

Teure Aussicht: Die Kosten für die Hafencity, im Bild ganz links die Baustelle der Elbphilharmonie, überschreiten bei weitem die Planzahlen.

Foto Henning Böck

Größenwahn im Hamburger Hafen

HAMBURG, 16. September. Glitzernd wie ein Juwel ragt die Elbphilharmonie in den Hamburger Himmel. Ihre Glasfassade reflektiert das Sonnenlicht und lässt das 110 Meter hohe Gebäude weit über den neuen Stadtteil Hafencity hinaus erstrahlen. Doch der schöne Schein hat einen stützen Preis. Damit sich die Sonne weiterhin so schön spiegelt, müssen die knapp 1100 Fensterscheiben der Elbphilharmonie auch geputzt werden. Ursprünglich sollten dies Reinigungskräfte erledigen, die sich in Körben von oben abseilen. Weil die notwendigen Befestigungen auf dem Dach rund 4 Millionen Euro gekostet hätten, verwarf die Stadt die Idee. Stattdessen sollten Industriekletterer die Fassade vermeintlich billiger reinigen. Dafür hat das Amt für Arbeitsschutz nun ein Geländer auf der gesamten Dachkante vorgeschrieben. Kostenpunkt: bis zu 10 Millionen Euro.

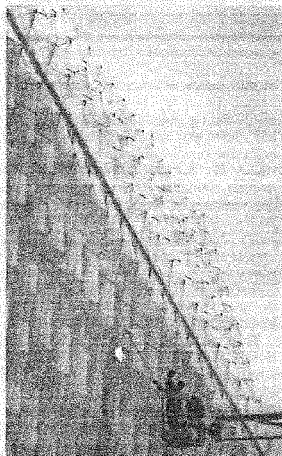
Zum Ärger der Hamburger Steuerzahler sind nicht nur die Kosten für die Fensterreinigung der Elbphilharmonie aus dem Ruder gelaufen. Im Juni 2003 versprach Projektentwickler Alexander Gérard noch, Hamburg könne das künftige Prestigeobjekt bekommen, ohne einen Euro auszugeben. Nur das Grundstück sollte die Stadt den Investoren schenken, ihnen ein Hotel und Luxuswohnungen genehmigen. Die erste Machbarkeitsstudie bezifferte die Kosten für den Steuerzahler auf 114 Millionen Euro. Derzeit rechnet die Stadt mit 323 Millionen Euro, ein Untersuchungsausschuss mit 351 Millionen Euro. Längst streitet sich das Rathaus mit dem Baukonzern Hochtief vor Gericht über Geld und Zeitpläne. Je nachdem, wie die Sache ausgeht, muss der Steuerzahler möglicherweise sogar rund 450 Millionen Euro berappen. Für die Stadt, die schon jetzt knapp 24 Milliarden Euro Schulden hat, ist der Bau ein finanzielles Trauerspiel mit Überlänge.

Die Elbphilharmonie ist Sinnbild für die ganze Hafencity. Ein Mammutprojekt, an dem seit mittlerweile zehn Jahren gebaut wird. Auf 157 Hektar entsteht auf einem ehemals trostlosen Industrie- und Hafengebiet ein neuer Stadtteil, der im Norden an die Hamburger Innenstadt und im Süden an die Elbe grenzt. In einem Anflug von Größenwahn wollten Lokalpolitiker

Die Hafencity sollte Maßstäbe setzen. Politiker träumten von edler Architektur und Überschüssen für die Stadtkasse. Zehn Jahre nach Baubeginn ist das größte Stadtentwicklungsprojekt in Europa aber vor allem eine teure Angelegenheit für den Steuerzahler.

Von Christoph Schäfer

hier weltweit Maßstäbe setzen: architektonisch, stadtplanerisch, kulturell. Nun steht mehr als die Hälfte der Fassade, glitzernd und schön, doch sie ist mit viel Geld erkaufte. Von den Überschüssen, die der Verkauf der Grundstücke im neuen Stadtteil ursprünglich in die Stadtkasse spülen sollte, redet heute kein Politiker mehr. Dafür kommen die Elbphilharmonie und andere Projekte die Steuerzahler viel zu teuer zu



Unilever-Haus in der Hafencity Foto: dpa

stehen. Beispielsweise tragen sie auch die neue U-Bahn-Linie 4, die das Stadtviertel mit der Innenstadt verbinden wird. Derzeit rechnen die Planer mit Kosten von 324 Millionen Euro. Dafür bekommen die Hamburger einen vier Kilometer langen Tunnel und zwei Haltestellen.

Steuermittel muss die Stadt auch in die Herzkammer der Hafencity pumpen, das sogenannte Überseequartier. Das Gebiet ist etwa so groß wie zehn Fußballfelder. Wenn es fertig bebaut ist, werden 16 Gebäude mit einer Fläche von 286 000 Quadratmetern darauf stehen. Rund die Hälfte davon ist für Büros vorgesehen. Anders als von der Stadt erhofft, läuft die Vermittlung schlecht. Fertiggestellt sind bisher 26 000 Quadratmeter Bürofläche, genutzt wird nur rund ein Drittel. Bald kommen weitere 50 000 Quadratmeter hinzu. Das Übersee-Konsortium, das aus drei privaten Projektentwicklern besteht, ist trotzdem fein raus. Die Geschäftsleute waren schlau genug, vor Baubeginn für diese Fläche einen Mieter zu verpflichten – die Stadt Hamburg. Sie hat 2005 zugestimmt, mit einem Teil ihrer Behörden für mindestens 15 Jahre einzuziehen, falls sich kein anderer Mieter findet.

„Ohne diese Zusage wären wir das ehrgeizige Projekt Überseequartier, in das wir 1,1 Milliarden Euro investieren, nicht angegangen“, sagt der Geschäftsführer des Konsortiums, Nikolaus Bieber. Andere Mietinteressenten haben sich nicht gemeldet, und so wird nach Stand der Dinge das Bezirksamt Hamburg Mitte einziehen. „Die Stadt hat dann mehr Mietfläche, als sie für ihre Mitarbeiter braucht“, gibt Bezirksamtsleiter Markus Schreiber zu bedenken. Er findet „das alles ein bisschen irre“. Seine Mitarbeiter dürften künftig jedoch luxuriös residieren. Bisher arbeiten sie in einem Komplex, den Schreiber reif für die Abrissbirne hält. Dort zahlt die Stadt je Quadratmeter 8,23 Euro, künftig verdoppelt sich die Nettomiete auf 15,84 Euro. Hinzu kommen Kosten für den Umzug und die neue Einrichtung.

Teuer wird die Hafencity aber nicht nur für die öffentliche Hand, auch Investoren aus der Privatwirtschaft verlieren Geld. Ein gutes Beispiel hierfür sind die 441 Anleger, die Kapital in den Hamburg-Hafencity-Immobilienfonds gesteckt haben. Ihnen gehört eine Immobilie, in die 2003

der Softwarekonzern SAP unter großer Tamtam eingezogen ist. Vertreter der Stadt feierten die Nachricht hymnisch. Heute werden sie nicht mehr so gerne darauf angesprochen: SAP zieht im März 2013 wieder aus. Der damals vereinbarte Mietpreis von 20 Euro je Quadratmeter ist dem Unternehmen nun zu hoch.

Lutz von Stryk, der zuständige Vorstand der HSH Real Estate AG, sucht nun einen Nachmieter, bislang vergeblich. „Die vor zehn Jahren prognostizierten Mieten sind aktuell nicht durchsetzbar“, stellt er fest. Er spricht von einer „besonderen Drucksituation“ und davon, dass sich die Hafencity nicht so gut entwickeln habe wie gedacht. Von Stryk sagt, dass die Wirtschaftskrise und die jüngste Markturbulenz die Nachfrage nach Büroräumen bremsen. Im Hamburger Maklerbüros Engel & Völkers heißt es, dass in der Hafencity schlicht zu viel Fläche in zu kurzer Zeit auf den Markt komme. Für die Anteilseigner des SAP-Fonds bedeutet das, dass sie vorerst keine Ausschüttungen mehr erhalten. Der Hamburger Rechtsanwalt Peter Hahn spricht sogar von einem möglichen Totalverlust um Schadensersatzansprüchen.

Giselher Schultz-Berndt, der Geschäftsführer der städtischen Hafencity Hamburg GmbH, hält den Auszug von SAP hingegen für „eine völlig aufgebauscht Geschichte, die dennoch unglücklich ist“. Man könnte Schultz-Berndt als „Miste Hafencity“ bezeichnen: Er ist für das Entwicklungsmanagement des Stadtteils verantwortlich. Glaubt man ihm, geht die Rechnung für die Stadt am Ende noch auf. Die Hafencity werde rund 9 Milliarden Euro kosten, schätzt er. Etwa 2,2 Milliarden Euro müsse die Stadt für Hochwasserschutz, Straßen, Plätze und Planung ausgeben, den Rest investierten privat Anleger. Rund 1,5 Milliarden Euro bekomme die Stadt durch Grundstücksverkäufe zurück. Die übrigen 700 Millionen Euro gingen zu Lasten des Haushalts. „Aber die Stadt hat ja auch zusätzliche Einnahmen“, sagt Schultz-Berndt. Sie erhalte höhere Grund-, Körperschaft- und Einkommensteuern. „Mittelfristig wird der Haushalt von der Hafencity sogar profitieren“. Die Frage sei nur, wann. Vielleicht sei es schon 2025 so weit. Genau könne das aber niemand sagen.