



GESCHÄFTSBERICHT 2016

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

11.600

Hektar im LIG-Eigentum
(innerhalb und außerhalb FHH)

372

Anzahl Kaufverträge

3.609

Realisierbare Wohneinheiten durch den Verkauf
von Wohnungsbauflächen

5,1 Mrd. Euro

Bilanzsumme

70,3 Mio. Euro

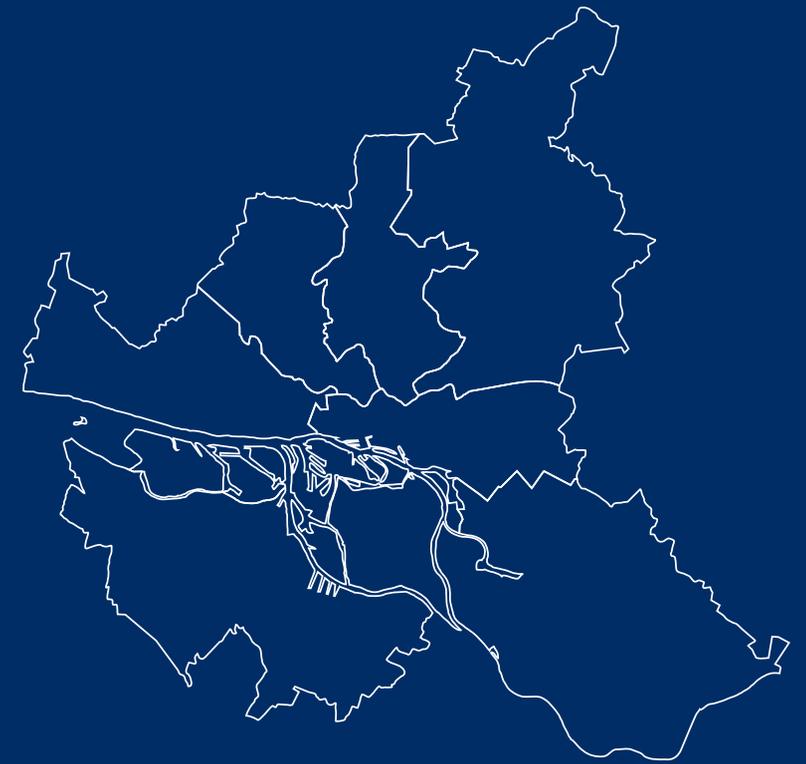
Jahresergebnis

89 %

Eigenkapitalquote

75,14 Mio. Euro

Erträge aus Vermietung, Verpachtung, Erbbaurechten



Inhalt

Brief der Geschäftsführung	2
Highlights 2016	6
Auf Hamburg bauen	8
Pergolenviertel	10
Aus unseren Abteilungen	12
An- und Verkauf	14
Projektentwicklung	20
Flächen- und Portfoliomanagement	26
Bestandsmanagement	28
Geschäftsentwicklung 2016	30
Ertragslage	31
Vermögens- und Finanzlage	34
Liquiditätslage	36
Mitarbeiter	36
Ausblick	37
Jahresabschluss	39
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Kapitalflussrechnung	43
Anlagenspiegel	44
Anhang	46
Informationen	57
Bestätigungsvermerk	58
Kontakt	58
Impressum	59

Kennzahlen

Mio. EUR		
Ertragslage	2016	2015
Umsatzerlöse	167,5	172,0
Betriebliches Ergebnis	74,9	62,3
Jahresergebnis	70,3	58,1
Finanz- und Vermögenslage	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	5.127,1	4.963,7
Eigenkapital	4.560,2	4.517,7
Langfristige Vermögenswerte	4.580,6	4.350,5
Kurzfristige Vermögenswerte	542,6	609,5
Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	185,6	148,8
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-73,2	-96,8
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-102,5	-100,5
Leistungsdaten	2016	2015
Abgeschlossene Ankaufsverträge (Anzahl)	145	153
davon im Auftrag Dritter (Anzahl)	116	123
Abgeschlossene Verkaufsverträge (Anzahl)	227	252
davon im Auftrag Dritter (Anzahl)	10	13
Erträge aus dem Veräußerungsgeschäft	80,7	103,0
Erträge aus dem Dienstleistungsgeschäft	11,7	7,2
Erträge aus dem Vermietungsgeschäfts	75,1	61,9
Daten zum Immobilienbestand	2016	2015
Wohnobjekte (Anzahl)	400	100
Gewerbeobjekte (Anzahl)	350	350
Erbbaurechte (Anzahl)	4.500	4.500
Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute Grundstücke (Anzahl)	4.700	10.800
Kleingärten (Anzahl)	18.300	18.400
Gesamtfläche Hamburgs in ha (circa)	75.500	75.500
davon im Vermögensbestand des LIG in %	13	13

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.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das Geschäftsjahr 2016 war erneut von einer positiven Stimmung sowie einer hohen Nachfrage und großen Kaufbereitschaft der Investoren am Hamburger Immobilienmarkt geprägt. Doch nicht nur die allgemein gute Marktlage, sondern darüber hinaus auch die zuletzt durch den LIG getätigten Investitionen haben sich im vergangenen Jahr positiv auf das operative Geschäft des Landesbetriebes ausgewirkt.



Wir werden unseren
sehr guten Weg in den
kommenden Jahren
zielstrebig weitergehen.

Mit einem Jahresüberschuss von 70,3 Millionen Euro konnten wir in 2016 erneut ein erfolgreiches Ergebnis erzielen und am Ende des Geschäftsjahres 96,75 Millionen Euro an den Haushalt der Stadt abführen. In der Bilanz hat sich das Eigenkapital des LIG leicht um 42,4 Millionen Euro auf 4,6 Milliarden Euro erhöht. Es weist mit einer Eigenkapitalquote von 89 % nach wie vor ein sehr solides Niveau auf.

Besonders erfolgreich waren wir 2016 in unserem Vermietungs- und Verpachtungsgeschäft (Immobilienvermietung). Hier haben sich der Erwerb und die anschließende Entwicklung von gewerblichen Großobjekten wie beispielsweise den Gewerbekomplexen an der Caffamacherreihe 1–3 (Axel-Springer-Gebäude) oder der Bramfelder Straße 130 (Stromnetz Hamburg) nachhaltig positiv auf die Umsatzentwicklung des LIG ausgewirkt. Investitionen in gewerbliche Bestandsimmobilien – und hierzu zählt auch die im Geschäftsjahr 2016 erfolgte Beurkundung des ehemaligen Verlagshauses von Gruner+Jahr – eröffnen dem LIG für die Zukunft attraktive und langfristig wirkende Ertragspotenziale. Weiterhin werden wir die Strategie verfolgen, statt der Veräußerung städtischen Grundbesitzes künftig auch wieder zunehmend Flächen im Wege des Erbbaurechts zu vergeben. Hier erhoffen wir uns durch die mit Jahresbeginn 2017 veränderten und an die aktuelle Marktlage angepassten Erbbauzinssätze neue Impulse für dieses Geschäftsfeld.

Aber auch im Bereich Vermarktung und Vertrieb von Wohnungsbau-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen (Immobilienveräußerung) konnte der LIG in 2016 seine Erfolgsgeschichte auf einem unverändert hohen Niveau fortschreiben. Aus dem Allgemeinen Grundvermögen (AGV) wurden durch den LIG Immobilienverkäufe in einer Größenordnung von 100,6 Hektar beurkundet, davon ca. 60 % im Bereich des Wohnungsbaus. Dies entspricht einem potenziellen Bauvolumen von 3.252 Wohneinheiten. Zählen wir das Auftragsgeschäft für Dritte in unserem Dienstleistungssektor hinzu, umfasste das Veräußerungsvolumen sogar 107,7 Hektar mit insgesamt 3.609 Wohneinheiten. Damit konnten wir auch wieder in 2016 einen maßgeblichen Beitrag zum Wohnungsbauprogramm des Hamburger Senats leisten.

Diese Erfolgsstory gilt es in den kommenden Jahren weiter fortzusetzen. Um dieses Ziel zu erreichen, plant und koordiniert der LIG in seinen kompetenten Entwicklungsteams derzeit mehr als fünfzig, teils mit erheblichen Wohnungsbaupotenzialen belegte Vorhaben, darunter unter anderem die Projekte Pergolenviertel in Winterhude, Neue Mitte Stellingen, Finkenwerder 32 oder Jenfelder Au. Zudem werden durch unser Portfoliomanagement die vom LIG in den vergangenen drei Jahren identifizierten Flächenpotenziale in der Stadt zur Zeit umfassend analysiert und mit Entwicklungskonzepten hinterlegt. Insbesondere hierdurch wollen wir in der Lage sein, in einer mittel- bis langfristigen Perspektive ausreichend Flächen für den Wohnungsbau und für Zwecke der Wirtschaftsförderung am Markt zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus ist der LIG am Immobilienmarkt aktiv und ergänzt sein Portfolio im Rahmen strategisch orientierter Ankäufe mit langfristig von Entwicklungspotenzialen belegten Flächen.

Dieses stellt den LIG jedoch immer wieder vor neue – insbesondere (planungs-) rechtliche und finanzielle – Herausforderungen. Es gelingt uns aber, diese Herausforderungen durch den engagierten und kompetenten Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, kluges ökonomisches Agieren sowie die konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen anderen Verwaltungseinheiten in der Freien und Hansestadt Hamburg erfolgreich zu meistern.

Erstmalig wollen wir in diesem Zusammenhang auch die Vergabe von Potenzialflächen an private Immobilienentwickler erproben. Hierfür haben wir in 2016 ein Ausschreibungsverfahren für Rahmenvertragspartner gestartet, die uns bei der Projektentwicklung unterschiedlicher Flächenressourcen – vorrangig für den Wohnungsbau – unterstützen sollen. Auf diesem Wege wollen wir in den kommenden Jahren und sehr zeitnah noch mehr Flächen zur Baureife bringen.

Unser Ziel ist es – unter den gegebenen Rahmenbedingungen – auch in Zukunft die notwendigen positiven Wachstums- und Entwicklungsimpulse zu geben und für die unterschiedlichen Nutzungsinteressen und stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stellen zu können.

In diesem Sinne gilt mein Dank den 181 engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des LIG, die sich tagtäglich immer wieder aufs Neue und mit hohem Engagement für die Interessen unseres Landesbetriebes, aber vor allem für die Freie und Hansestadt Hamburg einsetzen. Ich möchte aber auch unseren Auftraggebern sowie unseren zahlreichen Partnern und Kunden danken, die mit uns in vertrauensvoller Zusammenarbeit die Erfolgsgeschichte des LIG in den vergangenen Jahren geschrieben haben. Ich würde mich freuen, mit Ihnen allen gemeinsam auch künftig den Weg in eine erfolgreiche Zukunft gehen zu dürfen.

Stellvertretend für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LIG

Ihr



Senatsdirektor Thomas Schuster
Geschäftsführer des Landesbetriebs
Immobilienmanagement und Grundvermögen

HIGHLIGHTS 2016

März & September

Jenfelder Au: Verkauf mehrerer Baufelder



In 2016 sind vier weitere Baufelder des Wohnungsbauprojektes Jenfelder Au an Bauträger verkauft. Auf diesen Flächen werden in den kommenden Jahren bis zu 480 Wohneinheiten entstehen. Damit sind rund zwei Drittel der Wohnungsbauflächen in der Jenfelder Au vermarktet.

Juni & Dezember

Pergolenviertel: Wohnen in zentraler Lage



Mit dem Pergolenviertel entsteht ein neues Quartier, ähnlich einem Landschaftspark, das durch bewusst zueinander gedrehte Wohnhöfe einen großzügigen und urbanen Binnenraum erhält.

Auf den ersten Baufeldern entstehen 400 Wohneinheiten mit einem besonderen Konzept für eine gemeinschaftliche Nutzung der Innenhöfe. Weitere Baufelder werden in 2017 vermarktet und insgesamt 1.700 Wohneinheiten bis zur Fertigstellung des Projektes erstellt.

August

Rungedamm: Gewerbefläche in Allermöhe



Mit dem Verkauf einer ca. 2 Hektar großen Grundstücksfläche am Rungedamm wird der Standort der Firma Dachser erweitert. Dadurch ist es dem weltweit tätigen Logistikdienstleister mit einer Spitzenstellung auf dem deutschen Markt der Food Logistics möglich den Unternehmensstandort Hamburg weiter zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Dezember

Wohnen in Barmbek: vier Baufelder am Grete-Zabe-Weg



Vier Kooperationspartner verwirklichen ein vielfältiges Nutzungskonzept für 197 Wohneinheiten. Die Konstellation von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Verbindung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie der Einbindung einer Baugemeinschaft bewirkt eine vielfältige soziale Durchmischung der Bewohner. Der LIG hat diese Fläche im Auftrag für den HVF (Hamburgischer Versorgungsfonds AöR) verkauft.

Dezember

Kirchenheerweg östlich Nr. 77: Ankauf für Schulneubau und Wohnungsbau



Mit dem Ankauf einer ca. 3 Hektar großen Fläche in Kirchwerder wird der Grundstein für den Neubau eines großen und modernen Schulgebäudes gelegt. Auf der nördlichen Fläche des Entwicklungsgebietes soll Wohnungsbau entstehen. Das Konzept trägt zur Stärkung des Standortes bei und schafft neuen Lebensraum für junge Familien.

Dezember

Kaltenkircher Platz 1-5: Ankauf für Wohnungs- bau „Mitte Altona“



Der Ankauf von 7,5 Hektar von der Deutschen Post am Kaltenkircher Platz wird durch die geplante Verlagerung des Fernbahnhofs Altona an den Standort Diebsteich ermöglicht. Die Flächen werden für die künftige „Mitte Altona“ benötigt, dem größten Bauprojekt nach der HafenCity. Mit diesem Projekt werden in den nächsten Jahren ca. 3.500 Wohneinheiten in Hamburg entstehen.

AUF HAMBURG BAUEN

Hamburgs starke Wirtschaft mit attraktiven Arbeitgebern sowie die hohe Lebensqualität der Hansestadt mit ihrem vielfältigen Kulturangebot und dem größten deutschen Seehafen üben eine große Anziehungskraft aus. Die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen ist ungebrochen hoch. Entsprechend wichtig ist die optimale Nutzung der Flächen und Immobilien. Dafür fühlen wir uns verantwortlich. „Auf Hamburg bauen“ können, das sollen die Menschen, denen die Metropole ebenso am Herzen liegt wie uns. Dafür setzt sich der LIG ein, für die Zukunft Hamburgs.

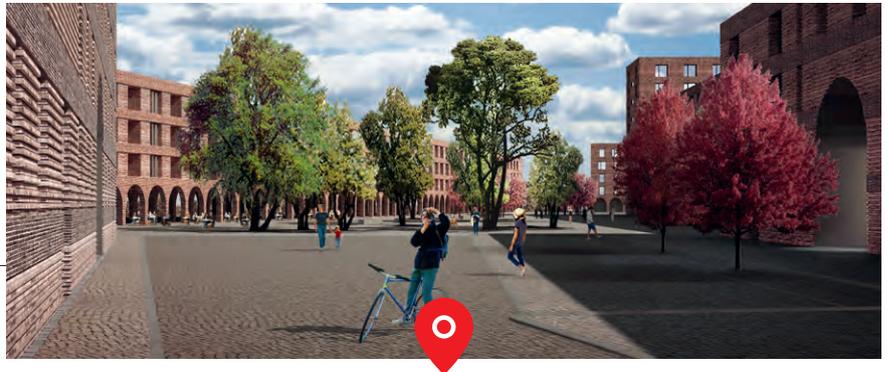




PERGOLENVIERTEL

Auf Qualität bauen – familienfreundliche Wohnstadt Hamburg

Für die gesamte Bebauung wird Backstein als einheitliches Material festgelegt. BILD: VISUALISIERUNG BAUFELD NORD AN DER HEBEBRANDSTRASSE



Das nördlich der Innenstadt liegende 27 ha umfassende Areal des Pergolenviertels ist eines der größten Wohnungsbauprojekte in Hamburg.

Auf ca. 8 Hektar entstehen rund 1.700 Wohneinheiten, von denen 60 % öffentlich gefördert werden. Die Gebäude sind 3- bis 8-geschossig, wobei die Wohnkomplexe durch große, durchlässige und grüne Innenhöfe geprägt sind. 8 Hektar werden für Parkflächen, Spiel- und Bolzplätze genutzt. Gemäß Planung können

nahezu alle größeren Laubbäume im Bestand erhalten werden. Das Pergolenviertel erhält seinen Namen durch rund 200 Pergolen, die das Kleingartengelände künftig umsäumen werden.

Etwa 160 Kleingartenparzellen bleiben in der grünen Mitte des Viertel erhalten. Weitere 170 Kleingärten werden nach Langenhorn verlagert oder erhalten in unmittelbarer Nachbarschaft an der Saarlandstraße einen neuen Platz.

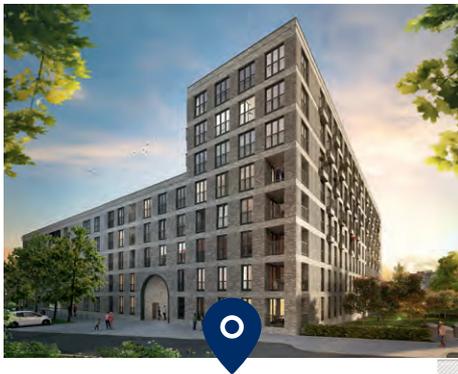


Vorhandene Kleingärten werden in die künftige Wohnbebauung integriert. BILD: DROHNENAUFNAHME MIT BLICK AUF DAS BAUFELD SÜD

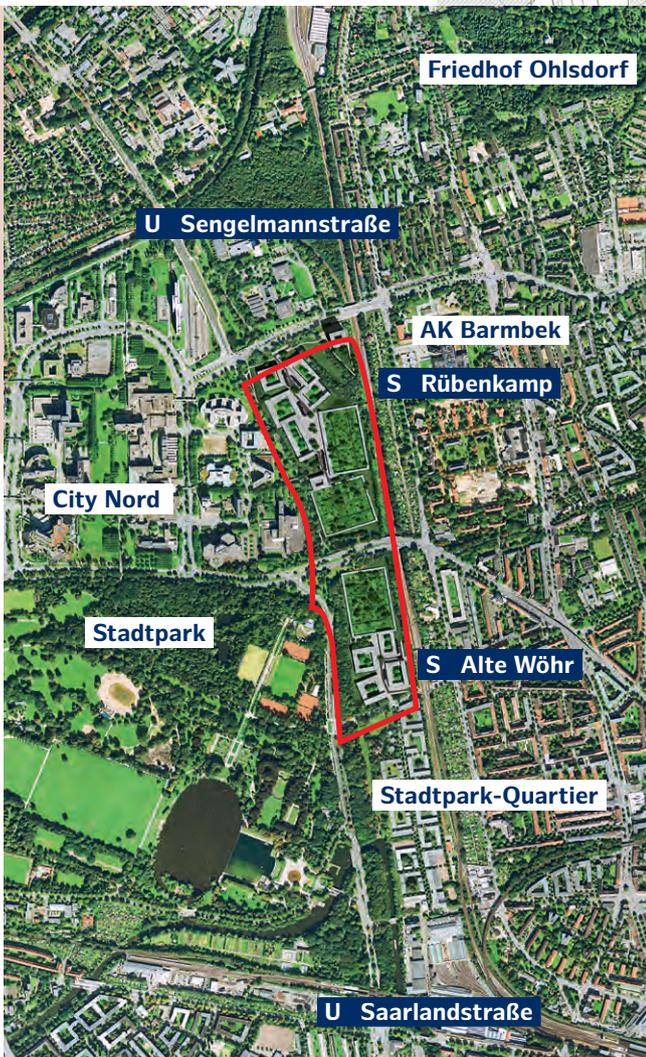
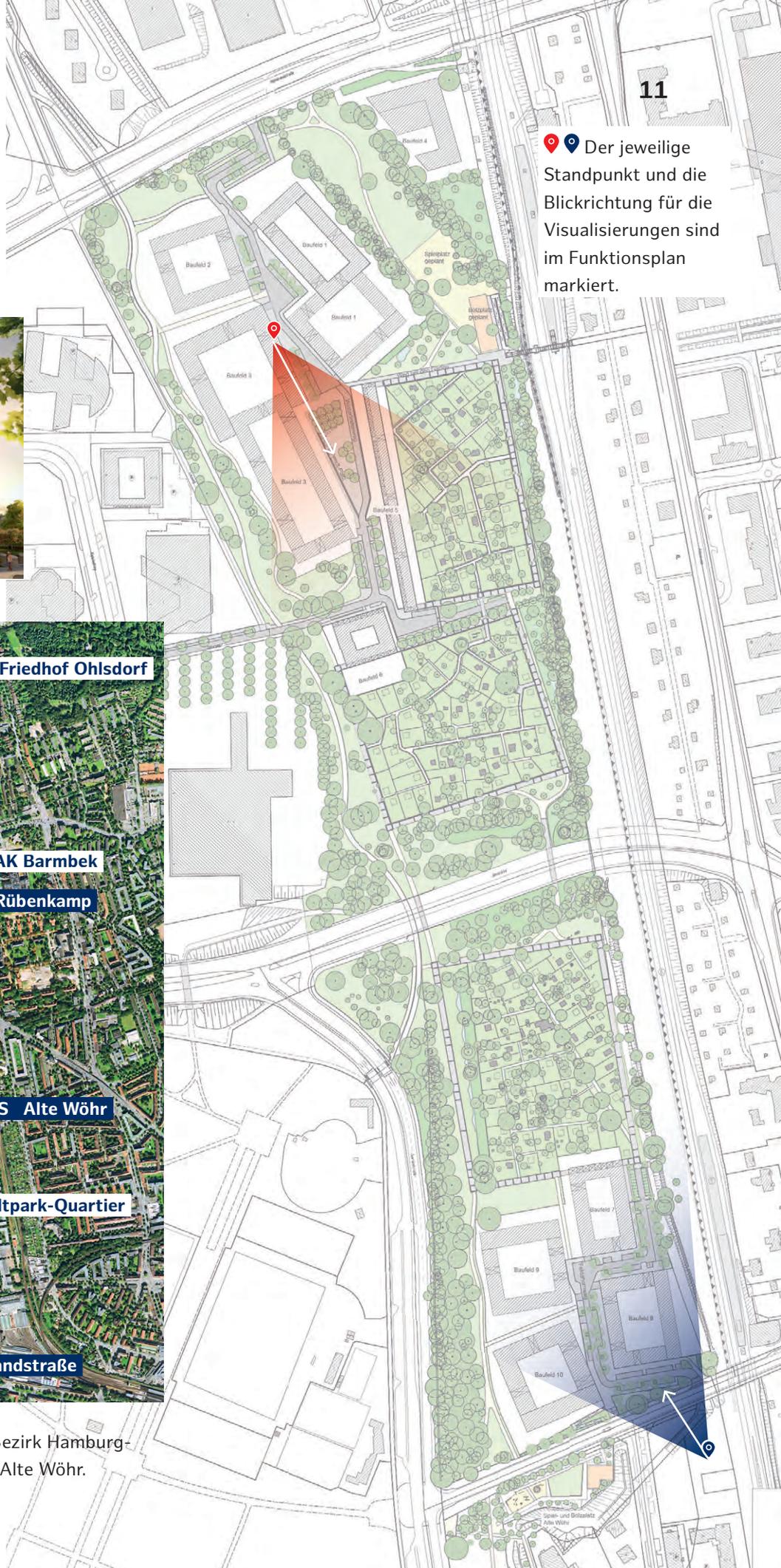


Dieser Baustil und grüne Innenhöfe zeichnen das Wohnquartier aus.

BILD: VISUALISIERUNG BAUFELD SÜD



Der jeweilige Standpunkt und die Blickrichtung für die Visualisierungen sind im Funktionsplan markiert.



Das Pergolenviertel befindet sich im Bezirk Hamburg-Nord zwischen Hebebrandstraße und Alte Wöhr.

BILD: SATELLITENBILD

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: Ankauf, Nutzung, Portfolioanalyse, Entwicklung bis hin zum Verkauf.

Unternehmensstruktur des LIG



An- und Verkauf

14

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

20

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)

Vermietung, Verpachtung und Bestellung von Erbbaurechten sowie Bewirtschaftung des Grundstücks- und Gebäudebestandes im Allgemeinen Grundvermögen (AGV).
(inkl.: Zwischennutzungsverwaltung i.R. des Veräußerungsgeschäfts)

Immobilien-Service

(Auftragsgeschäft)

Immobilien-Dienstleistungen für Dritte (z. B. Verwaltungsvermögen)

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

Flächen- und Portfoliomanagement

26

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

28

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



AN- UND VERKAUF

Vorbereitender Ankauf für Planungszwecke

BILD: FUNKTIONSPLAN KIRCHWERDER



Aufgabenbereich und Eckdaten

Mit der Vermarktung von Wohnungsbau-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen trägt der LIG zur Weiterentwicklung Hamburgs als attraktiver Wirtschaftsstandort und lebenswerte, soziale Stadt bei. Neben unserem eigentlichen Kerngeschäft bearbeiten wir Grunderwerbsaufträge der Fachbehörden (z. B. Erwerb von Flächen für den Hochwasserschutz oder den Straßenausbau) und vermarkten Flächen im Auftrag öffentlicher Unternehmen (Auftragsgeschäft).

Ankauf 2016

	Fläche in Hektar	Anzahl Verträge
Ausgleichsflächen	57,3	23
Perspektivflächen	11,9	9
Wohnungsbau- flächen	2,9	2
Gewerbeflächen	8,3	1
Öffentlicher Bedarf	56,8	110
SUMME	137,2	145
davon im Auf- trag Dritter	82,1	116

Entwicklung 2016 – Ankauf

Der LIG betreibt eine vorausschauende Ankaufspolitik, um auch zukünftig Flächen für den Wohnungsbau, die Ansiedlung von Unternehmen und für öffentliche Bedarfe anbieten zu können. Dazu definieren wir strategische Entwicklungsräume, in denen wir gezielt Flächen ankaufen.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 145 Ankaufverträge für eine Fläche von 137 Hektar zu einem Gesamtkaufpreis von 54,5 Mio Euro abgeschlossen. Auf das Kerngeschäft entfielen 29 Verträge mit einem Flächenvolumen von 55 Hektar, auf das Auftragsgeschäft 116 Verträge über eine Fläche von 82,1 Hektar.

Highlights Ankauf

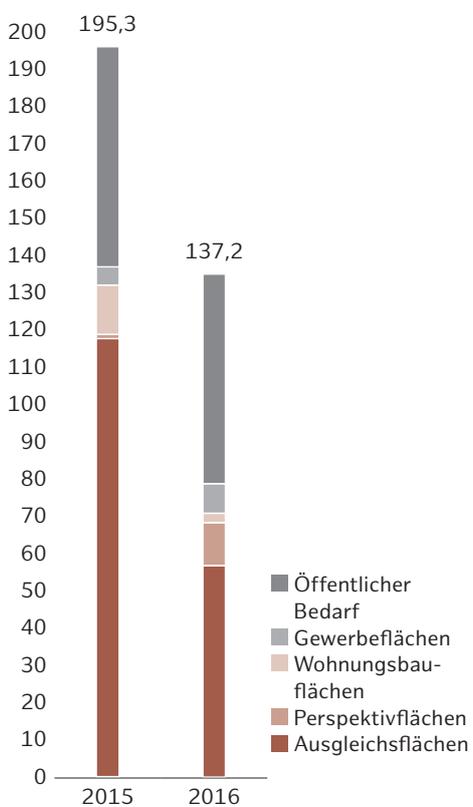
Der Ankauf einer 7,5 Hektar großen Fläche von der Deutschen Post am Kaltenkircher Platz wird durch die geplante Verlagerung des Fernbahnhofs Altona an den Standort Diebsteich ermöglicht. Die Flächen machen Platz für die künftige „Mitte Altona“, dem größten Bauprojekt nach der HafenCity. Mit diesem Projekt entstehen in den nächsten Jahren in Hamburg ca. 3.500 Wohneinheiten.



Geplantes Wohnprojekt in Kirchwerder

BILD: ZWISCHEN KIRCHENHEERWEG UND FERSENWEG

Ankauf in Hektar



Mit dem Ankauf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in **Kirchwerder** wird der Grundstein für ein neues Wohnprojekt gelegt. Der südliche Bereich dieses Areals soll mit der neuen Stadtteilschule Kirchwerder bebaut werden. Für den nördlichen Teil ist eine Wohnbebauung geplant. Das Konzept sieht auf den Flächen Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie vier sogenannte Wohnhöfe vor. Dieses Vorhaben trägt zur Stärkung des Standortes bei und schafft neuen Lebensraum für junge Familien.

In **Barmbek** wurde im Bereich Weidestraße/ Elsastraße im Rahmen eines Tauschvertrages eine 2,8 Hektar große Fläche von der Hamburger Hochbahn angekauft, um dort perspektivisch das Areal neu zu entwickeln.

Stadhäuser und Geschoss-
wohnungsbau in einem grünen Umfeld

BILD: BAUFELD 19.2 JENFELDER AU



Entwicklungen 2016 – Verkauf

Insgesamt hat der LIG im vergangenen Geschäftsjahr 227 Verkäufe über eine Fläche von 107,7 Hektar und 241 Millionen Euro Verkaufserlösen beurkundet. Davon bezogen sich 217 Verträge über eine Fläche von 99,8 Hektar auf das Kerngeschäft.

WOHNEN

Der Einwohnerzuwachs und die positive Konjunkturentwicklung in der Metropole Hamburg führen nach wie vor zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Daher ist der Bau neuer Wohnungen ein besonders wichtiges sozialpoliti-

sches Thema des Hamburger Senats. Durch den Verkauf von Wohnbauflächen leistet der LIG einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von ausreichendem, bezahlbarem und ansprechendem Wohnraum für die Stadt.

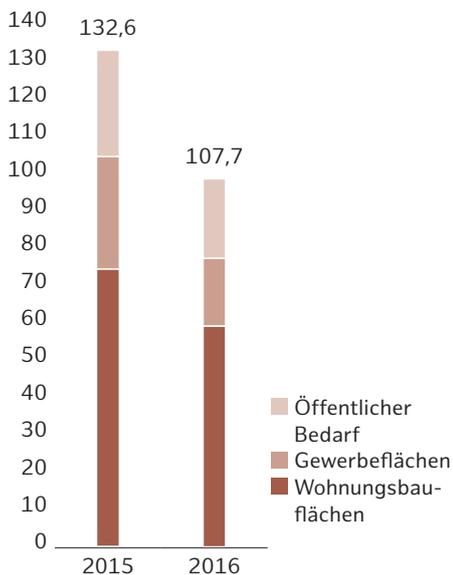
Der LIG hat im Rahmen des Senatsprogramms „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zur Realisierung des Senatsziels „Schaffung von preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungsbau“ städtische Grundstücke an Investoren, Genossenschaften und städtischen Unternehmen zu veräußern. 2016 wurden insgesamt 177 Kaufverträge über Wohnungsbauflächen geschlossen und Grundstücke mit einem **Neubaupotenzial von 3.609 Wohneinheiten verkauft.**



Neubau von
Geschosswohnungen

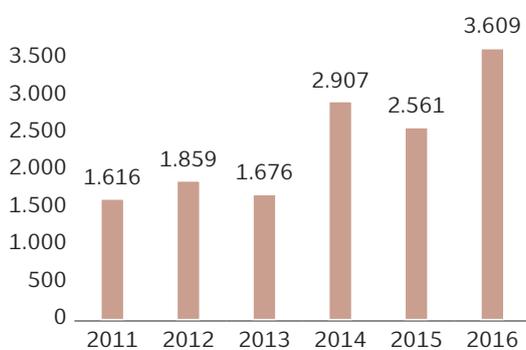
BILD: BAUFELD 19.1, JENFELDER AU

Verkauf in Hektar



Die Wohneinheiten, die auf den Geschosswohnungsbau entfallen, sind mit einem Anteil von rund **48 % öffentlich gefördert**. Mit dieser Quote übertrifft der LIG das gesteckte Ziel von 33 % öffentlich gefördertem Wohnraum deutlich. Der Nachfrage von Baugemeinschaften nach geeigneten Flächen konnte mit einer **Baugemeinschaftsquote von 4,7 %** im Geschosswohnungsbau nachgekommen werden.

Anzahl der Wohneinheiten



Die massiven Flüchtlingsströme der vergangenen beiden Jahre machten einen Ausbau der Erst- und Folgeaufnahmen für Flüchtlinge erforderlich. In Reaktion darauf hatte Senat der FHH Ende 2015 beschlossen, dauerhafte und langfristig nutzbare Wohnquartiere auf bislang unerschlossenen großflächigen Siedlungsflächen zu errichten. Dabei galt bzw. gilt es zwei Bedingungen zu berücksichtigen: Die Wohnquartiere müssen von Investoren mit Blick auf eine dauerhafte Nachfrage im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sehr kurzfristig errichtet werden. Gleichzeitig müssen so beschaffen sein, dass sie von den Bewohnerinnen und Bewohnern nachhaltig angenommen werden. In der Umsetzung dieser Aufgabe wurden durch den LIG bislang acht Grundstückskaufverträge mit Investoren und der städtischen SAGA abgeschlossen. Die Grundstückskäufe für die zusätzlichen Wohneinheiten für „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ erfolgten mit großer politischer Aufmerksamkeit.

Highlights Verkauf Wohnungsbau

2016 wurden vier weitere Baufelder des Wohnungsbauprojektes Jenfelder Au verkauft. Auf diesen Flächen werden in den kommenden Jahren bis zu **480 Wohneinheiten** entstehen. Damit sind rund zwei Drittel der Wohnungsbauflächen in der Jenfelder Au vermarktet.

Im Pergolenviertel wurden 2016 weitere Baufelder für insgesamt rund **400 Wohneinheiten** verkauft. Hier entsteht ein neues Quartier, ähnlich einem Landschaftspark, das durch entsprechend ausgerichtete Wohnhöfe einen großzügigen und urbanen „Binnenraum“ mit einer gemeinschaftlichen Nutzung erhält.

Wohnungsbauprojekt mehrerer Investoren in zentraler Lage

BILD: GRETE-ZABE-WEG IN BARMBEK



Am Grete-Zabe-Weg realisieren vier Kooperationspartner des LIG ein attraktives Nutzungskonzept für **197 Wohneinheiten**. Die Verbindung von öffentlich gefördertem Wohnen mit frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Einbindung einer Baugemeinschaft bewirken eine vielfältige soziale Durchmischung.

BÜRO UND GEWERBE

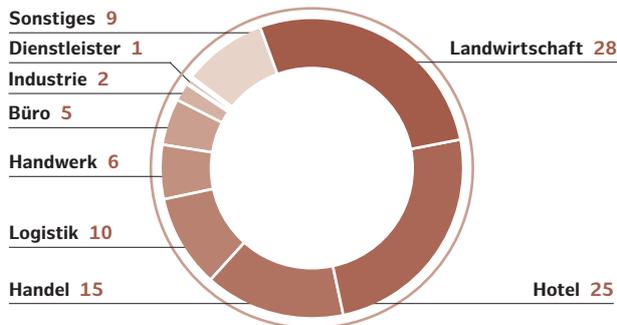
Ein bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbeflächen ermöglicht ein nachhaltiges und wirtschaftliches Wachstum. Durch Bereitstellung geeigneter Grundstücke trägt der LIG dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit Hamburgs zu sichern. 2016 hat der LIG 29 Verkäufe über 20 Hektar Gewerbeflächen abgeschlossen. Bei der Veräußerung von Flächen in den gewerblichen Erschließungsgebieten orientiert sich der LIG an Wirtschaftsförderungskriterien. Dazu zählen insbesondere:

- die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- ein besonderes stadtwirtschaftliches Interesse an einem Unternehmen, beispielsweise durch Clusterzugehörigkeit,
- der Innovationsgrad eines Betriebes,
- die Absatz- und Bezugsverflechtungen,
- städtebauliche Faktoren,
- die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes

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 Grundlage der Bodenrichtwerte für die geplante Nutzung.

Gewerbeflächen anteilig nach Branchen 31.12.2016

in %



Highlights Verkauf Gewerbeflächen

Mit dem Verkauf einer ca. 2 Hektar großen Gewerbefläche wird am Rungedamm der Standort Food Logistics der Firma Dachser erweitert. Durch die Expansion ist es dem weltweit tätigen Logistikdienstleister möglich neue Arbeitsplätze zu schaffen und den Unternehmensstandort Hamburg weiter zu stärken.



Neubau der
Firma Transgourmet
auf 6,7 Hektar

BILD: BEIM
SCHRÖDERSCHEN HOF
IN WILHELMSBURG

In Wilhelmsburg ist eine Erbbaurechtsbestellung an einer 6,7 Hektar großen Fläche zugunsten der Firma Transgourmet, dem Marktführer bei der Belieferung von Lebensmitteln für die Systemgastronomie, Hotels und Großverbraucher, erfolgt. Nach der Errichtung der Betriebsstätte werden 310 Arbeitsplätze vor Ort geschaffen.

Wiederkaufsrechte

Wiederkaufsrechte sichern der Stadt den möglichen Zugriff auf bebaute Grundstücke. Wenn ein Eigentümer die Löschung dieses grundbuchlich gesicherten Rechtes erwirken möchte, ist dem LIG für den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes eine Entschädigung zu zahlen. 2016 wurden durch die Ablösung von Wiederkaufsrechten 29,4 Millionen Euro eingenommen.

Ausblick

Auch in den kommenden Jahren wird der LIG sich vor allem darauf konzentrieren, weitere Flächen für den Wohnungsneubau bereitzustellen. Aufgrund der endlichen Flächenreserven in einem Stadtstaat wird dabei zunehmend der Ankauf von Flächen, auf denen zwar nicht kurzfristig, aber mittel- bis langfristig Wohnungsbau reali-

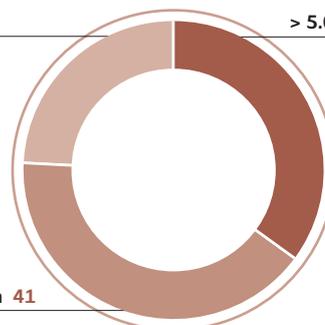
siert werden kann, in den Vordergrund rücken. Im Bereich der Wirtschaftsförderung wird der LIG ca. 50 Flächen an die neu zu gründende städtische Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) veräußern, die die Flächen anschließend entwickeln und vermarkten wird. Darüber hinaus steht die Ausschreibung bzw. der Verkauf mehrerer größerer Flächen bevor, die einen Nutzungsmix aus Hotel, Gastronomie, Büro und/oder Einzelhandel vorsehen. Der LIG wird auch in Zukunft ein wesentlicher Akteur auf dem Hamburger Grundstücksmarkt bleiben und positive Impulse für die weitere Stadtentwicklung geben können.

Gewichtung Gewerbeflächenverkauf 2016

in %

< 1.000 qm 24

> 5.000 qm 35



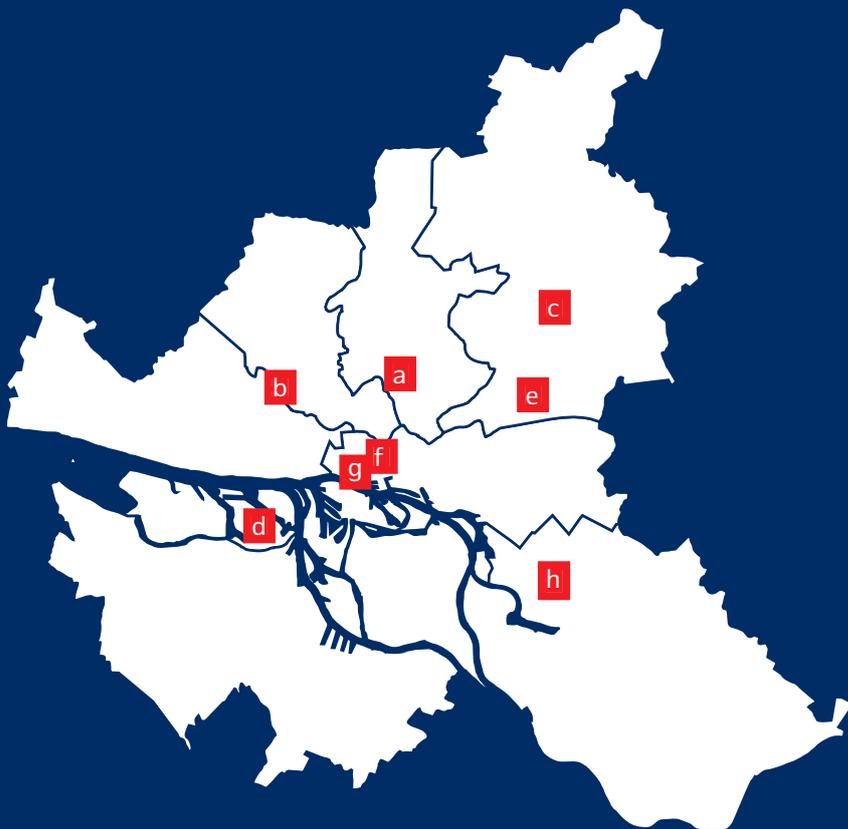
1.000 qm–5.000 qm 41

PROJEKT- ENTWICKLUNG

Aufgabenbereich und Eckdaten

Die Projektentwicklung des LIG steuert und entwickelt in Zusammenarbeit mit anderen behördlichen und freien Partnern komplexe Immobilien-, Bau- und Infrastrukturvorhaben. Gesamtstädtisch bedeutsame Vorhaben werden in Projekten unter Beteiligung der **Finanzbehörde**, der **Fachbehörden**, des **Hamburger Wohnungsbaukoordinators** und der **Bezirke** erarbeitet.

Das Spektrum der Projekte erstreckt sich von Sondervorhaben wie Ankäufen komplexer Immobilien mit anschließender Sanierung bis hin zu Grundstücken für Einfamilienhäuser und großen Konversionsflächen. Auch Immobilienankäufe, -anmietungen und -entwicklungen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Geflüchteten werden über diese Abteilung durchgeführt.



Entwicklungen 2016

Im Bereich der Projektentwicklung wurden 2016 über fünfzig Entwicklungsvorhaben bearbeitet und fortgeführt. Einige Großprojekte von besonderer Bedeutung werden hier näher vorgestellt:

- a) Projekt Pergolenviertel (27 Hektar)
- b) Projekt Stellingen (7,5 Hektar)
- c) Projekt Barmbek-Nord 11 (10 Hektar)
- d) Projekt Finkenwerder 32 (38 Hektar)
- e) Projekt Jenfelder Au (35 Hektar)
- f) Projekt Neues Bezirksamt Hamburg-Mitte
- g) Projekt Ankauf Gruner + Jahr Gebäude
- h) Projekt öffentlich-rechtliche Unterbringung (siehe Bild Seite 25)

Wohnungsbauprojekt für 680 Wohneinheiten
am Sportplatzring BILD: MASTERPLAN FÜR DAS ENT-
WICKLUNGSPROJEKT STELLINGEN



PROJEKT PERGOLENVIERTEL

Die Entwicklung des Pergolenviertels im Stadtteil Winterhude steht unter den Leitlinien „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Auf Qualität bauen – familienfreundliche Wohnstadt Hamburg“. Ab 2017 entstehen zwischen der Hebebrandstraße und Alte Wöhr **rund 1.700 überwiegend familiengerechte Wohneinheiten**. Davon werden mindestens 60 %, also rd. 1.000 Wohneinheiten, öffentlich gefördert sein. Mit dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. als bisherigen Pächter der Flächen wurde eine Vereinbarung über die vorzeitige Inanspruchnahme von Flächen getroffen. So konnte im Nordteil bereits 2015 mit den umfangreichen Rodungs- und Räumungsarbeiten und im August 2016 mit den Erschließungs- und Straßenbauarbeiten begonnen werden.

2016 wurden weitere fünf große Baufelder für rund **700 Wohneinheiten** ausgeschrieben, so dass Anfang 2017 alle Baufelder disponiert bzw. bereits verkauft waren. Mit den Investoren ist verabredet, zur aktiven Förderung der Quartiersentwicklung und Nachbarschaftsbildung ein Quartiersmanagement einzusetzen.

Die Erschließungsarbeiten werden im Nordteil fortgeführt und beginnen im Südteil im Sommer 2017. Die Neuanlage der ersten Kleingartenflächen wird im Mai 2017 an die Kleingärtner übergeben. Zum gleichen Zeitpunkt beginnt der Bau der rd. 1,3 km langen Lärmschutzwand zwischen den S-Bahn Stationen Alte Wöhr und Rübenkamp.

PROJEKT STELLINGEN

Der Entwicklung dieses Projektes am Sportplatzring und der Vogt-Kölln-Straße sind eine Reihe von Verlagerungen und Umzugsplänen von öffentlichen Einrichtungen vorgeschaltet. So werden der Fachbereich Informatik der Universität Hamburg, die Sportflächen vom Sportplatzring sowie die Stadtteilschule Stellingen verlegt.

Insgesamt kann eine ca. **7,5 Hektar** große Baufläche am Sportplatzring für den Wohnungsbau mit rund **680 Wohneinheiten** akquiriert werden. Es ist die Entwicklung eines gemischten innerstädtischen Quartiers bestehend aus Wohnbebauung, Einzelhandel und sozialen Einrichtungen geplant.

Die Vermarktung der einzelnen Baufelder hat bereits begonnen. Die Fläche der Stadtteilschule Sportplatzring besteht aus zwei Baufeldern und wurde im Dezember 2016 an die SAGA verkauft. Diese beabsichtigt in 2017 im ersten Bauabschnitt mit dem Bau von 50 Wohnungen nebst Kindertagesstätte mit 120 Plätzen zu beginnen. Die weitere Schulfläche wird allerdings erst nach der Verlegung der Stadtteilschule zum Brehmweg im Jahr 2020 für den Wohnungsbau bereit stehen.

Ein Baufeld ist für eine Baugenossenschaft reserviert; ein weiteres Baufeld wird in der ersten Jahreshälfte 2017 für Baugemeinschaften ausgeschrieben. In 2016 wurden mit dem Bezirk die Eckdaten für die Ausschreibungen abgestimmt und in der ersten Jahreshälfte 2017 werden die weiteren Baufelder ausgeschrieben.

PROJEKT BARMBEK-NORD 11

Das Entwicklungsgebiet zwischen Schlicksweg, Dieselstraße und Steilshooper Straße umfasst eine Fläche von etwa **10 Hektar**. Die Planung sieht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers für etwa 1.500 Menschen vor. Ein Drittel der neuen Wohnungen soll öffentlich gefördert werden. Für Wohnungsbaugenossenschaften wird hier Raum für neue Objekte entstehen.

Die Realisierung des Projekts erfordert es, dass die vorhandenen Kleingartenparzellen in der neuen grünen Mitte des Entwicklungsgebietes konzentriert werden. Der LIG steht wegen der Umgestaltung der Kleingartenanlage im ständigen Austausch mit dem Landesbund der Gartenfreunde und dem Kleingartenverein, sowie dem Bezirksamt Hamburg-Nord. Mit einem Umzug der Opernwerkstätten und -fundi in einen Neubau in Rothenburgsort ist nach den

aktuellen Zeitplänen frühestens Mitte 2018 auszugehen. Nach der Freimachung des Geländes wird voraussichtlich im ersten Quartal 2019 ein Baubeginn erfolgen können.

Das erste Baufeld im Projektgebiet ist 2016 an die Wohnungsbaugenossenschaft, Bauverein der Elbgemeinden (BVE) veräußert worden. Ende 2016 ist mit dem Projekt „Barmbek Family“ und dem Bau von **160 öffentlich geförderten Wohnungen** begonnen worden.

Die Anwohner und weiteren Stakeholder des Entwicklungsgebietes werden kontinuierlich über die aktuellen Entwicklungen durch die vom LIG beauftragte „steg“ (Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH) in Öffentlichkeitsveranstaltungen („infoforum“) und über die eigene Projektwebsite (www.ausguck-barmbek.de) informiert und eingebunden.



Wohnungsbau und Kleingärten prägen dieses Projekt

BILD: VISUALISIERUNG BARMBEK-NORD 11
AM SCHLICKSWEG

Großzügige Stadthäuser und
Eigentumswohnungen

BILD: BAUFELD 18, JENFELDER AU



PROJEKT FINKENWERDER 32

Das Projekt sieht den Bau von etwa **430 Wohneinheiten** in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie eine Kindertagesstätte auf einem knapp **57 Hektar** großen Gebiet zwischen Finkenwerder Norderdeich, Finkenwerder Landscheideweg und Norderkirchenweg vor.

Neben den notwendigen Erschließungsstraßen sind weitere großzügige Flächen für öffentliche Grünzüge, ökologische Ausgleichsflächen und neu herzustellende Oberflächenentwässerungsflächen geplant.

Im Auftrag des LIG wird eine moderate Anpassung im Rahmen der bestehenden B-Plan-Ausweisungen auf die heutigen Bedürfnisse und familiengerechten Wünsche der zukünftigen Bewohner erarbeitet und abgestimmt.

Nach den derzeitigen Planungen erfolgt der Baubeginn Ende 2019.

PROJEKT JENFELDER AU

Auf der 35 Hektar großen Projektfläche in Jenfeld entsteht das neue Quartier „Jenfelder Au“. Bis zum Jahr 2020 wird auf dem Gelände ein neuer Stadtteil mit mehreren hundert Wohnungen entstehen. Mehr als 2.000 Menschen werden hier in einem grünen Umfeld in erschwinglichen individuellen Stadthäusern und in Geschosswohnungen leben.

Eine Fläche von etwa 4,5 Hektar steht künftig für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Die ersten fertiggestellten Bauvorhaben – u. a. ein Inklusionsprojekt für Menschen mit und ohne Behinderung – sind bereits bezogen.

2016 sind rd. 2/3 der Wohnungsbauflächen und die Fläche für die zukünftige Kita bereits an Bauträger/Investoren veräußert worden.

Das Marketingkonzept der „Jenfelder Au“ konnte mit Unterstützung eines Dienstleisters im Laufe des Jahres 2016 erfolgreich fortgeführt werden. So gibt es unter anderem einen gut besuchten Ausstellungsraum auf dem Gelände, einen regelmäßigen Newsletter und Veröffentlichungen in den Printmedien.

Bezirksamt Hamburg-Mitte ab
Sommer 2018 BILD: KLARES DESIGN
IM KÜNFTIGEN KUNDENZENTRUM



PROJEKT NEUES BEZIRKSAMT HAMBURG-MITTE

Für das vom LIG erworbene Gebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße 20/Caffamacherreihe 1 und 3 wurde in intensiver Abstimmung mit dem künftigen Nutzer die Entwürfe für die neuen Flächen des Bezirksamtes fertiggestellt. Neben zeitgemäßen Büroflächen werden offene und bürgernahe Zentren geschaffen, um die veränderten Prozesse und Abläufe der Publikumsdienststellen insbesondere für ein modernes Kundenzentrum flexibel zu unterstützen.

Unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung wurde mit den Umbauarbeiten begonnen, sodass die bis dato über mehrere Liegenschaften verteilten Einheiten des Bezirksamtes Hamburg-Mitte im Sommer 2018 räumlich zusammengeführt werden können.

PROJEKT GRUNER+JAHR GEBÄUDE

Im Dezember 2016 wurde der Kaufvertrag über den Ankauf des bisherigen Verlagshauses von Gruner+Jahr am Baumwall unterzeichnet. Der Verlag bezieht ab 2021 die neue Unternehmenszentrale in einen Neubau in der HafenCity und bleibt damit dem Medienstandort Hamburg

treu. Nach erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen soll die markante Immobilie am Baumwall für städtische Büronutzungen verwendet werden.

Vor dem Ankauf wurden umfangreiche Untersuchungen zum technischen Zustand und zu Belegungsmöglichkeiten vorgenommen. Die Immobilie bietet aufgrund ihrer innerstädtischen Lage, der flexiblen Raum- und Flächenstruktur und ihres Flächenangebots die Möglichkeit, unterschiedliche Nutzungsanforderungen zu erfüllen.

PROJEKT ÖFFENTLICH-RECHTLICHE UNTERBRINGUNG/ZENTRALE ERST-AUFNAHME

Hamburg ist gesetzlich und verfassungsrechtlich verpflichtet für die Unterbringung Geflüchteter zu sorgen, dafür rechtzeitig und in ausreichendem Umfang die benötigten Unterkünfte zur Verfügung zu stellen und zu diesem Zwecke eine entsprechende Bedarfsprognose zu erstellen.

Die aufgrund dieser jeweils anzupassenden Bedarfsprognose benötigten Flächen sind über Anmietungen und Ankäufe sowie Vermietungen

und Verkäufe überwiegend durch den LIG zur Verfügung gestellt worden. Dabei war in 2016 in erster Linie die Unterbringung von Geflüchteten aus Erstaufnahmen in Folgeunterbringungen das Ziel und wird es auch weiterhin sein. Das Projekt trägt gemeinsam mit dem Zentralen Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZKF) dafür Sorge, dass die in 2015 und 2016 angestoßenen Standorte für Flüchtlingsunterbringung in den kommenden Jahren umgesetzt werden. Das Projekt ist dabei erster Ansprechpartner für den ZKF, koordiniert die Anforderungen an den LIG und stellt zusammen mit den jeweiligen Ansprechpartnern aus den Abteilungen eine schnelle, reibungsarme und umfassende Bearbeitung der relevanten Themen sicher. Aktuell sind 19 Standorte für Folgeunterkünfte in der Umsetzung sowie 6 Standorte für Folgeunterkünfte mit der Perspektive Wohnen.

Ausblick

2017 wird insbesondere der Wohnungsbau weiter vorangetrieben: Auf der Jenfelder Au sind die ersten Bewohner mittlerweile eingezogen und die Vermarktung des letzten Drittels der Jenfelder Au wird fortgesetzt. Im Gebiet Pergolenviertel werden die letzten Baufelder an Investoren verkauft. Die Neuanlage der ersten Kleingartenflächen, die Erschließungsarbeiten sowie der Bau der rd. 1,3 km langen Lärmschutzwand zwischen den S-Bahn Stationen Alte Wöhr und Rübenkamp werden umgesetzt.

Weitere Entwicklungen auf Projektflächen in Barmbek Nord 11, in Finkenwerder und in Stellingen werden vorangetrieben. Diese Projekte stehen exemplarisch für die Entwicklung weiterer Flächen unterschiedlicher Größe und Lage in Hamburg. Einen wesentlichen weiteren Schwerpunkt bilden in 2017 die Umbaumaßnahmen der Flächen für das Bezirksamt Hamburg-Mitte an seinem neuen Standort, um die über die Stadt verteilten Einheiten zusammen zu führen.



Neubauprojekt als Folgeunterkünfte für Geflüchtete auf Verkaufsflächen des LIG

BILD: MITTLERER LANDWEG

FLÄCHEN- UND PORTFOLIO-MANAGEMENT

Aufgabenbereich und Eckdaten

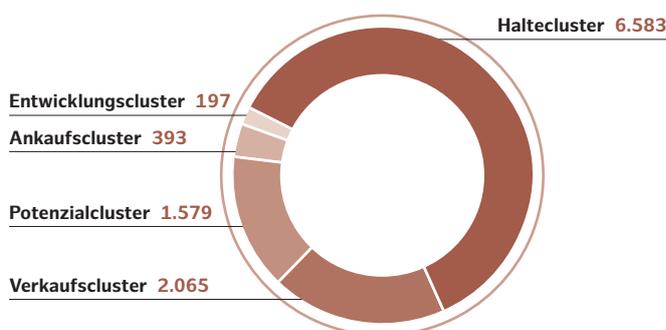
Das Flächen- und Portfoliomanagement des LIG analysiert und systematisiert alle immobilienbezogenen Daten zu städtischen und teilweise privaten Immobilien im Stadtgebiet. Auf dieser Basis werden neue Entwicklungspotenziale erkannt, bewertet und Szenarien entwickelt, die sowohl wirtschaftlich als auch städteplanerisch sinnvoll umgesetzt werden könnten. Sofern eine Immobilie dabei nicht im Besitz der Stadt ist, wird geprüft, ob ein entsprechender Ankauf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglich ist. In dieser Hinsicht gibt das Flächen- und Portfoliomanagement die Impulse für eine aktive Bevorratung mit neuen Potenzialflächen.

Insbesondere beschäftigt sich die Abteilung auch mit dem Umgang mit Nutzungskonkurrenzen auf städtischen Flächen. Für Immobilien, die zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, andererseits heute aber noch für andere wichtige Aufgaben dienen, werden im Portfoliomanagement entsprechende

Verlagerungskonzepte entwickelt und mit den beteiligten städtischen Verwaltungseinheiten abgestimmt. Alle immobilienbezogenen Daten werden in der zentralen Immobiliendatenbank des LIG aufgenommen, so dass ein umfassender Informationsaustausch abteilungsübergreifend gewährleistet ist. Dafür wurden in den vergangenen Jahren alle Flurstücke zu sog. Portfolioobjekten zusammengefasst, die als gedachte Planungsgrößen in fünf Clustern das Gesamtportfolio abbilden (Ankaufs-, Halte-, Potenzial-, Entwicklungs- und Verkaufcluster).

Neben der Analyse des Gesamtportfolios ist das Flächen- und Portfoliomanagement als Träger öffentlicher Belange für die Finanzbehörde an allen öffentlichen Bebauungsplanverfahren beteiligt. Alle Immobilienkaufverträge über Grundstücksgeschäfte innerhalb des Stadtgebietes werden hinsichtlich möglicher gesetzlicher Vorkaufsrechte der FHH vom LIG geprüft. Im Auftrag der zuständigen Verwaltungseinheiten wird ggfs. die Ausübung des Vorkaufsrechts vorbereitet. Für die Planungs-, Verkaufs- und Vermietungsprozesse des LIG, werden digitale Pläne und städtebauliche Entwürfe mit AutoCAD-basierter Software erstellt.

Anzahl der Portfolioobjekte im Immobilienportfolio des LIG



Entwicklungen 2016

2016 hat das Flächen- und Portfoliomanagement die in den Jahren 2013–2015 identifizierten bebauten und unbebauten Immobilien des Potenzialclusters analysiert und flächenbezogen entsprechende Entwicklungskonzepte in der Immobiliendatenbank hinterlegt. Neben der Erfassung der Daten in Geographischen Informationssystemen (GIS) werden die GIS-basierten

Informationssysteme liefern
thematisch relevante Daten

BILD: BEISPIEL VON STANDORTEN FÜR DIE
ÖFFENTLICH-RECHTLICHE UNTERBRINGUNG

Übersichten für entsprechende Teilportfolien
erstellt, so dass Entscheidungsprozesse in
übersichtlicher Form unterstützt werden.

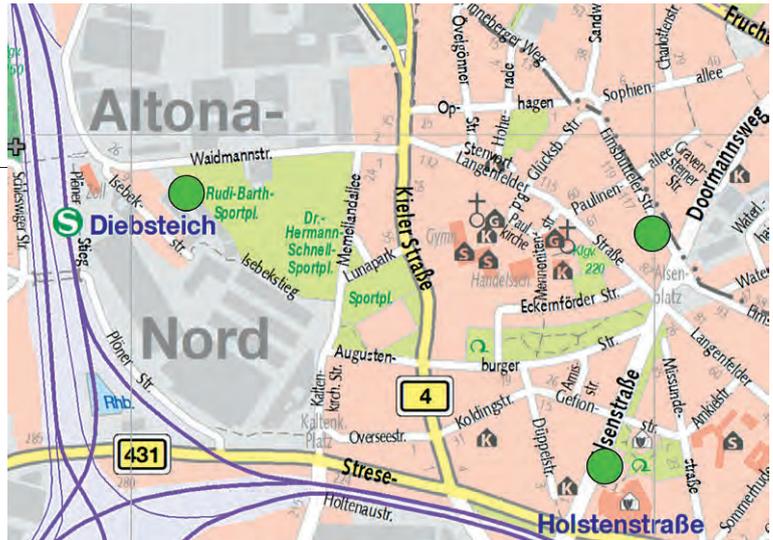
Der LIG konnte 2016 mit Hilfe dieser Informati-
onssysteme z.B. die zuständige Dienststelle für
die öffentliche Unterbringung unterstützen und
das Verfahren konnte weiter optimiert werden.

Inzwischen können auf der aktuellen Daten-
grundlage der Immobiliendatenbank die viel-
fältigen Kaufanfragen, Miet- und Pachtgesuche
sowie Standortfragen nach städtischen Immo-
bilien bedarfsgerecht beantwortet werden. Au-
tomatisierte Auswertungen unterstützen diesen
Prozess.

Besondere Ereignisse/Herausforderungen

Im Flächen- und Portfoliomanagement wurden
2016 größere Immobilienportfolios für den
Verkauf vorbereitet. Das waren insbesondere
Flächenverkäufe im Zusammenhang mit dem
Bau von Flüchtlingsunterkünften mit der Per-
spektive bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
Aber auch Vorbereitungen zu Verkäufen größerer
Teilportfolios an städtische Unternehmen,
die mit der Entscheidung zur Neuordnung des
städtischen Immobilienbestands einhergehen.

Darüber hinaus hat das Flächen- und Portfolio-
management neben den aus den bezirklichen
Wohnungsbauprogrammen bekannten Projek-
ten weitere Wohnungsbaupotenziale in wesent-
lichem Umfang in die behördenübergreifenden
Abstimmungsverfahren gebracht.



Ausblick

Absehbar werden in den kommenden Jahren
immer weniger städtische Flächen für den Woh-
nungsbau zur Verfügung stehen, wenn es nicht
gelingt, Nutzungskonkurrenzen bei erkannten
Potenzialflächen rechtzeitig aufzulösen. Im Jahr
2017 ist deshalb geplant, zu allen vom Flächen-
und Portfoliomanagement grob geclusterten
Potenzialen des sog. Potenzialclusters Hand-
lungskonzepte zu entwickeln, um sie in der Fol-
ge behördenübergreifend abzustimmen und in
geeigneten Verfahren umzusetzen. Die Analysen
und vorbereitenden Arbeiten des Flächen- und
Portfoliomanagements münden in diese Verfah-
ren. Erstmals wird auch die Vergabe erkannter
Potenzialflächen an externe Entwickler erprobt,
um auf diesem Wege möglichst viele Potenziale
für die kommenden Jahre zur Baureife zu bringen.

In 2017 ist geplant die Immobiliendatenbank
maßgeblich weiterzuentwickeln, deren Daten-
bestand inzwischen stark angewachsen ist. Ziel
ist es, das System in einer Weise weiterzuent-
wickeln, dass insbesondere der Datenaustausch
auch mit anderen städtischen Verwaltungsein-
heiten zunehmend vereinfacht und wo möglich
automatisiert wird.

BESTANDS- MANAGEMENT

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 zurzeit rund 400 Wohnobjekte, 350 gewerbliche Objekte, 18.300 Kleingärten und 4.700 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute Grundstücke. Im Rahmen des Bestandsmanagements achten wir auf eine rentable Bewirtschaftung, die regelmäßige Instandhaltung und Wahrung der Verkehrssicherheit sowie auf vorausschauende Portfolioinvestitionen. Für den überwiegenden Teil der Portfolioverwaltung setzen wir städtische und private Dienstleister ein.

Entwicklungen 2016

MIET- UND PACHTEINNAHMEN

2016 erzielte das Bestandsmanagement Miet- und Pachterträge (inkl. Erträge aus der vorübergehenden Überlassung von Flächen) in Höhe 58,36 Millionen Euro. Hinzu kommt ein Ertrag aus Erbbaurechten in Höhe von 16,78 Millionen Euro. Insgesamt wurden mithin Erträge in Höhe von rund 75,14 Millionen Euro erwirtschaftet.

Infolge des Erwerbs neuer Gewerbeobjekte (z. B. die Objekte „Caffamacherreihe“ und „Bramfelder Chaussee 130“) sowie des Erwerbs und der Vermietung von Immobilien für die öffentlich-rechtliche Unterbringung, ist ein wesentlicher Anstieg der Erträge aus Mieten und Pachten zu verzeichnen.

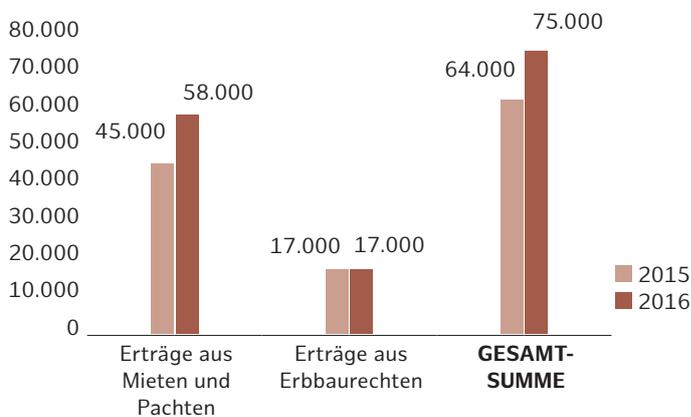
ERBBAURECHTE

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 sog. 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 2016 zusammen rund 16,78 Millionen Euro.

Erträge aus dem Vermietungsgeschäft
in Tsd. Euro



Beispiel für die Vermietung
von Bestandsflächen BILD: LUFTBILD
HEILIGENGESTFELD



DIENTLEISTERSTEUERUNG

Im Geschäftsjahr 2016 wurde die Aufmerksamkeit im Bestandsmanagement vorrangig auf die Optimierung der Steuerung der Dienstleister gerichtet. Die Verwaltung der unbebauten Grundstücke, der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie Erbbaurechte wurde dazu Europaweit ausgeschrieben. Beginnend im Juli 2016 führt die Kooperation mit den neuen Dienstleistern über ein ausgedehntes Berichtswesen zu einer erhöhten Transparenz sowohl über die Bestandsflächen als auch die Erträge und Aufwendungen. Darüber hinaus ist nun der Einsatz von Dienstleistern durch ein Bonus-Malus-System mit verbesserten Anreizen zur Leistungserbringung (insbesondere im Geschäft der Neuvermietung) geprägt.

Ausblick

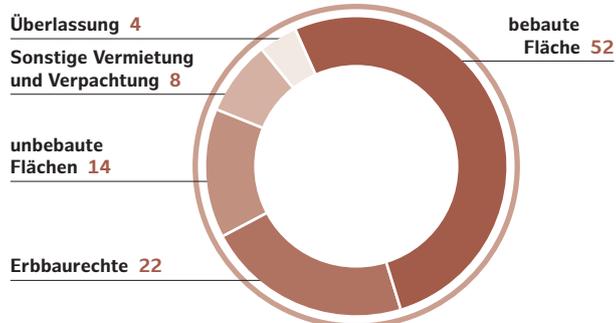
Im kommenden Geschäftsjahr wird das Bestandsmanagement einerseits von der Umsetzung des Projektes OPTIMA der FHH (Bürgerschaftsdrucksache 20/14486), verbunden mit der beabsichtigten Abgabe eines

größeren Gebäudebestands geprägt sein. Andererseits werden die im Vorjahr neu eingegangenen Kooperationsbeziehungen mit den Dienstleistern stabilisiert und auf den verbleibenden Gebäudebestand analog konzipiert und umgesetzt.

Ziel bleibt 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.

Zusammensetzung der Erträge 2016

in %



GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2016

(AUSZÜGE AUS DEM LAGEBERICHT)

Ertragslage	31
Vermögens- und Finanzlage	34
Liquiditätslage	36
Mitarbeiter	37
Ausblick	37

2016 schloss der Landesbetrieb Immobilienvermögen und Grundvermögen (LIG) erneut ein sehr zufriedenstellendes Geschäftsjahr ab. Die operative Geschäftstätigkeit entwickelte sich in allen Abteilungen gut, die wirtschaftlichen Eckdaten liegen im Rahmen der Erwartungen. 2017 wird der LIG die gute Stimmung auf dem Hamburger Immobilienmarkt nutzen, um insbesondere den Weg für neuen Wohnraum zu ebnen.

ERTRAGSLAGE

Der LIG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2016 einen **Jahresüberschuss** von insgesamt 70,3 Mio. Euro und konnte damit das Vorjahresergebnis um 12,2 Mio. Euro (+21,0 %) steigern.

Jahresergebnis

	2016 Tsd. Euro	2015 Tsd. Euro	Veränderung in %
Gesamterträge	190.277	178.123	+6,8
davon: Umsatzerlöse	167.494	172.048	-2,6
davon: Sonstige betriebliche Erträge	22.783	6.075	+275,0
Gesamtaufwendungen	110.123	104.486	+5,4
Betriebsergebnis (= ordentliches Ergebnis)	80.154	73.637	+8,9
Finanzergebnis	-5.132	-7.388	-30,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	75.022	66.249	+13,2
Steuern	7.433	10.873	-31,6
Verlustübernahme aus dem Haushalt (Zuführung) FHH	2.673	2.673	0
Jahresüberschuss	70.262	58.049	+21,0

Ursache für diese positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum waren insbesondere höhere periodenfremde Erträge (+17,4 Mio. Euro). Diese stehen im Zusammenhang mit der Rückerstattung von Niederschlagswassergebühren aus den Jahren 2013–2015 (8,2 Mio. Euro), nachträglichen Erträgen aus dem Generalmietvertrag mit der SAGA Siedlungs-AG aus 2015 (3,7 Mio. Euro) sowie Nachzahlungen aus den Mietverträgen der Jahre 2013–2015 (2,2 Mio. Euro).

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse im Vergleich zu 2015 leicht rückläufig entwickelt (-2,6 %). Hier stehen den gestiegenen Erträgen aus der Vermietung und Verpachtung (+13,2 Mio. Euro) und der Ablösung von Wiederkaufsrechten (+7,0 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringere Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Immobilienveräußerungen) gegenüber (-29,3 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

Umsatzerlöse			
	2016	2015	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	in %
Erträge aus Mieten und Pachten*	58.359	45.121	+29,3
Erträge aus Erbbaurechten	16.778	16.736	+0,3
Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	29.360	22.395	+31,1
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Mehrerlös)	51.308	80.634	-36,4
Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	111	2.919	-96,2
Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	11.578	4.244	+172,8
GESAMT	167.494	172.048	-2,6

* inkl. Erträge aus der vorübergehenden Überlassung von Flächen

Der Anstieg der **Erträge aus Mieten und Pachten** im Bereich des Vermietungsgeschäft (+29,3 %) ist hauptsächlich auf zusätzliche Mieteinnahmen infolge des Erwerbs neuer Gewerbeobjekte (z. B. die aktuellen OPTIMA-relevanten Objekte „Caffamacherreihe“ oder „Bramfelder Chaussee“) sowie des Erwerbs und der Vermietung von Immobilien für die öffentlich-rechtliche Unterbringung zurückzuführen.

Der Rückgang bei den **Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** (-36,4 %) ist insbesondere verursacht durch die hohen Erträge aus dem Verkauf des SAGA-Paketes V im Jahr 2015. Diese Ertragsposition ausgenommen, hätte sich auch 2015 die Ertragslage (48,4 Mio. Euro) wie jetzt in 2016 (51,3 Mio. Euro) dargestellt, wo keine außergewöhnlich hohen bzw. besonderen Veräußerungsgeschäfte stattgefunden haben. Für 2017 plant der LIG hier wieder mit deutlich höheren Erträgen.

Die Entwicklung der Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten lag auch 2016 auf einem hohen Niveau (+31,1 %). Dieser Ertragsposition lagen im Berichtsjahr 13 größere Grundstücksgeschäfte zugrunde (2015: 4).

Im Rahmen der Entwicklungstätigkeiten des LIG wurden 2016 keine Projekte abgeschlossen, die zu Defizitausgleichen für den LIG geführt haben.

Infolge der Vermarktungs- und Verkaufstätigkeiten für den HVF Hamburgischer Versorgungsfonds (Auftragsgeschäft) sowie höherer (anteiliger) Rückerstattungsbeträge bei vom LIG zunächst vollständig finanzierter Auslagen für andere Behörden der FHH lagen 2016 die **Erträge aus Dienstleistertätigkeiten** deutlich über dem Niveau des Vorjahres.

Der deutliche Anstieg bei den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** ist hauptsächlich auf die bereits erwähnten periodenfremden Erträge zurückzuführen (s. o.).

Materialaufwand

	2016 Tsd. Euro	2015 Tsd. Euro	Veränderung in %
5.1 Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. bezogene Waren	1	2	-50,0
5.2 Aufwendungen für bezogene Leistungen	47.487	29.982	+58,4
a) Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen	28.121	11.489	+144,8
b) Bewirtschaftungsleistungen	8.448	8.388	+0,7
c) Sonstige bezogene Leistungen	10.918	10.105	+8,0
GESAMT	47.488	29.984	+58,4

Die gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren **Materialaufwendungen** von rd. 17,5 Mio. Euro (+58,4 %) liegen hauptsächlich an den gestiegenen Aufwendungen für Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen. Maßgeblich für den Anstieg waren im Berichtsjahr zu leistende hohe Entschädigungszahlungen für notwendige Verlagerungen bzw. den Neubau von bezirklichen Sportstätten (Ersatz- und Modernisierungsmaßnahmen) im Zuge des Erwerbs und der anschließenden Entwicklung und Veräußerung ehemaliger Sportflächen für den Wohnungsbau (13,3 Mio. Euro).

Die **Personalaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Dieser Rückgang begründet sich insbesondere durch im Geschäftsjahr bestandene längerfristige Stellenvakanzen sowie durch strukturelle Veränderungen in der Mitarbeiterstruktur.

Der Rückgang bei den **Abschreibungen** (-2,5 Mio. Euro) steht vor allem im Zusammenhang mit den hohen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke im Vorjahr (8,7 Mio. Euro). Diese entstanden insbesondere infolge von Altlastenkontaminationen. Dem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen steht ein Anstieg der planmäßigen Abschreibungen um 6,1 Mio. Euro gegenüber. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Objekte „Bramfelder Chaussee“ (1,7 Mio. EUR), „Caffamacherreihe“ (1,9 Mio. Euro) sowie Eiffestraße 398 (1,1 Mio. Euro).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2016 Tsd. Euro	2015 Tsd. Euro	Veränderung in %
Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	1.445	1.392	+3,8
Personalbedingte Aufwendungen	724	758	-4,5
Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	1.576	1.284	+22,7
Aufwendungen für IT-Leistungen	1.177	989	+19,0
Aufwendungen für Marketing u. Vertrieb	169	312	-45,8
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (inkl. Mindererträge)	5.749	22.000	-73,9
Sonstige Aufwendungen	7.764	4.235	+83,3
Periodenfremde Aufwendungen	7.844	4.520	+73,5
GESAMT	26.448	35.490	-25,5

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr rückläufig entwickelt. Dieser Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr weniger Grundstücke und Gebäude unter ihrem bilanzierten Buchwert veräußert wurden. Der Anstieg bei den Sonstigen Aufwendungen ist hingegen auf erforderliche Rückstellungen im Zusammenhang mit möglichen künftigen grundstücksbedingten Mehrkosten zurückzuführen. Den periodenfremden Aufwendungen liegen nachträgliche Abrechnungen für Bewirtschaftung und Instandhaltung aus dem Generalmietvertrag mit der SAGA Siedlungs-AG zugrunde (rd. 2,5 Mio. Euro).

Die **Sonstigen Steuern** enthalten überwiegend die zu leistende Grundsteuer (7,1 Mio. Euro) für das städtische Grundvermögen. Da auch in 2016 durch das Finanzamt die Erhebung der Grundsteuer nicht aufgrund einer grundstücksgenaue Berechnung erfolgte, hat der LIG weiterhin die Grundsteuerzahlungen auch für Grundstücke des städtischen Verwaltungsvermögens (Kernverwaltung) getragen, obwohl diese sich nicht in seinem Vermögen befinden. Darüber hinaus sind unter dieser Position zu leistende bzw. überwiegend voraussichtlich zu leistenden Steuerzahlungen im Zusammenhang mit den beim LIG bestehenden bzw. vermuteten Betrieben gewerblicher Art (BgA) in Höhe von 302 Tsd. Euro enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr konnte in 2016 der Zuführungsbedarf zur Rückstellung aufgrund steuerlicher Neuberechnungen für mögliche Steuerzahlungen deutlich verringert werden.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme des LIG lag zum 31.12.2016 mit 5,127 Mrd. Euro um 163,4 Mio. Euro bzw. 3,3 % über dem Wert des Vorjahres.

Bilanzposten	31.12.2016		31.12.2015	
	Tsd. Euro	%*	Tsd. Euro	%*
Anlagevermögen	4.580.552	89,3	4.350.456	87,6
Umlaufvermögen	542.600	10,6	609.542	12,3
Rechnungsabgrenzungsposten	3.992	0,1	3.697	0,1
SUMME AKTIVA	5.127.144	100	4.963.695	100
Eigenkapital	4.560.148	88,9	4.517.712	91
Sonderposten	12.139	0,3	12.515	0,3
Rückstellungen	92.290	1,8	86.286	1,7
Verbindlichkeiten	441.278	8,6	327.514	6,6
Rechnungsabgrenzungsposten	21.289	0,4	19.668	0,4
SUMME PASSIVA	5.127.144	100	4.963.695	100

* Prozentangaben in Prozent von Bilanzsumme

Auf der Aktivseite hat sich das **Anlagevermögen**, welches sich nahezu vollständig aus Immobilienwerten (Grundstücke und Gebäude inkl. AiB im AGV) zusammensetzt, aufgrund 2016 getätigter Investitionen (Immobilienankäufe) im Berichtsjahr von 4,35 Mrd. Euro um 230,1 Mio. Euro auf 4,58 Mrd. Euro erhöht (+5,3 %). Davon wurden 4,57 Mrd. Euro im Sachanlagevermögen, 9,2 Mio. Euro im Finanzanlagevermögen und 17 Tsd. Euro unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Zurückzuführen ist dies u.a. auf größere Immobilienankäufe wie beispielsweise die Objekte „Bramfelder Chaussee 130“ oder „Havighorster Weg“, Nachaktivierungen aus der treuhänderischen Verwaltung der Mietergenossenschaft Farmsen (MGF), Immobilienübertragungen aus dem Verwaltungsvermögen der Kernverwaltung (VV-Rücknahmen), Rückbuchungen aus dem Umlaufvermögen infolge weggefallener Veräußerungsabsichten, Aktivierungen von Erschließungsmaßnahmen und Umlegungsverfahren sowie auch getätigte Gesellschaftereinlagen und -entnahmen.

Insgesamt ist der Bestand an Immobilien im Anlage- und Umlaufvermögen aufgrund der getätigten Investitionen und erfolgten Nachaktivierungen 2016 um 3,2 % bzw. 148,5 Mio. Euro angewachsen.

Das **Umlaufvermögen** ist im Vergleich zum Vorjahr um 66,9 Mio. Euro (-11,0 %) gesunken.

Neben den zuvor genannten Rückbuchungen in das Anlagevermögen wurden aus dem Umlaufvermögen Verkäufe am privaten Immobilienmarkt getätigt. Deren Buchwerte belaufen sich auf insgesamt 47,2 Mio. Euro (Verkaufserlös: 85,2 Mio. Euro).

Der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist insgesamt um 14,6 Mio. Euro (4,4 %) angestiegen.

Maßgeblich dafür ist ein gestiegener Bestand bei den Forderungen gegenüber der Kasse Hamburg, die den Liquiditätsbestand des LIG abbilden (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter 1.2 Liquiditätslage). Insgesamt ist der Liquiditätsbestand (inkl. Treuhandkonten) im Geschäftsjahr um 3,2 % oder 10,0 Mio. Euro auf 318,5 Mio. Euro angewachsen.

Das **Eigenkapital** des LIG hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 42,4 Mio. Euro (0,9 %) auf knapp 4,6 Mrd. Euro leicht erhöht. Dennoch ist die Eigenkapitalquote – bei einer im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 163,4 Mio. Euro angestiegenen Bilanzsumme – mit 88,9 % (Vorjahr: 91,0 %) aufgrund des gestiegenen Gesamtbestands an Verbindlichkeiten (siehe hierzu auch die Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten) leicht zurückgegangen. Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Eigenkapitals hatte 2016 die Gesellschafterentnahme in Höhe von 96,7 Mio. Euro, die die verpflichtende Ablieferung des LIG an den Haushalt der FHH (Haushaltsplan 2015/2016) darstellt. Zusammen mit dem Jahresüberschuss (70,3 Mio. Euro) hat sich insbesondere eine erforderlich gewordene Nachaktivierung aus der nachträglichen Überprüfung des Treuhandvermögens Mietergenossenschaft Farmsen (73,7 Mio. Euro) positiv auf die Entwicklung des Eigenkapitals ausgewirkt.

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

Bei den **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr Veränderungen von 6,0 Mio. Euro (7,0 %) ergeben. Neben der Überprüfung und ggf. Auflösung im vorhandenen Rückstellungsbestand wird der Zuwachs hier insbesondere unter den Rückstellungen aus vertraglichen Verpflichtungen (erforderliche grundstücksbedingte Mehrkosten) ausgewiesen.

Der Gesamtbestand an **Verbindlichkeiten** ist zum Bilanzstichtag um 113,8 Mio. Euro auf 441,3 Mio. Euro (+34,7 %) angestiegen. Er setzt sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Fremdfinanzierung von Gewerbeobjekten wie z. B. BUE/BSW-Neubau),

erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen und den sonstigen Verbindlichkeiten zusammen. Bei den Verbindlichkeiten aus Kreditinstituten handelt es sich um die Ausweisung einer Einredeverzichtserklärung (abstraktes Schuldversprechen) der FHH im Zusammenhang mit einer Verpflichtung aus einer Forfaitierung von Mietzahlungen gegenüber der Norddeutschen Landesbank (NordLB), die mit der Vergabe eines Kredites an die GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH der Sprinkenhof GmbH (Mietkaufvertrag zwischen der FHH und der GGV für den BSW/BUE-Neubau in Hamburg-Wilhelmsburg) einherging. Der LIG ist zum Zeitpunkt seiner Gründung 2013 in diese von der Finanzbehörde im Jahre 2012 übernommene Verpflichtung eingetreten, d.h. ohne selbst seit seiner Gründung aktiv eine Kreditaufnahme initiiert zu haben. Des Weiteren werden unter dieser Bilanzposition von der Finanzbehörde (FB) erhaltene Zahlungen (Bürgerschaftsdrucksache 21/2039) sowie von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aus dem Programm zur Finanzierung großer Wohnungsbauvorhaben an den LIG zu leistende Zahlungen (Defizitausgleiche) aus gemeinschaftlichen Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau ausgewiesen (67,7 Mio. Euro).

LIQUIDITÄTSLAGE

Der Finanzmittelbestand bei der Kasse.Hamburg (Zahlungsmitteläquivalent) ist mit 318,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (308,2 Mio. Euro) bei einem leichten Anstieg um 3,2 % nahezu konstant geblieben. Über die Einflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und die Investitionstätigkeit des LIG hinaus, waren hierfür insbesondere die unterjährig erhaltenen Zahlungen (Defizitausgleiche) der Finanzbehörde (FB) im Zusammenhang mit der Bürgerschaftsdrucksache 21/2039 und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Rahmen des Programms zur Finanzierung großer Wohnungsbauvorhaben (rd. 67,7 Mio. Euro) verantwortlich.

Über dies hinaus hat sich in 2016 finanziell entlastend auf die Liquiditätsentwicklung ausgewirkt, dass – gegenüber der ursprünglichen Wirtschaftsplanung – in Folge (zeitlicher) Verschiebung oder einer verzögerten Abrechnung von Entwicklungsprojekten durch den beauftragten Dienstleister geplante Ausgabeansätze in 2016 (noch) nicht zahlungswirksam geworden sind, z.B. Pergolenviertel, Finkenwerder 32 und Neugraben/Fischbek (NF 65). Darüber hinaus führt der LIG in seinem Finanzmittelbestand treuhänderisch verwaltete Finanzmittel der Finanzbehörde für Erschließungsmaßnahmen im Entwicklungsprojekt „Jenfelder Au“ sowie Finanzmittel aus der Betreuung der Immobilienentwicklung und -veräußerung für den HVF und f&w (insgesamt rd. 18,8 Mio. Euro).

Infolge der weiteren absehbaren Kapitalentnahmen (Ablieferungsverpflichtung), geplanten Investitionen sowie sonstigen finanziellen Verpflichtungen (s. Anhang) ist der Finanzmittelbestand des LIG perspektivisch als gebunden zu betrachten.

MITARBEITER

Die Mitarbeiter/-innen des LIG sind ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Arbeit des Landesbetriebes. Sie gestalten die Zusammenarbeit mit Kunden/-innen und Investoren, aber auch den mit anderen Ämtern und Behörden und städtischen Unternehmen.

Zum Stichtag 31.12.2016 beschäftigte der LIG 176 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 112 Beamtinnen und Beamte, sowie 64 Angestellte. Von diesen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern arbeiteten 23 % in Teilzeit. Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter lag zum Stichtag bei 58 %.

2016 wurde im Landesbetrieb – basierend auf dem Hamburgischen Gleichstellungsgesetz – erstmals ein Gleichstellungsplan aufgestellt, der zum 01.01.2017 in Kraft trat. Der Gleichstellungsplan gilt für zunächst 4 Jahre.

Durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen (z. B. Fortbildungen, Workshops und Seminare) werden im Rahmen eines individuellen Fortbildungskonzeptes, insbesondere durch immobilienpezifische Inhouse-Schulungen, branchenspezifische Qualifikationen der Mitarbeiter/-innen fortlaufend erweitert und persönliche Kompetenzen ausgebaut.

AUSBLICK

Hamburg zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten in Deutschland und erweist sich auch im gewerblichen Bereich als Anziehungspunkt für Um- und Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben. Es ist daher davon auszugehen, dass die derzeit gute Stimmung am **Hamburger Immobilienmarkt** erhalten bleibt und die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen somit auch in 2017 eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen genauso wie auch eine große Kaufbereitschaft bei den Investoren erwarten lassen. Aus diesem Grund schätzt der LIG auch künftig die Nachfrage nach städtischen Grundstücken – vor allem im Bereich des Wohnungsbaus – als stabil ein und sieht damit unverändert die Chance, attraktive Erlöse aus Immobilienverkäufen erzielen zu können.

Für die kommenden Geschäftsjahre plant der LIG **Grundstücksverkäufe im Wohnungsbau** mit einem realisierbaren Potential von jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten. Hierfür planen und koordinieren mehrere Entwicklungsteams im LIG aktuell über fünfzig teils mit erheblichen Wohnungsbaupotenzialen belegte Vorhaben. Darunter unter anderem Projekte wie das Pergolenviertel in Winterhude, die Neue Mitte Stellingen, das Planungsgebiet Finkenwerder 32 oder die Jenfelder Au. Ergänzend werden durch das Portfoliomanagement des LIG identifizierte Flächenpotenziale in der Stadt umfassend analysiert und mit Entwicklungskonzepten hinterlegt. Der LIG geht davon aus, so auch kurz- bis mittelfristig noch ausreichend Flächen für den Wohnungsbau sowie für Zwecke der Wirtschaftsförderung am Markt bereitstellen zu können. Darüber hinaus ist der LIG aktiv am Immobilienmarkt tätig und ergänzt sein Portfolio im Rahmen strategisch orientierter Ankäufe mit langfristig von Entwicklungspotenzialen belegten Flächen. In 2017 wird zudem erstmalig die Vergabe von Potenzialflächen an private Immobilienentwickler erprobt. Diese sollen den LIG bei der Projektentwicklung unterschiedlicher Flächenressourcen – vorrangig für den Wohnungsbau – unterstützen. Auf diesem Wege sollen zukünftig mehr Flächen noch schneller zur Baureife und damit an den Markt gebracht werden.

Im Bereich des **Vermietungsgeschäftes** geht der LIG davon aus, dass sich durch die anstehenden Immobilienübertragungen im Zuge der Umsetzung des FHH-weiten Projektes OPTIMA (Optimierung des Immobilienmanagements) sowie der Gründung einer künftig für die Entwicklung und Vermarktung von städtischen Gewerbe- und Industrieflächen zuständigen städtischen Entwick-

lungsgesellschaft (HIE) langfristige Folgen für die Ertrags- wie auch Liquiditätslage ergeben. Ebenso bleibt die Entwicklung der Umsatzerlöse bei den Objekten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung (örU) zu beobachten. Um die Ertragslage zu stabilisieren, verfolgt der LIG die Strategie städtische unbebaute Flächen künftig wieder verstärkt im Wege des Erbbaurechts zu vergeben. Angesichts der mit Jahresbeginn 2017 veränderten und an die aktuelle Marktlage angepassten Erbbauzinssätze, sind in diesem Geschäftsfeld zusätzliche Impulse zu erwarten.

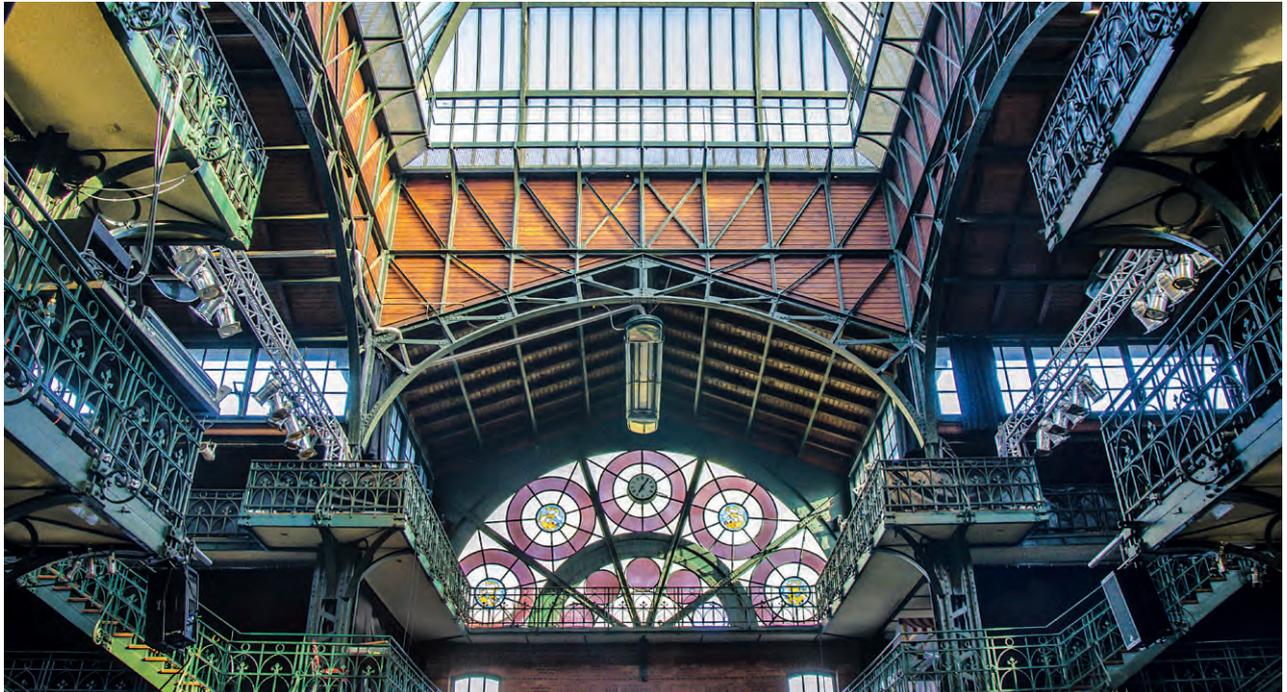
Mit Blick auf die mittel- bis langfristige **Liquiditätsentwicklung** bleibt in Anbetracht der jährlichen Ablieferungsverpflichtung von rund 100 Millionen Euro pro Jahr, der geplanten und im Wege der Eigenkapitalfinanzierung veranschlagten Investitions- sowie Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen ebenso wie auch der absehbaren Verringerung des ertrags- und liquiditätsgenerierenden Immobilienbestands, die Liquiditätssituation beim LIG nachhaltig zu beobachten.

Die strategische Fokussierung auf die **Beauftragung und Einbindung externer Dienstleistungsunternehmen** – zum Beispiel bei Projektentwicklungsmaßnahmen oder der laufenden Immobilienbewirtschaftung – kann dem LIG zudem perspektivisch, sowohl unter dem Aspekt einer Verbesserung des Leistungsangebotes und der Bewirtschaftungsqualität als auch unter Kostenoptimierungsgesichtspunkten wie z.B. durch die Bündelung und Standardisierung von Aufgaben und die Schaffung effizienterer Strukturen zur Hebung von Kostensenkungspotenzialen, ein hohes Chancenspektrum bieten.

Chancen werden des Weiteren auch in „**prozessbehafteten**“ **unternehmensinternen Veränderungen** gesehen. Hier ist ein weitergehender und umfassenderer Einsatz von integrativen und IT-gestützten Planungs-, Datawarehouse- und BI-Anwendungen vorgesehen. Ziel ist die Hebung von Verbesserungs- und Rationalisierungspotenzialen innerhalb des Unternehmens. Ebenso soll auch die Optimierung der Geschäftsabläufe durch die Umsetzung der Empfehlungen der internen Revision und durch ein internes Qualitätsmanagement weiter fortgesetzt werden.

Die finanziellen Herausforderungen und die damit verbundenen Risiken aber auch die dem gegenüberstehenden Chancen werden vom LIG in den kommenden Jahren weiterhin erhebliche inhaltliche und strukturelle Kraftanstrengungen erfordern hinsichtlich des wirtschaftlichen Ziels, die Existenz des Landesbetriebes dauerhaft zu sichern und unter strategischen wie auch operativen Gesichtspunkten den Geschäftsbetrieb wirtschaftlich erfolgreich und marktorientiert auszurichten.

JAHRESABSCHLUSS



Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Kapitalflussrechnung	43
Entwicklung des Anlagevermögens	44
Anhang	46

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016

in EUR	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	17.354,17	47.104,17
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.493.985.569,65	4.054.358.970,94
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.009,41	182.679,27
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	77.173.327,76	286.767.838,03
	4.571.334.906,82	4.341.309.488,24
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.199.866,12	9.099.866,12
	9.199.866,12	9.099.866,12
	4.580.552.127,11	4.350.456.458,53
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	194.312.491,00	275.881.624,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.492.574,60	2.007.795,22
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
a) Forderungen an die FHH aufgrund Geschäftskonto Kasse.Hamburg	318.064.804,06	308.157.211,91
b) Forderungen gegen sonstige Unternehmen im Konzern der FHH	18.466.231,32	18.837.138,24
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.264.204,78	4.657.989,67
	348.287.814,76	333.660.135,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.991.629,69	3.696.915,09
Bilanzsumme	5.127.144.062,56	4.963.695.132,99

in EUR	31.12.2016	31.12.2015
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	4.388.070.115,16	4.415.895.746,83
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	101.815.943,83	43.766.444,65
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	70.262.307,36	58.049.499,18
	4.560.148.366,35	4.517.711.690,66
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	12.138.530,99	12.515.434,04
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	36.693.754,63	37.174.934,65
2. Sonstige Rückstellungen	55.596.613,28	49.111.481,55
	92.290.367,91	86.286.416,20
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.985.759,95	141.200.109,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	139.760.556,25	101.748.879,58
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.701.923,27	4.679.611,91
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.235.807,93	41.350.812,10
5. Sonstige Verbindlichkeiten	115.593.355,77	38.534.628,45
	441.277.403,17	327.514.041,04
E. Rechnungsabgrenzungsposten	21.289.394,14	19.667.551,05
Bilanzsumme	5.127.144.062,56	4.963.695.132,99

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1. BIS ZUM 31. 12. 2016

in EUR	2016	2015
1. Umsatzerlöse	167.494.490,20	172.048.136,45
2. Sonstige betriebliche Erträge	22.783.189,70	6.074.825,29
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.074,46	1.750,76
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	47.486.866,93	29.982.690,81
Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltung	28.120.920,33	13.518.194,00
Bewirtschaftungsleistungen	8.448.270,67	6.359.125,16
Aufwendungen für sonst. bez. Leistungen	10.917.675,93	10.105.371,65
	47.487.941,39	29.984.441,57
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.372.556,50	8.613.370,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.812.047,80	2.852.684,70
	11.184.604,30	11.466.054,89
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	25.002.466,51	27.545.125,99
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.448.380,12	35.490.555,93
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	635.894,76	330.841,66
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.767.819,73	7.718.500,56
	-5.131.924,97	-7.387.658,90
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	37.714,80	3.975.725,46
10. Ergebnis nach Steuern	74.984.647,81	62.273.399,00
11. Sonstige Steuern	7.395.340,45	6.896.899,82
12. Verlustübernahme aus dem Haushalt	2.673.000,00	2.673.000,00
13. Jahresüberschuss	70.262.307,36	58.049.499,18

KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1. BIS ZUM 31. 12. 2016

in EUR	31.12.2016	Plan 2016
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen	70.262.307,36	-31.223.360,00
davon: konsumtive Zuführungen der FHH	2.673.000,00	0,00
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	23.081.163,81	32.748.522,00
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	-376.903,05	-328.500,00
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.747.323,45	0,00
5. Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	6.003.951,71	-5.215.000,00
6. Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.224.911,19	0,00
7. Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	85.059.578,62	-460.000,00
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.)	185.552.510,71	-4.478.338,00
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	71.518.600,56	156.152.837,00
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-144.663.892,13	-70.784.617,00
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	0,00
13. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-8.000,00
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50.000,00	0,00
16. Einzahlungen aus sonstigen Desinvestitionen	0,00	16.630.000,00
17. Auszahlungen für sonstige Investitionen	0,00	0,00
18. Einzahlungen aus investiven Zuführungen der FHH	0,00	0,00
19. Einzahlungen aus Zuschüssen Dritter	0,00	0,00
Kapitalfluss aus Investitionen (Summe 10.–19.)	-73.195.291,57	101.990.220,00
Kapitalfluss II nach Investitionstätigkeit (Kapitalfluss I + Kapitalfluss aus Investitionen)	112.357.219,14	97.511.882,00
20. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00
21. Auszahlungen aus Kapitalentnahmen der FHH		
davon: enthaltene Ablieferung an die FHH	-96.744.000,00	-96.744.000,00
22. Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	0,00	0,00
23. Auszahlungen für Darlehenstilgungen	-5.705.626,99	-9.076.563,00
Kapitalfluss aus Finanzierung (Summe 20.–23.)	-102.449.626,99	-105.820.563,00
Kapitalfluss III (Kapitalfluss II + Kapitalfluss aus Finanzierung)	9.907.592,15	-8.308.681,00
nachrichtlich:		
+ Finanzmittelbestand Anfang 2015 (1.1.2016)	308.157.211,91	97.736.039,00
- Finanzmittelbestand Ende 2015 (31.12.2016)	318.064.804,06	89.427.358,00
Δ Finanzmittelbestand 2016	9.907.592,15	-8.308.681,00

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

ANLAGENSPIEGEL

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten						31.12.2016
	1.1.2016	Zugänge	Zugänge in das/ Abgänge aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen	Abgänge	Nach- aktivierung	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	96.910,34	0,00		0,00	0,00	0,00	96.910,34
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.581.373.081,44	121.708.830,01	132.423.575,32	230.401.820,73	21.317.670,46	111.783.479,50	6.156.373.116,54
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.913,73	7.468,48	0,00	0,00	611,03	0,00	271.771,18
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	286.767.838,03	20.807.310,46	0,00	-230.401.820,73	0,00	0,00	77.173.327,76
	5.868.405.833,20	142.523.608,95	132.423.575,32	0,00	21.318.281,49	111.783.479,50	6.233.818.215,48
III. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.099.866,12	100.000,00		0,00	0,00	0,00	9.199.866,12
	5.877.602.609,66	142.623.608,95	132.423.575,32	0,00	21.318.281,49	111.783.479,50	6.243.114.991,94

in EUR		Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
1.1.2016	Zugänge	Zugänge in das/ Abgänge aus dem Umlauf- vermögen	Abgänge	Nach- aktivierung	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	
49.806,17	29.750,00	0,00	0,00	0,00	79.556,17	17.354,17	47.104,17	
1.527.014.110,50	24.955.561,25	85.135.923,21	8.540.373,27	33.822.325,20	1.662.387.546,89	4.493.985.569,65	4.054.358.970,94	
82.234,46	13.590,96	0,00	63,65	0,00	95.761,77	176.009,41	182.679,27	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.173.327,76	286.767.838,03	
1.527.096.344,96	24.969.152,21	85.135.923,21	8.540.436,92	33.822.325,20	1.662.483.308,66	4.571.334.906,82	4.341.309.488,24	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.199.866,12	9.099.866,12	
1.527.146.151,13	24.998.902,21	85.135.923,21	8.540.436,92	33.822.325,20	1.662.562.864,83	4.580.552.127,11	4.350.456.458,53	

ANHANG

Grundlagen der Abschlusserstellung

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

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

Weiterhin finden gemäß 1.6.3.3 der VV zu § 106 LHO die § 285 Nr. 8, 9, 14, 22, 24 und 25 sowie § 286 und § 288 HGB keine Anwendung.

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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. Gebäude werden gemäß den steuerlichen AfA-Werten des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben (Anpassung zum 1. Januar 2015 aufgrund konzerneinheitlicher Vorgabe der FHH – vorher 80 Jahre). Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung gemäß § 253 Abs. 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 dem Immobilienbestand besteht, werden ins Umlaufvermögen umgegliedert. Dieses ist grundsätzlich dann gegeben, wenn für das Grundstück bzw. Gebäude die Vermarktung beginnt (Einleitung konkreter Vermarktungsaktivitäten).

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.

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

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Erkennbaren Risiken wird im Zuge der Jahresabschlusserstellung durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Forderungsbestand gegenüber der Kasse.Hamburg entspricht einem Zahlungsmitteläquivalent, das kurzfristig abrufbar ist. Er wird über entsprechende Geschäftskonten (Finanzpositionen) bei der Kasse.Hamburg abgebildet. Hierbei greift der LIG, um seinen kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können, auf den Liquiditätsbestand der FHH zurück. Den eigentlichen Zahlungsverkehr wickelt der LIG über ein 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.

Die Abführung an den Kernhaushalt wird als Entnahme der FHH aus dem Eigenkapital ausgewiesen.

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

der Einzelplan 9.2 Allgemeine Finanzwirtschaft als „Rentenversicherer der Ressorts (inkl. Landesbetriebe)“ fungiert. Diese Versorgungsaufwendungen werden im Rahmen der monatlichen Lohnbuchhaltung über das Zentrum für Personaldienste (ZPD) an den Einzelplan 9.2 zur Auszahlung gebracht und anschließend durch einen Zuschuss aus dem Haushalt der FHH wieder ausgeglichen bzw. neutralisiert.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

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

Der LIG weist unter der Bilanzposition Finanzanlagen folgende Beteiligungen aus:

- **HIVG Hamburger Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH; Hamburg (100%)**
Eigenkapital 31.12.2016: 5.918.628,43 Euro Jahresergebnis 2016: -55.677,76 Euro
- **HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (100%)**
Eigenkapital 31.12.2016: 49.209,44 Euro Jahresergebnis 2016: 1.052,72 Euro
- **HOVG Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100%)**
(Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
- **HOVG II Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100%)**
(Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
Eigenkapital 31.12.2016: 50.000,00 Euro Jahresergebnis 2016: – Euro

Forderungen

in Tsd. EUR	31.12.2016	RLZ < 1 Jahr	RLZ > 1 Jahr	31.12.2015
Forderungen gegen Dritte (ohne den öffentlichen Bereich)	3.493	2.662	831	2.008
Forderungen gegen verbundene Organisationen	18.466	18.466	0	18.837
Forderungen gegen Kasse.Hamburg	318.065	318.065	0	308.157
Sonstige Vermögensgegenstände	8.264	8.264	0	4.658
GESAMT	348.288	347.457	831	333.660

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

Eigenkapitalveränderung

in Tsd. EUR	Auflösung	Zuführung
Bestand zum 31.12.2015	4.517.712	
Veränderung im laufenden Geschäftsjahr		
Immobilienabgänge in das Verwaltungsvermögen (VV) Gesellschafterentnahme	-4	-
Immobilienzugänge aus dem Verwaltungsvermögen (VV) Gesellschaftereinlage	-	-
Ablieferung an den Haushalt der FHH Gesellschafterentnahme	-96.744	-
Jahresüberschuss 2016 (Bilanzgewinn)	-	70.262
Veränderung aus (nachträglicher) Bestands- und Wertkorrektur		
Bestands- und Wertkorrektur des AGV*	-7.121	+2.389
Immobilienzugänge i.R. einer Nachaktivierung aus dem treuhänderischen Vermögen der Mietergenossenschaft Farmsen		+73.654
Summe	-103.869	+146.305
Bestand zum 31.12.2016	4.560.148	

** Hierbei handelt es sich überwiegend um Bestandskorrekturen innerhalb der Bilanz (Vermögensbestandes) des LIG.

Die **Sonderposten für Investitionszuschüsse** beinhalten u. a. Beiträge für den allgemeinen Wegebau und Straßenausbau (2,4 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. Der Posten wird pauschal über eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 25 Jahren aufgelöst.

Als **Sonderposten** sind weiterhin u. a. Sachschenkungen ausgewiesen (9,7 Mio. Euro).

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

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Prozesskosten (24,3 Mio. Euro), vertragliche Verpflichtungen (22,6 Mio. Euro) sowie Rückstellungen für Zinsen auf mögliche noch nachzahlende Steuerlasten (6,2 Mio. Euro) und für noch ausstehende Rechnungen (1,5 Mio. Euro).

Der nachfolgende Verbindlichkeitspiegel zeigt die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und ihre Restlaufzeiten (RLZ) zum 31.12.2016.

Verbindlichkeiten

in Tsd. EUR	31.12.2016	RLZ < 1 Jahr	RLZ 1 bis 5 Jahre	RLZ > 5 Jahre	31.12.2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.986	3.371	14.577	120.038	141.200
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	139.760	139.760	0	0	101.749
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.702	3.702	0	0	4.680
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.236	31.238	3.639	9.359	41.351
Sonstige Verbindlichkeiten	115.593	115.593	0	0	38.535
GESAMT	441.277	293.664	18.216	129.397	327.515

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten hier überwiegend erhaltene Zahlungen auf an den LIG zu leistende Defizitausgleiche bei gemeinschaftlichen Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau.

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse

in EUR	2016
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten	58.358.569,89
a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung bebauter Flächen	38.594.221,24
b) Erträge aus Vermietung und Verpachtung unbebauten Flächen	10.749.744,82
c) Erträge aus der Überlassung von Flächen*	2.888.198,25
d) Erträge aus sonstiger Vermietung & Verpachtung	6.126.405,58
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	16.777.805,60
a) Erträge aus kapitalisierten Erbbauzinsen	619.299,89
b) Erträge aus laufenden Erbbauzinsen	16.158.505,71
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten, Dienstbarkeiten u. weiteren Rechten	29.360.191,94
1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Mehrerlös)	51.307.657,95
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	110.717,99
1.6 Erträge aus Dienstleistertätigkeit	11.579.546,83
GESAMT	167.494.490,20

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich überwiegend aus periodenfremden Erträgen (20,1 Mio. Euro) zusammen. Diese sind insbesondere durch eine Rückerstattung von Niederschlagswassergebühren aus den Jahren 2013–2015 (8,2 Mio. Euro), nachträgliche Erträge aus dem Generalmietvertrag mit der SAGA Siedlungs-AG aus 2015 (3,7 Mio. Euro) sowie Nachzahlungen aus Mietverträgen der Jahre 2013–2015 (2,2 Mio. Euro) entstanden.

Materialaufwand	
in EUR	2016
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.074,46
Aufwendungen für bezogene Leistungen	47.486.866,93
a) Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	28.120.920,33
b) Bewirtschaftungsleistungen	8.448.270,67
c) Sonstige bezogene Leistungen	10.917.675,93

Die **sonstigen bezogenen Leistungen** umfassen u. a. die Aufwendungen für Verwaltungstätigkeiten (z. B. im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen), immobilienpezifische Honorarleistungen und Dienstleistungsentgelte gegenüber der IBA Hamburg GmbH und dem Immobilien Service Zentrum der Sprinkenhof GmbH.

Im Posten Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (Personalaufwands) sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 1.464.293,14 Euro (2015: 1.530.478,60 Euro) enthalten.

Abschreibungen	
in EUR	2016
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (planmäßig)	24.846.858,28
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (außerplanmäßig)	152.043,93
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	3.564,30
GESAMT	25.002.466,51

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Verluste/Mindererträge), Aufwendungen aus allgemeinen bzw. noch unklaren, nicht eindeutig bestimmbar Schadenersatz und Bürgschaftsleistungen, periodenfremde Aufwendungen (7,8 Mio. Euro) und die allgemeinen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsbetriebes enthalten.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten überwiegend Stundungs- oder Verzugszinsen aus Immobiliengeschäften sowie Zinserträge aus gestundeten Kaufpreiszahlungen (Grundstücks- und Gebäudefinanzierung).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** 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 dieser Position werden zudem Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Planungsschäden ausgewiesen.

Die Verlustübernahme aus dem Haushalt weist den **Zuschuss für Versorgungszuschläge** aus. Mit Wirkung ab dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 werden die Landesbetriebe durch den Kernhaushalt der FHH von allen unmittelbaren Versorgungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Beschäftigten – einschließlich der Verpflichtungen zur Zahlung von Beihilfen an Versorgungsempfänger – frei gehalten und bilden ab dem Geschäftsjahr 2015 in ihren Bilanzen keine Pensions- oder Beihilferückstellungen (inkl. Anwartschaften) mehr ab. Stattdessen weisen die Landesbetriebe ab dem Jahr 2015 Aufwendungen für Versorgungszuschläge an den Kernhaushalt ab, für die über einen Zuschuss (Verlustübernahme aus dem Haushalt) ein neutralisierender Ausgleich durch den Haushalt der FHH erfolgt (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen).

Sonstige Angaben

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

sen. 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 31.12.2016
in Mio. EUR	
Dauerschuldverhältnisse	
Mieten/Pachten, Leasing u. Erbbaurechte (inkl. Bewirtschaftung)	89,7
davon gegenüber verbundenen Organisationen	2,1
Dauerschuldverhältnisse	
Geschäftsbesorgungs-, Dienstleistungsverträge u. Ä.	7,6
davon gegenüber verbundenen Organisationen	0,0
Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen	
(Entwicklungsvorhaben)	611,6
davon gegenüber verbundenen Organisationen	113,3
Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen	
(Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben)	73,9
davon gegenüber verbundenen Organisationen	50,0
Übrige Finanzielle Verpflichtungen	1,5
davon gegenüber verbundenen Organisationen	1,5
Gesamtsumme	784,4
davon gegenüber verbundenen Organisationen	167,0

Die Dauerschuldverhältnisse aus **Mieten/Pachten, Leasing, sonstigen Verträgen und Erbbaurechten** (inkl. Bewirtschaftung) umfassen im Wesentlichen die Anmietung des LIG-Standortes am Millerntorplatz 1 sowie Erbbaurechtsverträge in Steilshoop, an der Bramfelder Chaussee und an der Billstraße (Rückerstattung) sowie zu zahlende Zinsen aufgrund von Einredeverzichtserklärungen und sonstiger Verpflichtungsübernahmen gegenüber der Nord LB sowie der HSH Nordbank für die Objekte Neuenfelder Straße und 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 **Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen** stellen von der FHH beschlossene Flächenentwicklungsmaßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus und der Wirtschaftsförderung sowie darüber hinaus auch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien bzw. -infrastruktur dar. Die Flächenentwicklungsmaßnahmen umfassen neben Entwicklungsmaßnahmen im Zuge des A7-Deckel-Projektes insbesondere die Wohnungsbauprojekte Elbmosaik (NF 65), Röttiger-Kaserne (NF 66), die Elbinsel-Projekte und weitere Vorhaben (z. B. Finkenwerder 32 oder Pergolenviertel). Diesen prognostizierten Ausgabeverpflichtungen im Zuge von Entwicklungsmaßnahmen sollen zu späteren Zeitpunkten entweder entsprechende Einnahmen aus Immobilienverkäufen oder städtische Defizitausgleiche der FHH gegenüberstehen. Die Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben umfassen insbesondere die Kaimauersanierung und das Heiligengeistfeld.

Die **übrigen finanziellen Verpflichtungen** umfassen u. a. den Zwischennutzungsfonds Kreativwirtschaft.

2. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit unterhält der LIG Geschäftsbeziehungen zu Behörden, Bezirksämtern, Landesbetrieben, Sondervermögen sowie öffentlichen Unternehmen der FHH. Hierbei handelt es sich um Geschäfte mit und zwischen mittel- oder unmittelbar in 100%igen 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 §§ 63 u. 64 LHO in der jeweils geltenden Fassung haben grundsätzlich alle Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen zu erfolgen.

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

3. BESCHÄFTIGTE

Der LIG beschäftigte in 2016 durchschnittlich 181 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Personalbestand 2016

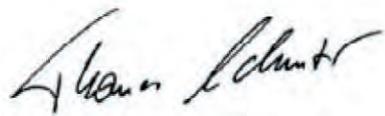
	Beamte	Angestellte	GESAMT
männlich	55	23	78
weiblich	63	40	103
Gesamt	118	63	181

4. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS**Honorar des Abschlussprüfers**

in Tsd. EUR	BETRAG
Abschlussprüfungsleistungen	30
Sonstige Leistungen	0

Hamburg, 31. März 2017

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen



Geschäftsführung

INFORMATIONEN



Bestätigungsvermerk 58

Kontakt 58

Impressum 59

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

KONTAKT

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: 040 42823-4006
Fax: 040 42791-4006
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de
www.immobilien-lig.hamburg.de

Ihr Ansprechpartner Presse:
Christopher Harms
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: S. 6 rechts, S. 7 links und rechts, S. 8/9, S. 13 beide, S. 18, S. 27, S. 29

LIG/steg Hamburg GmbH: S. 22

LIGArchitekten: S. 7 links

© dietwalther - Fotolia.com: S. 39

© franziskahoppe - Fotolia.com: S. 57

Heiner Müller-Elsner/Agentur Focus: S. 10 unten, S. 12 rechts

Architekten Heider/Zeichardt: S. 9, zweites von unten

BPD: S. 6 links, S. 16 beide

DFZ Architekten: S. 9, zweites von oben, S. 15

DFZ Architekten / G2 Landschaft: S. 7 Mitte, S. 14

Fotografie Bina Engel: S. 3

Funktionsplan, 2013: E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten: S. 10 oben, S. 11 oben, S. 11 rechts

Garbe Immobilien-Projekte GmbH: Titel, S. 6 Mitte

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: S. 11 links unten

Meravis: S. 23

pbr Planungsbüro Rohling AG: S. 24

PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH: S. 9 oben, S. 12 links, S. 25

www.kbnk.de: S. 9 unten, S. 21

www.listbau.de: S. 19

Das Titelbild zeigt ein künftiges Wohngebäude des Pergolenviertels im Stadtteil Winterhude.

Stand: Oktober 2017

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 42791 - 4006
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de

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