

Millionengrab Hafencity: Staatsgarantie für leere Büroräume



Hans-Jürgen Spengemann /
pixelio.de

Das Herzstück der Hafencity soll das Überseequartier werden, doch die Fertigstellung stockt seit Jahren, und nun gibt es einen weiteren herben Rückschlag: Einer der drei Investoren aus dem Übersee-Konsortium steigt aus dem Projekt aus. Schon jetzt ist die Hafencity zu einem Millionengrab für die Hansestadt geworden. Hamburg kann sich weitere Fehlschläge und Verzögerungen bei den so genannten Leuchtturmprojekten immer weniger leisten. Denn die Stadt hat ein Einnahmeproblem bei den öffentlichen Finanzen. Überall wird gespart, gekürzt, abgebaut, reduziert. Die

Schuldenbremse ist überall, und wirkt ausschließlich auf die Ausgaben. Hinzu kommt: Auch der Großteil der städtischen Unternehmen benötigt neben Bürgschaften einen Defizitausgleich aus dem Kernhaushalt der Stadt.

Eine wichtige Ursache für die schwierige Finanzsituation der Stadt heute, waren neben den bundesweiten Steuersenkungen die Haushaltspolitik der CDU-Senate in den letzten 10 Jahren, zuletzt im Bündnis mit den Grünen. Das schwarz-grüne Bündnis hat allein in seinen letzten Jahren einen Verlust von 3,4 Mrd. Euro »erwirtschaftet«. Neben den Folgen der Wirtschaftskrise mit sinkenden Steuereinnahmen und Erlösen der städtischen Unternehmen waren dafür vor allem

- die Verluste der HSH Nordbank infolge ihres Engagements im internationalen Finanzcasino,
- und der ungenierte Griff in die Steuerschatulle für Leuchtturmprojekten – darunter maßgeblich die Hafencity und die Elbphilharmonie – verantwortlich.

Unter Ausschluss der Öffentlichkeit wurde seit 1991 unter dem damaligen Bürgermeister Voscherau (SPD) der Plan für die Hafencity entwickelt. Mittels des 1997 gegründeten, von der Bürgerschaft zustimmend beschiedenen und damit der öffentlichen Kontrolle entzogenen »Sondervermögen Stadt und Hafen« gerät das ganze Vorhaben planerisch wie finanziell immer mehr zum Desaster.

Das größte Bauvorhaben Europas findet außerhalb der öffentlichen Beteiligung und Kontrolle statt. Das Grundstücksgeschäft regiert und die gesetzliche Bauleitplanung verkommt zur Formalie. Die Hafencity wird im Kern durch öffentliche Mittel und Kredite finanziert. Die Planungen für den Stadtteil reichen zurück in das Jahr 1991 und begannen als konspiratives Projekt. Der damalige SPD-Bürgermeister Henning Voscherau ließ von einer kleinen Gruppe von Managern nach und nach die Grundstücke des innenstadtnahen Freihafens aufkaufen, um 1997 einer überraschten Öffentlichkeit Europas größtes Stadtentwicklungsprojekt vorzustellen. Zwar habe die Geheimhaltung einen nachvollziehbaren Grund gehabt: Man wollte der Grundstückspekulation vorbeugen. Doch die weitere Planung des Stadtteils sei dann »in kürzester Frist top down« geschehen – ohne Einbeziehung der Zivilgesellschaft.

Die Gegenfinanzierung der öffentlichen Ausgaben sollte durch Grundstücksverkäufe gesichert werden. Da dies nicht funktioniert, schiebt das Sondervermögen einen Schuldenberg von ein paar hundert Mio. Euro vor sich her. Der öffentliche Haushalt muss für die Schulden des Sondervermögens gerade stehen. Die Stadt hat viel Geld in die Hafencity investiert, wie viel wurde aber immer im Dunkeln gelassen. Im Doppelhaushalt 2011/2012 wurden insgesamt 450 Mio. Euro zur Entschuldung des Sondervermögens Hafen und Stadt beschlossen.

Jetzt gibt es einen neuen Rückschlag für die Hafencity: Der Entwickler des südlichen Überseequartiers ist abgesprungen. Das eh schon in Verzug geratene Projekt verzögert sich erneut. Die Stadt will von einer Krise ihres Vorzeigestadtteils nichts wissen. Grund ist der Rückzug der ING Real Estate, einem aus drei Firmen bestehenden Projektkonsortium. Die Niederländer wurden von der Finanz- und Wirtschaftskrise gebeutelt und ziehen sich aus Einzelhandelsprojekten zurück.

Der Hintergrund der Krise: Hamburg hat hohen Büroleerstand und die Mieten in der Hafencity liegen auf Höchstniveau. Während die Büroleerstände in Hamburg bei rund zehn Prozent liegen, sind es bei Wohnungen gegenwärtig unter einem Prozent. Im Nordteil der Hafencity stehen 36.000 Quadratmeter Büros derzeit leer. Gleichzeitig hat die Stadt einen Bedarf an kostengünstigem Wohnraum, insbesondere Sozialwohnungen, der auf weit über 50 000 geschätzt wird.

Welche Firmen können sich in einer anhaltend schwierigen Ökonomie die Miete in der Hafencity für 20 bis 25 Euro pro Quadratmeter noch leisten? Was passiert bei längerem anhaltenden Leerstand mit den Immobilien? Zwar hat der Hamburger Senat bisher versucht, kaufwillige Investoren mit Mietausfallgarantien zu ködern, aber kann sich die Stadt dies künftig überhaupt noch leisten? Beispielsweise hat der Hamburger Senat eine Mietausfallgarantie zur

Sicherung der Bauvorhaben im Überseequartier bis zu einer Höhe von 45 Mio. Euro gewährt.

Der mit rund 300 Mio. Euro finanzierte Nordteil des Überseequartiers ist seit 2010 weitgehend fertiggestellt. Für den Südteil rechnet die Hafencity GmbH inzwischen mit einer notwendigen Investition von bis zu 650 Mio. Euro. Doch seit der Finanzkrise mag offensichtlich keine Bank mehr ein solches Risiko eingehen. Noch steht kein einziges der fehlenden acht Gebäude, lediglich die Baugrube für eine Tiefgarage ist zu sehen. Einzelhandel soll es im südlichen Teil des Quartiers zuhauf geben: 50.000 Quadratmeter Shoppingfläche sind geplant, fast drei Mal so viel wie das in Bau befindliche IKEA-Kaufhaus in Altona.

Das Überseequartier in der Hafencity gilt als Herzstück des neuen Stadtteils, 50.000 Menschen sollten eigentlich dort täglich durch die zentrale Einkaufsstraße schlendern. Doch noch immer sind rund 50.000 der geplanten 60.000 Quadratmeter Shoppingfläche nicht gebaut, genauso wenig wie Büro- und andere geplante Gebäude. »Es wird nach einem neuen Partner gesucht, und wir sind da auf einem guten Weg«, sagt Hafencity-Geschäftsführer Jürgen Bruns-Berentelg. Branchen-Insider gehen allerdings davon aus, dass sich die Realisierung des gesamten Quartiers noch einmal um mindestens zwei weitere Jahre verzögern könnte.

Der Abschluss der Kaufverträge der Grundstücke im Überseequartier enthielt problematische Klauseln, die zu einer Erpressungskonstellation für die Freie und Hansestadt Hamburg führten. Eine städtische Übernahmeverpflichtung von 50.000 Quadratmeter Büroflächen mit 15 Jahren Laufzeit der Mietgarantien bedeutet für die Stadt eine unzumutbare finanzielle Knebelung. Das Investorenkonsortium forderte angesichts der schleppenden Vermietung die Einhaltung der Option ein. Eine Lockerung der Baufertigstermine sowie die Anmietung von 26.000 Quadratmeter Bürofläche durch die Hamburg zwingt die Stadt langfristig in Mehraufwendungen in Höhe von 142 Mio. Euro. Rechnet man gegen, dass das Konsortium das Grundstück für 103 Mio. Euro von der Stadt kaufte, kann man die HafenCity nur als vom Senat verursachtes nächstes Millionengrab titulieren.

Es fehlen die privaten Interessenten, also ist die Stadt im Wort, ganze Behörden in die HafenCity zwangsweise umzuquartieren. Erst sollte das Bezirksamt Hamburg-Mitte vom Klosterwall dorthin verpflanzt werden, verbunden mit der Petitesse, dass diese Behörde am neuen Orte fast das Doppelte an Miete zu zahlen gehabt hätte. Bei den Nachverhandlungen, die der Senat seit 2009 führt, hätten die völlig veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigt werden müssen. Es ist doch völlig absurd, wenn die Stadt jetzt für den Angebotsüberhang bei Büroflächen mit überhöhten Mieten einspringen soll und im Ergebnis dann die Ausweitung von Büroflächen fortgeführt wird.

Hier hat der Senat die Chance, zumindest den Anteil der Wohnbebauung zu erhöhen, nicht genutzt. Da wird Büroraum ohne Ende gebaut, und die SteuerzahlerInnen müssen das auch noch mitfinanzieren. Da werden kaum Wohnungen und schon gar keine Sozialwohnungen in ausreichender Zahl errichtet, und die BürgerInnen kriegen das in Form galoppierender Mietpreiserhöhungen zu spüren.

Wir brauchen also nicht noch mehr Büroräume(-Leerstand), wir brauchen vor allem bezahlbare (Sozial-)Wohnungen in Hamburg. Doch diese Botschaft wird weiterhin auf Senatsebene ignoriert.

Quelle: https://www.vorort-links.de/nc/archiv/analysen_ansichten/detail/artikel/millionengrab-hafencity-staatsgarantie-fuer-leere-bueroraume/