

Schriftliche Kleine Anfrage
 der Abgeordneten Dr. Kurt Duwe und Dr. Thomas-Sönke Kluth (FDP) vom 22.12.11
und Antwort des Senats
- Drucksache 20/2691 -

Betr.: Büro- und Gewerbeflächenleerstände

„Fast jedes siebte Büro steht leer“ lautete eine Pressemeldung des „Weser Kuriers“ vom 03.12.2011. In diesem Artikel wurden die Leerstände von Gewerbeimmobilien in der HafenCity thematisiert. Auch wenn dieser hohe Leerstand der HafenCity nicht repräsentativ für die Freie und Hansestadt Hamburg ist, so ist der Leerstand von Büro- und Gewerbeflächen dennoch im Stadtbild wahrzunehmen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Der Leerstand von Büro- und Gewerbeimmobilien wird in den zuständigen Behörden nicht erhoben. Zur Beantwortung der Frage zu 1. wird bezüglich der Büroimmobilien auf die einschlägigen Maklerberichte zurückgegriffen, die allerdings keine differenzierten Daten für die Bezirke, sondern nur für Stadträume liefern (Karte siehe in der Antwort zu 1.). Leer stehende Gewerbeimmobilien auf Gewerbe- und Industrieflächen sind auch in den Maklerberichten nicht aufgeführt. Der Leerstand von Büroimmobilien kann unterschiedliche Gründe haben, z. B. entsprechen Büroimmobilien nicht mehr einem zeitgemäßen technischen Standard oder einzelne Standorte werden nicht mehr in dem bisherigen Umfang nachgefragt. An Standorten, die weiterhin nachgefragt werden, werden Immobilien häufig durch Abriss bzw. Neubau oder Modernisierung an neue Standards angepasst.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG, der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) und der Sprinkenhof AG wie folgt:

1. *Von welchen Leerständen für Büro- und Gewerbeimmobilien in der Freien und Hansestadt Hamburg geht der Senat zurzeit aus (bitte nominal (Quadratmeter) und prozentual, jeweils nach Bezirken getrennt, benennen)?*

Die zuständige Behörde geht von einer Büroflächen-Leerstandsquote in einer Größenordnung ca. 8,5 Prozent entsprechend 1,115 Mio. m² aus. Damit gehört Hamburg neben Berlin, Köln und Stuttgart zu den Metropolen, die eine Leerstandsquote unter 10 Prozent verzeichnen. Der Leerstand von Büroimmobilien in den einzelnen Stadträumen (siehe Karte unten) sieht wie folgt aus (Stand: Drittes Quartal 2011). Im Übrigen siehe Vorbemerkung:

Stadtraum	Leerstand (Tausend m ²)	Leerstandsquote (in %)
City	251	8,7
HafenCity	82	14,0
Hafenrand	34	16,1
Alster West	19	4,0
Alster Ost	15	5,1
St. Georg	40	8,8
City Süd	275	18,1
St. Pauli	35	8,7
Altona	27	4,3

Stadttraum	Leerstand (Tausend m ²)	Leerstandsquote (in %)
Bahrenfeld	63	14,6
Eimsbüttel	22	10,5
Eppendorf	17	5,5
Flughafen	42	5,1
City Nord	11	1,9
Barmbek	69	13,0
Wandsbek	51	8,6
Harburg	17	10,0
Hamburg Ost	14	10,0
Hamburg West	14	3,3

Quelle: Grossmann und Berger

Abgrenzung der Stadträume:



Quelle: Grossmann und Berger

2. Welche Neubauprojekte für Büro- und Gewerbeimmobilien sind zurzeit in Planung und Umsetzung (bitte jeweils die geplanten Büro- und Gewerbeflächen angeben)?

Die zur Beantwortung benötigten Daten liegen bei den zuständigen Bezirksämtern nicht vor. Das Programm „BaCom“ sieht keine Trennung nach bestimmten Arten von Bauvorhaben vor, sondern nur nach Anträgen gemäß den §§ 61 und 62 der Hamburgischen Bauordnung. Um die im Sinne der Fragestellung im Einzelnen hier geforderten Daten nennen zu können, ist ein erheblicher Personalaufwand notwendig, da die Daten manuell erhoben werden müssen. Um differenziert die Daten zu ermitteln, müssten rund 8.000 Bauakten daraufhin durchgesehen werden. Für Genehmigungsverfahren, in denen bisher weder Baubeginn noch die Fertigstellung gemeldet worden sind, müssten Ortsbesichtigungen durchgeführt werden. Detailauswertungen jedes einzelnen Genehmigungsverfahrens wären notwendig, um anhand der Bauzeichnungen m²-Angaben zu machen. Dies ist von den zuständigen Bezirksämtern weder in der für die Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit noch mit den vorhandenen Personalressourcen leistbar.

Die zuständigen Bezirksämter haben dennoch versucht, soweit möglich – größere, aktuelle Vorhaben zu ermitteln. Siehe hierzu nachfolgende Tabelle. Die Zusammenstellung bürgt nicht für Vollständigkeit. Demzufolge sind auch keine prozentualen Angaben möglich.

Bezirk	Anzahl der Vorhaben	Büro- und Gewerbefläche (in m ²) *)
Hamburg-Mitte **)	6	53.885
Altona	19	24.631
Eimsbüttel	10	57.830
Hamburg-Nord ***)	k. A.	k. A.
Wandsbek	16	52.228
Bergedorf	6	16.285
Harburg	5	14.550

*) Eine getrennte Darstellung in Büro- und Gewerbeflächen war in der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

**) Einschließlich Vorbehaltsgebiet HafenCity.

***) Das Bezirksamt hat mitgeteilt, dass aufgrund der angespannten personellen Situation insbesondere zum Jahreswechsel hierzu keine Angaben möglich sind.

3. *Von welchen Bedarfen an Büro- und Gewerbeflächen geht der Senat für die kommenden fünf beziehungsweise zehn Jahren aus?*

Der Flächenbedarf für Büroimmobilien für die kommenden fünf bzw. zehn Jahren wird nicht prognostiziert. Vorrangig in zentralen Standorten wie z. B. der HafenCity ist die Büronutzung ein wichtiger Baustein für die Gesamtentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers. An diesem marktgerechten Standort wird daher durch neues Baurecht ein Angebot für Büroimmobilien geschaffen.

Gegenwärtig wird außerhalb des Hafens ein verfügbares städtisches Flächenpotenzial in der Größenordnung von 100 ha ständig vorgehalten (siehe Drs. 20/2452). Die zuständige Behörde geht davon aus, dass darüber hinaus ein erheblicher Teil der Nachfrage durch den privaten Grundstücksmarkt abgewickelt wird.

4. *Welche Büro- und Gewerbeleerstände sind im städtischen Besitz (bitte nominal (Quadratmeter) und prozentual, jeweils nach Bezirken getrennt, benennen)?*

Die zuständige Behörde geht davon aus, dass beim städtischen Besitz der Leerstand in bebauten Objekten erfragt wird. In den in der folgenden Tabelle ausgewiesenen Flächen ist das gesamte Vermietungsportfolio abgebildet (ohne Freiflächen, unbebaute Flächen, Streupachtflächen und Pachthöfe sowie Stellplätze), welches neben den klassischen Büro- und Ladenflächen, Werkstatt-, Atelier- und Lagerflächen auch sehr spezielle Flächen beinhaltet (z. B. Bunker).

Bezirk	Nutzflächen	Leerstand	Leerstand bereinigt um planungsbefangene Grundstücke (in %) *)	
	Gesamt in m ²	Gesamt nominal in m ²	Gesamt in %	
Altona	79.156	12.020	15,2	7,8
Bergedorf	9.037	3.500	38,7	0,0
Eimsbüttel	14.448	3.276	22,7	18,5
Harburg	30.682	11.399	37,1	15,3
Hamburg-Mitte	196.800	30.676	15,6	8,1
Hamburg-Nord	122.818	22.168	18,1	7,6
Wandsbek	23.796	6.928	29,1	4,9

*) Planungsbefangene Leerstände sind solche, bei denen die Sprinkenhof AG angewiesen worden ist, nicht wieder zu vermieten, um z.B. fachpolitische Vorgaben/Vorhaben umsetzen zu können.

a. *Über welchen Zeitraum bestehen diese Leerstände bereits?*

Die Dauer hängt in der Regel vom Grund des Leerstands ab. Der Leerstand kann z. B. durch marktbestimmende Faktoren veranlasst (unter anderem allgemeine Marktsituation, Lage, Höhe des Mietzinses, Insolvenz des Mieters). Die durchschnittliche Dauer des städtischen Büro- und Gewerbeflächenleerstands beträgt ca. 36 Monate.

5. *Welche Büro- und Gewerbeleerstände sind im Besitz der SAGA GWG (bitte nominal (Quadratmeter) und prozentual, jeweils nach Bezirken getrennt, benennen)?*

Bezirk	Nutzfläche Gesamt	Nutzfläche Leer	Quote in %
Hamburg-Mitte	54.140,90	7.016,28	13,0
Altona	23.504,07	1.437,46	6,1
Eimsbüttel	12.863,07	1.369,35	10,6
Hamburg-Nord	14.806,28	1.408,31	9,5
Wandsbek	16.900,28	1.952,92	11,6
Bergedorf	4.421,78	593,62	13,4
Harburg	15.527,83	1.616,44	10,4
Insgesamt	142.164,21	15.394,38	10,8

a. *Über welchen Zeitraum bestehen diese Leerstände bereits?*

Etwa 68 Prozent der per dato leer stehenden Büro- und Gewerbeimmobilien stehen längstens seit 2010 leer. Lediglich etwa 12 Prozent stehen länger als 2007 leer. Die Leerstände sind teilweise auch modernisierungs- und abbruchbedingt.

6. *Wie lange ist die durchschnittliche Dauer des Leerstands bei städtischen und bei privaten Büro- und Gewerbeimmobilien in Hamburg?*

Zur Dauer privater Leerständen liegen der zuständigen Behörde keine Informationen vor. Im Übrigen siehe Antworten zu 1. und 4. a).

7. *Mit welchen Partnern beziehungsweise Dienstleistern arbeitet die Freie und Hansestadt Hamburg bei der Vermarktung städtischer Büro- und Gewerbeflächen zusammen?*

Partner bzw. Dienstleister für die Veräußerung, langfristige Vermietung und Bestellung von Erbbaurechten für gewerblich nutzbare städtische Objekte sind die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH, die PMC Immobilien GmbH und die Sprinkenhof AG (ohne Berücksichtigung der HCH).

8. *Nach welchen Kriterien findet die Vergabe von städtischen Büro- und Gewerbeflächen statt? In welcher Weise wird die neu geschaffene Abteilung Flächen- und Portfoliomanagement im Rahmen des vom Senat angekündigten „aktiven und strategischen Flächen- und Gewerbemanagements“ diese Kriterien berücksichtigen?*

Die Vergabe von städtischen Büro- und Gewerbeflächen erfolgt nach den marktüblichen Kriterien im Rahmen von Ausschreibungen, wozu unter anderem die Bonität des Mieters zählt, die Wirtschaftlichkeit des Nutzungskonzepts bewertet als auch die Nutzung im Kontext der bestehenden Nutzungen beurteilt wird. Diese Kriterien werden vom gesamten Immobilienmanagement berücksichtigt.

Das Strategische Flächenmanagement hat die Aufgabe, in Abstimmung mit allen Beteiligten Strategien für den Ankauf und die Vermarktung von Flächen zu entwickeln.