

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 25.07.13

und Antwort des Senats

Betr.: Büro- und Gewerbeeinheiten in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)

Attraktive Quartiere zeichnen sich insbesondere durch eine angepasste Nutzungs- und Bevölkerungsmischung aus. Der vom Senat angestrebte Neubau von Wohnimmobilien muss somit Hand in Hand gehen mit einem adäquaten Anteil an Büro- und Gewerbeeinheiten.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Das Ziel des Senats für die künftige Stadtentwicklung Hamburgs ist „Mehr Stadt in der Stadt“: Die bestehende Wachstumsdynamik der Bevölkerung und der Arbeitsplätze soll räumlich vorrangig in die Innenentwicklung der Stadt gelenkt werden. Die prioritäre Aktivierung von Baupotenzialen in den bestehenden Quartieren verbindet sich mit dem Ziel, die Quartiere weiter zu gestalten und in der insgesamt kompakter werdenden Stadt eine größere Bandbreite und Vielfalt an lebenswerten urbanen Milieus zu entwickeln. Dazu gehören sowohl die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten als auch sozial gemischte Strukturen, kurze Wege zu Versorgungsangeboten und sozialen Infrastrukturen, qualitätsvolle öffentliche Räume und Freiräume, visuell abwechslungsreiche und attraktiv gestaltete Stadträume. Ein entscheidendes Handlungsfeld der künftigen Stadtentwicklung ist das Wohnungsbauprogramm des Senats. Dieses ist verknüpft mit dem Ziel, dass ein Drittel der Neubauwohnungen im geförderten Wohnungsbau entsteht. Zugleich ist es Ziel des Senats, wo immer möglich, wieder eine engere räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten in der kompakter werdenden Stadt zu erreichen.

Dies vorausgeschickt sowie teilweise auf der Grundlage von Auskünften des Statistikamtes Nord, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

- 1. Wie viele Büro- und Gewerbeeinheiten sind in den letzten fünf Jahren im Neubau entstanden? (Bitte Anzahl und Fläche nach Bezirken differenziert darstellen.)*

In der Bautätigkeitsstatistik werden nicht Büro- und Gewerbeeinheiten, sondern „Nichtwohngebäude“ erfasst.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Dazu zählen zum Beispiel Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Betriebsgebäude (zum Beispiel Fabrikgebäude, Hotels).

Zu dem abgefragten Merkmal „Fläche“ werden Zahlen zu den Nutzflächen der Gebäude geliefert.

Neubau (Fertigstellung) von Nichtwohngebäuden in Hamburg nach Bezirken		
Bezirk	2008	
	Gebäude	Nutzfläche/m ²
Hamburg-Mitte	47	149.830
Altona	37	153.379
Eimsbüttel	11	35.499
Hamburg-Nord	12	33.324
Wandsbek	30	48.421
Bergedorf	24	55.097
Harburg	22	69.893
Gesamtsumme	183	545.443

Neubau (Fertigstellung) von Nichtwohngebäuden in Hamburg nach Bezirken		
Bezirk	2009	
	Gebäude	Nutzfläche/m ²
Hamburg-Mitte	41	212.398
Altona	24	68.785
Eimsbüttel	3	11.824
Hamburg-Nord	6	27.326
Wandsbek	20	43.371
Bergedorf	14	9.436
Harburg	30	96.518
Gesamtsumme	138	469.658

Neubau (Fertigstellung) von Nichtwohngebäuden in Hamburg nach Bezirken		
Bezirk	2010	
	Gebäude	Nutzfläche/m ²
Hamburg-Mitte	44	162.726
Altona	20	33.468
Eimsbüttel	5	4.492
Hamburg-Nord	5	10.244
Wandsbek	30	44.798
Bergedorf	17	54.042
Harburg	21	36.835
Gesamtsumme	142	346.605

Neubau (Fertigstellung) von Nichtwohngebäuden in Hamburg nach Bezirken		
Bezirk	2011	
	Gebäude	Nutzfläche/m ²
Hamburg-Mitte	28	113.545
Altona	17	24.123
Eimsbüttel	14	21.846
Hamburg-Nord	8	22.984
Wandsbek	32	59.182
Bergedorf	15	25.338
Harburg	26	30.547
Gesamtsumme	140	297.565

Neubau (Fertigstellung) von Nichtwohngebäuden in Hamburg nach Bezirken		
Bezirk	2012	
	Gebäude	Nutzfläche/m ²
Hamburg-Mitte	35	68.242

Bezirk	2012	
	Gebäude	Nutzfläche/m ²
Altona	16	40.294
Eimsbüttel	9	66.731
Hamburg-Nord	10	33.938
Wandsbek	11	3.683
Bergedorf	17	20.710
Harburg	12	55.531
Gesamtsumme	110	289.129

Quelle Statistikamt Nord, Statistik der Bautätigkeit

2. *Wie hoch ist der Anteil (in Prozent) von Büro- und Gewerbeeinheiten an den eingereichten Bauanträgen? Wie hat sich dieser in den letzten fünf Jahren entwickelt?*

Anteil der Baugenehmigungen für den Nichtwohnbau an allen Baugenehmigungen 2008 – 2012 in Prozent					
Bezirk	2008	2009	2010	2011	2012
Hamburg-Mitte	38,8	40,8	26,8	25,3	22,4
Altona	12,8	11,3	7,9	4,7	12,7
Eimsbüttel	3,2	3,9	5,8	5,0	4,5
Hamburg-Nord	3,3	11,7	5,8	3,0	5,5
Wandsbek	4,8	4,9	6,2	2,6	2,6
Bergedorf	12,2	12,9	11,6	4,0	12,6
Harburg	27,9	21,3	13,3	9,6	5,1
Hamburg insgesamt	11,0	10,3	10,0	5,3	8,6

Quelle Statistikamt Nord, Statistik der Bautätigkeit

3. *Wie hoch ist der Anteil an Büro- und Gewerbeeinheiten am Gesamtimmobilienbestand der Stadt und wie hat dieser sich in den letzten fünf Jahren entwickelt? (Bitte nominal und prozentual angeben.)*

Dem Statistikamt Nord liegen Daten zum Anteil von Büro- und Gewerbeeinheiten am Gesamtimmobilienbestand der Stadt nicht vor.

Auch im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurden zum Stichtag 9. Mai 2011 nur Gebäude mit Wohnraum erhoben.

4. *Wie hoch ist der vom Senat angestrebte Anteil (in Prozent) von Büro- und Gewerbeeinheiten am Gesamtimmobilienbestand in der FHH?*

Die zuständige Behörde strebt keinen Anteil von Büro- und Gewerbeeinheiten am Gesamtimmobilienbestand in der FHH an. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

5. *Wie haben sich die Leerstände von Büro- und Gewerbeimmobilien in den letzten fünf Jahren entwickelt? (Bitte nach Bezirken differenziert, nominal und prozentual angeben.)*

Zur Datenlage zum Leerstand von Büro- und Gewerbeimmobilien siehe Drs. 20/2691.

Die Leerstände von Büroimmobilien in den einzelnen Stadträumen der letzten fünf Jahren sind in der Anlage dargestellt. Zur Abgrenzung der Stadträume siehe ebenfalls Drs. 20/2691.

6. *Wie hoch ist die durchschnittliche Gewerbemiete pro Quadratmeter in der FHH und wie hat diese sich in den letzten fünf Jahren entwickelt? (Bitte nach Nutzungsart und Bezirk differenziert angeben.)*

Die Entwicklung der durchschnittlichen Miete von Büroimmobilien in den einzelnen Stadträumen der letzten fünf Jahre ist in der Anlage dargestellt.

Die Daten für die Durchschnitts- und Spitzenmiete von Gewerbe- beziehungsweise Hallenflächen in der FHH liegen nicht in entsprechender detaillierter Form vor. Darüber hinaus sind hierin auch Mietpreise des Umlandes enthalten. In 2012 sind dies 35 Prozent der erfassten Datensätze.

Angaben in Euro/m² Hallenmiete

Jahr	Durchschnittsmiete	Spitzenmiete
2008	4,40	5,50
2009	4,50	5,50
2010	4,30	5,50
2011	4,40	5,70
2012	4,70	5,80

Durchschnittliche Miete und Leerstand in ausgewählten Hamburger Teilmärkten

Teilmarkt	Ø Miete	2008		Ø Miete	2009		Ø Miete	2010		Ø Miete	2011		Ø Miete	2012	
		nominal m ²	prozentual		nominal m ²	prozentual		nominal m ²	prozentual		nominal m ²	prozentual		nominal m ²	prozentual
City	16,00 €	196.000	7,0%	16,04 €	275.100	9,5%	16,40 €	308.100	10,6%	17,30 €	245.900	8,2%	17,70 €	251.000	8,4%
HafenCity	17,27 €	23.500	4,7%	15,92 €	60.900	14,2%	16,15 €	84.000	16,2%	17,70 €	77.800	14,3%	17,50 €	41.000	8,6%
Hafenrand	10,29 €	8.400	4,4%	17,56 €	18.000	9,2%	16,60 €	35.900	18,3%	17,10 €	23.400	12,0%	19,00 €	26.000	12,4%
Alster West	16,93 €	27.200	5,4%	13,69 €	25.400	5,0%	17,50 €	20.700	4,3%	16,90 €	20.600	4,4%	17,80 €	19.000	3,9%
Alster Ost	14,34 €	21.500	7,4%	11,60 €	20.700	7,1%	11,30 €	38.600	13,1%	14,60 €	14.200	4,8%	15,00 €	15.000	5,0%
St. Georg	11,59 €	40.100	8,9%	8,56 €	56.200	13,1%	13,70 €	55.800	12,3%	12,90 €	41.000	9,0%	13,40 €	34.000	7,5%
City Süd	10,40 €	146.900	10,0%	11,05 €	198.400	13,4%	10,20 €	259.700	17,2%	10,80 €	261.400	17,2%	11,00 €	223.000	14,6%
St. Pauli	19,32 €	36.100	9,0%	14,69 €	26.400	6,5%	15,30 €	32.000	8,0%	16,60 €	34.000	8,5%	15,50 €	23.000	5,3%
Altona	10,07 €	37.200	5,8%	11,24 €	30.800	4,7%	10,50 €	30.900	4,6%	11,00 €	24.300	3,8%	10,10 €	23.000	3,4%
Bahrenfeld	10,08 €	45.500	10,5%	8,65 €	63.000	15,2%	10,90 €	73.700	17,1%	12,60 €	60.000	13,9%	10,20 €	62.000	14,4%
Eimsbüttel	11,04 €	12.700	6,2%	13,06 €	8.500	4,1%	10,70 €	14.800	7,1%	12,60 €	18.700	8,9%	11,40 €	15.000	7,4%
Eppendorf	10,11 €	16.900	5,5%	12,16 €	15.200	4,9%	10,50 €	16.100	5,2%	12,50 €	17.000	5,5%	13,00 €	17.000	5,5%
Am Flughafen	11,52 €	38.600	4,9%	8,53 €	68.200	8,6%	7,70 €	66.100	8,2%	8,30 €	39.700	4,8%	9,00 €	37.000	4,5%
City Nord	12,08 €	30.600	5,4%	9,83 €	28.500	4,8%	8,30 €	29.100	5,0%	9,40 €	7.700	1,5%	10,10 €	12.000	2,3%
Barmbek	10,86 €	23.300	4,3%	11,57 €	44.600	8,2%	12,30 €	55.200	10,4%	11,30 €	51.400	9,7%	11,60 €	59.000	10,6%
Wandsbek	9,45 €	51.700	8,9%	7,81 €	64.800	11,0%	8,50 €	80.000	13,5%	10,20 €	63.000	10,6%	8,60 €	58.000	9,8%
Harburg	10,87 €	9.000	10,0%	10,21 €	20.400	10,0%	9,10 €	21.500	10,0%	11,60 €	17.500	10,0%	8,40 €	22.000	10,0%
Ost	6,71 €	13.500	10,0%	9,80 €	10.800	10,0%	8,10 €	22.100	10,0%	7,20 €	13.400	10,0%	7,50 €	16.000	10,0%
West	9,70 €	45.300	10,9%	11,15 €	26.600	6,3%	11,90 €	26.900	6,4%	8,30 €	14.700	3,5%	7,90 €	17.000	3,9%
gesamt	13,50 €	824.000	6,5%	13,20 €	1.062.500	8,3%	13,00 €	1.271.200	9,8%	14,50 €	1.045.700	8,0%	14,00 €	970.000	7,4%