

WIR



FÜR HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT 2024



LIG
Hamburg



PROFIL

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

INHALT

4	Vorwort von Christof Otto
7	Geleitwort von Dr. Andreas Dressel
9	Wir für Hamburg
20	St. Pauli – Nachwuchsleistungszentrum
24	Mitte – Gerhart-Hauptmann-Platz
30	Harburg – Freudenberger Areal
34	LIG – New Work
38	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
60	Bilanz zum 31.12.2024
62	Gewinn- und Verlustrechnung
63	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
64	Impressum

WIR

Wir sichern Flächen für die Stadt von morgen. Wir schaffen Raum für Wohnen, Arbeiten und Leben. Wir erwerben, verwalten, entwickeln und realisieren Grundstücke. Wir denken Flächen nachhaltig und generationengerecht. Wir geben Hamburg Raum zum Wachsen.

FÜR HAMBURG

VORWORT

Christof Otto,
Geschäftsführer LIG

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2024 wird vermutlich in vielerlei Hinsicht eher als unruhiges Jahr in die Geschichte eingehen: Wichtige politische Entwicklungen in unserem Land und nicht zuletzt international haben uns bewegt, die damit teilweise zusammenhängenden Turbulenzen an den Finanzmärkten tun dies immer noch fast tagtäglich.

Und Hamburg? Bleibt in diesen Zeiten ein verlässlicher Partner. In der Bodenpolitik der Stadt prägen Konstanz und Stabilität das Bild. Für die vor einigen Jahren beschlossene Neuausrichtung der Bodenpolitik des Senats bleibt das Erb-

baurecht mit seinen attraktiven Konditionen ein Markenzeichen. Die Flächenbilanz der Stadt bleibt positiv und eröffnet Gestaltungsspielraum auch für künftige Generationen.

Und der LIG? Setzt diese politischen Vorgaben um und kümmert sich um die effiziente und nachhaltige Bewirtschaftung des städtischen Grund- und Immobilienvermögens. Im Fokus steht dabei das Wohl der Stadt und seiner Bürgerinnen und Bürger, im Großen wie im Kleinen. Ein Beispiel dafür finden Sie auf Seite 24 in diesem Bericht: Mit dem Ankauf der

Vielfältige und herausfordernde Tätigkeiten in turbulenten Zeiten kann man nur im Team meistern.

Immobilie Gerhart-Hauptmann-Platz in zentraler Lage durch eine Objektgesellschaft leistet der LIG für die FHH einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung in der Innenstadt. Dass auch die Bereitstellung von Flächen im Erbbau-

recht über den Wohnungsbau hinaus eine wichtige Rolle im Aufgabenportfolio des LIG spielt, lässt sich beim künftigen Nachwuchsleistungszentrum des FC St. Pauli sehen. Auf Seite 20 finden Sie weitere Informationen zu diesem Projekt.

Wir für Hamburg

Vielfältige und herausfordernde Tätigkeiten in turbulenten Zeiten kann man nur im Team meistern. Und als Geschäftsführer kann ich mich glücklich schätzen, so viele engagierte und versierte Kolle-





Foto Sebastian Vollmert

Jochen Möller *Abteilungsleiter Vertrieb*, **Steffi Keller** *Abteilungsleiterin Bestandsmanagement*, **Arne Kuchenbecker** *Stellvertreter der Geschäftsführer und Abteilungsleiter Flächen- und Portfoliomanagement*, **Christof Otto** *Geschäftsführer*, **Dr. Antje Demske** *Abteilungsleiterin Steuerung und Service*, **Hans-Christian Wedemann** *Leiter Koordination Entwicklungsvorhaben*, **Holger Soschinka** *Leiter Koordination Realisierungsvorhaben*

ginnen und Kollegen im Landesbetrieb zu wissen. Darum sei an dieser Stelle ein Dank erlaubt für diesen Einsatz, die Begeisterung und Leidenschaft für die Entwicklung unserer Stadt. In unserer Titelgeschichte „Mein 2024“ stellen wir einige

von diesen Kolleginnen und Kollegen des LIG und ihre beruflichen Highlights vor, vom spannenden Ankaufsprojekt bis zum geplanten Onboarding-Haus für Auszubildende.

Meinen Dank richte ich ausdrücklich auch an unsere Geschäftspartnerinnen und -partner sowie Kundinnen und Kunden für ein angenehmes Miteinander, den wertschätzenden Umgang, den wir selbst in fordernden und komplexen Konstellationen erfahren, und viele erfolgreich auf den Weg gebrachte und abgeschlossene Projekte.

An unseren gemeinsamen Zielen wird der LIG in der Zukunft tatkräftig mitarbeiten. Ich freue mich auf die erfolgreiche Umsetzung weiterer Projekte an Ihrer Seite zum Wohle unserer Stadt.

Mit den besten Grüßen
Ihr Christof Otto

Foto Sebastian Vollmert

GELEITWORT

Dr. Andreas Dressel,
Hamburger Finanzsenator und
Verwaltungsratsvorsitzender des LIG

**Liebe Leserinnen
und Leser,**

knapp die Hälfte der Fläche Hamburgs befindet sich bereits im öffentlichen Eigentum. Ziel des Senats ist es, diesen Anteil stetig qualitativ und quantitativ weiter auszubauen. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen arbeitet kontinuierlich an diesem Ziel und nutzt – dort wo es sinnvoll ist – Gelegenheiten für städtische Flächenankäufe.

Hamburg ist eine wachsende Metropole mit ebenfalls wachsenden, immer neuen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen, auf die das städtische Flächenmanagement reagieren und im besten Fall vorbereitet sein muss. Entsprechende Strategien für den Umgang mit städtischen Flächen werden deshalb fortwährend an die dynamische Entwicklung angepasst. Mehr denn je sind strategische Weitsicht und Weichenstellungen gefragt.

Mit der Drucksache „Sozial gerechte Bodenpolitik“ haben wir 2019 eine wich-



tige Grundlage geschaffen, städtische Flächen stärker im Bestand zu halten, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und einen entsprechenden Handlungsspielraum durch eine vorausschauende Grundstückspolitik zu erhalten. Ziel der Stadt ist eine positive Flächenbilanz, also insgesamt mehr anzukaufen als zu verkaufen. Auch im Jahr 2024 konnten wir dieses Vorhaben erfolgreich umsetzen.

Um die städtische Eigentumsquote weiter zu erhöhen, sind strategische Ankäufe ein wichtiges Instrument. Im Idealfall setzen sie zugleich wichtige stadtentwicklungspolitische Impulse. Ein Beispiel hierfür ist das ehemalige HSH Nordbank-Gebäude am Gerhart-Hauptmann-Platz mitten in der Hamburger Innenstadt. Derzeit werden für diese, vom LIG aus der Insolvenzmasse eines bekannten österreichischen ehemaligen Großinvestors erworbene Immobilie, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft. So soll dort unter anderem das „Haus der digitalen Welt“ realisiert werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 24 dieses Berichtes.

Ein weiteres wichtiges Instrument ist das Erbbaurecht. Dieses wird in Deutschland im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) geregelt. Die Stadt bleibt im Erbbaurecht dauerhaft Eigentümerin der Flächen, zum Nutzen städtischer Interessen und zum Wohl künftiger Generationen. Nutzende des Erbbaurechtes profitieren dabei von einer langfristigen Planungssicherheit und einem in Hamburg auch im Bundesvergleich sehr geringen finanziellen Aufwand, anders als bei einem Kauf. Mit einem Erbbauszinssatz für Wohnnutzung von aktuell 1,3 % des Bodenwertes

jährlich bietet Hamburg außerordentlich attraktive Konditionen.

Ziel der verschiedenen Maßnahmen der Hamburger Bodenpolitik ist es insbesondere, bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger Hamburgs zu schaffen. Im Fokus stehen dabei auch die jungen Menschen unserer Stadt. Günstiger Wohnraum ist insbesondere für Auszubildende und Studierende wichtig, damit auch sie sich ein Leben in Hamburg leisten können. Dafür entsprechende Flächen bereitzustellen und Projekte zu entwickeln, ist mir persönlich ein Anliegen und ein wichtiges Ziel des Senats. Der LIG prüft fortwährend Potenzialflächen aus dem eigenen Bestand, ein entsprechendes Projekt ist bereits in der Realisierung, weitere Projekte in der Planung. So schaffen wir gute Rahmenbedingungen für die qualifizierten Fachkräfte von morgen, erleichtern den Start ins Berufsleben und wirken langfristig dem Fachkräftemangel entgegen.

Im vergangenen Jahr hat der LIG seine Rolle als aktiver Immobilienmanager der Stadt erneut mit großem Einsatz ausgeübt. Unsere soziale und generationengerechte Bodenpolitik wird durch die Vergabe von Erbbaurechten, einen sinnvollen Ankauf von Flächen, das Ausüben von Vorkaufsrechten und vielen weiteren Aktivitäten des LIG zur gelebten Realität.

Dr. Andreas Dressel

ist Senator der Freien und Hansestadt Hamburg, Präses der Finanzbehörde, Mitglied des Bundesrates und Verwaltungsratsvorsitzender des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)

MEIN 2024

Zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LIG berichten von ihrem beruflichen Highlight des vergangenen Jahres.

WIR
FÜR HAMBURG



Maxi Wernicke,
*Referatsleiterin
Portfoliostrategie*

POTENZIALE ERFASSEN

Als Referatsleiterin der Portfoliostrategie begleite ich eine Vielzahl spannender Themen. Im Jahr 2024 standen dabei insbesondere drei Bereiche im Vordergrund: Ein zentrales Anliegen des Senats ist das Azubi-Wohnen – bezahlbare Unterkünfte für Auszubildende und Studierende. Gemeinsam mit meinem Kollegen Bent Meier, der das Thema inhaltlich verantwortet, prüfen wir mögliche Potenzialflächen zur Umsetzung entsprechender Projekte. Ich begleite diesen Prozess eng, da die strategische Einbindung solcher Vorhaben in das gesamtstädtische Flächenmanagement von hoher Bedeutung ist.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf dem Erbbaurecht. Als etabliertes Instrument der Bodenpolitik steht es weiterhin im Fokus unseres Portfoliomanagements. Wir ha-

ben bestehende Prüfungen fortgeschrieben und insbesondere unter Berücksichtigung räumlicher Zusammenhänge und praktischer Erfahrungswerte weiterentwickelt. Ziel ist es, Potenziale auf Erbbaurechtsgrundstücken systematisch zu erfassen und nutzbar zu machen.

Darüber hinaus hat sich das Portfoliomanagement als Ganzes auch 2024 dynamisch weiterentwickelt – getrieben von politischen Vorgaben, äußeren Einflüssen und Veränderungen am Markt.

Vielfalt macht meine Arbeit im Referat besonders abwechslungsreich – strategisch, fachlich fundiert und immer wieder neu herausfordernd.

Fotos Sebastian Vollmert



Peter Kersten,
*Senior Asset Manager,
Referat Unbebaute
Grundstücke*

Mein berufliches Highlight im Jahr 2024 war die Beräumung rechtswidriger Ablagerungen von Gartenabfällen und Bauschutt innerhalb gesetzlich geschützter Biotope im Bezirk Hamburg Wandsbek.

Der LIG wurde mit Beschluss der Bezirksversammlung Wandsbek gebeten, die Ablagerungen im eigenen Zuständigkeitsbereich in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU)

zu beseitigen, um die naturräumlichen Qualitäten in der Wandseae zu erhalten und zu entwickeln.

Meine Aufgabe bestand darin, die akuten Maßnahmen zum Biotopschutz zu koordinieren sowie präventive Maßnahmen gegen zukünftige Ablagerungen mit allen Beteiligten abzustimmen.

Damit haben wir einen wichtigen Beitrag zum Schutz der sensiblen Naturräume geleistet.

NATUR SCHÜTZEN

Finja Wirnitzer,
*Sachbearbeiterin,
Referat Erbbaurechte
und Verkauf Gewerbe*

Im vergangenen Jahr hatte ich die Gelegenheit, eine besonders interessante Ausschreibung für die Vergabe eines Grundstücks im Erbbaurecht vorzubereiten. Ziel der Ausschreibung war es, einen Erbbauberechtigten zu finden, der ein Onboarding-Haus für Auszubildende errichtet. Dieses Onboarding-Haus soll jungen Menschen, die ihre Ausbildung in Hamburg beginnen, eine erste Anlaufstelle bieten und ihnen den Start in der Großstadt erleichtern.

Das Projekt war für mich von besonderem Interesse, da ich in meinem eigenen Umfeld erlebt habe, wie schwierig die Wohnungssuche für Freundinnen war, die zu Beginn ihrer Ausbildung oder ihres Studiums eine Unterkunft in Hamburg gesucht haben. Besonders spannend war es, die Vorgaben und Bewertungskriterien für die Ausschreibung aufzustellen. Dabei galt es, die verschiedenen Interessen der beteiligten städtischen Behörden zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen.

ANKOMMEN ERLEICHTERN



Fotos Sebastian Vollmert

Ein Highlight 2024 war der Umbau und die Herrichtung der finalen Mietflächen für das IT-Digitalisierungsprojekt „Caffamacherreihe“, Segment Senatskanzlei.

Nach einer intensiven und herausfordernden Bauphase konnten wir im Jahr 2024 die finalen Büroflächen fertigstellen und an die Senatskanzlei übergeben. Dieses Projekt war in mehrfacher Hinsicht besonders.

Es handelte sich um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben, das vom Amt als Pilotprojekt für die erstmalige digitale Einreichung von Bauanträgen ausgewählt wurde. Entsprechend waren die Genehmigungsprozesse aufwendig und zeitintensiv – gleichzeitig konnten wir jedoch aktiv zur Weiterentwicklung digitaler Genehmigungsverfahren beitragen. Die hier gewonnenen Erkenntnisse unter-

stützen langfristig die Optimierung der digitalen Abläufe in der Bauverwaltung.

Innerhalb der Großraumbüros wurden sogenannte Silence Rooms – Raum-in-Raum-Lösungen mit erhöhtem Schallschutz – umgesetzt. Diese ermöglichen ungestörtes Arbeiten und vertrauliche Gespräche innerhalb offener Arbeitslandschaften. Die Ausführung erfolgte unter Berücksichtigung der neuen Arbeitsstättenrichtlinien und wurde vom Bauamt genehmigt. Damit konnten wir einen neuen Maßstab für moderne, flexible Arbeitsumgebungen im öffentlichen Bereich setzen.

NEUEN MASSSTAB SETZEN

Masoumeh Bock,
*Senior Projektmanagerin
Bau, Koordination
Realisierungsvorhaben*



Jannik Cikursch,
stellvertretender
Teamleiter
Portfolioanalyse



Mein Highlight bezieht sich auf ein Stückchen Stadt in einer Lage, die die meisten Hamburgerinnen und Hamburger nicht wirklich wahrnehmen, wo jedoch aus städtebaulicher Sicht richtig Musik drin ist. Der östliche Binnenhafen in Harburg bietet noch so einige Entwicklungsmöglichkeiten, wie man sie nur selten in der Stadt findet. Dabei nimmt das Freudenberg Areal eine besondere Rolle ein. Es schlägt die räumliche Brücke von der Harburger Innenstadt in den östlichen Binnenhafen und bietet als eines der letzten verbliebenen Industriedenkmäler einen einzigartigen Charme, den es zu wahren und sinnvoll weiterzuentwickeln gilt.

Als mich der Prüfauftrag erteilte, für ein großes, industriell geprägtes Grundstück eine Potenzialanalyse einzuleiten, war mir klar, dass es sich um ein weitreichendes Projekt handeln würde. Ziel der Analyse ist es, zu prüfen, inwieweit sich ein Erwerb für die FHH lohnen würde – womit mein Zutun gefragt war.

Um eine Antwort auf die Frage „Erwerb: ja oder nein?“ geben zu können, gilt es insbesondere, zwei Dimensionen zu beachten: die immobilienwirtschaftliche und die bodenpolitische.

Da solche Prozesse viel Zeit benötigen, beschäftigt mich diese Rolle auch noch bis heute – und das von Beginn an mit Freude und großem Interesse aufgrund der Chance, hier ein neues Stückchen Stadt für alle zu schaffen.

Fotos Sebastian Vollmert



Kristina Kindel,
Support-Managerin
und Fachreferentin

NEUSTART ERMÖGLICHEN

Wenn ich auf das Jahr 2024 zurückblicke, fallen mir sofort die außerhamburgischen Immobilien ein, die die Freie und Hansestadt Hamburg im Wege einer Fiskuserbschaft erworben hat. Auf den ersten „grundbuchlichen“ Blick oftmals hoffnungslose Fälle und scheinbar nicht verkehrsfähige und uninteressante Immobilien – doch auch 2024 ist es uns in vielen Fällen wieder gelungen, durch

Grundbuchbereinigung den Weg für erfolgreiche Verkaufsverhandlungen vorzubereiten. Weiterhin veranlassten wir zielgerichtet Zwangsversteigerungsverfahren, um weiteren Grundstücken und ihren meistbietenden Neueigentümern einen „Neustart“ zu ermöglichen. Damit konnte in vielen Fällen der Nachlass vollständig abgewickelt und das letzte Kapitel eines Fiskalerbschaftsfalles geschlossen werden.

Susanne Kellmer,
*Büromanagement,
Justitiariat*



Fotos Sebastian Vollmert

Ein besonderes Highlight im Jahr 2024 war für mich die Mitwirkung am Flächenankauf für den weiteren Ausbau der Veloroute 9 (Ausbau der Halskestraße für den Radverkehr). Der eigentliche Ankauf erfolgt durch meine Kolleginnen und Kollegen von LIG31, für die weitere Vertragsabwicklung bin ich zuständig. Bei der Vertragsabwicklung stehe ich im ständigen Austausch mit den Notariaten und Bedarfsträgern, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten. Der Ausbau des Radwegenetzes ist ein wichtiger Schritt in der Mobilitätswende in Hamburg – für eine bessere und vor allem umweltfreundlichere Mobilität in Hamburg.

Jacqueline Roloff,
*Sachbearbeiterin,
Referat Ankauf*

VORFAHRT FÜRS FAHRRAD



Für mich stand 2024 mein Renteneintritt im Fokus. Nach einem spannenden Berufsleben mit Stationen bei der US Army in Bremerhaven, der Bremer Handelskammer und dem Hamburger Rechnungshof war ich die letzten knapp zehn Jahre meines Berufslebens beim LIG.

Meine Aufgabe war es, das Referat des Justitiariats organisatorisch und strukturell mit aufzubauen. In der Geschäftsstelle des Justitiariats werden alle organisatorischen Aufgaben des Referats erledigt, von der Buchhaltung über Vergaben bis zur Organisation der Wiedervorlagen und der Aktenführung. Dabei gilt es, viele Themen im Blick zu behalten. Die Aufgaben sind vielfältig und kein Tag und kein Fall gleicht dem anderen.

Die Vielfalt der Arbeit hat mir viel Freude bereitet. Ich war immer gerne im LIG tätig, die Menschen und das Mit-

einander sind angenehm. Meinungsverschiedenheiten und kontroverse Diskussionen gehören dazu.

Seit Mitte 2023 war es dann meine Aufgabe, Wissen und Kenntnisse an meine Nachfolgerin weiterzugeben. Durch die Vielfalt der Aufgaben ist das gar nicht so leicht. Mein Ziel war es, das Wissen verständlich zu vermitteln, den Arbeitsplatz gut zu übergeben und als Ansprechpartnerin bis zum Renteneintritt zur Verfügung zu stehen.

Im Sommer 2024 kam dann der Ruhestand. Mir war klar, dass ich mich weiter mit spannenden Themen beschäftigen will. Um nur zu Hause zu sitzen, dafür habe ich zu viele Hummeln im Hintern. Daher freue ich mich sehr, dass ich auch im Ruhestand weiter einen Tag pro Woche für den LIG tätig sein kann. So kann ich die Kolleginnen und Kollegen weiter unterstützen und mein Kopf ist beschäftigt.



Steffi Affeldt,
Sachbearbeiterin,
Referat Großprojekte,
strategischer Ankauf
und Planungs-
begleitung

Aus der freien Wirtschaft kommend bin ich mittlerweile seit sieben Jahren beim LIG. Spannend finde ich, als Quereinsteigerin das städtische Portfoliomanagement kennenzulernen und darüber hinaus neue Wege beschreiten zu dürfen. Einer dieser Wege führte mich zu meinem LIG-Highlight 2024: dem Etablieren des Prüfprozesses der Vorkaufsrechtsvoranfragen.

Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch Kaufinteressierte, können sich vor Vertragsabschluss über das Bestehen gesetzlicher Vorkaufsrechte der Gemeinden (wie z.B. Straßenflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für den Hochwasserschutz usw.) erkundigen. Denn auch wenn es schon in der Antike eine Art Vorkaufsrecht gab, werden beim Grundstückskauf die Vertragsparteien regelmäßig überrascht und der Ärger über den Eingriff in ein privates Rechtsgeschäft durch Dritte richtet sich gerne erst einmal gegen den Verursacher – die öffentliche Hand.

Mit diesem Prüfverfahren möchten wir den Antragstellenden nicht nur einfach Prüfergebnisse übermitteln. Wir schaffen Bürgernähe und informieren potenzielle Verkaufs- und Kaufvertragsparteien ausführlich über die möglichen Optionen zum weiteren Vorgehen, um eine möglichst zufriedenstellende Lösung für alle Parteien zu finden.

Dieses neue Prüfverfahren wurde so gut angenommen, dass wir uns mittlerweile nun schon zu dritt den Vorkaufsrechtsvoranfragen widmen. Über das Interesse und die wachsende Akzeptanz freue ich mich sehr.

Fotos Sebastian Vollmert

Mein Highlight 2024 war die Begleitung des Ankaufs des ehemaligen Karstadt-Gebäudes, dem Filetgrundstück in Harburg. Im Rahmen des Ankaufs haben wir intensiv verschiedene Umnutzungsideen für das ehemalige Warenhaus geprüft.

In nicht einmal einem Jahr konnten wir mit der schnellen Realisierung des Stadtmuseums, einem ersten Flohmarkt, einem Kino und der erfolgreichen Bindung eines neuen Mieters für Erd- und Untergeschoss die ersten großen Erfolge feiern.

Damit sind die Weichen für die Interimsphase gestellt – ein wichtiger Schritt, um diesem zentralen Ort wieder Leben einzuhauchen. Die Interimsphase dient als zwischenzeitliche Nutzung des Gebäudes, bis wir die Machbarkeitsstudie abgeschlossen haben und in die Entwicklung für die langfristige Nutzung des Gebäudes gehen können.

Es erfüllt mich mit Stolz, gemeinsam mit unserem engagierten Team eine nachhaltige Perspektive für die Harburger Innenstadt und echten Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.

ZENTRUM BELEBEN



Draško Stojadinović,
Senior Asset Manager,
Referat Bebaute
Grundstücke

ST. PAULI

NACHWUCHS- LEISTUNGSZENTRUM



Foto Sebastian Vollmert

Am 12. Mai 2024 hat der FC St. Pauli den Aufstieg in die erste Fußball-Bundesliga perfekt gemacht. Um auch in Zukunft Erfolg zu haben, ist eine gute Nachwuchsarbeit wichtig. Zu diesem Zweck soll das Trainingsgelände des FC St. Pauli an der Kollastraße in Hamburg-Niendorf in den kommenden Jahren zu einem Trainings- und Nachwuchsleistungszentrum (NLZ) ausgebaut werden.

Das NLZ bietet eine Chance für talentierte Hamburger Kinder und Jugendliche. Ziel ist es, die jungen Talente auf ihrem individuellen Weg zu begleiten und zu fördern – im Idealfall bis in den Spitzensport. Das Trainings- und Nachwuchsleistungszentrum soll dafür die richtigen Rahmenbedingungen bieten und Hilfestellungen leisten. Der FC St. Pauli verfolgt dabei ein ganzheitliches Ausbildungskonzept. Die wertebasierte Nachwuchsarbeit geht über die fußballerische Ausbildung hinaus.

Erbbaurechtsvertrag für den neuen Standort

Die Suche nach einem geeigneten Standort innerhalb Hamburgs war von Projektbeginn an eine Schlüsselfrage. Dieser

Hans-Christian Wedemann,
Leiter Koordination Entwicklungsvorhaben, Marius Döpke,
Portfolioanalyst. Auf dem Bild
fehlend: Birte Wolkenhauer,
Projektmanagerin

wurde schließlich an der Kollastraße gefunden. Das dortige Trainingsgelände wird erweitert und zu einem zukunfts-fähigen Trainings- und Nachwuchsleistungszentrum ausgebaut.

Nachdem 2022 eine Absichtserklärung (Letter of Intent) zwischen dem FC St. Pauli und dem LIG unterzeichnet wurde, konnte Anfang 2025 nach ausführlicher Planung und Prüfung ein ent-

Eine Chance für Hamburger Kinder und Jugendliche, ihren individuellen Weg bis in den Spitzensport zu machen.

sprechender Erbbaurechtsvertrag finalisiert werden. Der LIG hat den gesamten arbeitsintensiven Prozess federführend koordiniert und gesteuert.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 60 Jahre mit einer Verlängerungsoption bis zum 31. Dezember 2110. Mit dieser würde die Laufzeit dann mit dem Vertrag für das Stadion des FC St. Pauli am Millerntor synchronisiert, genau bis zum 200. Geburtstag des FC St. Pauli. Mit diesem Vertrag erhält der Verein Planungssicherheit und eine langfristige Perspektive für das NLZ auf Hamburger Grund und Boden. So wird der Nachwuchs gestärkt und die Zukunftsfähigkeit des Vereins gesichert.



Illustration Munder und Erzepky Landschaftsarchitekten bdla

Das neue Trainings- und Nachwuchsleistungszentrum

Geplant sind insgesamt sieben moderne Trainingsplätze sowie drei Funktionsgebäude, welche in die bestehende städtebauliche und landschaftliche Kulisse eingebunden werden sollen. Die Anlage ist in engem Austausch mit dem Umfeld geplant. So sollen Ballfangzäune, Spielbetrieb und die Zuwegung zur Anlage mit Rücksicht auf die Nachbarschaft gestaltet werden.

Im Fokus stehen weiterhin umweltverträgliche und CO₂-emissionsarme Lösungen, wie beispielsweise Energieversorgung mit Photovoltaik und Wärme-

pumpen, Bewässerung der Spielfelder mit Regenwasser und Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung).

Die Realisierung erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Der erste soll bis Ende 2026 realisiert werden. Der zweite Bauabschnitt startet, sobald die Hamburg Stealers (Baseball) und Hamburg Knights (Base- und Softball) ihr neues Zuhause an der Vogt-Kölln-Straße bezogen haben. Beide Clubs nutzen bis zur Fertigstellung der neuen Anlage den heutigen Standort an der Kollaustraße. Der Startschuss für das neue Trainings- und Nachwuchsleistungszentrum wird daher frühestens 2030 erfolgen.

Endlich ist der Ball über der Linie für das Nachwuchsleistungszentrum des FC St Pauli! Nach langen Planungen, Prüfungen und Verhandlungen schaffen wir mit dem Erbbaurechtsvertrag für den FC St. Pauli an der Kollaustraße langfristig Investitions- und Planungssicherheit. Ich danke allen Beteiligten und insbesondere federführend unserem Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen für das Durchhaltevermögen und den gemeinsamen Willen, das Fußballleistungszentrum an der Kollaustraße zu realisieren.

Finanzsenator Dr. Andreas Dressel

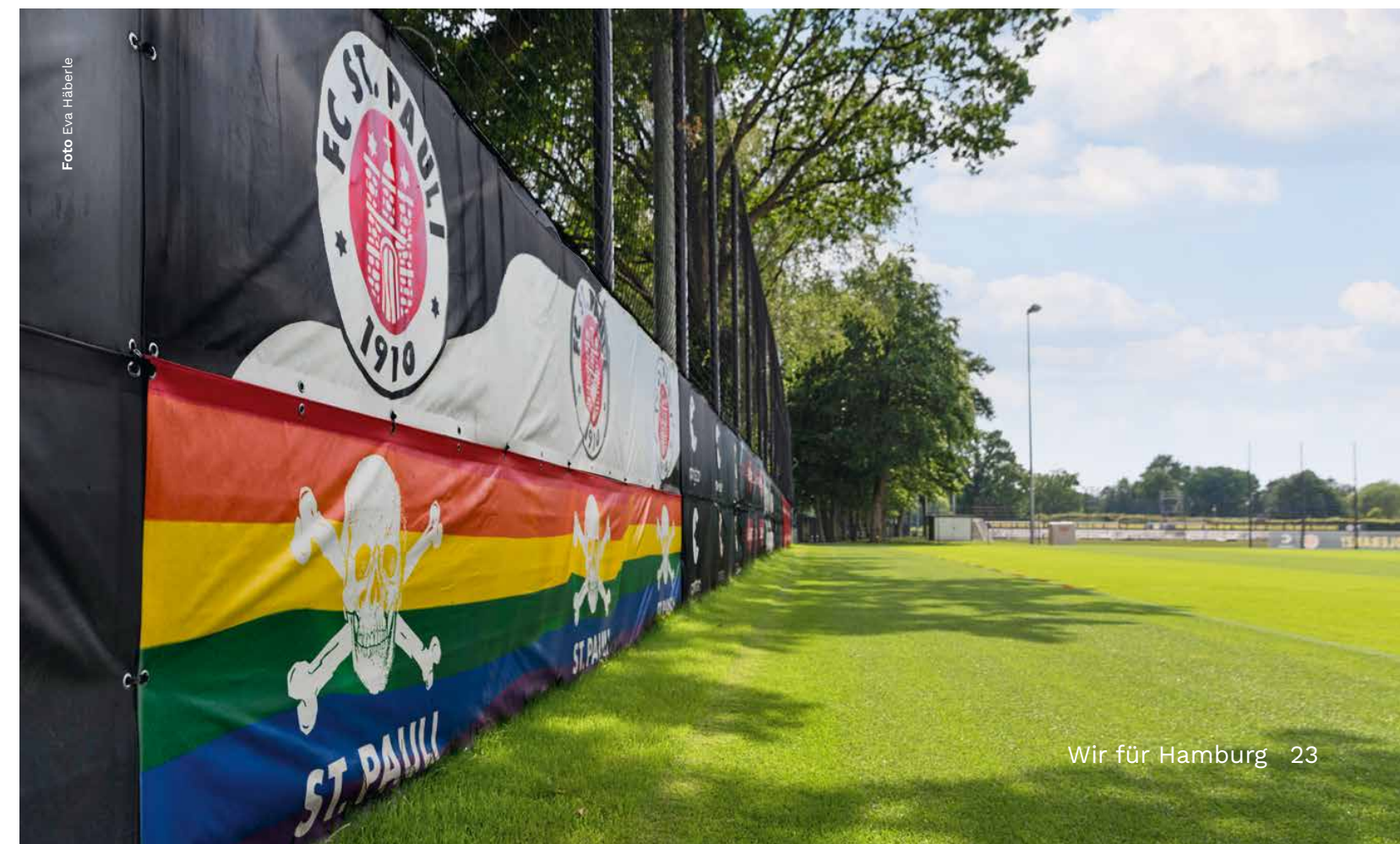
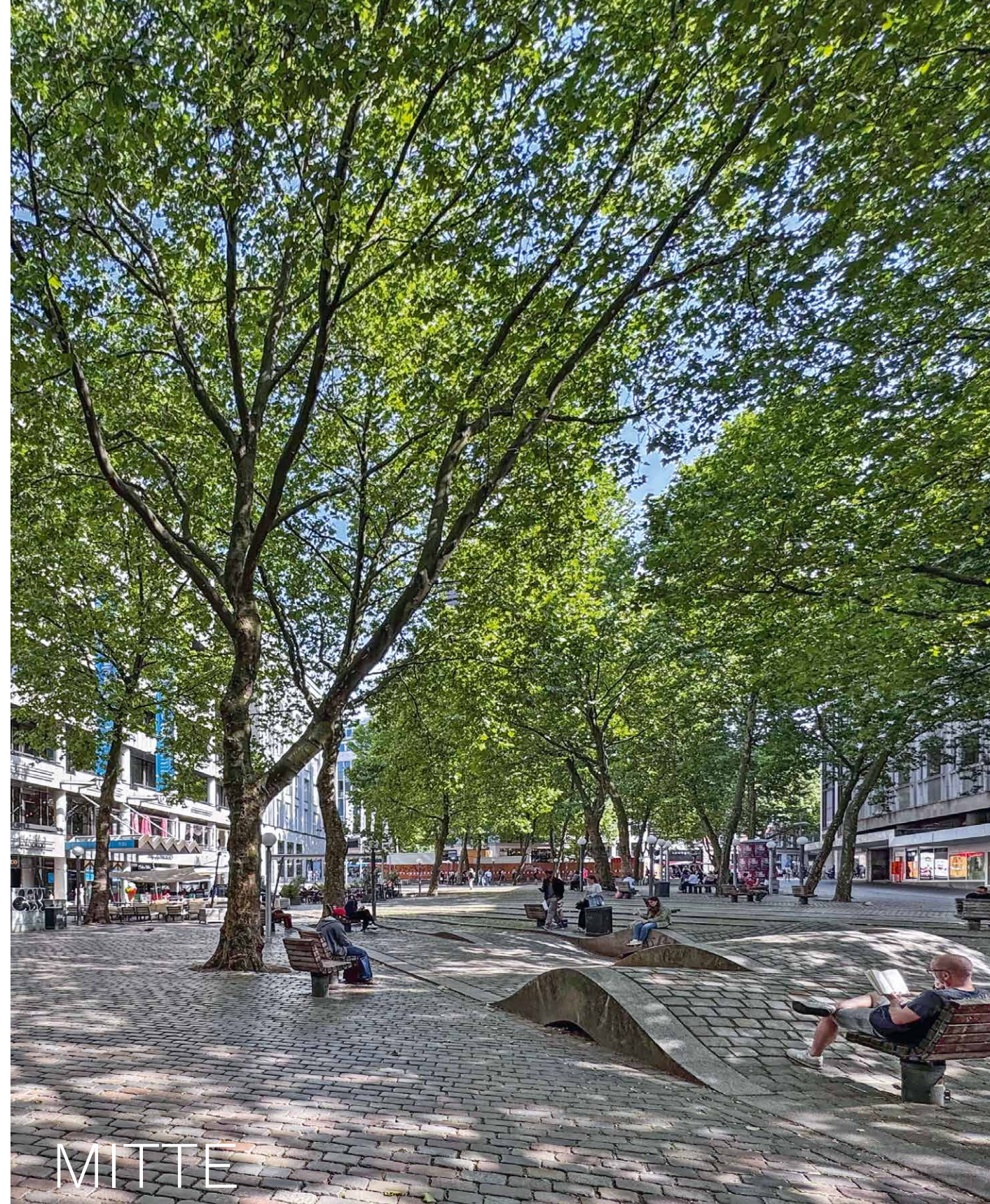


Foto Eva Häberle



MITTE

GERHART-HAUPTMANN-PLATZ

Fotos Mat Bauer

Im Herzen Hamburgs, in unmittelbarer Nähe zur Mönckebergstraße, dem Rathaus und der Alster, befindet sich der Gerhart-Hauptmann-Platz 46–50. Das Gebäude ist derzeit Sitz der Hamburg Commercial Bank AG (HCOB). Im Jahr 2024 hat der LIG durch eine seiner Objektgesellschaften, die 3. HOVG Hamburger Objekt Verwaltungs GmbH & Co. KG, die Immobilie aus der Insolvenz einer Tochtergesellschaft der SIGNA Gruppe erworben, um eine zentrale Immobilie für die öffentliche Nutzung zu sichern.

Mit diesem strategischen Erwerb setzt die Stadt Hamburg ein deutliches Zeichen für die Vielfalt und Vitalität der Innenstadt. Ziel ist es, die Entwicklung des Standorts aktiv zu gestalten und die Innenstadt dauerhaft zu beleben. Geplant ist die Nutzung durch städtische und öffentliche Einrichtungen, die den öffentlichen Raum bereichern und die gesellschaftliche Teilhabe fördern.

Fokus auf die Entwicklung der Hamburger Innenstadt

Der Hamburger Stadtkern ist neben dem Hafen eines der wichtigsten Identitätsmerkmale der Stadt. Er zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung aus grünen, ruhigen Wasserlagen und lebendigen, urbanen Quartieren aus. Zahlreiche bedeutende öffentliche Gebäude prägen das Stadtbild. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die Attraktivität der Innenstadt weiter zu steigern und sie wieder mehr zu einem Anziehungspunkt für alle Hamburgerinnen und Hamburger zu machen.



112,5 Mio. €

hat die Stadt in den Ankauf dieser bedeutenden Immobilie investiert.

Hamburg verfolgt eine klare Strategie, die Eigentumsquote im städtischen Immobilienbestand durch gezielte strategische Käufe zu erhöhen. Damit erfüllen wir sowohl die Bedürfnisse der öffentlichen Hand, da Behörden und öffentliche Einrichtungen Raum benötigen, als auch die stadtwirtschaftlichen Interessen, indem wir die Abhängigkeit vom Drittmarkt reduzieren und spekulativem Immobilienhandel entgegenwirken. Als Finanzbehörde mit unserem Landesbetrieb LIG haben wir diese besondere Gelegenheit genutzt, um eine prominente Immobilie in erstklassiger Lage wirtschaftlich zu erwerben. Dieses Objekt am Gerhart-Hauptmann-Platz hat eine bewegte Geschichte als ehemalige Landesbank-Zentrale und nun eine spannende Zukunft – etwa mit einem großen zentralen Kundenzentrum für den HamburgService und einem attraktiven Haus der digitalen Welt mitten in der City. Ein weiterer wertvoller Gewinn für Hamburg!

Finanzsenator Dr. Andreas Dressel

Die Umnutzung des Gebäudes am Gerhart-Hauptmann-Platz 46–50 bietet eine hervorragende Gelegenheit, diese Entwicklungsziele weiter voranzutreiben und die Nutzungsmöglichkeiten gezielt auszubauen.

Das Gebäude im Überblick

Das Büro- und Geschäftshaus besteht aus zwei Baukörpern: Das Hauptgebäude wurde zwischen 1972 und 1974 errichtet, die Erweiterung mit 10 Geschossen folgte 1986. Insgesamt verfügt das Objekt über eine Mietfläche von rund 37.000 m².

Bei den geplanten Nutzungsänderungen liegt der Fokus auf dem Erhalt der Gebäudesubstanz. Das Gebäude weist einen mittleren bis hochwertigen Ausbaustandard sowie eine hohe technische Qualität auf. Bis 2020 wurden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wert und die Funktionalität zu sichern.

Ein lebendiger Ort für Bildung, Begegnung und gesellschaftliche Teilhabe.



Foto Sebastian Vollmert

Marcus Wohlfeil, Projektleitung
Koordination Projekte,
Jennifer Köhn, Projektkoordination,
Holger Soschinka, Leiter Koordination Realisierungsvorhaben

Potenzielle Nutzungskonzepte

Derzeit werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft, insbesondere die Eignung der Immobilie als Standort für das geplante „Haus der digitalen Welt“ (HddW). Dieses soll ein lebendiger Ort für Bildung, Begegnung und gesellschaftliche Teilhabe werden, bestehend aus einer öffentlichen Zentralbibliothek, Seminarräumen, Ateliers und Digital Labs. Eine weitere zusätzliche Option ist die Nutzung als Standort des „Hamburg Service vor Ort“, der Bürgerinnen



Foto Bernhard Diener

Der Erwerb der Immobilie am Gerhart-Hauptmann-Platz stellt ein bedeutendes Element unserer strategischen Ausrichtung dar, Hamburgs Innenstadt zukunftsweisend zu gestalten und besondere Orte gezielt aufzuwerten. Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage zwischen Mönckebergstraße und Binnenalster, ist von mehreren Seiten gut erschlossen und genießt über die Grenzen Hamburgs hinaus hohes Ansehen. Es bietet exzellente Voraussetzungen für eine Nutzung, die zahlreiche Menschen zu unterschiedlichen Tageszeiten in die Innenstadt zieht und zugleich den hervorragenden überregionalen Ruf der Hansestadt weiter festigt. Ein innovativer Standort für digitale Technologien kann an dieser Stelle eine bedeutende Wirkung entfalten und zu einem beliebten Treffpunkt werden, der die digitale Zukunft erlebbar macht – zum Entdecken, Ausprobieren, Ideen entwickeln oder einfach, um gemeinsam Zeit in Hamburgs Innenstadt zu verbringen.

Senatorin Karen Pein

und Bürgern Verwaltungsdienstleistungen wie Pass- und Meldeangelegenheiten anbietet.

Das Projekt wird gemeinsam von den Hamburger Öffentlichen Bücherhallen, der Volkshochschule Hamburg und weiteren Partnern aufgesetzt.

Investition in die Zukunft Hamburgs

Der Kaufpreis für die Immobilie lag bei rund 112,5 Mio. Euro. Mit diesem strategischen Erwerb investiert die Stadt Hamburg gezielt in bedeutende Immobilien

und stärkt ihre Eigentumsquote. Ziel ist es, die Abhängigkeit vom Drittmarkt zu verringern und langfristig die Entwicklung der Innenstadt positiv zu beeinflussen.

Die bestehenden Mietverträge der Einkaufspassage „PERLE Hamburg“ in der Immobilie am Gerhart-Hauptmann-Platz werden aktuell weitergeführt. Mittelfristig wird die Hamburg Commercial Bank AG einen Umzug an einen neuen Standort vornehmen.

HARBURG

FREUDENBERGER AREAL



Fotos Sebastian Vollmert

Rund um den Harburger Binnenhafen soll ein neues, wassernahes Viertel entstehen. Geplant sind unter anderem eine Wohnbebauung am östlichen Hafenrand, eine grüne Promenade bis in die Harburger Innenstadt, ebenso wie Kultur, Sport und Gewerbe auf dem angrenzenden, ehemaligen Werksgelände der Harburg-Freudenberger Maschinenbau GmbH. Das 5,7 ha große Grundstück liegt günstig zwischen Harburger Binnenhafen, Bahnhof und Innenstadt und könnte die Bereiche für Fuß- und Radverkehr barrierefrei verbinden.

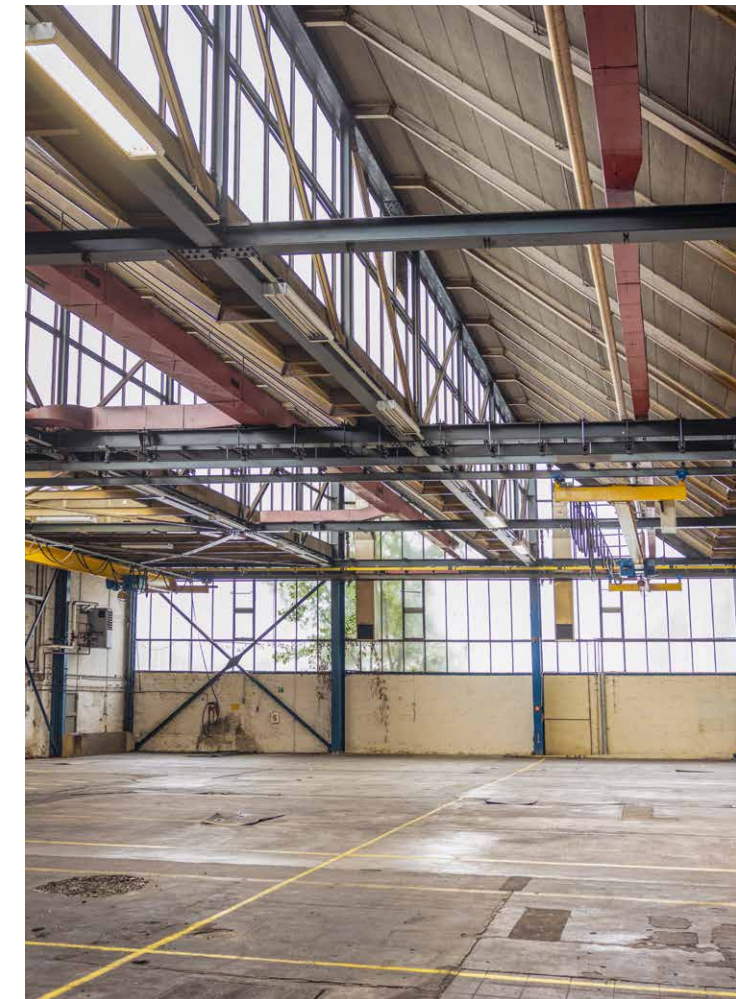
Dem sogenannten Freudenberger Areal kommt somit eine Schlüsselposition in der städtebaulichen Planung für dieses neue Viertel (Harburger Binnenhafen) im Allgemeinen und dem Gebiet „östlicher Hafenrand“ im Speziellen zu.

Bereits im Jahr 2022 erfuhr der LIG von einem bevorstehenden Share Deal zwischen der grundstückshaltenden Gesellschaft und einem anderen Unternehmen. Bei einem Share Deal erwirbt der Käufer Anteile (Shares) an einem Unternehmen, wodurch er zum neuen Gesellschafter wird. Werden sämtliche Anteile erworben, geht das Unternehmen als solches, inklusive seiner Aktiva – hier auch Immobilien –, Passiva, Verträge und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen

Jannik Cikursch, stellvertretender Teamleiter Portfolioanalyse,
Finja Callesen, Projektmanagerin Bestandsmanagement,
Draško Stojadinović, Senior Asset Manager

5,7 ha

umfasst das günstig gelegene Grundstück zwischen Harburger Binnenhafen, Bahnhof und Innenstadt.





Fotos Sebastian Vollmert

sodass eine gerichtliche Auseinandersetzung am Ende vermieden wurde. In den nächsten zwei Jahren folgten die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, die Beteiligung mehrerer politischer Gremien bis hin zum Senat und die Prüfung von juristischen Fragen. Das Vorkaufsrecht ist ein unverzichtbares Instrument der Boden- und Stadtentwicklungspolitik. Im Rahmen eines „Share Deals“ bildet das Instrument des Vorkaufsrechts allerdings eine außergewöhnlich herausfordernde Konstellation.

Im Februar 2024 wurde dann der Kaufvertrag zwischen Eigentümergesellschaft und dem LIG (stellvertretend für die FHH) notariell beurkundet. Durch die

Dem ehemaligen Werks- gelände der Harburg- Freudenberger Maschinenbau GmbH kommt eine Schlüsselstellung in der städtebaulichen Planung zu.

erste Ausübung eines Vorkaufsrechts im Rahmen eines „Share Deals“ hat die FHH deutlich gemacht, dass sie auch bei einem Verkauf von Anteilen an einer grundstückhaltenden Gesellschaft von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und damit ein klares Signal an den Immobilienmarkt gesendet.

Um über eine sinnvolle Nachnutzung und Entwicklung des Freudenberger Areals entscheiden zu können, wurde die IBA Hamburg GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. In diesem Rahmen werden die Bestandsgebäude untersucht und mögliche Nutzungstypologien geprüft. Anschließend wird ein Konzept unter städtebaulichen sowie immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten entwickelt, welches eine potenzielle Zukunftsperspektive eröffnen soll. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden im Jahr 2026 erwartet. Daraufaufgehend bedarf es weiterer Abstimmungen bis hin zur konkreten Planung der Entwicklung. Parallel befindet sich das Freudenberger Areal in der Bestandsverwaltung, für welche die Sprinkenhof AG beauftragt wurde.

der Gesamtrechtsnachfolge auf den Käufer über. Bei einem Share Deal kann das Unternehmen in Teilen oder als Ganzes erworben werden – im Gegensatz zu einem Asset Deal, bei dem auch einzelne Vermögenswerte erworben werden können.

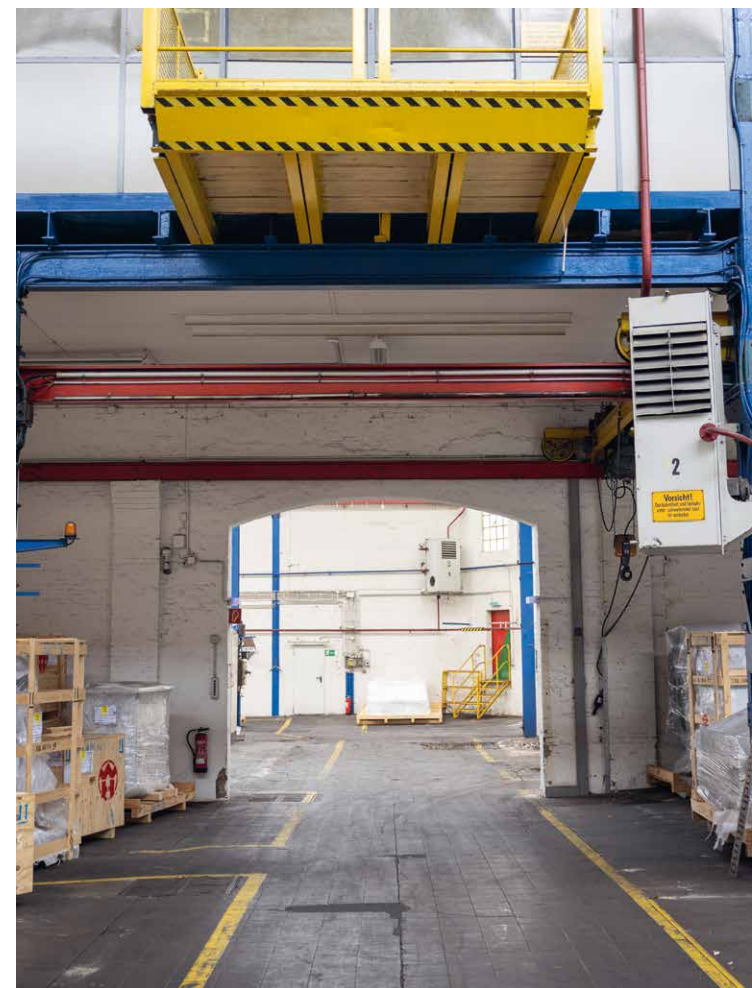
Vorkaufsrechte der Gemeinde (hier der Stadt Hamburg) sind in mehreren Gesetzen auf Bundes- und Landesebene vorgesehen. Durch diese Gesetze ist die Stadt Hamburg berechtigt, in bestimmten, gesetzlich näher geregelten Fällen anstelle der eigentlich vorgesehenen Käuferinnen und Käufer ein Grundstück oder Grundstücksteile zu kaufen.

Im Ausgangspunkt knüpft das Gesetz den Vorkaufsfall daran, dass ein Kaufvertrag über ein Grundstück geschlossen wurde. Ein Vorkaufsrechtsfall gilt aber

auch dann als eingetreten, wenn ein „kaufähnliches Geschäft“ vorliegt. Die FHH hat im konkreten Fall erstmals bei einem Verkauf von Anteilen an einer grundstückhaltenden Gesellschaft, einem „Share Deal“, ein gemeindliches Vorkaufsrecht ausgeübt. In diesem Fall ist der Eintritt des Vorkaufsfall aufgrund der zugrundeliegenden Voraussetzung des „kaufähnlichen Geschäfts“ eingetreten.

In diesem Zusammenhang wurde der Eigentümergesellschaft ein Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts („Ausübungsbescheid“) entsprechend zugestellt.

Nach Einlegung des Rechtsbehelfs seitens der Eigentümerin und Durchführung des Widerspruchsverfahrens konnte eine Einigung zur weiteren Abwicklung des Ankaufs erzielt werden,





LIG

NEW WORK

Fotos Sebastian Vollmert

Die Arbeitswelt befindet sich in einem fundamentalen Wandel. Der technologische, demografische und gesellschaftliche Wandel verlangt zunehmend nach einer Anpassung und Weiterentwicklung unserer Büro- und Arbeitswelten. Hybride Arbeitsweisen, die aus einer Kombination von Büropräsenz und mobilem Arbeiten bestehen, werden auch in der Hamburger Verwaltung immer relevanter. Begriffe wie „New Work“ prägen zunehmend die Diskussionen um moderne Arbeitsformen und Unternehmenskulturen.

„New Work“ steht für eine neue moderne Arbeitswelt mit multifunktionalen Raumkonzepten, die sich an den Bedürfnissen der Kolleginnen und Kollegen orientieren und die Herausforderungen einer zunehmend digitalisierten und globalisierten Welt berücksichtigen. Im Kern geht es darum, Arbeit sinnstiftend, flexibel und kosteneffektiv zu gestalten. Dabei spielen Werte wie Selbstbestimmung, Eigenverantwortung und die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben eine zentrale Rolle.

Die Stadt Hamburg bekennt sich zu diesen Prinzipien. Dies gilt auch für den LIG. Flexible Arbeitszeiten, Homeoffice-Möglichkeiten und digitale Tools sind im LIG fester Bestandteil des Arbeitsalltags. Diese Maßnahmen fördern nicht nur die Produktivität, sondern auch die Zufriedenheit und Motivation der Kolleginnen und Kollegen. Dies soll auch zukünftig so bleiben. Auch wenn bei vielen Unternehmen der Trend in Richtung zurück zu mehr Präsenz geht, der LIG steht weiter zu flexiblen Arbeitszeiten und der Möglichkeit von Homeoffice als

„New Work“ steht für eine neue moderne Arbeitswelt mit multifunktionalen Raumkonzepten.





Fotos Sebastian Vollmert

Flexible Arbeitszeiten, Homeoffice- Möglichkeiten und digitale Tools sind im LIG fester Bestandteil des Arbeitsalltags.

geber zu bewahren und zu steigern, den Anforderungen einer modernen Arbeitswelt gerecht zu werden und die tatsächlich benötigte Bürofläche sinnvoll zu nutzen. Indem der LIG die Prinzipien von „New Work“ konsequent umsetzt, wird eine Arbeitswelt geschaffen, die nicht nur effizient, sondern auch nachhaltig und menschlich ist.

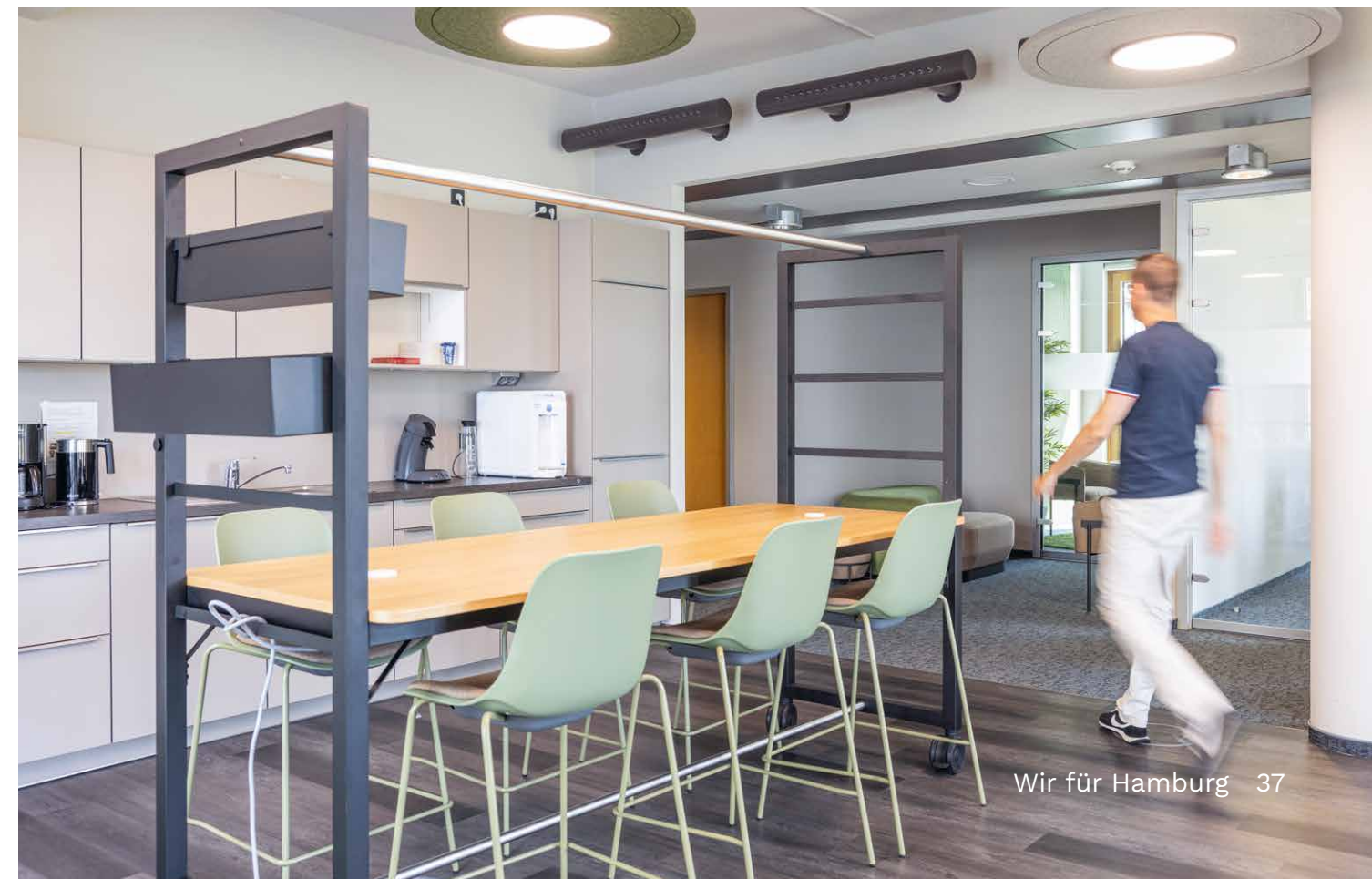
Dieser Wandel ist ein fortlaufender Prozess, der Mut und Engagement erfordert. Doch wir sind von den Vorteilen und Möglichkeiten überzeugt: Eine Arbeitswelt, die sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert, ist nicht nur zukunftsfähig, sondern auch ein Gewinn für alle Beteiligten.

ein Baustein für ein mitarbeiterfreundliches Angebot an die Kolleginnen und Kollegen.

Ein weiterer zentraler Aspekt von „New Work“ ist die Gestaltung von Arbeitsumgebungen, die insbesondere Kreativität und Zusammenarbeit fördern. Moderne Bürokonzepte, die auf offene Räume und agile Arbeitsbereiche setzen, schaffen Raum für Austausch und Innovation. Der LIG hat bereits in einem Teil seiner Bestandsfläche einen Bereich als „New Work-Pilotfläche“ ausgewiesen und umgeplant. Der Umbau wurde im ersten Quartal 2025 abgeschlossen, und die neuen Flächen sind nun auch für alle Kolleginnen und Kollegen zum Ausprobieren und Sammeln von eigenen Erfahrungen geöffnet.

Der LIG sieht „New Work“ auch als eine Chance, die Attraktivität als Arbeit-

Dr. Antje Demske, *Abteilungsleiterin Steuerung und Service*,
Norman Cordes, *Referatsleiter Steuerungsmanagement*,
Marcus Wohlfeil, *Projektleitung Koordination Projekte*,
Sanja Busch, *stellvertretende Referatsleiterin Steuerungsmanagement*,
Holger Soschinka, *Leiter Koordination Realisierungsvorhaben*



LAGEBERICHT



zum Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2024

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

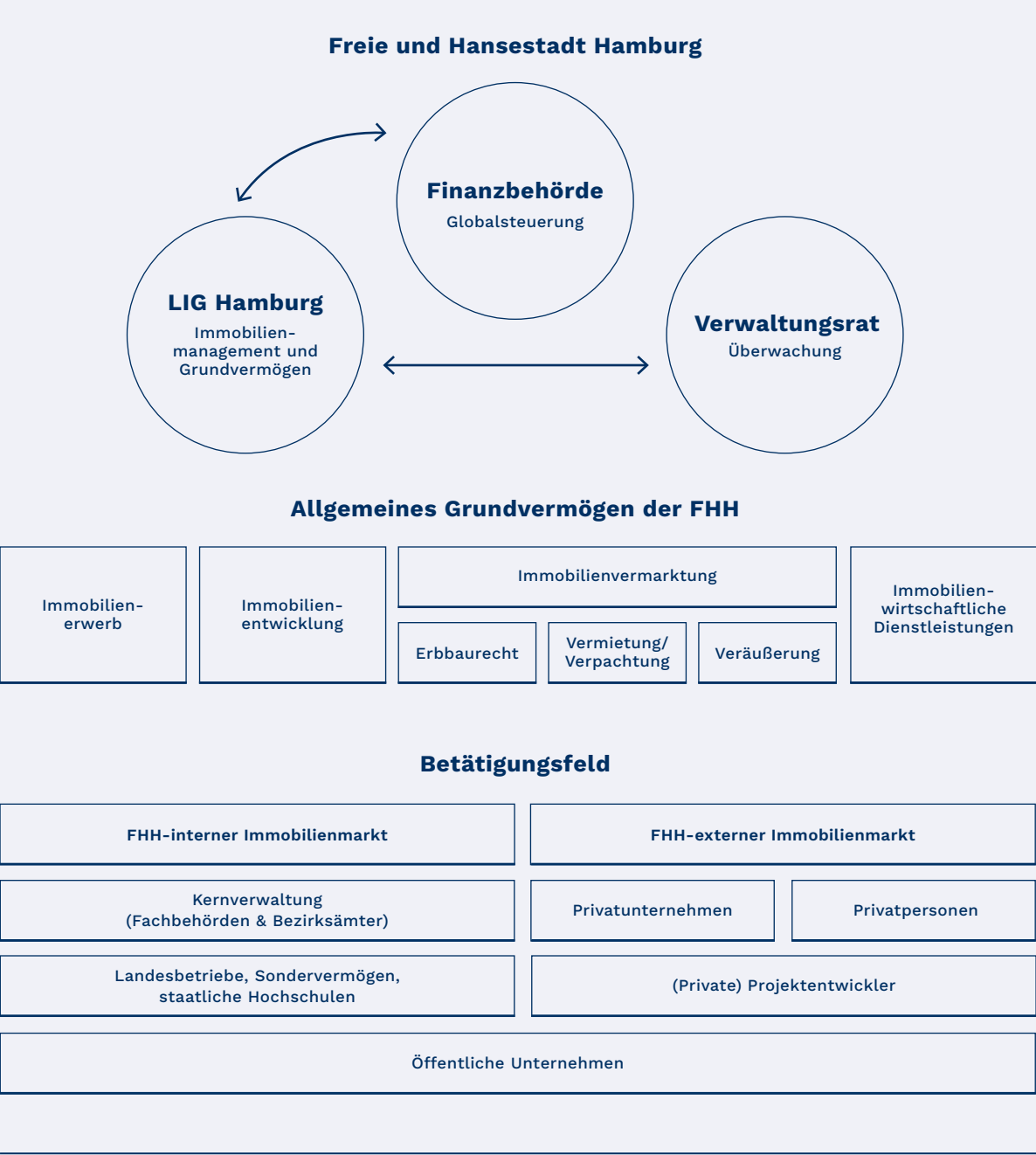
1. Geschäftsmodell und Struktur

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist gemäß § 106 der Landeshaushaltsordnung (LHO) ein rechtlich unselbständiger Teil der Verwaltung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) mit eigener Wirtschaftsführung und -verantwortung sowie einem eigenen kaufmännischen Rechnungswesen. Die Überwachung und Steuerung erfolgen dabei durch einen Verwaltungsrat und die Finanzbehörde.

Der LIG nimmt aktiv am inner- wie auch in Teilen am außerhamburgischen Immobilienmarkt teil und ist gleichzeitig auch Geschäftspartner sowie Dienstleister für die FHH (Fachbehörden/Bezirksämter, Landesbetriebe, Sondervermögen, staatliche Hochschulen oder öffentliche Unternehmen). Die Kernfelder seiner Geschäftstätigkeit sind die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien im Allgemeinen Grundvermögen (AGV), die Entwicklung und Vermarktung von unbebauten städtischen Grundstücksflächen, der Bau oder Erwerb mit anschließender Entwicklung und Vermarktung von Gewerbe- insb. Büroimmobilien, der Erwerb von mit Potenzial belegten Entwicklungs- (Bodenbevorratung) und Ausgleichsflächen (Öko-Konto) sowie die Erbringung immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen (Auftragsgeschäft). Teile seines operativen Geschäfts werden durch vom LIG beauftragte (externe) Dienstleistungsunternehmen oder eigene Tochtergesellschaften wahrgenommen.

Das wirtschaftliche Konzept lässt sich grafisch wie folgt zusammenfassen:

Wirtschaftliches Konzept & Geschäftsfelder



2. Ziele, Strategie und Unternehmenssteuerung

Der LIG verfolgt unter operativen wie auch strategischen Gesichtspunkten das Ziel, seinen Geschäftsbetrieb nachhaltig wirtschaftlich und marktorientiert auszurichten. Er sieht sich dabei in der Gestaltung den übergeordneten immobilienpolitischen Leitlinien und Zielsetzungen von Senat und Bürgerschaft verpflichtet. Dies umfasst insbesondere die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen/-objekten am hamburgischen Immobilienmarkt, wodurch der LIG einen signifikanten Beitrag zur Wohnungs-, Wirtschafts- und nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik in der FHH leistet.

Gemäß den Vorgaben des Senats aus der neuen Bodenpolitik der FHH richtet der LIG seine Geschäftstätigkeit zunehmend darauf aus, die Vergabe von Erbbaurechten zu priorisieren sowie gleichzeitig durch mit Potenzial belegte Ankäufe den Vermögensbestand der FHH weiter zu stärken und langfristig auf einem hohen Niveau zu halten. Dies ist zugleich mit dem Ziel verbunden, städtische Einrichtungen wie z. B. Behörden wieder zunehmend in stadteigene Immobilien zu bringen.

Seine immobilienwirtschaftlichen Aufgaben in Bezug auf den Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Vermarktung von Immobilien des Allgemeinen Grundvermögens (AGV) erledigt der LIG – im Rahmen seiner flächenmäßigen wie auch finanziellen Handlungsfähigkeit – zuverlässig und steht anderen Akteuren als kompetenter und agiler Ansprechpartner in Bezug auf Immobilien zur Verfügung. Dabei wird den Vorgaben der Strategischen Neuausrichtung des Haushaltswesens (SNH) gefolgt. Zudem plant und realisiert er maßgeschneiderte und auf Kooperation ausgerichtete Immobilienkonzepte, um auch Entwicklungen in einem komplexen Kontext (Gesamt-FHH) zu ermöglichen. Unter dem Eindruck einer intensiven Flächenknappheit und -konkurrenz verfolgt der LIG hierbei ein ganzheitliches und nachhaltiges Portfolio- und Flächenmanagement, welches im Sinne der FHH sowohl die Effektivität als auch Effizienz im Blick behält.

3. Markt- und Branchenentwicklung

Der Immobilienmarkt 2024 in Hamburg

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

Der Hamburger Immobilienmarkt war 2024 geprägt von steigenden Mietpreisen und einer rückläufigen Bautätigkeit. Diese Entwicklungen deuten auf eine angespannte Marktsituation hin, die sowohl Investoren als auch Mieter vor Herausforderungen stellt.

Auch 2024 sind die Baukosten weiter gestiegen. Hauptursachen dafür waren anhaltende Inflation, gestörte Lieferketten und erhöhte Zinsen. Diese Faktoren führten zu höheren Preisen für Baumaterialien und steigenden Lohnkosten aufgrund des Fachkräftemangels. Die Bauzinsen sanken 2024 zwar leicht auf etwa 3,5 % für zehnjährige Darlehen, was die Finanzierungskosten für Bauherren und Käufer reduzierte, trotzdem blieb die Neubautätigkeit aufgrund gestiegener Baukosten verhalten. Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen im November 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Preise für Ausbauarbeiten (+3,8 %) erhöhten sich dabei stärker als die für Rohbauarbeiten (+2,0 %). Nach dem Bauforschungsbericht Nr. 90, Hamburger Baukosten 2024, wird im Jahr 2025 eine Kostenentwicklung der Grundstückskosten von –0,9 % und für die Herstellungskosten ein Plus von 1,4 % erwartet.

Wohnungsmarkt

Laut immonet.de stiegen die mittleren Quadratmeterpreise für Wohnungen im Bestand und Neubau 2024 um 4,1 % auf ca. 5.889 € (Spanne von Kirchwerder 3.302 €/m² bis Harvestehude 10.126 €/m²). Eine Analyse von ImmoScout24.de für das vierte Quartal 2024 ergab, dass der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen in Hamburg durchschnittlich 6.559 Euro betrug, was einem Anstieg von 1,8 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Bestandswohnungen lagen bei durchschnittlich 5.188 Euro pro Quadratmeter, was einen Jahresanstieg von 3,3 % bedeutet. Neben dem weiterhin hohen Nachfrageüberhang wird als weiterer Treiber für die Preisentwicklung auch die Inflation genannt. Viele Menschen können sich aufgrund gestiegener Zinsen kein Eigentum mehr leisten, weichen auf den Mietmarkt aus und verschärfen damit die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt.

Die Neubautätigkeit in Hamburg ging deutlich zurück. Insgesamt wurden bis zum Jahresbeginn 2024 lediglich 2.868 neue Wohnungen genehmigt, die damit unter dem Ziel von 10.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr liegen. Im weiteren Jahresverlauf 2024 stieg diese Zahl auf 6.710 genehmigte Wohneinheiten, was einem Zuwachs von 25% zum Vorjahr 2023 bedeutet. Dieser Trend geht vornehmlich auf die erheblich ausgedehnten Förderungen für Sozialwohnungen zurück, mit 3.092 Genehmigungen legten diese um 30% zu und machten fast die Hälfte aller Wohnungen aus.

Nach dem G&B Preistrend Wohnen Investment lag der Mietwert für Neubauten im Mittel bei ca. 17,40 €/m², während im Bestand die Durchschnittsmiete ca. 14,40 €/m² betrug, was einer Steigerung von 3,6% im Bestand und 4% im Neubau bedeutet. Für 2025 wird eine weitere Steigerung von ca. 2,8% bei Bestandsbauten und ca. 3,4% beim Neubau erwartet. Dies deckt sich mit den Prognosen von Colliers, die für den Wohnungsmarkt in ganz Deutschland aufgrund der Angebotsverknappung weiterhin steigende Mieten auch in den nächsten Jahren voraussagen.

Büromarkt

Im Jahr 2024 zeigte der Hamburger Bürovermietungsmarkt eine insgesamt stabile, jedoch weniger dynamische Entwicklung. Der registrierte Büroflächenumsatz lag bei ca. 418.000 Quadratmetern, was etwa 8% unter dem Vorjahreswert und rund 19% unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Etwa 40% des Büroflächenumsatzes entfielen auf Flächen bis 1.000 Quadratmeter, während 28% auf Flächen zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern und 32% auf Flächen über 5.000 Quadratmetern entfielen. Abschlüsse über 5.000 Quadratmetern haben damit zuletzt wieder aufgeholt und stehen nur noch 10% im Minus gegenüber dem Vorjahresergebnis. Die Leerstandsquote liegt nach G&B bei ca. 5,2% (bei Angermann 4,6% oder bei JLL 5,3%), was einem Plus von ca. 0,6% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Spitzenmiete lag bei ca. 35 €/m² (dies stellt ein Plus von 1,4% zum 4. Quartal 2023 dar) und die Durchschnittsmiete bei ca. 20,80 €/m² (ein Plus von 1,0% zum 4. Quartal 2023).

Der Büromarkt in Hamburg hat seinen Negativtrend aus dem Jahr 2023 zumindest leicht abbremsen können, wozu Großabschlüsse der öffentlichen Hand im letzten Quartal mit zusammen knapp 50.000 m² wesentlich beigetragen haben. Auch im Gesamtjahr entfielen fünf der sechs größten Abschlüsse auf die öffentliche Hand, welche im Großflächensegment damit einen Marktanteil von 25 bis 30% generiert. Die Privatwirtschaft agierte aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage in 2024 zurückhaltender. Die Top-3-Abschlüsse Büro durch die FHH entfallen auf:

- 1. Gerhart-Hauptmann-Platz 46 – 50 – städtische Nutzungen ca. 25.600 m²
- 2. Arne-Jacobsen-Haus City Nord – Bezirksamt Hamburg-Nord ca. 24.000 m²
- 3. Tanzende Türme Reeperbahn – städtische Nutzungen ca. 25.600 m².

Die Spitzenrendite hat sich im Segment reiner Bürohäuser nach G&B leicht von 4,3 auf 4,5%, erhöht, im Segment Geschäftshäuser blieb diese von 2023 auf 2024 stabil bei 4,1% (zum Vergleich 2021 mit 2,7%).

Produktion, Logistik

Der Flächenumsatz ist mit ca. 250.000 m² im Jahr 2024 um 14% eingebrochen und auch für 2025 wird mit keiner nennenswerten Steigerung gerechnet. Die Spitzenmieten sind mit einem Plus von ca. 1,2% und einem Quadratmeterpreis von 8,40 €/m² kaum gestiegen, die Durchschnittsmiete stieg von 6,20 €/m² um ca. 3,2% auf ca. 6,40 €/m².

Auch wenn sich der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt den schwierigen Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft nicht entziehen kann, so hat der Investmentmarkt das Jahr 2024 mit einem schwungvollen Schluss-Quartal und dem höchsten Quartalsergebnis seit Anfang 2022 beendet. Aus Sicht von Experten zeichnet sich damit für 2025 auch ein dynamischer Jahresstart ab.

Geschäftsentwicklung

1. Entwicklung des operativen Geschäfts

Im Berichtsjahr hat der LIG im Rahmen seiner operativen Vertriebstätigkeit (Verkauf plus Erbbaurechtneubestellung) insgesamt 39 Verträge in einer Größenordnung von 19,49 ha beurkundet.

Grundstücksvergabe	Verträge Anzahl	Fläche Hektar	Fläche in %
Wohnungsbauflächen	20	2,42	12,4
<i>davon im Erbbaurecht</i>	<i>3</i>	<i>0,51</i>	
Gewerbeflächen	18	15,34	78,7
<i>davon im Erbbaurecht</i>	<i>2</i>	<i>0,33</i>	
Öffentliche Bedarfsflächen (mit gewerblicher Prägung)	1	1,73	8,9
Gesamt	39	19,49	100,0

Die Vermarktung der Wohnungsbauflächen (20 Verträge) in einer Größenordnung von 2,42 ha erfolgte dabei im Rahmen von Konzeptausschreibungen oder Direktvergaben. Die Summe der perspektivisch realisierbaren Wohneinheiten auf allen im Wege der Veräußerung oder im Wege der Erbbaurechtsbestellung beurkundeten Wohnungsbauflächen betrug 364 Wohneinheiten (davon rund ein Sechstel im Erbbaurecht). Der Anteil der davon im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau realisierten Wohneinheiten lag bei 78,4 %.

Im Bereich der Gewerbeflächenvermarktung wurden 18 Verträge über insgesamt 15,34 ha beurkundet, welche sich dabei auf vier Verträge mit Flächengrößen über 5.000 m², sechs Verträge mit Flächengrößen zwischen 1.000 bis 5.000 m² und acht Verträge mit Flächengrößen kleiner als 1.000 m² verteilen. Des Weiteren wurde eine 1,73 ha große Fläche für den öffentlichen Bedarf (mit gewerblicher Prägung) veräußert.

Im Rahmen seiner Investitionstätigkeit hat der LIG im zurückliegenden Geschäftsjahr zudem Grundstücke in einer Größenordnung von etwa 18,9 ha (22 Kaufverträge) erworben (inkl. Ausübung von Vorkaufsrechten gem. BauGB).

Grundstückserwerb (AGV)

	Verträge Anzahl	Fläche Hektar	Fläche in %
Potenzialflächen	21	18,9	99,9
Ausgleichsflächen	0	0,0	0,0
Öffentliche Bedarfsflächen	1	0,02	0,1
Gesamt	22	18,9	100,0

Im Segment des Auftragsgeschäfts für Dritte (Dienstleistungsgeschäft), insbesondere für die Kernverwaltung der FHH, wurden in 2024 durch den LIG insgesamt 146 Verträge (49,42 ha) begleitet und beurkundet bzw. Vorkaufsrechte bestandskräftig ausgeübt. Der Großteil fällt dabei mit 137 Verträgen (rund 31 ha) auf den Erwerb öffentlicher Bedarfsflächen. Dazu kommen mehrere Ausgleichsflächen (8 Verträge) und eine Potenzialfläche.

Insgesamt wurden im Bereich der Immobilienentwicklung erneut zahlreiche Projekte und Vorhaben durch den Landesbetrieb bewegt. Diese führte der LIG entweder selbst durch oder beauftragte hiermit sowohl städtische wie auch private Projektentwicklungsgesellschaften. Zu den nennenswerten Projekten und Vorhaben zählten unter anderem:

- Quartiersentwicklungen wie z. B. „Neugraben-Fischbek (NF 67)“, „Elbinseln Wilhelmsburg (Süderelberaum)“, „Neugraben-Fischbek (NF 65/66)“, „Diekmoor“, „Neuenfelde“, „Neue Mitte Stellingen 61, 62, 63“, „Spannskamp (Stellingen 61, 64)“ oder „Jenfelder Au“ (inkl. der Herstellung von Infrastrukturvermögen im Auftrag des Verwaltungsvermögens)
- Modernisierung und Erweiterung des Großmarktes für Blumen, Obst und Gemüse (Großmarkt 2050) und Entwicklung freierwerdender Flächen in der Schanze
- Entwicklung des Freudenberger Areals in Harburg
- Strategischer Ankauf und Flächensicherung zur Förderung der Magistralen-Entwicklung
- Vorbereitende Tätigkeiten zur Realisierung des Areals Waidmannstraße
- Realisierung eines Fußballleistungszentrums für den FC St. Pauli an der Kollaustraße
- Sanierung des denkmalgeschützten Museums auf der Elbinsel Wilhelmsburg
- Fertigstellung der Sanierung und Modernisierung des Heiligengeistfeldes

- Denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung des Leuchtturms Neuwerk inkl. Nebengebäuden und Realisierung von Wohnungsbau (Pilotvorhaben)
- Vorbereitende Tätigkeiten zu dem Umbau im Bestand für die Errichtung eines neuen Learning Centers für Studierende der Universität Hamburg (UHH) in der Science City Hamburg-Bahrenfeld
- Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden in der Science City Bahrenfeld
- Vorbereitende Tätigkeiten zur Entwicklung eines Funktionsgebäudes „Girder Assembly Building (GAB)“
- Denkmalgerechte Sanierung der Gebäude „Avenue Palmerston Nr. 20, 24, 26“ (Hanse-Office)
- Sanierung der Kaimauern in der Hamburger Speicherstadt (AGV)
- Sanierung der Kaimauern/Uferbefestigungen „Neumühlen“ im Auftrag des Verwaltungsvermögens
- Herrichtung von Verwaltungsflächen in der Caffamacherreihe 1–3 (IT-D und Steuerverwaltung)
- Fassadeninstandsetzung Neuer Jungfernstieg 21

Im Geschäftsfeld Vermietung, Verpachtung und Erbbaurechte (Bestandsmanagement) wurden in 2024 ca. 4.400 bestehende Erbbaurechte, ca. 3.900 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Flächen für 150 Kleingartenvereine sowie ca. 580 Wohn- und rund 200 Gewerbeobjekte betreut.

2. Finanzwirtschaftliche Entwicklung

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 weist der LIG nach einem Verlust im Vorjahr wieder ein positives Jahresergebnis von 18,3 Mio. Euro (Vj.: –30,8 Mio. Euro) aus. Dieses stellt sich wie folgt dar:

Jahresergebnis	2024 Tsd. Euro	2023 Tsd. Euro	Veränderung in %
Gesamterträge	197.363	182.816	+8,0
<i>davon Umsatzerlöse</i>	<i>189.132</i>	<i>168.773</i>	<i>+12,1</i>
<i>davon sonstige betriebliche Erträge</i>	<i>8.231</i>	<i>14.043</i>	<i>–41,4</i>
Gesamtaufwendungen	180.459	168.900	+6,8
Ergebnis der lfd. Geschäftstätigkeit	16.904	13.916	+21,5
Finanzergebnis	6.916	–6.556	–205,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	32.932	–100,0
Ergebnis nach Steuern	23.821	–25.572	+193,2
Sonstige Steuern	5.518	5.209	+5,9
Gewinnablieferung an den Haushalt	0	0	–
Jahresergebnis	18.303	–30.781	–159,5

Trotz der angespannten Lage am Immobilienmarkt und den zu erwartenden Folgewirkungen aus der strategischen Neuausrichtung der FHH in der Bodenpolitik, konnte der LIG im Berichtsjahr 2024 ein positives Jahresergebnis verzeichnen. Das Vorjahr war maßgeblich durch erforderlich gewordene hohe Zuführungen zu den Steuerrückstellungen geprägt. Ohne diesen außerordentlichen Effekt hätte auch das Geschäftsjahr 2023 mit einem leicht positiven Jahresergebnis abschließen können. Positiv beeinflusst wurde das Jahr 2024 durch Umsatzsteigerungen im Geschäftsfeld „Immobilienvertrieb Vermietung und Verpachtung inkl. Rechtebestellungen (Bestandsmanagement)“ und hier vor allem durch zum Jahresende hin erzielte

außer- bzw. überplanmäßige Erträge im Zusammenhang mit der Ablösung bzw. Verlängerung von Wiederkaufsrechten. Die Erträge im Geschäftsfeld „Immobilienvertrieb Verkauf“ sowie auch die Erträge im Geschäftsfeld „Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Dienstleistungen“ blieben dagegen leicht hinter den Vorjahreswerten zurück.

Aufgrund der aktuellen sowie auch perspektivisch absehbaren Ertrags- und Liquiditätsentwicklung beim Landesbetrieb wurde durch den Gesellschafter erneut auf die vorgesehene Gewinnabführung (Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH) verzichtet. Der Jahresüberschuss soll der Gewinnrücklage zugeführt werden.

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

Umsatzerlöse	2024 Tsd. Euro	2023 Tsd. Euro	Veränderung in %
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten*	107.334	100.625	+6,7
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	25.323	23.320	+8,6
1.3 Erträge aus Wiederkaufsrechten	15.350	2.140	+617,3
1.4 Erträge aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	37.892	38.389	–1,3
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	0	0	–
1.6 Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	3.233	4.299	–24,8
Gesamt	189.132	168.773	+12,1
*inkl. Erträge aus der FHH-internen Überlassung von Flächen			

Die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen **Erträge aus Mieten und Pachten** ergeben sich u. a. aus allgemeinen Mietsteigerungen, vor allem aber aus der (Neu- bzw. Voll-) Vermietung von durch den LIG im zurückliegenden Geschäftsjahr erworbenen größeren Gewerbeobjekten (Science City Bahrenfeld).

Der Anstieg bei den **Erträgen aus Erbbaurechten** ergibt sich maßgeblich infolge vertraglich hinterlegter VPI-Indexierungen (hier z. B. das Erbbaurecht des Flughafen Hamburg) und nur in geringfügigem Maße durch neu bestellte Erbbaurechte.

Die **Erträge aus Wiederkaufsrechten** erfuhren gegenüber 2023 einen deutlichen Zuwachs aufgrund einer einzelnen (außerplanmäßigen) Wiederkaufsrechtsverlängerung in Höhe von rund 13,8 Mio. Euro.

Die **Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** (Verkauf) in Höhe von 37,9 Mio. Euro befanden sich auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie im Vorjahr (38,4 Mio. Euro). Hierfür dürfte nach wie vor die weiterhin angespannte wirtschaftliche Lage am Immobilienmarkt ursächlich sein, ebenso wie dieses auch als Folge der neuen Bodenpolitik der FHH zu werten ist. Nebst kleiner Grundstücksverkäufe wurden die Erträge in 2024 maßgeblich durch den Verkauf eines umfassenden Immobilienportfolios an die städtische HIE Hamburger Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Tranche II b), den Verkauf der Rindermarkthalle und der Immobilie „Neuer Jungfernstieg 56/58“ an die Sprinkenhof GmbH wie auch den Verkauf eines größeren Areals an der Paul-Ehrlich-Straße erzielt. Durch die zunehmende Abkehr von Grundstücksveräußerungen hin zu mehr Vergaben im Wege des Erbbaurechts sind hier perspektivisch weiterhin sinkende Erträge zu erwarten.

Die **Erträge aus Dienstleistertätigkeit** sind im Berichtsjahr – wie schon im Vorjahr – durch Erträge aus der im Auftrag für die Behörde für Wirtschaft und Innovation übernommenen energetischen Bewirtschaftung des Heiligengeistfeldes (Stromkostenerstattung) geprägt, die jedoch im Vergleich gegenüber 2023 zurückgegangen sind.

Materialaufwand	2024 Tsd. Euro	2023 Tsd. Euro	Veränderung in %
5.b Aufwendungen für bezogene Leistungen	101.864	84.739	+20,2
5.b 1 Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen	48.196	32.965	+46,2
5.b 2 Bewirtschaftungsleistungen	30.344	27.964	+8,5
5.b 3 Sonstige bezogene Leistungen	23.324	23.810	–2,0
Gesamt	101.864	84.739	+20,2

Im Geschäftsjahr sind die **Materialaufwendungen** gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Maßgeblich dafür verantwortlich waren höhere Aufwendungen im Bereich der Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungskosten. Diese haben sich u. a. in Zusammenhang mit zusätzlichen Rückstellungsanforderungen im Rahmen der Vertriebstätigkeit (Entschädigungs- oder Rückerstattungsleistungen) des LIG sowie im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen an der Immobilie „Neuer Jungfernstieg 21“ ergeben.

Der **Personalaufwand** hat sich u. a. infolge von Tarif- und Besoldungsanpassungen (hier insb. die Inflationsausgleichsprämie 2024) wie auch durch Zuwächse im Personalbestand (Nachbesetzung vakanter Stellen) gegenüber dem Vorjahr von 18,1 Mio. Euro auf 19,1 Mio. Euro erhöht.

Die **Abschreibungen** auf das Anlagevermögen beliefen sich im Berichtsjahr insgesamt auf 42,0 Mio. Euro (Vj.: 43,2 Mio. Euro). Der Rückgang ist hier auf die im Vergleich zu 2023 deutlich geringere außerplanmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Die planmäßigen Abschreibungen lagen auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr und sind nur durch die vom LIG in 2024 neu erworbenen Immobilien leicht angestiegen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2024 Tsd. Euro	2023 Tsd. Euro	Veränderung in %
8.1 Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	2.342	2.184	+7,2
8.2 Personalbedingte Aufwendungen	508	698	−27,2
8.3 Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	1.376	1.723	−20,1
8.4 Aufwendungen für IT-Leistungen	2.553	2.574	−0,8
8.5 Aufwendungen für Marketing und Vertrieb	453	410	+10,5
8.6 Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.382	7.954	−70,1
8.7 Sonstige Aufwendungen	73	130	−43,8
8.8 Periodenfremde Aufwendungen	7.734	7.241	+6,8
Gesamt	17.420	22.914	−24,0

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Vergleich zu 2023 insgesamt gesunken. Maßgeblich hierfür sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringere Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens.

Das **Finanzergebnis** wurde im Geschäftsjahr 2024 maßgeblich durch erforderlich gewordene Auf- und Abzinsungseffekte insbesondere im Zusammenhang mit der handelsrechtlich gebotenen Forderungsbewertung für die langfristige und unverzinsliche Forderung gegenüber der HIE (Tranche I, II a und II b) mitbestimmt. Die

aktuelle Zinsentwicklung sowie die geleisteten Tilgungen haben sich hier insgesamt positiv ausgewirkt. Darüber hinaus konnte der LIG auch in 2024 erneut aus seinem Kapitalbestand heraus (hohe) **Zinserträge** realisieren, denen (geringere) Zinsaufwendungen im Zuge der Finanzierung des BSW-Gebäudes in der Neuenfelder Straße (Mietkaufraten) gegenüberstanden.

Die Position **sonstige Steuern** umfasst mehrheitlich die zu leistende Grundsteuer (5,5 Mio. Euro) und bewegt sich auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (5,2 Mio. Euro). Der leichte Anstieg ist u. a. auf die durch den LIG im Berichtsjahr erworbenen (Neu-)Immobilien zurückzuführen. Die Position enthält aber nach wie vor noch (anteilige) Grundsteuerzahlungen für das der Kernverwaltung der FHH zuzuordnende Verwaltungsvermögen (eine finale verursachungsgerechte Übernahme der Grundsteuerzahlungen durch die Kernverwaltung ist einhergehend mit der Grundsteuerreform ab 2025 vorgesehen).

Die Gesellschafterin FHH (vertreten durch die Finanzbehörde) hat aufgrund der Ertrags- und Liquiditätsentwicklung im Berichtsjahr beim Landesbetrieb für 2024 erneut auf eine **Gewinnabführung** (Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH) verzichtet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Zum Stichtag 31.12.2024 betrug die Bilanzsumme des LIG 5,72 Mrd. Euro und ist damit gegenüber dem Vorjahr (5,41 Mrd. Euro) – maßgeblich bedingt durch vom Gesellschafter FHH getätigte Kapitalzuführungen – angestiegen. Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:

Bilanzposten	31.12.2024 Tsd. Euro	in %*	31.12.2023 Tsd. Euro	in %*
Sachanlagevermögen	5.012.378	87,6	4.951.233	91,4
Finanzanlagevermögen	134.026	2,3	4.026	0,1
Umlaufvermögen	573.879	10,0	457.533	8,5
Aktive Rechnungsabgrenzung	793	0,0	1.035	0,0
Summe Aktiva	5.721.076	100,0	5.409.801	100,0
Eigenkapital	5.206.723	90,9	4.871.016	90,0
Sonderposten	468	0,0	660	0,0
Rückstellungen	124.982	2,2	120.694	2,2
Verbindlichkeiten	322.486	5,6	349.023	6,5
Passive Rechnungsabgrenzung	66.417	1,2	68.408	1,3
Summe Passiva	5.721.076	100,0	5.409.801	100,0
*Angaben in Prozent der Bilanzsumme				

Das Sachanlagevermögen des Landesbetriebes – bestehend vor allem aus Grundstücken, Gebäuden/Bauten, Infrastrukturvermögen sowie Anlagen im Bau (AiB) – ist im Berichtsjahr insgesamt um 65,2 Mio. Euro bzw. 1,3% auf 5,01 Mrd. Euro angewachsen (Vj.: 4,95 Mrd. Euro).

Ursächlich dafür waren in 2024 Vermögenszugänge aus dem Erwerb von Immobilien, zu denen mit einem Volumen von rund 114,5 Mio. Euro insbesondere der Erwerb des Freudenberger Areals, die Ausübung des Vorkaufsrechts am Schlossmühlendamm (ehem. Karstadt Harburg), der freihändige Erwerb einer größeren Immobilie im Bezirk Hamburg-Mitte an der Amsinckstraße sowie der Erwerb weiterer Immobilien in der künftigen Science City Bahrenfeld zählten. Einen Zuwachs hat das Sachanlagevermögen in 2024 erneut auch durch umfassende Investitionen des LIG seinen Immobilienbestand (Sanierung/Modernisierung) erfahren. Diese umfassten mit einem Volumen von rund 17,6 Mio. Euro u.a. die fortschreitende Grunderneuerung der Kaimauern in der Speicherstadt, die sukzessive Sanierung der in den letzten

Jahren erworbenen Gebäude in der künftigen Science City Bahrenfeld sowie auch Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen auf der Insel Neuwerk oder am Hanse-Office in Brüssel. Auch die im Auftrag der FHH vorübergehend zu bilanzierenden öffentlichen Infrastrukturbauten (Straßen, Grünanlagen etc.) im Zuge von Flächenentwicklungsmaßnahmen sowie die Sanierung von Kaimauieranlagen des städtischen Verwaltungsvermögens (z.B. in Neumühlen) haben mit einem Volumen von rund 28,3 Mio. Euro zu einer (zwischenzeitlichen) Erhöhung des Sachanlagenbestandes (AiB) geführt. Diese zuletzt genannten Vermögensgegenstände werden jedoch mit Fertigstellung und Inbetriebnahme (inkl. Grundstück) unmittelbar und gegen Buchwerterstattung aus dem Sachanlagevermögen (AiB) heraus in das Verwaltungsvermögen übertragen.

Diesen Zugängen standen – nebst den planmäßigen Abschreibungen – entsprechend große FHH-interne Immobilienabgänge (Überweisungen) unmittelbar aus dem Sachanlagevermögen gegenüber. Zu diesen zählten mit einem Volumen von rund 66,5 Mio. Euro z.B. die Übertragung eines großen (Grün-)Flächenportfolios an das Sondervermögen Naturschutz- und Landschaftspflege sowie die Überweisungen der Immobilien „Schloßstraße (Bezirksamt-Wandsbek)“ an die Finanzbehörde und „Hebebrandstraße“ an das Sondervermögen Schulimmobilien.

Das Finanzanlagevermögen ist um insgesamt 130 Mio. Euro gestiegen (Vj.: 4,0 Mio. Euro). Ursächlich hierfür ist eine im Geschäftsjahr getätigte Gesellschaftereinlage in entsprechender Höhe in die 3. HOVG GmbH & Co. KG und sie steht im Zusammenhang mit dem dortigen Erwerb der Immobilie „Gerhart-Hauptmann-Platz“.

Die Entwicklung des Umlaufvermögens von 457,5 Mio. Euro auf 573,9 Mio. Euro ist maßgeblich auf durch die FHH (Finanzbehörde) in 2024 an den LIG getätigte Gesellschaftereinlagen von insgesamt 319,1 Mio. Euro, insbesondere zur Tätigkeit von Immobilienankäufen (s.o.), zurückzuführen und spiegelt sich vor allem in der Veränderung des Forderungsbestands ggü. der Kasse.HH (Zahlungsmittel-äquivalent) wider.

In der Gesamtentwicklung des Umlaufvermögens standen diesen Kapitalzuführungen Grundstücksveräußerungen bzw. -abgänge an Dritte gegenüber, zu denen mit einem Volumen von rund 52,7 Mio. Euro (Buchwert) z.B. der Verkauf der Immobilien „Rindermarkthalle & MIO“ an die Sprinkenhof GmbH, der Verkauf der Gewerbeimmobilientranche II b an die HIE Hamburger Innovations- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) sowie u.a. Veräußerungen an der Paul-Ehrlich-Straße oder im Stadtentwicklungsgebiet Barmbek-Nord zählten. Darüber hinaus hat auch die Umbuchung der im vergangenen Jahr noch unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Vorauszahlung eines Immobilientransfers in der Science City Bahrenfeld in das Anlagevermögen zu einem Rückgang im Umlaufvermögen geführt.

Im Verlauf des Geschäftsjahres ist das Eigenkapital des LIG gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 335,7 Mio. Euro gestiegen. Dieser Zuwachs hat sich fast ausschließlich aus den Kapitaleinlagen des Gesellschafters FHH (Finanzbehörde) in Höhe von 319,1 Mio. Euro sowie dem in 2025 erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 18,3 Mio. Euro ergeben. Die Eigenkapitalquote beträgt rund 91,0% (Vj.: 90,0%).

Bei den Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt Veränderungen von 4,3 Mio. Euro ergeben. Der Anstieg ist hier vor allem auf zusätzliche Rückstellungsbedarfe im Zuge einer Sportplatzverlagerung (vereinbarte Kompensationszahlung), einer Verlängerung eines Wiederkaufsrechts (Rückzahlung infolge eines nachträglich noch wertmäßig zu berücksichtigenden Umwandlungsgebots) sowie im Rahmen der in 2024 veräußerten Immobilientranche HIE II b zurückzuführen (grundstücksbedingte Mehrkosten). Diesen Zuführungen standen in 2024 in geringfügigerem Maße Inanspruchnahmen von Rückstellungen aus den Vorjahren gegenüber.

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Verbindlichkeiten um 26,5 Mio. Euro auf insgesamt 322,5 Mio. Euro. Maßgeblich hierfür war – neben leichten Rückgängen bei den Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten (–4,2 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. verbundenen Unternehmen (–4,4 Mio. Euro) – vor allem eine Reduzierung auf der Position „Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Verrechnungskonto Anlagenabgang)“. Ursächlich hierfür ist die anlagenbuchhalterische Abrechnung des Verkaufs der Immobilien „Rindermarkthalle/MIO“ zum 1. Januar 2024 (Übergang Nutzen und Lasten), wofür die Sprinkenhof GmbH bereits in 2023 eine Vorauszahlung des Kaufpreises geleistet hatte.

Unter die Verbindlichkeiten fallen nach wie vor auch vom LIG für Dritte treuhänderisch verwaltete Finanzmittel (erhaltene Anzahlungen) wie z.B. die Investitionsgelder der Finanzbehörde für Infrastrukturmaßnahmen in der Jenfelder Au oder die von Finanzbehörde, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Behörde für Wirtschaft und Innovation dem LIG zur Verfügung gestellten Gelder zum Ausgleich etwaiger wirtschaftlicher Verluste im Zuge von Stadtentwicklungsvorhaben.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nahezu ausschließlich die in Form eines Einmalentgeltes entrichteten Erbbauzinszahlungen ausgewiesen, welche pro rata temporis durch eine ratierliche Auflösung über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechtes ertragswirksam werden. Durch die Priorisierung von Erbbaurechtsbestellungen bei der Vermarktung von Immobilien ist hier grundsätzlich mit einem weiteren Anstieg für die Zukunft zu rechnen – derzeit bietet der Markt jedoch nur eine Nachfrage nach Erbbaurechtsbestellungen mit laufenden Entgeltzahlungen.

2.3. Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand des LIG bei der Kasse.HH (Zahlungsmitteläquivalent) i.H.v. 343,2 Mio. Euro zzgl. der Finanzmittelbestände auf den beim LIG bilanzierten Treuhandkonten i.H.v. 35,7 Mio. Euro hat insgesamt – insbesondere durch die im Geschäftsjahr erfolgten Gesellschaftereinlagen der FHH/Finanzbehörde (319,1 Mio. Euro) – zum Bilanzstichtag 31.12.2024 um insgesamt 166,4 Mio. Euro auf 378,9 Mio. Euro zugenommen (Vj.: 212,5 Mio. Euro). Diese Kapitalzuführungen wurden – neben den unmittelbar durch den LIG in 2024 realisierten Immobilienankäufen (s. 2.2. Vermögens- und Finanzlage) – maßgeblich zur Kapitalstärkung der dem LIG zugeordneten 3. HOVG GmbH & Co. KG eingesetzt (s. hierzu die Erläuterungen zum Finanzanlagevermögen). In dem Finanzmittelbestand des LIG sind nach wie vor auch noch treuhänderisch für Dritte verwaltete Finanzmittel enthalten (s. hierzu unter 2.2 die Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten).

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

Die erzielten Zuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (47,0 Mio. Euro) und ergänzt um die in 2024 insbesondere aus FHH-internen Immobilientransfers generierten Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (Buchwertanteile: 91,2 Mio. Euro), konnten die zu tätigenden Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit des Landesbetriebes (inkl. der Kapitalzuführungen an die LIG eigenen Tochtergesellschaften) in Höhe von insgesamt 286,5 Mio. Euro nicht kompensieren. Aus diesem Grund hat der Gesellschafter FHH im Verlauf des Berichtsjahres Kapitalzuführungen in Höhe von insgesamt 319,1 Mio. Euro an den LIG geleistet und zum Jahresende erneut auf eine (liquiditätswirksame) Gewinnabführung in Höhe von ursprünglich 68,34 verzichtet.

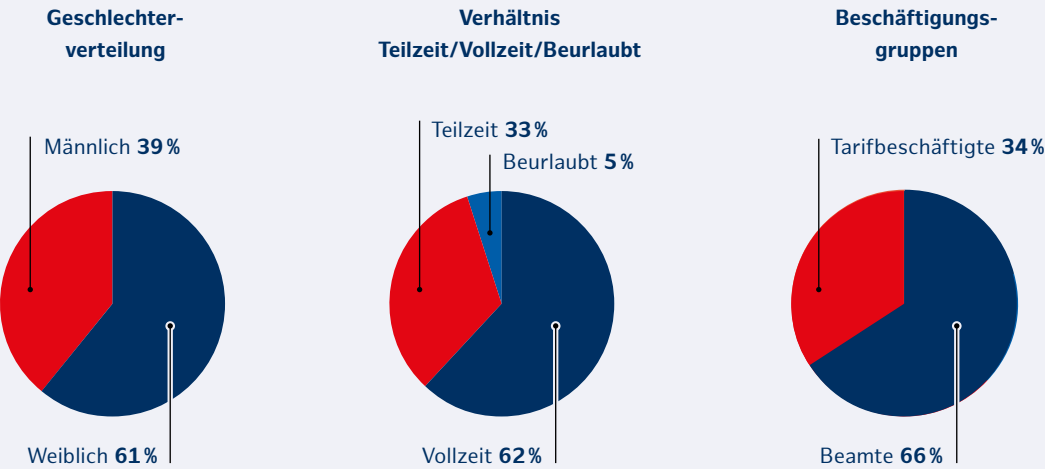
Für die finanzielle Entwicklung in den kommenden Jahren ist zu erwarten, dass sich die Selbstfinanzierungskraft des LIG – und dieses nicht nur bedingt durch die derzeit wirtschaftlich angespannte Lage am Immobilienmarkt, sondern auch als Folge der Neuausrichtung in der Bodenpolitik – weiter auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau einpendeln wird. Die Folge ist, dass der LIG dann nur noch in begrenztem Umfang die Finanzierung der ihm obliegenden oder übertragenen Investitions- sowie Vorfinanzierungsanforderungen wird leisten können. Seine finanzielle Handlungsfähigkeit wird fortan von Kapitalstärkungen des Gesellschafters FHH (vertreten durch die Finanzbehörde) sowie verbindlichen Refinanzierungszusagen aus dem Haushalt der FHH abhängig sein.

3. Mitarbeitende

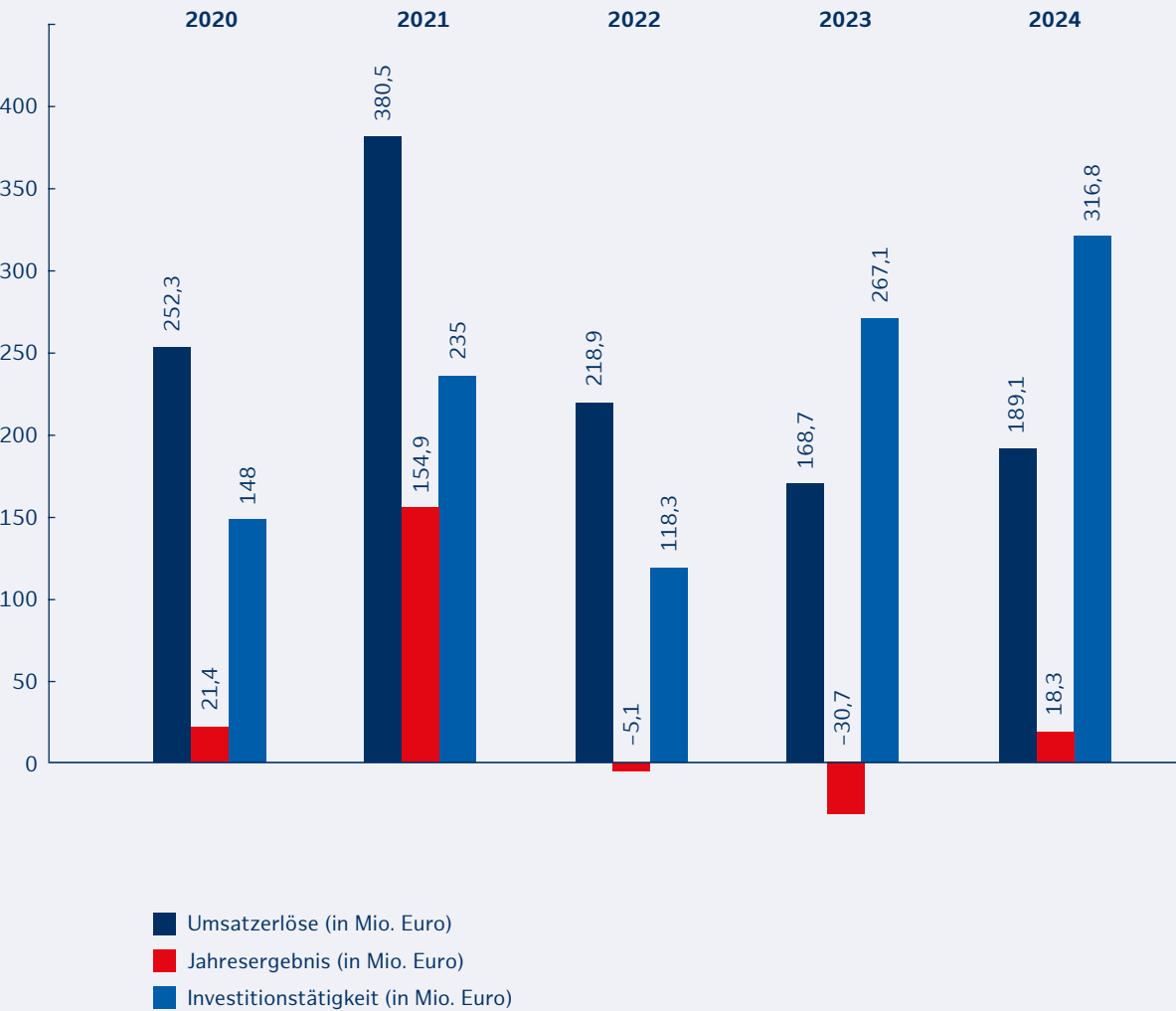
Mit Stichtag 31.12.2024 verfügte der LIG über 267 Beschäftigte – hiervon 254 Beschäftigte mit Bezügen und 13 Beschäftigte ohne Bezüge (z.B. Beurlaubungen). Von den 267 Beschäftigten befinden sich 92 im Beamtenverhältnis und 175 im Tarifbeschäftigtenverhältnis. Der Anteil der Frauen beträgt mit 163 Personen gegenüber 104 Männern 61%. Die Quote der Beschäftigten in Teilzeit betrug rund 33% und etwa 5,6% des Personals sind Menschen mit Schwerbehinderung.

Die Mitarbeitenden des LIG gestalten ganz entscheidend die Zusammenarbeit mit den KundInnen, Investoren, städtischen Unternehmen sowie Ämtern und Behörden der FHH und tragen damit zum Erfolg des LIG bei. Sie sind ein maßgeblicher Erfolgsfaktor für die fachliche wie auch wirtschaftliche Entwicklung des Landesbetriebes. Der LIG verfügt über Beschäftigte, die sowohl den Allgemeinen Diensten (u.a. Verwaltungsfachleute, kaufmännische Berufe, Juristen, Immobilienfachleute, IT-Fachleute) als auch den Technischen Diensten (u.a. ArchitektInnen, BauingenieurInnen, StadtplanerInnen) zuzuordnen sind.

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



Mehrjahresübersicht



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Stand zum 31.12.2024 Euro	Stand zum 31.12.2023 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.708.535.500,52	4.641.647.348,89
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.045.530,18	1.350.509,47
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	302.796.616,46	304.209.161,70
	5.012.377.647,16	4.947.207.020,06
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	134.026.366,12	4.026.366,12
	5.146.404.013,28	4.951.233.386,18
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	51.917.754,76	78.352.783,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.194.069,37	6.042.592,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	129.412.276,41	119.210.211,00
3. Forderungen gegen den Kernhaushalt der FHH	345.242.993,22	176.101.244,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	42.112.126,62	77.826.003,46
	521.961.465,62	379.180.052,13
	573.879.220,38	457.532.835,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten	792.748,00	1.034.847,18
	5.721.075.981,66	5.409.801.068,53

Passiva	Stand zum 31.12.2024 Euro	Stand zum 31.12.2023 Euro
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	4.462.542.977,74	4.145.139.652,71
II. Gewinnrücklagen	744.179.860,67	725.876.442,52
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
	5.206.722.838,41	4.871.016.095,23
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	468.039,43	660.103,64
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	32.931.810,00	32.931.810,00
2. Sonstige Rückstellungen	92.050.292,98	87.762.180,69
	124.982.102,98	120.693.990,69
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.808.198,13	112.020.904,44
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	57.337.633,38	75.843.786,08
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.095.820,03	2.888.840,12
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.763.366,08	12.445.275,77
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der FHH	13.158.257,62	13.898.127,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	132.322.243,87	131.926.386,65
	322.485.519,11	349.023.320,59
E. Rechnungsabgrenzungsposten	66.417.481,73	68.407.558,38
	5.721.075.981,66	5.409.801.068,53

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	2024 Euro	2023 Euro
1. Umsatzerlöse	189.132.393,26	168.772.592,64
2. Sonstige betriebliche Erträge	8.230.559,37	14.043.132,98
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	101.863.807,28	84.739.187,47
	101.863.807,28	84.739.187,47
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	13.500.513,30	12.818.468,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.636.490,86	5.274.525,17
	19.137.004,16	18.092.993,24
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	42.037.323,93	42.614.411,78
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	539.659,90
	42.037.323,93	43.154.071,68
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.420.494,36	22.914.224,59
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.912.533,10	5.585.783,48
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.995.820,54	12.141.892,32
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	32.931.810,00
10. Ergebnis nach Steuern	23.821.035,46	-25.572.670,20
11. Sonstige Steuern	5.517.617,31	5.209.052,25
12. Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH	0,00	0,00
13. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	18.303.418,15	-30.781.722,45
14. Entnahmen aus der Gewinnrücklage	0,00	30.781.722,45
15. Zuführung in die Gewinnrücklage	-18.303.418,15	0,00
16. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Bestätigungsvermerk

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG hat den vollständigen Jahresabschluss des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und die Prüfung mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abgeschlossen.

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Geschäftsführung des
Landesbetriebs
Immobilienmanagement und
Grundvermögen

Konzept und Design

KMW. Kommunikation Maerz & Wolff, Hamburg

Redaktion und Projektkoordination

Jan Scharenberg und René Becking

Stand

August 2025

Druck

druckpartner GmbH

Hinweis

Dieser Geschäftsbericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Annahmen und Schätzungen der Geschäftsführung des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen beruhen. Auch wenn die Geschäftsführung der Ansicht ist, dass diese Annahmen und Schätzungen zutreffend sind, unterliegen sie gewissen Risiken und Unsicherheiten. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen übernimmt keinerlei Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Annahmen und Schätzungen übereinstimmen. Die in diesem Bericht getroffenen Annahmen und Schätzungen werden nicht aktualisiert. In der vorliegenden Publikation „Wir für Hamburg – Geschäftsbericht 2024“ wird der Jahresabschluss und der Lagebericht des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen zum 31.12.2024 lediglich auszugshaft wiedergegeben.

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



LIG
Hamburg

Kontakt

Millerntorplatz 1

20359 Hamburg

T +49 40 42823-4006

F +49 40 42791-4006

Immobilienmanagement@lig.hamburg.de

immobilien-lig.hamburg.de