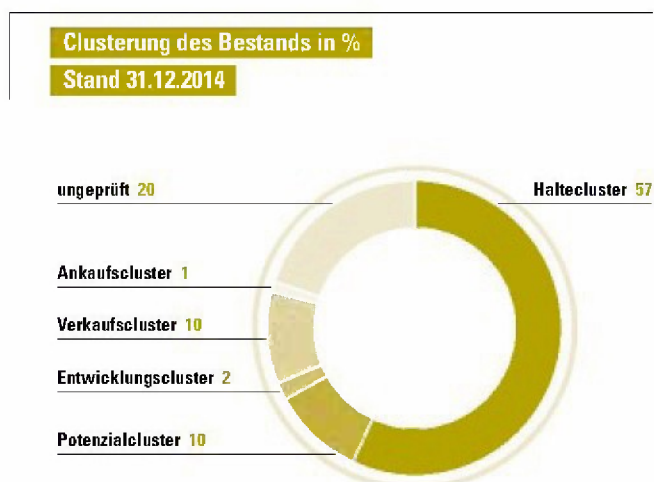
Alle wesentlichen Kennwerte des Immobilienbestands werden durch den LIG in der Immobilien-datenbank kontinuierlich laufend aktualisiert vorgehalten, um kurzfristig zu den vielfältigen Anfragen an das Portfoliomanagement passende bebaute und unbebaute Immobilien anbieten zu können.

Im Rahmen LIG-interner Portfolioausschusssitzungen – der Portfolioausschuss ist eine Zusammenkunft der Abteilungsleiter mit dem Geschäftsführer – werden diese Clusterungen regelmäßig erörtert. Wenn der Portfolioausschuss dem Vorschlag des Portfoliomanagements folgt, werden entsprechende Grundstücke zur weiteren Bearbeitung in die Projektentwicklung oder direkt in den Vertrieb gegeben.

Neben der Clusterung des städtischen Portfolios (Allgemeines Grundvermögen und Verwaltungsvermögen) prüft das Flächen- und Portfoliomanagement regelmäßig, welche privaten Grundstücke zur Arrondierung, für naturschutzrechtlichen Ausgleich, für öffentliche Zwecke oder zur Sicherung der Angebotsfähigkeit angekauft werden sollten. 2014 wurden rund 100 Hektar Grundfläche auf Ankaufseignung geprüft und zum weiteren Verfahren in das Ankaufsreferat übergeben.

2014 wurden durch das Portfolio- und Flächenmanagement über einhundert Bebauungsplanverfahren begleitet. Dabei achtete unser Team auf einen sparsamen Umgang mit städtischen Grundstücken im Sinne einer effizienten Flächennutzung.

Darüber hinaus haben wir, wie in jedem Jahr, Vorkaufsrechte im Interesse der Stadt geprüft und bis zu 4.100 Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen erteilt.



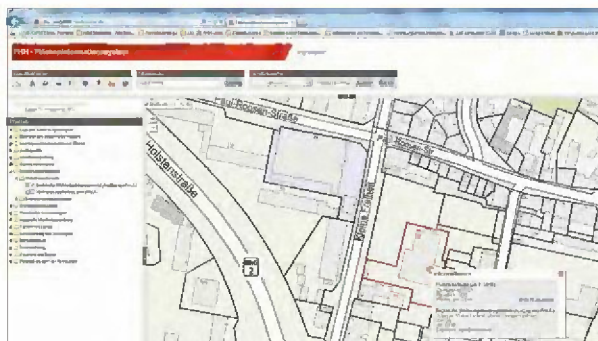
FHH-FLÄCHENINFORMATIONSSYSTEM

Nach einer etwa zweijährigen Vorbereitungsphase veröffentlichte der LIG Anfang 2014 im Intranet der Hamburger Verwaltung das FHH-Flächeninformationssystem (FIS). Das System wurde im Rahmen eines behördenübergreifenden Projekts entwickelt und ermöglicht einen schnellen Überblick über die relevanten Grundstücksinformationen, die für die Beurteilung und Entwicklung von Flächen erforderlich und für das Strategische Flächenmanagement wesentlich sind. In dem System wurde eine Vielzahl von Informationen aus den fachlich zuständigen Dienststellen der Fachbehörden, Landesbetriebe und Bezirke der FHH zusammengeführt. In Zukunft werden die Daten damit nicht mehr jeweils in verschiedenen Dienststellen aktualisiert, sondern an einer Stelle zentral bereitgestellt.

Das FIS bietet den Nutzern einen zuverlässigen und bequemen Überblick: So werden Themeninhalte wie z.B. Potenzialflächen in einer Kartenanwendung auch grafisch dargestellt. Eine Auswertung der fachlichen Inhalte kann über einen vorkonfigurierten Bericht flurstücksbezogen abgefragt werden. Das FHH-Flächeninformationssystem wird fortlaufend aktualisiert und durch neue flächenrelevante Informationen erweitert sowie technisch weiterentwickelt.

Die Implementierung der neuen Immobilien-datenbanksoftware „ArchiKart 4“ und „eLVIS 5“

wurde im vergangenen Jahr fortgesetzt. Die neue Software wird die Geschäftsprozesse des LIG weiter verbessern: Im Besonderen verstärkt ArchiKart 4 die Datenvernetzung zwischen den Abteilungen. So werden die Datensätze zukünftig im Portfoliomanagement auf Portfolioobjekt-ebene angelegt, an die anderen Abteilungen per Übergabeassistenten weitergegeben und dort ergänzt. Das bedeutet, dass über die Datenbank neben den vollständigen Objektdaten auch weitere Informationen wie zum Beispiel Zuständigkeiten abgefragt werden können. Die neue Software ist seit April 2015 im Einsatz.



Auszug aus dem Flächeninformationssystem mit Darstellung von Wohnungsbaupotenzialen

BILD: SCREENSHOT FACHANWENDUNG FIS



Das Flächeninformationssystem liefert vollständige Objektdaten zu einer Potenzialfläche

BILD: PESTALOZZI-QUARTIER

Ausblick

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 konzentriert sich unsere Abteilung unter anderem auf den Abschluss der Clusterung der Bestandsflächen, die vollständige Implementierung der Immobiliensoftware ArchiKart 4 mit eLVIS 5 sowie die Weiterentwicklung des Flächeninformationssystems FIS. Ziel ist es, die Auswertungs- und Steuerungsmöglichkeiten des Portfolios fortlaufend zu optimieren.

Die prognostizierten Bevölkerungszahlen sowie die Wirtschaftsentwicklung Hamburgs lassen in den nächsten Jahren weiter eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen erwarten. Dementsprechend wird eine wichtige Aufgabe

des LIG in der Wahrung der Angebotsfähigkeit bestehen. Dazu werden wir auf den städtischen Grundstücken weitere Entwicklungspotenziale identifizieren und den strategischen Ankauf von Grundstücken vorantreiben.

Seit Jahresbeginn setzt die Abteilung das sogenannte Projekt „Immobilien für die öffentliche Unterbringung (ÖrU)/Zentrale Erstaufnahme (ZEA)“ um. Der LIG reagiert hiermit auf den weiterhin steigenden Zulauf von Flüchtlingen in Hamburg. Ziel des Projekts ist es, in Zusammenarbeit mit den anderen beteiligten Behörden städtische oder private Flächen für die Flüchtlingsunterbringung zu identifizieren, diese Flächen ggf. zu erwerben und sie schnellstmöglich in Nutzung zu bringen.

Bestandsmanagement

Aufgabenbereich und Eckdaten

Das Bestandsmanagement übernimmt im Unternehmen die bedarfsgerechte Vermietung, Verpachtung und Verwaltung der Gebäude und Flächen des Allgemeinen Grundvermögens des LIG. Zum Immobilienbestand des Allgemeinen Grundvermögens gehören rund 900 Wohnobjekte, 350 gewerbliche Objekte, 18.600 Kleingärten und 10.800 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute Grundstücke. Im Rahmen des Bestandsmanagements achten wir auf eine rentable Bewirtschaftung, die regelmäßige Instandhaltung sowie auf vorausschauende Portfolioinvestitionen.

Für den überwiegenden Teil der Portfolioverwaltung setzen wir städtische und private Dienstleister ein. So werden alle Wohneinheiten durch die SAGA GWG verwaltet und alle bebauten Gewerbeobjekte durch die Sprinkenhof GmbH betreut. Rund die Hälfte der unbebauten Flächen und die Erbbaurechte werden durch private Dienstleister verwaltet. Nach europaweiter Ausschreibung sind in allen sieben Bezirken Hamburgs Dienstleister für die Flächen und Objekte des LIG aktiv.

Entwicklungen 2014

MIET- UND PACHTEINNAHMEN

2014 erzielte das Bestandsmanagement Miet- und Pachterträge in Höhe von 44,88 Millionen Euro. Hinzu kommt ein Ertrag aus Erbbaurechten in Höhe von 16,8 Millionen Euro und 2,33 Millionen Euro aus Nutzungsentgelten. Insgesamt wurden Erträge in Höhe von rund 64 Millionen Euro erwirtschaftet.

ERBBAURECHTE

Der LIG hat rund 4.500 Erbbaurechtsverträge bestellt, deren Verwaltung durch einen externen Dienstleister erfolgt. Es gibt folgende Arten von Erträgen aus Erbbaurechten: Laufende Erbbauzinsen (Entgelt für die Nutzung des Grundstücks) und sogenannte Einmalentgelte (hier wird der Erbbauzins auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert). In beiden Fällen bleibt die Freie und Hansestadt Hamburg Eigentümerin des Grundstücks.

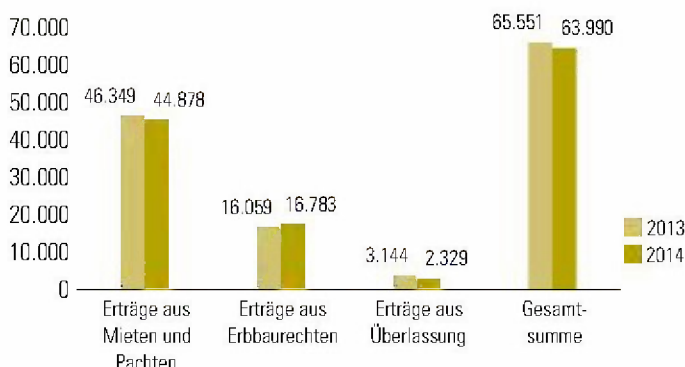
Die Gesamtsumme der Erträge aus laufenden Erbbauzinsen und Einmalentgelten beträgt in 2014 zusammen rund 16,8 Millionen Euro.

LEERSTANDSCONTROLLING

Weil die Stadt Hamburg in Zeiten erhöhter Wohnungsnachfrage in einer besonderen Pflicht steht, aber auch, weil die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit es vorgeben, soll der Leerstand von öffentlichen Gebäuden so gering wie möglich gehalten werden. Dazu wurde 2014 im Bestandsmanagement das Leerstands-Controlling weiter optimiert:

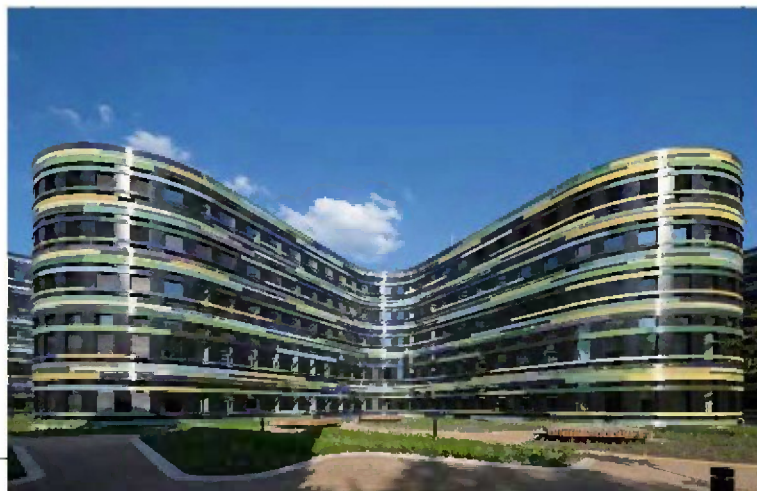
- Die Dienstleister liefern regelmäßig Informationen zur Entwicklung des Leerstands.

Erträge des Bestandsmanagements
in Tsd. Euro



Vermietungsobjekt in Wilhelmsburg

BILD: BSU-NEUBAU NEUENFELDER STRASSE 19



- Dem schließt sich eine interne Abstimmung mit allen Abteilungen des LIG an, um Maßnahmen zur Verringerung des Leerstands zu ergreifen.
- Hinzu kommt ein regelmäßiger Informationsaustausch mit dem Finanzsenator, um die Koordination zwischen den Fachbehörden zu optimieren.

Die Resultate der vergangenen Jahre zeigen: Dieses Verfahren greift. Viele, teilweise langjährige Leerstände wurden durch schnelle Entscheidungen zu Neuvermietung, Verkauf oder Abbruch beseitigt.

Darüber hinaus sind bereits für die Sondersachgebiete Moorburg und Neuenfelde Lösungen zur Bereinigung der Leerstände getroffen worden. Für Neuenfelde wird in Abstimmung mit dem Bezirksamt Harburg und Bürgerinnen und Bürgern vor Ort eine Neubaukonzeption für die wirtschaftlich nicht sanierbaren Gebäude entwickelt. In Moorburg wurden leerstehende Gebäude weitestgehend saniert und wieder vermietet.

BEREITSTELLUNG VON ÖFFENTLICHEM RAUM

Im Rahmen des konzentrierten Ausbaus der Kapazitäten in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung und der zentralen Erstaufnahme von Flüchtlingen unterstützt der LIG die BASFI

(Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration) sowie die BIS (Behörde für Inneres und Sport).

Auf diversen Grundstücken des AGV finden bereits eine Zentrale Erstaufnahme und öffentlich-rechtliche Unterbringungen statt.

Ausblick

Im kommenden Geschäftsjahr wird die Aufmerksamkeit im Bestandsmanagement vorrangig auf die Optimierung der Steuerung der Dienstleistung gerichtet. Ziel ist die kontinuierliche und nachhaltige Erhöhung der aus dem AGV erzielten Einnahmen. Eine rentable und werterhaltende Nutzung des AGV bildet die Grundlage, um langfristig ein attraktives Portfolio zu erhalten.

Um sicherzustellen, dass die Abläufe in der Vermietung und Verwaltung, insbesondere auch in der Sanierung und Instandhaltung verbessert werden, ist aus ordnungspolitischer Sicht geplant, das Eigentum der LIG-eigenen Wohnimmobilien 2015 an die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft (SAGA) zu übertragen.

Geschäftsentwicklung 2014

(Auszüge aus dem Lagebericht)

Ertragslage	31
Vermögens- und Finanzlage	35
Liquiditätslage	37
Ausblick	38

Im zweiten Jahr seines Bestehens konnte der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ein insgesamt sehr erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen. Das Operativgeschäft entwickelte sich plangemäß. Die wirtschaftliche Lage konnte sich gegenüber dem Vorjahr noch einmal verbessern. Im laufenden Geschäftsjahr wird der LIG den Auftrag der FHH weiter umsetzen und den Weg in eine effiziente Bewirtschaftung der Immobilienbestände des Landes fortsetzen.

Ertragslage

Der LIG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2014 einen **Jahresüberschuss** von insgesamt 35,2 Mio. Euro. Damit konnte er den Vorjahreswert deutlich um 26,6 Mio. Euro steigern. Auch beim vorgeschalteten Betriebsergebnis hat der LIG mit rd. 51,7 Mio. Euro das Ergebnis des Vorjahres um 31,0 Mio. Euro bereits wesentlich verbessern können.

Jahresergebnis

	2014 Tsd. Euro	2013 Tsd. Euro
Gesamterträge	164.281	145.686
davon: Umsatzerlöse	155.054	134.505
davon: Sonstige betriebliche Erträge	9.227	11.181
Gesamtaufwendungen	112.564	124.991
Betriebsergebnis (= ordentliches Ergebnis)	51.717	20.695
Finanzergebnis	-7.132	-4.396
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	44.585	16.299
Außerordentliches Ergebnis	715	652
Steuern	11.774	10.066
Verlustübernahme aus dem Haushalt (Zuführung) FHH	1.678	1.678
Jahresüberschuss	35.204	8.563

Ursache für das gute Betriebsergebnis ist eine positive Entwicklung bei den Gesamterträgen (+18,6 Mio. Euro) und hier insbesondere bei den (Mehr-)Erträgen aus dem Veräußerungsgeschäft.

Die Entwicklung beim Finanzergebnis ergibt sich durch die erstmalig über ein gesamtes Geschäftsjahr zu leistenden Zinszahlungen im Zusammenhang mit der Investition in das Gewerbeobjekt Neuenfelder Straße in Hamburg-Wilhelmsburg (BSU-Neubau).

Von den im Geschäftsjahr 2014 erzielten Umsatzerlösen entfallen 64,0 Mio. Euro auf das Vermietungsgeschäft (Umsatzanteil: 41,3 %), 85,8 Mio. Euro auf das Veräußerungsgeschäft (Umsatzanteil: 55,3 %) und 5,3 Mio. Euro (3,4 %) hat der LIG im Rahmen seines Dienstleistungsgeschäfts (Auftragsgeschäft) erwirtschaften können.

Umsatzerlöse

	2014 Tsd. Euro	2013 Tsd. Euro
Erträge aus Mieten und Pachten	44.878	46.349
Erträge aus Erbbaurechten	16.783	16.059
Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	6.637	24.191
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Mehrerlös)	79.177	35.406
Erträge aus vorübergehender Überlassung von Flächen	2.329	3.144
Sach- und Personalkostenerstattung SBH	1.466	1.237
Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	2.274	2.858
Erträge aus der Veräußerung für Dritte (Auftragsgeschäft)	142	2.014
Erstattung von Erschließungskosten	1.369	3.248
GESAMT	155.054	134.505

Die **Umsatzerlöse aus dem Vermietungsgeschäft** setzen sich überwiegend aus der Vermietung und Verpachtung von städtischen Wohnungs- und Gewerbeobjekten (44,9 Mio. Euro), der Vergabe von Erbbaurechten (16,8 Mio. Euro) sowie aus der vorübergehenden Überlassung von Flächen (2,3 Mio. Euro) zusammen und liegen weitestgehend auf dem Niveau des Vorjahres. Sie werden überwiegend durch langfristige Vermietungs-, Verpachtungs- und Erbbaurechtsverträge erzielt und sichern dem LIG perspektivisch einen relevanten Anteil an den erforderlichen Einnahmen zur Erzielung eines positiven Jahresergebnisses und Cash-Flows aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Die **Umsatzerlöse des Veräußerungsgeschäftes** wurden hauptsächlich mit Veräußerungen des Immobilienbestands des Allgemeinen Grundvermögens (AGV) und den damit einhergehenden erwirtschafteten Mehrerträgen (79,2 Mio. Euro) sowie darüber hinaus mit der Ablösung von Wiederkaufsrechten (6,6 Mio. Euro) erzielt.

Im Geschäftsjahr 2014 konnte der LIG im Vergleich zum Vorjahr die erzielten Mehrerträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 79,2 Mio. Euro deutlich um 43,8 Mio. Euro steigern. Dieses Umsatzplus ist insbesondere auf die positiven Verkaufserlöse beim Treuhandvermögen Karolinenviertel sowie die Tranchenverkäufe im Wohn- und Gewerbeimmobiliensektor zurückzuführen und ist für 2014 als eine außergewöhnliche gute Ertragslage zu betrachten.

Eine im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Entwicklung hat sich bei den Erträgen aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten (-17,6 Mio. Euro) ergeben. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass im Vergleich zum vergangenen Jahr nur Wiederkaufsrechte für Einzelobjekte abgelöst wurden und keine Ablösungen von großen Objekten bzw. umfangreicheren Objektpaketen an Genossenschaften oder Investoren erfolgten.

Bei den Umsatzerlösen des Veräußerungsgeschäftes handelt es sich – im Gegensatz zum Vermietungsgeschäft – aufgrund der nur schwer zu prognostizierenden Entwicklungen am Immobilienmarkt um nur bedingt plan- und vorhersehbare Erlöspositionen, die zudem in der mittel- bis langfristigen Perspektive teilweise erheblichen Schwankungen unterliegen können. Gleiches gilt für die Entgelte aus Dienstleistertätigkeit, die Erträge aus der Veräußerung für Dritte (Auftragsgeschäft) sowie die Erstattungen aus Erschließungskosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** fallen im Berichtsjahr unter anderem aufgrund geringerer periodenfremder Erträge (in 2013 fielen hohe Mietnachzahlungen der HHLA in der Speicherstadt für die Jahre 2009–2012 an) sowie des neu eingeführten Abrechnungsmodus zur Niederschlagswassergebühr auf städtischen Flächen des Verwaltungsvermögens niedriger aus.

Aufwendungen aus Geschäftstätigkeit

	2014 Tsd. Euro	2013 Tsd. Euro
Unterhaltung von Gebäuden und Grundstücken des AGV	11.516	10.384
Bewirtschaftung von Gebäuden und Grundstücken des AGV	18.061	15.294
Nebenkosten aus Grundstücksgeschäften (nicht aktivierungsfähig)	1.149	579
Aufwendungen für die Entwicklung und Bestandssicherung von Flächen	12.011	5.521
GESAMT	42.737	31.778

Die **Aufwendungen aus Geschäftstätigkeit** in Höhe von insgesamt 42,7 Mio. Euro können mit rd. 67,0 % überwiegend dem Vermietungsgeschäft und mit rd. 25,0 % den Entwicklungstätigkeiten im Zuge des Veräußerungsgeschäftes zugeordnet werden. Ursächlich für den Anstieg der Aufwendungen sind insbesondere im Berichtsjahr erfolgte Zuführungen zu Rückstellungen für geplante Sanierungsmaßnahmen im Sondernutzungsgebiet Moorbürg/Neuenfelde sowie einmalig entstandene Aufwendungen (Entschädigungsleistungen) im Zusammenhang mit der Verlegung von Sportplätzen. Darüber hinaus sind dem LIG in 2014 zusätzliche Aufwendungen durch die Beauftragung der IBA GmbH mit den Projektentwicklungen „Neugraben-Fischbek (NF 65/66)“ und „Elbinseln“ entstanden.

Die Entwicklung bei den **Personalaufwendungen** ist u. a. auf die in diesem Geschäftsjahr erstmalig ausgewiesenen Urlaubsrückstellungen sowie die Tarifkostensteigerungen in 2014 zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2014 beschäftigte der LIG durchschnittlich 191 Mitarbeiter (2013: 189), davon 126 Beamtinnen und Beamte (2013: 127) und 65 Angestellte (2013: 62). Für das Geschäftsjahr 2014 weist der LIG eine für die Immobilienbranche übliche und insbesondere durch die verstärkte Einbindung externer Dienstleister im Bereich der Immobilienbewirtschaftung geprägte geringe Personalaufwandsquote (Personalaufwand i.V. zu den Umsatzerlösen) in Höhe von 8,3 % (2013: 8,5 %) aus.

Der Anstieg der **Abschreibungen** ist im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr höheren außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund von Altlastenkontaminationen von Grundstücken zurückzuführen. Bei den planmäßigen Abschreibungen weist der LIG zum 31. Dezember 2014 eine Abschreibungsquote (AfA des lfd. Geschäftsjahres i.V. zum Anlagenbestand 1.1.2014) von 0,39 % (2013: 0,38 %) aus, die im Wesentlichen auf den nicht der Abnutzung unterliegenden hohen Anteil an Grundstückswerten im Vermögen des LIG zurückzuführen ist.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2014 Tsd. Euro	2013 Tsd. Euro
Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	999	487
Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	2.410	2.802
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (inkl. Mindererträge)	14.453	17.024
Periodenfremde Aufwendungen	6.551	2.825
Sonstige Aufwendungen	9.395	38.034
GESAMT	33.808	61.172

Unter den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben die Entwicklung insbesondere die Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude, die periodenfremden Aufwendungen und die sonstigen Aufwendungen beeinflusst. Während für 2013 und das 1. Halbjahr 2014 lt. Mietvertrag für das Dienstgebäude am Millerntorplatz 1 noch keine Mietzahlungen zu leisten waren, haben sich hier die ab dem 2. Halbjahr 2014 fälligen Mieten entsprechend auf die Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude ausgewirkt. Bei den in 2014 gestiegenen periodenfremden Aufwendungen handelt es sich u. a. um Zahlungen im Rahmen des Teilumlegungsplans U334.

2013 wurden unter den Sonstigen Aufwendungen insbesondere Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und -kosten, denen Risiken aus Planungsschäden im Falle von Bebauungsplanänderungen gem. § 42 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde lagen und für die der LIG gem. § 43 Abs. 2 S. 1 BauGB als oberste Verwaltungsbehörde (auch in der Rechtsform als Landesbetrieb) zuständig ist, ausgewiesen, die in diesem Umfang 2014 nicht mehr angefallen sind. Ansonsten werden unter dieser Aufwandsposition überwiegend grundstücksbedingte Mehrkosten (Schadensersatzleistungen) für Bodenkontaminationen oder andere Mängel des Baugrundes ausgewiesen.

Im **außerordentlichen Ergebnis** sind die Veränderungen im Zuge der Neustrukturierung der Versorgungsverpflichtungen der FHH sowie die damit einhergehende Auflösung der bisher bestandenen Pensions- und Beihilferückstellungen (inkl. Anwartschaften) abgebildet.

Die **Sonstigen Steuern** enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer. Auch in 2014 konnte durch das Finanzamt die Erhebung der Grundsteuer noch nicht auf eine grundstücksgenaue Berechnung umge-

stellt werden. Der LIG trägt damit weiterhin – mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Jahresergebnis – die Grundsteuerzahlungen für Grundstücke des Verwaltungsvermögens (VV).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des LIG lag zum 31.12.2014 mit 5,006 Mrd. Euro um 56,4 Mio. Euro bzw. 1,11 % unter dem Wert des Vorjahres.

Bilanzposten

	2014		2013	
	Tsd. Euro	%*	Tsd. Euro	%*
Anlagevermögen	4.133.628	82,6	4.531.043	89,5
Umlaufvermögen	871.807	17,4	531.851	10,5
Rechnungsabgrenzungsposten	1.054	0,0	19	0,0
SUMME AKTIVA	5.006.489	100,0	5.062.913	100,0
Eigenkapital	4.601.928	91,9	4.652.532	91,9
Sonderposten	12.893	0,3	13.151	0,3
Rückstellungen	93.013	1,8	67.152	1,3
Verbindlichkeiten	288.175	5,8	320.690	6,3
Rechnungsabgrenzungsposten	10.479	0,2	9.388	0,2
SUMME PASSIVA	5.006.489	100,0	5.062.913	100,0

* Prozentangaben in Prozent von Bilanzsumme

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen des LIG, das sich mit 99,8 % nahezu vollständig aus den Immobilienwerten (Grundstücke und Gebäude) des Allgemeinen Grundvermögens der FHH (AGV) zusammensetzt, von 4,5 Mrd. Euro auf 4,1 Mrd. Euro verringert (-8,8 %). Dies entspricht zum Bilanzstichtag einer Anlagenintensität von 82,6 %. Davon wurden 4,124 Mrd. Euro im Sachanlagevermögen, 9,1 Mio. Euro im Finanzanlagevermögen und 79 Tsd. Euro unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Das **Sachanlagevermögen** hat sich im Berichtsjahr insgesamt um 396,5 Mio. Euro (-8,8 %) verringert. Ursache dafür sind weitestgehend bilanzneutrale Umgliederungen von Vermögenswerten in das Umlaufvermögen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude (411,7 Mio. Euro). Hierin enthalten ist u. a. ein umfangreiches Portfolio aus Wohnimmobilien zum Verkauf an die SAGA Siedlungs-AG. Aktivierungen in das Sachanlagevermögen erfolgten in Höhe von 61,1 Mio. Euro.

Darüber hinaus haben vorgenommene Bilanzkorrekturen beim Anlagenbestand zu Zugängen in Höhe von 14,6 Mio. Euro sowie Abgängen von 26,2 Mio. Euro im Sachanlagevermögen geführt. Im Ge-

schäftsjahr 2014 wurden zudem unmittelbar aus dem Sachanlagevermögen heraus Immobilien im Wert von über 4,3 Mio. Euro in das Verwaltungsvermögen der FHH überwiesen und in Höhe von 10,9 Mio. Euro aus dem Verwaltungsvermögen der FHH zurückgenommen.

Das Verhältnis zwischen Grundstücksvermögen (rd. 90 %), welches keiner Abnutzung und damit Abschreibung unterliegt, und Gebäudevermögen (rd. 10 %), welches linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben wird, führte weiterhin dazu, dass der LIG nur geringe Abschreibungen in Höhe von 23,2 Mio. Euro auf das Anlagevermögen ausweist und die Abschreibungsquote damit bei geringen 0,39 % liegt. Die Abschreibungen nehmen somit keinen wesentlichen Einfluss auf die Veränderung des Anlagevermögens.

Das **Umlaufvermögen** ist dagegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 um 340,0 Mio. Euro (+63,9 %) angestiegen. Neben den zuvor genannten umfangreichen Umgliederungen aus dem Anlagevermögen, die zu einem entsprechenden Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude geführt haben, wurden aus dem Umlaufvermögen heraus Verkäufe vollzogen, deren Buchwerte sich auf insgesamt 84,1 Mio. Euro beliefen. Des Weiteren hat sich der Forderungsbestand – insbesondere aufgrund der gestiegenen Forderungen gegenüber der Kasse.Hamburg, die das Zahlungsmitteläquivalent des LIG (Liquiditätsbestand) abbilden – um insgesamt 17,5 Mio. Euro erhöht. Der Liquiditätsbestand/das Zahlungsmitteläquivalent ist im Geschäftsjahr um 9,85 % oder 31,98 Mio. Euro auf insgesamt 356,6 Mio. Euro angestiegen.

Das **Eigenkapital** des LIG hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 50,6 Mio. Euro (-1,1 %) auf 4,6 Mrd. Euro verringert. Die Eigenkapitalquote ist damit im Vergleich zum Vorjahr bei einer um insgesamt 56,4 Mio. Euro gesunkenen Bilanzsumme mit 91,9 % nahezu konstant geblieben. Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Eigenkapitals hatte in 2014 eine Gesellschafterentnahme in Höhe von 80,3 Mio. Euro, die die verpflichtende Ablieferung des LIG an den Haushalt der FHH (Haushaltsplan 2013/2014) darstellte. Darüber hinaus haben (unentgeltliche) Vermögenstransfers zwischen dem LIG (AGV) und den Fachbehörden/Bezirksämtern (VV) in Höhe von netto +6,2 Mio. Euro stattgefunden und es wurde eine nachträgliche Wert-/Bestandskorrektur gegenüber der Herauslösungsbilanz zum 1. Januar 2013 in Höhe von -11,7 Mio. Euro vorgenommen. Der vom LIG erwirtschaftete Jahresüberschuss von 35,2 Mio. Euro hat sich dagegen positiv auf die Entwicklung des Eigenkapitals ausgewirkt.

Die **Sonderposten** wurden – gem. den ihnen gegenüberstehenden Abschreibungen – über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes linear aufgelöst.

Die **Rückstellungen** haben sich im Berichtsjahr von 67,2 Mio. Euro auf 93,0 Mio. Euro (+38,5 %) erhöht. Neben bestehenden und weiter aufrechtzuerhaltenen Rückstellungen – z.B. für Risiken aus Planungsschäden im Falle von Bebauungsplanänderungen gem. § 42 Baugesetzbuch (BauGB) oder Steuerrückstellungen (seit 2007) – wurden weitere Rückstellungspositionen erfasst. Hierbei handelte es sich zum einen um vertragliche Verpflichtungen aus dem mit der Sprinkenhof GmbH bestehenden Generalmietvertrag sowie den Sanierungsverpflichtungen in den Sondergebieten Moorburg/Neuenfelde mit der SAGA Siedlungs-AG und zum anderen für noch ausstehende Rechnungen wie z.B. für die Niederschlagswassergebühr 2013 und 2014.

Die **Verbindlichkeiten** gegenüber verbundenen Unternehmen verringerten sich im Berichtsjahr um 39,2 Mio. Euro und betragen zum Jahresende 193,9 Mio. Euro. Die Verringerung betrifft, neben Umgliederungen in die sonstigen Verbindlichkeiten, primär die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten zur Finanzierung von Gewerbeobjekten im Rahmen von Mietkaufgeschäften. Darin inbegriffen ist eine Sonderzahlung (Schlussrate) für das Mietkaufobjekt an der Neuenfelder Straße in Hamburg-Wilhelmsburg (BSU-Neubau).

Liquiditätslage

Ausgehend von einem Ergebnis in Höhe von 35,2 Mio. Euro konnte der LIG einen Kapitalfluss I aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 104,5 Mio. Euro erwirtschaften.

Kapitalfluss (Cash-Flow)

	2014 in Tsd. Euro	2013 in Tsd. Euro
Periodenergebnis vor außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen	35.204	8.563
Kapitalfluss I aus laufender Geschäftstätigkeit	104.485	61.090
Kapitalfluss II nach Investitionstätigkeit	120.755	85.878
Kapitalfluss III nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit	32.029	-310.264
Finanzmittelbestand Anfang 2014/2013	324.615	634.879
Finanzmittelbestand Ende 2014/2013	356.644	324.616
Δ Finanzmittelbestand 2014/2013	32.029	-310.263

Zurückzuführen sind die nicht-zahlungswirksamen Korrekturen in der Cash-Flow-Betrachtung insbesondere auf die Anpassungen bei den Rückstellungen, Veränderungen bei den Zu- und Abschreibungen sowie auf Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens.

Nach Berücksichtigung der Zahlungen im Rahmen der Investitionstätigkeit des LIG (16,3 Mio. Euro), denen im Wesentlichen die Finanzmittelflüsse aus Grundstücks- und Gebäudeverkäufen des Allgemeinen Grundvermögens (AGV) zugrunde lagen, erreichte der LIG einen Kapitalfluss II nach Investitionstätigkeit in Höhe von 120,8 Mio. Euro. Den Einzahlungen aus Desinvestitionstätigkeit in Höhe von 95,1 Mio. Euro standen Auszahlungen für Investitionstätigkeiten in Höhe von insgesamt 78,8 Mio. Euro gegenüber.

Die Auszahlung aus Kapitalentnahmen des Gesellschafters FHH besteht aus der verpflichtenden Ablieferung des LIG an den Haushalt der FHH (Haushaltsplan 2013/2014) in Höhe von 80,3 Mio. Euro. Im Zuge dieser Kapitalentnahme sowie der zu leistenden Darlehenstilgungen für die Gewerbeobjekte Billstraße in Hamburg-Rothenburgsort und Neuenfelder Straße in Hamburg-Wilhelmsburg erreichte der LIG einen Kapitalfluss III nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit in Höhe von 32,0 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand des LIG hat sich somit im zurückliegenden Geschäftsjahr von 324,6 Mio. Euro um 32,0 Mio. Euro auf insgesamt 356,6 Mio. Euro erhöht. Trotz der im Geschäftsjahr 2015 anvisierten Immobilienankäufe (u. a. Axel-Springer-Objekt) und der weiterhin bestehenden Ablieferungsverpflichtung an die FHH weist der LIG derzeit noch einen ausreichenden Liquiditätsbestand aus.

Ausblick

Die Bürgerschaft hatte bereits in 2014 (Bü-Drs. 20/13587 „Übertragung von Wohnimmobilien des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen an die städtische SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg“) mit dem Ziel der Neuordnung der zu Wohnzwecken genutzten Immobilien innerhalb des Konzerns Hamburg den **Verkauf eines größeren Wohnimmobilienportfolios** im Umfang von rd. 900 Wohneinheiten aus dem Allgemeinen Grundvermögen des LIG heraus beschlossen. Der endgültige Vertragsabschluss wird im Geschäftsjahr 2015 erfolgen.

Des Weiteren wird der LIG zum Ende des Jahres 2015 von der Axel Springer SE den **Gewerbekomplex an der Kaiser-Wilhelm-Straße/Caffamacherreihe 1 und 3** erwerben (Abschluss des Kaufvertrages im Februar 2015). Dieses Investitionsvorhaben umfasst ein Volumen (inkl. Umbau) von rd. 150–170 Mio. Euro. Im Anschluss ist eine langfristige Vermietung an Verwaltungszweige der hamburgischen Verwaltung (hier insbesondere das Bezirksamt Hamburg-Mitte) vorgesehen.

Im Wege einer geplanten strategischen Neuausrichtung des gesamten Immobilienmanagements in der FHH und eines damit verbundenen neu definierten immobilienstrategischen Zielbildes (Bü-Drs. 20/14486 „Optimierung des Immobilienmanagements“) – **Projekt „OPTIMA“** – ist es zudem vorgesehen, aus dem Vermögensbestand des LIG sukzessive gegen einen angemessenen Kaufpreis oder im Wege einer (unentgeltlichen) Kapitalentnahme ein umfassendes Immobilienpaket an bebauten Grundstücken (inkl. Gebäude) herauszulösen und an den Konzernverbund der FHH-Tochtergesellschaft HGV (Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH) zu veräußern bzw. zu übertragen.

Im Zusammenhang mit der Bü-Drs. 20/14117, **„Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg-Ost“**, mit der die Förderung der Entwicklungsdynamik im Hamburger Osten explizit als ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung benannt wird, soll darüber hinaus eine Billebogen-Entwicklungsgesellschaft (z.B. als GmbH & Co. KG) gegründet werden, in die sämtliche potenziellen Grundstücksflächen dieses Entwicklungsraumes, die sich derzeit im Vermögen des LIG befinden, im Wege einer Kapitalentnahme entnommen werden und dort als Sacheinlage eingebracht werden. Dieses Immobilienpaket umfasst voraussichtlich ein Vermögen von ca. 34 Mio. Euro.

Für die kommenden Jahre bleibt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unser Ziel, dass wir uns als Landesbetrieb zukunftssicher aufstellen und den Geschäftsbetrieb unter strategischen und operativen Gesichtspunkten erfolgreich und marktorientiert ausrichten.

Aufgrund der für den hamburgischen Immobilienmarkt derzeit vorhergesagten positiven Wachstumsaussichten sowie vor dem Hintergrund des historisch günstigen Zinsumfeldes für Baufinanzierungen und der geringen Alternativen für sichere und höher rentierliche Kapitalanlagen schätzen wir die aktuell hohe Nachfrage nach städtischen Grundstücken – insbesondere im Wohnungsbaubereich – als weiter stabil bis positiv ein. Wir gehen davon aus, dass sich das Zinsniveau am Kapitalmarkt nicht wesentlich ändert und die hohe Nachfrage nach Immobilien zunächst anhält. Im Zuge dessen sehen wir unverändert die Chance, dass wir aus Immobilienverkäufen attraktive Erlöse erzielen können und auch am Mietmarkt partiell am bestehenden Mietsteigerungspotenzial partizipieren können. Einflüsse, die sich aus der ab Juli 2015 geltenden Mietpreisbremse, der Stärkung des Besteller-Prinzips bei der Maklercourtage oder der Ausweitung der sozialen Erhaltungsverordnungen ergeben könnten, bleiben hierbei jedoch zu beobachten.

Für das **Veräußerungsgeschäft** verfolgen wir auch künftig das Ziel, ausreichend Flächen für den Wohnungsbau wie auch für das Gewerbe und den Öffentlichen Bedarf bereitzustellen. Für die Geschäftsjahre 2015/2016 planen wir hier ganz konkret den Verkauf von Grundstücksflächen für den Wohnungsbau in einer Größenordnung von bis zu 3.000 Wohneinheiten (WE). Im Gegenzug dazu werden wir aber auch am Markt attraktive Immobilienangebote prüfen und ggf. strategische Immobilienankäufe tätigen. Hierbei soll es sich um Potenzialflächen mit perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten handeln ebenso wie auch um Investitionen in rentable Immobilienobjekte mit dem Ziel, die Ertragssituation des LIG – in ausgewogenem Verhältnis zu erzielbaren einmaligen Liquiditätseffekten im Wege der Veräußerung – langfristig zu stabilisieren und zu sichern. Gleichzeitig werden wir unsere großen Entwicklungsvorhaben wie z.B. die Neubaugebiete Jenfelder Au, Fischbeker Heidbrook (NF 66), Vogelkamp Neugraben (NF 65) oder Pergolenviertel weiter vorantreiben sowie im Rahmen unseres Portfoliomanagements versuchen, weitere Potenziale im städtischen Flächenbestand zu identifizieren.

Im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung unseres Immobilienportfolios (Gesamtbestand an Grundstücken und Gebäuden) werden wir im kommenden Jahr ein neues Dienstleisterkonzept auf den Weg bringen. Mit dem Einsatz dieses neuen Konzeptes beabsichtigen wir im Wege der Bündelung von Aufgaben, der Schaffung effizienterer und effektiverer Strukturen gestützt durch den intensiveren Einsatz bestehender EDV-Strukturen sowie eines verbesserten Steuerungs- und Anreizsystems gegenüber den beauftragten Dienstleistungsunternehmen die Kosten der Bewirtschaftung künftig weiter zu senken, die Ertragsseite zu verbessern und das Leistungsangebot gegenüber den Kunden des LIG qualitativ zu optimieren.

Jahresabschluss



Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Kapitalflussrechnung	45
Entwicklung des Anlagevermögens	46
Anhang	48

Bilanz

zum 31. Dezember 2014

in EUR	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	79.407,61	5.106,89
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.082.478.080,69	4.490.227.785,26
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.975,77	132.298,87
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	41.820.985,27	30.654.094,47
	4.124.475.041,73	4.521.014.178,60
III. Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	950.000,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.074.035,12	9.074.035,12
	9.074.035,12	10.024.035,12
	4.133.628.484,46	4.531.043.320,61
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	469.111.789,69	146.695.082,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253.672,55	11.225.979,47
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
a) Forderungen an die FHH aufgrund Geschäftskonto Kasse, Hamburg	356.595.082,55	324.615.541,49
b) Forderungen gegen sonstige Unternehmen im Konzern der FHH	43.507.553,43	47.792.195,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.289.440,61	1.522.640,20
	402.645.749,14	385.156.356,84
III. Guthaben bei Kreditinstituten	48.950,56	0,00
	871.806.489,39	531.851.439,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.054.045,12	18.809,13
Bilanzsumme	5.006.489.018,97	5.062.913.569,13

in EUR	31.12.2014	31.12.2013
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	4.558.161.756,04	4.643.969.107,79
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	8.562.626,64	0,00
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	35.203.818,01	8.562.626,64
	4.601.928.200,69	4.652.531.734,43
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	12.893.435,41	13.151.396,13
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	427.194,37
2. Steuerrückstellungen	33.544.853,86	28.872.220,00
3. Sonstige Rückstellungen	59.468.227,04	37.852.716,40
	93.013.080,90	67.152.130,77
D. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	80.428.332,04	79.765.041,23
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.698.548,45	1.851.314,59
3. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	193.895.019,37	233.063.738,26
4. Sonstige Verbindlichkeiten	11.152.928,58	6.010.144,82
	288.174.828,44	320.690.238,90
E. Rechnungsabgrenzungsposten	10.479.473,53	9.388.068,90
Bilanzsumme	5.006.489.018,97	5.062.913.569,13

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31. 12. 2014

in EUR	2014	2013
1. Umsatzerlöse	155.054.248,97	134.504.629,93
2. Sonstige betriebliche Erträge	9.227.098,98	11.181.367,58
	164.281.347,95	145.685.997,51
3. Aufwendungen aus Geschäftstätigkeit		
a) Unterhaltung Gebäude und Grundstücke	11.516.055,14	10.384.175,31
b) Bewirtschaftungsaufwendungen	18.060.942,66	15.293.852,12
c) Nebenkosten aus Grundstücksgeschäften	1.148.895,80	578.571,74
d) Entwicklung und Bestandssicherung von Flächen	12.011.299,34	5.521.307,93
	42.737.192,94	31.777.907,10
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.940.656,15	8.348.062,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.907.498,91	3.092.660,48
	12.848.155,06	11.440.722,50
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.170.476,91	20.600.345,68
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	33.808.266,41	61.172.183,67
	51.717.256,63	20.694.838,56
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	646.032,83	2.070.586,30
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.778.234,71	6.466.588,56
	-7.132.201,88	-4.396.002,26
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	44.585.054,75	16.298.836,30
10. Außerordentliche Erträge	2.081.958,74	651.958,74
11. Außerordentliche Aufwendungen	1.366.958,74	0,00
12. Außerordentliches Ergebnis	715.000,00	651.958,74
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.503.066,87	3.983.644,12
14. Sonstige Steuern	7.271.169,87	6.082.524,28
15. Verlustübernahme aus dem Haushalt	1.678.000,00	1.678.000,00
16. Jahresüberschuss	35.203.818,01	8.562.626,64

Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31. 12. 2014

in EUR	31.12.2014	31.12.2013
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen	35.203.818,01	8.562.626,64
davon: konsumtive Zuführungen der FHH	1.678.000,00	1.678.000,00
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.015.010,15	20.449.803,00
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	-347.210,72	-364.094,87
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13.802.921,72	17.023.609,72
5. Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	25.860.950,13	39.856.824,63
6. Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17.048.248,26	-8.988.882,75
7. Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.098.487,39	-15.449.647,74
8. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,00	0,00
9. Zahlungswirksame außerordentliche Erträge/Aufwendungen	0,00	0,00
Kapitalfluss I aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1.-9.)	104.485.250,16	61.090.238,63
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	95.052.446,72	63.250.884,76
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-78.782.818,95	-29.381.144,01
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	0,00
13. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-89.250,00	-7.660,34
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-9.074.035,12
16. Einzahlungen aus sonstigen Desinvestitionen	0,00	0,00
17. Auszahlungen für sonstige Investitionen	0,00	0,00
18. Einzahlungen aus investiven Zuführungen der FHH	89.250,00	0,00
19. Einzahlungen aus Zuschüssen Dritter	0,00	0,00
Kapitalfluss aus Investitionen (Summe 10.-19.)	16.269.627,77	24.788.045,29
Kapitalfluss II nach Investitionstätigkeit (Kapitalfluss I + Kapitalfluss aus Investitionen)	120.754.877,93	85.878.283,92
20. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00
21. Auszahlungen aus Kapitalentnahmen der FHH	-80.296.000,00	-388.380.000,00
davon: enthaltene Ablieferung an die FHH	-80.296.000,00	-71.380.000,00
22. Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	0,00	0,00
23. Auszahlungen für Darlehenstilgungen	-8.430.386,31	-7.762.097,46
Kapitalfluss aus Finanzierung (Summe 20.-23.)	-88.726.386,31	-396.142.097,46
Kapitalfluss III (Kapitalfluss II + Kapitalfluss aus Finanzierung)	32.028.491,62	-310.263.813,54
nachrichtlich:		
+ Finanzmittelbestand Anfang 2014/2013 (1.1.)	324.615.541,49	634.879.355,03
- Finanzmittelbestand Ende 2014/2013 (31.12.)	356.644.033,11	324.615.541,49
Δ Finanzmittelbestand 2014/2013	32.028.491,62	-310.263.813,54

Der Kassenbestand setzt sich aus dem Forderungsbestand gegenüber der Kasse Hamburg und der Bundesbank zusammen.

Anlagenpiegel

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	1.1.2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Nachaktivierung	31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	7.660,34	89.250,00	0,00	0,00	0,00	96.910,34
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.238.304.145,44	43.985.751,30	24.328.386,96	721.889.328,45	15.162.044,71	5.599.890.999,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.397,95	52.093,60	0,00	0,00	0,00	247.491,55
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	30.654.094,47	35.503.468,65	-24.328.386,96	8.190,89	0,00	41.820.985,27
	6.269.153.637,86	79.541.313,55	0,00	721.897.519,34	15.162.044,71	5.641.959.476,78
III. Finanzanlagen						
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	950.000,00	0,00	0,00	950.000,00	0,00	0,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.074.035,12	0,00	0,00	0,00	0,00	9.074.035,12
	10.024.035,12	0,00	0,00	950.000,00	0,00	9.074.035,12
	6.279.185.333,32	79.630.563,55	0,00	722.847.519,34	15.162.044,71	5.651.130.422,24

in EUR		Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Nach- aktivierung	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
2.553,45	14.949,28	0,00	0,00	17.502,73	79.407,61	5.106,89
1.748.076.360,18	22.625.572,40	253.810.551,84	521.538,53	1.517.412.919,27	4.082.478.080,69	4.490.227.785,26
63.099,08	8.416,70	0,00	0,00	71.515,78	175.975,77	132.298,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.820.985,27	30.654.094,47
1.748.139.459,26	22.633.989,10	253.810.551,84	521.538,53	1.517.484.435,05	4.124.475.041,73	4.521.014.178,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	950.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.074.035,12	9.074.035,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.074.035,12	10.024.035,12
1.748.142.012,71	22.648.938,38	253.810.551,84	521.538,53	1.517.501.937,78	4.133.628.484,46	4.531.043.320,61

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (folgend LIG) wurde zum 1. Januar 2013 gemäß Bürgerschaftsbeschluss 20/5318 vom 18. September 2012 als Landesbetrieb nach § 26 der Landeshaushaltsordnung (LHO vom 23. Dezember 1971, zuletzt geändert am 18. Dezember 2012, im Folgenden als LHO alter Fassung – LHO a.F. – bezeichnet) gegründet. Bis zum 31. Dezember 2012 war das Immobilienmanagement im Amt 4 der Finanzbehörde als Teil der Kernverwaltung sowie im SAP System der Kernverwaltung (RVP) als Aufgabengebiet (AB 136) abgebildet.

Grundlagen der Abschlusserstellung

Landesbetriebe sind gemäß der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 26 LHO a.F. angehalten, nach den Grundsätzen der Doppik sowie ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften einen Jahresabschluss aufzustellen. Dabei sind die Verwaltungsvorschriften zu §§ 26 (1 und 4), 74, 85 Nr. 3 und 87 (VV-Landesbetriebe) und deren Klarstellungen durch die FHH sowie die haushaltsrechtlichen Regelungen zum Wirtschaftsplan in Anwendung zu bringen. Darüber hinaus ist der Abschluss unter Berücksichtigung der VW zur LHO in der ab dem Haushaltsjahr 2015 anzuwendenden Fassung (LHO n.F.) aufzustellen, da gemäß der von der Finanzbehörde am 21. Februar 2014 erlassenen Übergangsvorschrift die Effekte, die sich durch die Neuregelung der VW ergeben, bereits im Jahresabschluss 2014 umzusetzen sind.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des LIG für das Geschäftsjahr 2014 sind nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchhaltung (GOB) sowie nach den für den LIG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien aufgestellt, soweit nicht die LHO oder Vorgaben der Finanzbehörde hier strengere oder andere Maßgaben setzen. Weitere für den LIG verbindliche Rechnungslegungsstandards bestehen gegenwärtig nicht.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt gemäß § 266 Abs. 2 HGB. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) orientiert sich an den Maßgaben gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren). Sie wurde in einzelne Posten weiter untergliedert bzw. um weitere Posten (davon-Ausweise) ergänzt, um die Aussagekraft und Klarheit der Gewinn- und Verlustrechnung, bezogen auf die Geschäftstätigkeit des LIG, zu verbessern. Des Weiteren wurde sie – soweit erforderlich – den Besonderheiten der Rechnungslegung des öffentlichen Bereiches angepasst, so dass auch die Inhalte des staatlichen Handelns/der Leistungserbringung gegenüber der FHH erkennbar sind. Soweit zur Verbesserung der Klarheit und Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses einzelne Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst wurden, werden diese im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Mit Gründung des LiG zum 1. Januar 2013 sind die Grundstücke, Bauten und Rechte des Allgemeinen Grundvermögens sowie der Mittelbestand des Grundstocks für Grunderwerb ebenso wie dem LiG zuzuordnende weitere aktive und passive Bilanzpositionen wie z.B. bestehende Forderungen, Sonderposten, Rückstellungen oder Verbindlichkeiten aus dem Kernbilanzierungskreis der FHH im Rahmen einer Herauslösungsbilanz (Stichtag: 1. Januar 2013) an den LiG übertragen worden und wurden dort bilanziert. Sämtliche Bilanzpositionen (insbesondere das Grundstücksvermögen), deren Aktivierungs- bzw. Passivierungszeitpunkt vor dem Gründungszeitraum des Landesbetriebes zum 1. Januar 2013 lag, wurden in gleicher Höhe mit den Buchwerten übernommen, wie sie der Konzernbilanz der FHH zugrunde lagen¹.

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 Vermögenswerte 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. Zum 1. Januar 2015 erfolgte, gemäß konzerneinheitlicher Vorgabe der FHH, eine Anpassung der anzuwendenden Nutzungsdauern für Gebäude an die steuerlichen AfA-Werte des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) u.a. von 80 auf 50 Jahre. Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung gemäß § 253 Abs. 2 HGB werden Grundstücke außerplanmäßig abgeschrieben. Zuschreibungen werden nur vorgenommen, wenn der Grund für eine vorherige außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist.

Für immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen gilt eine Aktivierungsgrenze ab 410 Euro. Vermögensgegenstände größer 150 Euro und kleiner 410 Euro werden auf einem gesonderten Sachkonto unmittelbar im Jahr der Anschaffung abgeschrieben. Vermögensgegenstände kleiner 150 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, die mit der Absicht zur Veräußerung entwickelt werden bzw. bei denen die Absicht zur Veräußerung aus

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

dem Immobilienbestand besteht, werden ins Umlaufvermögen umgegliedert. Dieses ist grundsätzlich dann gegeben, wenn für das Grundstück bzw. Gebäude die Vermarktung beginnt (Einleitung konkreter Vermarktungsaktivitäten).

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

Anteile an verbundene 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 in der laufenden Bilanzierung zum Nennwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Erkennbaren Risiken wird im Zuge der Jahresabschlusserstellung durch aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Forderungsbestand gegenüber der Kasse.Hamburg entspricht einem Zahlungsmitteläquivalent, der 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 Geschäftskonto 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.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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

Mit Wirkung ab dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 werden die Landesbetriebe durch den Kernhaushalt der FHH von allen Versorgungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Beschäftigten – einschließlich der Verpflichtungen zur Zahlung von Beihilfen an Versorgungsempfänger – frei gehalten. Die Landesbetriebe haben dann ab dem Haushaltsjahr 2015 Versorgungszuschläge an den Kernhaushalt zu entrichten, die sich nach von der Finanzbehörde festzusetzenden Prozentsätzen auf die vom Landesbetrieb gezahlten Aktivbezüge an Beamte und Tarifbeschäftigte bemessen.

Aufgrund dieser ab dem Haushaltsjahr 2015 geltenden neuen Verwaltungsvorschriften für Landesbetriebe haben sich entsprechend der bereits für den Jahresabschluss 2014 von der Finanzbehörde erlassenen Übergangsvorschriften gegenüber dem Vorjahr bei den **Pensions- und Beihilferückstellungen** (inkl. Anwartschaften) Änderungen in der Bilanzierung ergeben. Gleichzeitig damit wurden auch die Voraussetzungen zur Bildung von Rückstellungen für Urlaub, Jubiläen und internen Jahresabschlusskosten angepasst.

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.

Auf der Passivseite sind als **Rechnungsabgrenzungsposten** Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Erläuterungen zur Bilanz

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

Der LiG weist unter der Bilanzposition Finanzanlagen folgende Beteiligungen aus:

- **HIVG Hamburger Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH; Hamburg (100%)**
Eigenkapital 31.12.2014: 6.018.414,88 Euro Jahresergebnis 2014: 3.814,04 Euro
- **HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (100%)**
Eigenkapital 31.12.2014: 47.104,00 Euro Jahresergebnis 2014: 1.052,00 Euro
- **HOVG Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100%)**
(Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
Eigenkapital 31.12.2014: 2.994.623,01 Euro Jahresergebnis 2014: -26.323,98 Euro

Forderungen

in Tsd. EUR	31.12.2014	RLZ < 1 Jahr	RLZ > 1 Jahr	31.12.2013
Forderungen gegen Dritte (ohne den öffentlichen Bereich)	254	240	14	11.226
Forderungen gegen verbundene Organisationen	43.508	43.508	0	47.792
Forderungen gegen Kasse Hamburg	356.595	356.595	0	324.616
Sonstige Vermögensgegenstände	2.289	2.289	0	1.523
GESAMT	402.646	402.432	14	385.157

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

Eigenkapitalveränderung

in Tsd. EUR	Auflösung	Zuführung
Bestand zum 31.12.2013	4.652.532	
Veränderung im laufenden Geschäftsjahr		
Immobilienabgänge in das Verwaltungsvermögen (VV) <i>Gesellschafterentnahme</i>	-11.568	–
Immobilienzugänge aus dem Verwaltungsvermögen (VV) <i>Gesellschaftereinlage</i>	–	+17.745
Ablieferung an den Haushalt der FHH <i>Gesellschafterentnahme</i>	-80.296	–
Jahresüberschuss 2014 (Bilanzgewinn)	–	+35.204
Veränderung aus (nachträglicher) Bestands- und Wertkorrektur		
Bestands- und Wertkorrektur des AGV	-11.689	–
Summe	-103.553	+52.949
Bestand zum 31.12.2014	4.601.928	

Die **Sonderposten für Investitionszuschüsse** beinhalten u.a. Beiträge für den allgemeinen Wegebau und Straßenausbau (3,0 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 1.1.2013 mit übertragen.

Als **Sonderposten** sind weiterhin u.a. Sachschenkungen ausgewiesen (9,8 Mio. Euro).

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

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Prozesskosten (24,1 Mio. Euro), vertragliche Verpflichtungen (20,2 Mio. Euro) sowie Rückstellungen für Zinsen auf mögliche noch nachzuzahlende Steuerlasten (4,7 Mio. Euro) und für noch ausstehende Rechnungen (9,5 Mio. Euro).

Der nachfolgende Verbindlichkeitspiegel zeigt die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** und ihre Restlaufzeiten (RLZ) zum 31.12.2014.

Verbindlichkeiten

in Tsd. EUR	31.12.2013	31.12.2014	RLZ < 1 Jahr	RLZ 1 bis 5 Jahre	RLZ > 5 Jahre
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	79.765	80.428	80.428	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.851	2.699	2.699	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	233.064	193.895	27.256	29.568	137.071
davon: Leasingverbindlichkeiten	217.893	178.582	12.884	28.788	136.910
Sonstige Verbindlichkeiten	6.010	11.153	11.153	0	0
GESAMT	320.690	288.175	121.536	29.568	137.071

Für die Verbindlichkeiten ihrer verbundenen Organisationen und Organisationen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haftet die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) im Rahmen der sogenannten Gewährträgerhaftung, wenn dies im jeweiligen Errichtungsgesetz vorgesehen ist. Eine vergleichbare Einstandsverpflichtung besteht auch für rechtlich unselbständige Organisationseinheiten der FHH, die nicht im Kernbilanzierungskreis mit ihren Verbindlichkeiten abgebildet werden. Hierzu zählt auch der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Einzelnen stellen sich die **Umsatzerlöse** des LIG wie folgt dar:

Umsatzerlöse	
in EUR	2014
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten	44.878.205,00
davon: Erträge aus bebauten Flächen	31.593.472,58
davon: Erträge aus unbebauten Flächen	11.306.846,34
davon: Erträge aus Jagd- und Fischereipachten	25.631,31
davon: Sonstige Pachteinahmen	1.952.254,77
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	16.782.715,70
davon: Erträge aus kapitalisierten Erbbauzinsen	458.715,90
davon: Erträge aus laufenden Erbbauzinsen	16.323.999,80
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	6.637.354,53
1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Mehrerlös)	79.176.648,38
1.5 Erträge aus vorübergehender Überlassung von Flächen	2.328.619,93
1.6 Sach- und Personalkostenerstattung SoV Schulimmobilien	1.465.781,38
1.7 Entgelte aus Dienstleistertätigkeit (Auftragsgeschäft)	2.273.825,85
1.8 Erträge aus der Veräußerung für Dritte (Auftragsgeschäft)	141.773,04
1.9 Erstattung von Erschließungskosten	1.369.325,16
GESAMT	155.054.248,97

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich überwiegend aus periodenfremden Erträgen (7,5 Mio. Euro) zusammen. Diese sind insbesondere mit einem Mehrertrag aus einem Immobilienverkauf, einem einmaligen Ertrag in Zusammenhang mit einer Vergleichsvereinbarung im Rahmen eines gewerblichen Mietvertrages sowie durch Zuschreibungen auf Grundstücke entstanden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von 347 Tsd. Euro.

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 26 LHO ist für die Versorgungsbezüge der Beamtinnen/Beamten (1,5 Mio. Euro) und Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer (178 Tsd. Euro) des LIG ein sogenannt-

ter „Festwert“ eingestellt worden. Dieser Festbetrag blieb bis Ende 2014 konstant und wird nicht jährlich neu berechnet. Entsprechend dieser Festlegung ist der Zuschuss für Versorgungszuschläge festgelegt worden.

Mit Wirkung zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 werden die Landesbetriebe durch den Kernhaushalt von allen Versorgungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen und aktiven Beschäftigten – einschließlich der Verpflichtungen zur Zahlung von Beihilfen an Versorgungsempfänger – frei gehalten. Die Landesbetriebe haben ab dem Haushaltsjahr 2015 Versorgungszuschläge an den Kernhaushalt zu entrichten, die sich nach von der Finanzbehörde festzusetzenden Prozentsätzen auf die vom Landesbetrieb gezahlten Aktivbezüge an Beamte und Tarifbeschäftigte bemessen.

Aufgrund dieser ab 2015 geltenden neuen Verwaltungsvorschriften wurden entsprechend den für den Jahresabschluss 2014 von der Finanzbehörde erlassenen Übergangsvorschriften gegenüber dem Vorjahr bei den Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen (inkl. Anwartschaften) sowie den Rückstellungen für Urlaub und Jubiläen folgende Änderungen/Anpassungen in der Bilanzierung vorgenommen (s. hierzu ergänzend auch die Erläuterungen unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen).

Die Rückstellungen für Pensionen und Beihilfeverpflichtungen (inkl. Anwartschaften) wurden abweichend zum Vorjahr nicht mehr auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens bilanziert, sondern wurden zunächst auf Basis einer Schätzung für das Geschäftsjahr 2014 (orientiert an den Ist-Werten des Jahres 2013) erfolgswirksam auf Grundlage der Werte per 31. Dezember 2013 angepasst. Auf dieser Grundlage wurde die Pensionsrückstellung (inkl. Anwartschaften) um 435 Tsd. Euro und die Beihilfeverpflichtungen um 280 Tsd. Euro erhöht. Nach Bildung dieser Rückstellungen wurden dann die gesamten Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen (inkl. Anwartschaften) erfolgswirksam aufgelöst und der daraus resultierende einmalige Ertrag im außerordentlichen Ergebnis erfasst (1,37 Mio. Euro). Soweit diese Rückstellungen vorher durch Gewährleistungsforderungen gegenüber der FHH gedeckt waren, wurden diese ebenfalls erfolgswirksam aufgelöst und der daraus resultierende einmalige Aufwand im außerordentlichen Ergebnis erfasst. Ein Teil der Pensionsrückstellungen war nicht durch Gewährleistungsforderungen gegenüber der FHH, sondern durch ein entsprechendes Guthaben auf einem gesonderten Geschäftskonto des LIG bei der Kasse Hamburg abgesichert (Guthaben der Beiträge der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zur Versorgung nach § 2a des hamburgischen Zusatzversorgungsgesetzes). Dieses Guthaben in Höhe von 65 Tsd. Euro wurde im Jahresabschluss als Herausgabeverpflichtung gegenüber der FHH passiviert. Die Finanzbehörde wird den Betrag in 2015 abfordern. Da sowohl zwischen den Pensionsrückstellungen und den hierfür vorhandenen Aktivwerten als auch zwischen den Beihilferückstellungen und den hierfür vorhandenen Aktivwerten keine Differenzen bestanden, erfolgte die Auflösung dieser Bilanzpositionen insgesamt ergebnisneutral.

Der LIG hat von dem in den VV zu § 26 LHO eingeräumten Wahlrecht zur Bildung von Urlaubsrückstellungen, Jubiläumsrückstellungen und Rückstellungen für interne Jahresabschlusskosten bislang in der Form Gebrauch gemacht, dass er diese Rückstellungen nicht gebildet hat. Entsprechend der Übergangsregelungen der Finanzbehörde hat der LIG die Effekte, die sich aus der Neuregelung der VV in der ab 2015 gültigen Fassung ergeben, bereits per 31. Dezember 2014 umgesetzt. In der neuen VV zu dem ab 2015 anzuwendenden § 106 LHO wurde das Wahlrecht zur Bildung dieser Rück-

stellungen abgeschafft und die Rückstellungen sind somit nach handelsrechtlichen Vorschriften zu bilanzieren. Der Landesbetrieb weist per 31. Dezember 2014 Urlaubsrückstellungen in Höhe von 560 Tsd. Euro und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 4 Tsd. Euro aus. Des Weiteren weist der LIG zum Bilanzstichtag Überstundenrückstellungen in Höhe von 49 Tsd. Euro aus.

Abschreibungen	
in EUR	2014
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (planmäßig)	17.567.058,17
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (außerplanmäßig)	2.578.512,79
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (außerplanmäßig)	3.021.841,23
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	3.064,72
GESAMT	23.170.476,91

Unter den **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (außerplanmäßig)** werden hauptsächlich die Wertberichtigungen im Zusammenhang mit der Umgliederung von zum Verkauf gehaltener bzw. bestimmter Grundstücke und Gebäude in das Umlaufvermögen ausgewiesen. Bei den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens handelt es sich um nachträgliche Wertberichtigungen auf bereits in das Umlaufvermögen umgegliederte Grundstücke und Gebäude.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 21,0 Mio. Euro enthalten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie um Aufwendungen im Zusammenhang mit vom LIG beauftragten Erschließungsleistungen (hier: nicht-investive Maßnahmen im Rahmen des U334 Teilumlegungsplan III).

Die **Zinserträge** enthalten neben Zinserträgen aus dem Geschäftskonto des LIG, Stundungs- oder Verzugszinsen aus Immobiliengeschäften.

Die **Zinsaufwendungen** setzen sich hauptsächlich aus den Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung der beiden Gewerbeobjekte Billstraße in Hamburg-Rothenburgsort und Neuenfelder Straße in Hamburg-Wilhelmsburg (BSU-Neubau) zusammen und enthalten zudem Zinslasten aus möglichen Steuernachforderungen eines Betriebes gewerblicher Art.

Unter den Zinsaufwendungen werden Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 179 ausgewiesen.

Das **außerordentliche Ergebnis** des LIG setzt sich wie folgt zusammen:

Außerordentliche Erträge	
in EUR	2014
Außerordentlicher Ertrag	2.081.958,74
Erträge aus der Gewährleistung der Versorgungszusage durch die FHH	715.000,00
Erfolgswirksame Auflösung des Pensions- und Beihilferückstellungsbestands (inkl. Anwartschaften)	1.366.958,74
Außerordentlicher Aufwand	1.366.958,74
Erfolgswirksame Auflösung der Ansprüche aus der Gewährleistung der Versorgungszusage FHH	1.366.958,74
GESAMT	715.000,00

Die **außerordentlichen Erträge und Aufwendungen** stehen im Zusammenhang mit den für den Jahresabschluss 2014 von der Finanzbehörde erlassenen Übergangsvorschriften zu den Pensions- und Beihilferückstellungen (inkl. Anwartschaften). Siehe hierzu auch die Darstellungen und Erläuterungen unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen sowie unter den Rückstellungen.

Mit den **Erträgen aus der Gewährleistung der Versorgungszusagen durch die FHH** werden – gem. § 26 LHO a.F. sowie der hierzu bestehenden VV – die Aufwendungen für die Versorgungsleistungen neutralisiert.

Sonstige Angaben

Gemäß § 26 LHO a.F. ist der Anhang entsprechend den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 284 bis 288 HGB) aufzustellen. § 295 Nr. 9, 10 und § 286 Abs. 3, §§ 287 und 288 HGB finden keine Anwendung.

1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN

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

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** des LIG setzen sich insbesondere aus Dauerschuldverhältnissen, beurkundeten Immobilienankäufen sowie Vorgaben aus Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen zusammen. Die Verpflichtungen aus unbefristeten Dauerschuldverhältnissen werden mit der Summe der bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin anfallenden Beträge ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Neben der Aufrechterhaltung des allgemeinen Geschäftsbetriebes sind diese Verpflichtungen überwiegend den typischen immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeiten des LIG in der Flächenentwicklung, dem Vertrieb sowie der Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsobjekten 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
in Mio. EUR		31.12.2014
Dauerschuldverhältnisse		
Mieten/Pachten, Leasing u. Erbbaurechte (inkl. Bewirtschaftung)		20,1
davon gegenüber verbundenen Organisationen		3,5
Dauerschuldverhältnisse		
Geschäftsbesorgungs-, Dienstleistungsverträge u. Ä.		5,9
davon gegenüber verbundenen Organisationen		5,6
Verpflichtungen aus Immobilienankäufen		40,5
davon gegenüber verbundenen Organisationen		0,0
Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen (Entwicklungsvorhaben)		289,0
davon gegenüber verbundenen Organisationen		91,7
Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen (Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben)		106,2
davon gegenüber verbundenen Organisationen		56,7
Übrige Finanzielle Verpflichtungen		0,6
davon gegenüber verbundenen Organisationen		0,6
Gesamtsumme		462,3
davon gegenüber verbundenen Organisationen		158,1

Die Dauerschuldverhältnisse aus **Mieten/Pachten, Leasing und Erbbaurechten** (inkl. Bewirtschaftung) umfassen die Anmietung des LIG-Standortes am Millerntorplatz 1 sowie Erbbaurechtsverträge in Steilshoop und an der Billstraße. 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 **Immobilienankäufen** stellen bereits im laufenden Geschäftsjahr verhandelte und beurkundete Immobiliengeschäfte dar, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten und damit der Zahlungszeitpunkt erst in den folgenden Geschäftsjahren liegt (hier das Projekt „Neue Mitte Altona“).

Die Verpflichtungen aus **Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen** stellen von der FHH an den LIG übertragene bzw. beauftragte Flächenentwicklungsmaßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus und der Wirtschaftsförderung sowie darüber hinaus auch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien bzw. -infrastruktur dar. Die Flächenentwicklungsmaßnahmen umfassen neben Entwicklungsmaßnahmen im Zuge des A7-Deckel-Projektes insbesondere die Wohnungsbauprojekte Elbmosaik (NF 65), Röttiger-Kaserne (NF 66), Finkenwerder 32 und das Pergolenviertel. Diesen prognostizierten Ausgabeverpflichtungen sollen zu späteren Zeitpunkten entweder entsprechende Einnahmen aus Im-

mobilienverkäufen oder städtische Defizitausgleiche der FHH gegenüberstehen. Die Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben umfassen die Kaimauersanierung und die Sanierung des Heiligengeistfeldes. Die **übrigen finanziellen Verpflichtungen** umfassen den Zwischennutzungsfonds Kreativwirtschaft.

2. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Gemäß den VV zu den §§ 61, 63 u. 64 LHO a.F. haben grundsätzlich alle Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen zu erfolgen.

In Einzelfällen können jedoch im staatlichen Interesse gemäß Vorgabe der Aufsicht führenden Behörde oder von Senat und Bürgerschaft aufgrund politischer Absichten und Zielsetzungen Leistungsbeziehungen zustande kommen, die nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen. Derartige Leistungen – hier insbesondere Überlassungen zur unentgeltlichen Nutzung, Überlassungen oder Veräußerungen unter Wert oder unentgeltliche Veräußerungen – sind regelhaft im Wege der Feststellung des Haushaltsplans der FHH oder im Einzelfall durch gesonderte Drucksachen von Senat und Bürgerschaft zu genehmigen und im jeweiligen Haushaltsbeschluss zu veröffentlichen.

3. BESCHÄFTIGTE

Der LIG beschäftigte in 2014 durchschnittlich 191 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 126 Beamtinnen und Beamte sowie 65 Angestellte.

4. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Honorar des Abschlussprüfers	
in Tsd. EUR	BETRAG
Abschlussprüfungsleistungen (davon für das Vorjahr 24 Tsd. Euro)	114
Sonstige Leistungen	23

Hamburg, 23. Juli 2015

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Geschäftsführung

Informationen



Bestätigungsvermerk 60

Kontakt und Impressum 61

Bestätigungsvermerk

Die vom LIG bestellte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg hat den Jahresabschluss des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und die Prüfung mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Kontakt

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: 040 42823-4006
Fax: 040 4279-14006
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de
www.immobilien-lig.hamburg.de

Ihr Ansprechpartner Presse:
Daniel Stricker
Tel.: 040 42823-1662
E-Mail: pressestelle@fb.hamburg.de

Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg

Geschäftsführung der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Konzept und Gestaltung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Bilder:

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen: Titel, S. 6, S. 7, S. 8/9, S. 20, S. 22, S. 23

Albrecht Fuchs, Köln: S. 3

Gärtner u. Christ Architekturdarstellung: S. 6 links

VBG/ECE: S. 6 Mitte, S. 7 links, S. 9, 3. von oben, S. 14/15

LIG Fachanwendung: S. 6 rechts, S. 7 rechts, S.11 Karte (AutoCad), S. 22 links, S. 26

Störmer Murphy and Partners-Architekten: S. 7 Mitte, S. 18

www.qrs-architekten.de: S. 9 unten

e 2 a eckert eckert architekten, Zürich und Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Hamburg: S. 9, 2. von oben, S. 21

spine architects, Hamburg, Visualisierung: dreidesign, Hamburg: S. 9 oben

GBI/Nord Project Immobilien: S. 12 links, S. 17

West 8 Urban design landscape architecture b.v.: S. 12 rechts

FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: S. 13 links

Fotolia: S. 13 rechts, S. 41

steg Hamburg mbH: S. 22 rechts

Heyden und Hidde Architekten BDA: S. 26/27

IBA Hamburg GmbH/Bernadette Grimmenstein: S. 29

Stefan Groenveld: S. 59

Stand: Oktober 2015

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.

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
Tel.: +49 40 42823 - 4006
Fax: +49 40 4273 - 10200
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de

<http://immobilien-lig.hamburg.de/>



immobilienmanagement
—UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG—