

**Gewerbehöfe für kleine und mittlere Betriebe sowie Handwerk
Zwischenbericht**

hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.12.2013

Handwerker- und Gewerbehöfe in der Freien und Hansestadt Hamburg

In der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) bestehen neben den öffentlich geförderten Gewerbehöfen mehrere rein privatwirtschaftlich organisierte Gewerbehöfe. Da jedoch nur mit den öffentlich geförderten Gewerbehöfen (auch) wirtschaftsfördernde Zielsetzungen i.w.S. verfolgt werden, finden die privaten Gewerbehöfe im Folgenden keine Berücksichtigung.

Die Errichtung der städtisch geförderten Gewerbehöfe in der FHH basiert im Wesentlichen auf zwei Förderprogrammen der Wirtschaftsbehörde, mit denen schwerpunktmäßig das Ziel der Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen verfolgt wurde: Für den Bau von zwei Gewerbehöfen (Errichtung 1991 und 1992) wurden Mittel aus dem EU-Gemeinschaftsinitiative-Programm RENAVAL eingesetzt (ergänzt um Mittel aus dem Hamburger Haushalt); die Förderung mit Gemeinschaftsmitteln war jedoch räumlich an vier hafennahe Stadtteile im Hamburger Zentrum gebunden. Im Rahmen des 1991 aufgelegten Gewerbebrachenprogramms wurden bis 2008 insgesamt sechs Gewerbehöfe gefördert. Die Beteiligung der Wirtschaftsbehörde an letztgenannten Gewerbehöfen lag bei maximal 40% der Baukosten. Die Zuwendungen waren darüber hinaus an Auflagen zur Zusammensetzung der Mieter sowie zur maximalen Miethöhe (unterer Rand der Marktpreispanne) gebunden; die Zweck- und Preisbindungen haben in der Regel eine Laufzeit von 20 Jahren.

Bau und Vermietung der öffentlich geförderten Gewerbehöfe wurden ausschließlich von zwei städtischen Gesellschaften übernommen, nämlich der Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung mbH (HaGG) sowie der Sprinkenhof AG (SpriAG). Beide Gesellschaften verfügen zwar über Erfahrungen mit dem Bau und der Vermietung von Gewerbehöfen, Gewerbehöfentwicklung, -bau und -verwaltung stellen jedoch nur einen kleinen Teil ihres Tätigkeitsspektrums dar.

Die Vermarktbarkeit der öffentlichen Gewerbehöfe gestaltet sich als schwierig. Die Auslastung mit Mietern, die dem jeweiligen Förderziel eines Gewerbehöfes entsprechen, liegt gegenwärtig bei maximal 54,6%, in einem Gewerbehöf werden nur 11,1% erreicht. Um die Leerstandsquote zu reduzieren, werden inzwischen auch nicht dem Förderziel entsprechende Mieter (z.B. soziale Einrichtungen) als Zwischennutzungen akzeptiert. Das letzte Projekt des Gewerbebrachenprogramms aus dem Jahr 2008 endete mit einer Rückforderung der Fördermittel, da kein der Zweckbindung entsprechender Mietinteressent gefunden werden konnte.

Eindeutige Ursachen für die schlechten Vermarktungsmöglichkeiten der Gewerbehöfe lassen sich nach Aussage der Wirtschaftsbehörde der FFH nicht ausmachen; verschiedenen Faktoren wird jedoch eine Mitverantwortung zugeschrieben:

- Erstellung der Gewerbehöfe auf Flächen, die wegen ihrer Verfügbarkeit vorgegeben waren bzw. die teilweise mit der Absicht einer Standortaufwertung ausgewählt wurden; damit einher ging eine unzureichende Prüfung der Nachfrage nach Gewerbeflächen am konkreten Standort,
- starres Festhalten an der Zielgruppe „produzierendes Gewerbe“ in Verbindung mit der sich aus den Bedingungen für eine staatliche Subventionierung ergebenden Zweckbindung,
- teilweise unzureichende verkehrliche Erschließung der Gewerbehöfe,
- teilweise höheres Mietpreisniveau in den Gewerbehöfen gegenüber Flächen im Altbaubestand,
- fehlende Bereitschaft der Handwerksbetriebe, Flächen in den oberen Etagen zu nutzen,
- keine Existenz einer ausschließlich für den Bau und die Vermarktung städtischer Gewerbehöfe zuständigen Gesellschaft, stattdessen Beauftragung von Gesellschaften, die schwerpunktmäßig im Bereich gewerbliche Vermietung tätig sind,
- Beschränkung der finanziellen Förderung der städtischen Gewerbehöfe, um Wettbewerbsverzerrungen gegenüber dem in Hamburg historisch bedingt starken privaten Gewerbehofmarkt weitgehend zu vermeiden.

Trotz der Schwierigkeiten bei der Vermarktung der bestehenden städtisch geförderten Gewerbehöfe bestehen in der FHH aktuell Planungen für die Errichtung eines neuen Gewerbehofes in zentraler innerstädtischer Lage nach dem Vorbild des jüngsten Gewerbehofes in München. Die Finanzierung soll über Mittel aus dem Haushalt der FHH erfolgen; das Investitionsvolumen wird auf rd. 25 Mio. Euro veranschlagt. Ob der Gewerbehof wirtschaftlich kostendeckend betrieben werden kann, ist nach Ansicht der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der FHH jedoch fraglich. Mit dem Bau des Gewerbehofes soll erst bei einem Vermietungsstand von mindestens 80% der vermietbaren Flächen begonnen werden.

Neben den von der Wirtschaftsbehörde geförderten Gewerbehöfen werden Gewerbeimmobilien auch mit Mitteln anderer Fachbehörden der FHH gefördert. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Gewerbehöfe im Sinne der unter Punkt 2. in der Sachverhaltsdarstellung genannten Definition, sondern um Gründerzentren oder andere Gewerbeeinheiten mit mehreren gewerblichen Nutzern.