

5.0 Bewirtschaftung privater Gewerbehöfe

Für die Aussagen zur Bewirtschaftung wird die empirische Basis im wesentlichen von den Ergebnissen der 38 Eigentümer-Befragungen von 1987 und des Samples 1997 mit 28 Eigentümer-Befragungen gebildet. Zunächst werden Strukturdaten der Eigentümer von Gewerbehöfen und deren handlungsleitenden Rahmenbedingungen aufgezeigt (5.1). In Abhängigkeit von den Vermietungskonzepten und Angebotsstandards (5.2) stehen die Investitionsstrategien (5.3). Angesichts der bereits aufgezeigten konjunkturellen Strukturveränderungen auf dem Immobilienmarkt wird dem Bereich der Mietersuche und -pflege (5.4) ebenso Aufmerksamkeit wie den Problemen bei der Bewirtschaftung (5.5) gewidmet. Dazu gilt es auch, die Rolle der öffentlichen Hand aus der Sicht der Eigentümer (5.6) aufzuzeigen und abschließend deren jeweilige Perspektive für ihren Gewerbehof (5.7) zu erfassen. Einen wesentlichen Fokus bildet die Mentalität der privaten Eigentümer bei der Bewirtschaftung bzw. Betriebsführung ihrer Gewerbehöfe.

5.1 Struktur und Motivationsmuster der Eigentümer

Nur ein geringer Anteil der Eigentümer der 86 untersuchten Gewerbehöfe, etwa ein Viertel, war 1987 auch als Eigennutzer auf dem Gewerbehof vertreten; es handelte sich hier oftmals um Eigentümer, die vor der Nutzung des Gebäudes als Gewerbehof mit ihrem Betrieb hier ansässig waren und das ganze Gebäude oder den größten Teil selbst nutzten. Etwa ein Drittel der untersuchten Gewerbehöfe waren vorher zusammenhängend eigengenutzte Produktionsstätten. Im Zuge betrieblicher Verkleinerungen oder Schließung und damit einhergehend freiwerdender Gewerbeflächen waren diese (sukzessive) an andere kleine Betriebe vermietet worden. Somit war der überwiegende Teil nicht durch einen eigenen Betrieb im Gewerbehof vertreten. 1987 waren 12 der 38 Gewerbehöfe, etwa ein Drittel, Bestandteil des Familienbesitzes. Weiterhin gaben 24 Eigentümer (60 %) an, dass der Gewerbehof für sie eine reine Kapitalanlage sei; für sechs Eigentümer sollte er explizit zur Altersversorgung dienen, während vier Eigentümer ihn auch als Erwerbsquelle bezeichneten.¹ Die Hälfte der 1987 befragten Eigentümer hatten den Gewerbehof nach 1970 erworben, etwa ein Drittel nach 1980.

Im Sample 1997 sind nur fünf der 28 Gewerbehöfe (18 %) im Familienbesitz. Von den 28 1997 befragten Eigentümern haben sechs Eigentümer den Gewerbehof nach 1987 erworben, d.h. es fand in den letzten Jahren ein Eigentümerwechsel statt. Vier weitere Eigentümer haben in den 90er Jahren ihre bereits im Eigentum befindlichen Flächen bzw. Gebäude mobilisiert, einen Gewerbehof eingerichtet

¹ Zwei der Eigentümer = keine Angabe

oder einen weiteren Gewerbehof gebaut. Damit haben knapp ein Drittel der 1997 befragten Eigentümer ihr Geschäftsfeld in diese Richtung erweitert. 1987 hatten dies nur zwei der Eigentümer geplant.

Eigentümer seit	1987	in %	1997	in %
vor 1970	19	50 %	8	29 %
1970 - 1980	6 + 1*	15 %	2	7 %
1981 - 1986	13 + 1*	35 %	7	25 %
Gesamt	38	100 %	17	61 %
1987 - 1990	-	-	4 + 2*	14 %
nach 1990	-	-	6 + 8*	21 %
Gesamt	38	100 %	28 + 10*	100 %

Basis: 38 Eigentümer-Befragungen 1987, 28 Eigentümer-Befragungen 1997, * + Eigentum weiterer Gewerbehöfe

Abb. 38: Zeitpunkt des Erwerbs der privaten Gewerbehöfe durch die Eigentümer, Vergleich der Samples 1987 und 1997

Ein Eigentümer hat seine Geschäftsfelder nach inhaltlicher Schwerpunktsetzung und dementsprechend auch personell/juristisch aufgeteilt: einerseits große Gewerbehöfe auf großflächigen alten Industriegrundstücken mit Hallen und andererseits die Nutzung traditioneller Gebäude in mischstrukturierten oder gewerblichen Lagen. Darunter ist auch der Neubau eines Gewerbehofs in einer kleinen Randgemeinde. Eine weitere Eigentümergruppe hat Ende der 1980er Jahre einen der 1987 untersuchten Gewerbehöfe übernommen und inzwischen drei weitere Gewerbehöfe entwickelt, bzw. zwei weitere Objekte in Planung. Somit sind insgesamt - unter Einbeziehung neuer Eigentümer - gegenüber 1987 inzwischen 10 neue Gewerbehöfe durch die befragten Eigentümer entwickelt worden. Das heißt, dass mehr als ein Drittel der 1997 untersuchten Gewerbehöfe innerhalb der letzten 10 Jahre (nach 1987) vom derzeitigen Eigentümer erworben wurde.

Lediglich einer der Eigentümer hat mit der Veräußerung eines seiner beiden Gewerbehof-Objekte den Rückzug aus diesem Geschäftsfeld angetreten und plant dies auch vage für den zweiten Gewerbehof. Der Zeitpunkt für den Verkauf an eine schwedische Immobiliengesellschaft war Anfang der 90er Jahre aufgrund der bereits skizzierten konjunkturellen Lage günstig. Unter den übrigen 1997 befragten Gewerbehof-Eigentümern sind sieben Eigentümer (25 %), in deren Eigentum das Objekt bereits vor 1950 war. Davon hatten zwei ihre Produktionsstätte auf diesen Flächen bzw. in diesen Gebäuden. Einer dieser privaten Eigentümer agiert im Rahmen mit einer privaten Stiftung; in einem weiteren Fall stehen die Gebäude/Flächen derzeit seitens der Erbengemeinschaft zum Verkauf an.

Das Kriterium der **Gesellschaftsform** trägt nur eingeschränkt zu einer Differenzierung der Eigentümer bei. 21 der 1997 befragten Gewerbehof-Eigentümer (75 %) sind als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)² organisiert. Als Gründe werden dafür in erster Linie die stärkere Risikobereitschaft der Banken bei der Kreditmittelvergabe genannt. Zwei Gewerbehöfe werden von geschlossenen Immobilienfonds gehalten, fünf Eigentümer sind als GmbH³, teilweise als Co KG⁴, zur Beschränkung der persönlichen Haftung eingetragen, da entweder das private Grundstücksvermögen einen größeren Umfang erreicht hat oder um die Grundstücksverwaltung von dem sonstigen Unternehmen (z. B. Bauunternehmen) zu trennen.

Altersklassen	Nutzung als Gewerbehof 1987	in %	Nutzung als Gewerbehof 1997	in %
vor 1945	3	13%	3	11 %
1945 - 1970	5	22 %	5	18 %
1971 - 1980	6	26 %	6 + 4	21 % / 26 %
1981 - 1987	9	39 %	9 + 2	32 % / 29 %
1987 - 1990	-		+ 1	/ 3 %
nach 1990	-		5 + 3	18 %/ 8 %
Gewerbehöfe Ges.	23*	100 %	28 + 10 = 38**	100 %/100 %

Basis: 38 Eigentümer-Befragungen 1987, 28 Eigentümer-Befragungen 1997, * Anzahl der Nennungen. ** Anzahl bedingt durch Mehrfacheigentümer

Abb. 39: Zeitpunkt der Nutzung als privater Gewerbehof, Vergleich der Samples 1987 und 1997

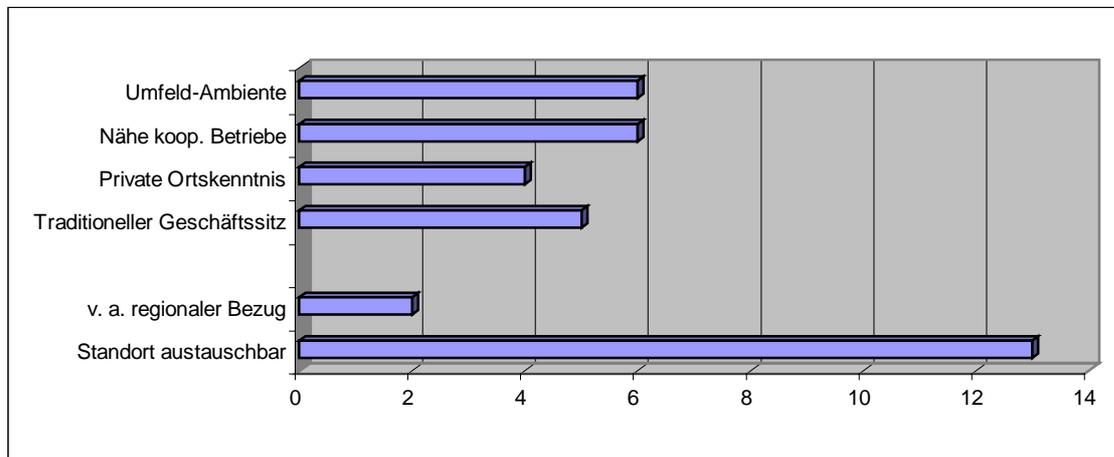
Von den Eigentümern des Samples 1997 haben ca. 40 % (bezogen auf 38 Gewerbehöfe) bzw. 50 % (bezogen auf 28 Gewerbehöfe) eine Immobilie, die erst seit 1981 als Gewerbehof genutzt wird. Im Umkehrschluß bedeutet dies, dass 50 bzw. 60 % der Immobilien bereits seit mehr als 20 Jahren in einer solchen Nutzungsform als betriebliche Standortgemeinschaften in Form von Gewerbehöfen existieren bzw. betrieben werden.

² Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist eine Personenvereinigung zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks auf der Grundlage eines Vertrages, jedoch ohne eigene Rechtsfähigkeit. Die Gesellschafter haften den Gläubigern der Gesellschaft persönlich, unmittelbar und unbeschränkt gesamtschuldnerisch. Für die private Kreditmittelaufnahme scheint diese Gesellschaftsform ohne Haftungsbeschränkung aus Sicht der Banken vorteilhafter zu sein (Model/Creifelds/Lichtenberger, 1994; Opitz, 1995).

³ Bei der Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) haften die Gesellschafter lediglich in der Höhe ihrer Stammeinlagen (Stammkapital mindestens DM 50.000,-) und nur eingeschränkt persönlich (Model/Creifelds/Lichtenberger, 1994; Opitz, 1995).

⁴ Eine Mischform, meist eine Kommanditgesellschaft, bestehend aus der GmbH als persönlich haftendem Gesellschafter und anderen Personen, meist den Gesellschaftern der GmbH, als Kommandantisten (Model/Creifelds/Lichtenberger, 1994)

Neben einem traditionellen Standortbezug von Eigentümern sind es weitere, von der jeweiligen Lebenssituation geprägte Elemente, die die Entscheidung für den Verbleib bzw. die Investition an diesem Standort determinieren. Eine Abgrenzung zwischen dem persönlich-ideellen und einem geschäftlich-kalkulatorischen Bezug erscheint fließend.



Basis: 28 Eigentümer-Befragungen 1997, Mehrfachnennungen

Abb. 40: Standortbezug der privaten Gewerbehof-Eigentümer des Samples 1997

Während etwa ein Drittel der Eigentümer keinen Standortbezug angibt, sind es ebenfalls ein Drittel der Eigentümer, die bestehende nutzungsstrukturelle Verflechtungen ansässiger Betriebe im Gewerbehof oder im Umfeld als standortentscheidend benennen und einen geographisch-materiellen Bezug zum Standort zeigen. *"Man muss sich auskennen. Das kann man nicht strategisch machen, dass man sich hinsetzt und dann wird das wie aus der Schublade gezogen und gemacht. Man muss das Umfeld kennen, regional, die Stadt gut kennen und all diese Dinge. Es ist ein Unterschied, ob ich ein Projekt in den neuen Bundesländern in irgendeiner Kleinstadt mache, wo ich im Grunde erst zwei Jahre leben müsste, um mich dort auszukennen, als in der Stadt, wo man groß geworden ist, wo man alles gut kennt"* (Eigentümer, Nr. 28). Für knapp die Hälfte der Eigentümer ist der Standort austauschbar. Von einigen Investoren wurden stadträumlich/regionale Schwerpunkte gesetzt, (*"um den Schornstein herum"*), d.h. in nahräumlichem Verhältnis zum eigenen Betrieb, *"um jederzeit dort sein zu können"*. So konzentrieren sich die Investitionen von zwei Eigentümern in sechs Gewerbehöfen teilträumlich in Hamburg und dem angrenzenden Umland. Für ca. ein Viertel der Eigentümer bestehen persönliche gewachsene ideelle Bezüge zum Standort. *"Ich bin in der Gegend aufgewachsen und kenne alles gut. Es liegt mir daran, alles so zu erhalten, wie es jetzt ist. Für mich ist es (der Gewerbehof) ein Baudenkmal, das an die Zeit vor dem Krieg erinnert. Ich kannte die Zeit selbst"* (Eigentümer, Nr. 23).

Insbesondere die langjährigen Eigentümer sind inzwischen zu einem großen Anteil im Rentenalter. In ihrem Eigentum liegen auch Wohnimmobilien in der Region Hamburg. Drei Eigentümer verwalten den Familienbesitz nach wie vor, zwei Eigentümer haben die Verwaltung an eine professionelle Hausverwaltung gegeben.

In zwei Fällen war der Gewerbehof bereits 1991 an die Erben als Schenkung weitergegeben worden und wird nun in Form einer Erbengemeinschaft weiter selbst verwaltet, bzw. von der Tochter als Geschäftsführerin weitergeführt. Diese drei Eigentümer betrachten die Verwaltung ihres Gewerbehofes als ihre hauptsächliche berufliche Tätigkeit. Diese Form der Vermögensverwaltung, als eine unternehmerische und gestaltende Entwicklungsaufgabe begriffen, knüpft an die ehemalige eigene Nutzung als Produktionsstätte an (6 Eigentümer). Die Immobilie soll im Familienbesitz erhalten und gesichert werden.

Als **Hauptgeschäftsfeld** gilt die Verwaltung für etwa die Hälfte (15) der 1997 befragten Gewerbehof-Eigentümer, die im Bereich Immobilienverwaltung für Wohn- und Gewerbeobjekte oder als Bauunternehmen tätig sind und somit in den Bereichen investieren, in denen sie bisher bereits tätig waren.

Qualifikationsmerkmale der privaten Gewerbehof-Eigentümer	Anzahl	in %
Kaufmännischer Bereich (incl. Grundstücksverwaltung, Immobilienvermittlung)	12	43 %
Bauwesen (incl. Architektur, Bauingenieurwesen, Wohnungs-/Bauunternehmen, Handwerk des Bau-/Ausbaugewerbes)	8	28 %
Juristischer/Steuerlicher Bereich	4	14 %
Produktion (incl. ehem. Betriebsinhaber)	3	11 %
Sonstige	1	4 %
Gesamt	28	100 %

Basis: 28 Eigentümer-Befragungen 1997 - Diese Qualifikationsmerkmale wurden 1987 nicht explizit abgefragt, in Anbetracht der Anzahl der Eigentümer-Wechsel dürfte sich ein ähnliches Bild abzeichnen.-

Abb. 41: Qualifikationsmerkmale der privaten Gewerbehof-Eigentümer des Samples 1997

Auf der Suche nach Möglichkeiten für Kapitalanlagen standen für einige Gewerbehof-Eigentümer Wohn- oder Gewerbeimmobilien zur Alternative. Als wesentlicher Entscheidungsgrund für ein gewerblich vermietetes Objekt wurde vielfach die erwartete geringere gesetzliche Reglementierung bei Gewerbemietverträgen gegenüber der Vermietung von Wohnraum genannt. Für einen Teil der Investoren sind die Objekte im weiteren austauschbar, wenn die Renditeerwartungen erfüllt werden (5 Eigentümer). *"Zur Vermögenssicherung sucht jeder in seinem beruflichen Feld als erstes, um sich nicht in die Hände von Leuten begeben, deren Tun man nicht so einschätzen kann"* (Eigentümer, Nr. 11). *"Ein Gewerbehofobjekt ist einfacher zu managen als ein Wohnungsobjekt. Ein vergleichbares Wohnobjekt mit vergleichbarem Einkommen hat 10-12 Wohnungen oder mehr. Und 10 mal Ärger ist mir nicht so recht wie nur 3 mal Ärger. Das sind angenehmere Mieter"* (Eigentümer, Nr. 23). *"Wir haben sonst keine gewerblichen Objekte zu verwalten, würden dies aber gerne mehr machen, denn es macht Spaß. Man macht Dinge, die man im Wohnungsbau nie machen würde. Man verabredet etwas und einigt sich dann und macht es dann später schriftlich ab. Man hat eine persönliche Beziehung zu einigen Betrieben, es ist eine dynamischere Klientel als Wohnungsmieter. Bei manchen Betrieben flutscht es, partnerschaftlich, es sind teilweise engagierte Mieter"* (Vertreter der Eigentümerin, Nr. 15).

Für mehr als ein Drittel (8 Eigentümer) der 1997 befragten Gewerbehof-Eigentümer stellt die Verwaltung ihres Gewerbehofes eine zusätzlich zu ihrer beruflichen Tätigkeit ausgeübte Aufgabe dar. Dabei ist auffallend, dass ca. 80 % aus dem beruflichen Spektrum des Architektur- oder Bauingenieurwesens bzw. aus dem kaufmännischen (teilweise auch in Kombination) oder aus dem steuerlichen Fach kommen. Dies begründet vielfach das Interesse an baulichen Aufgaben und den Bezug zu solchen Gewerbeobjekten sowie entscheidend den Hintergrund der fachlichen Qualifikation. Bei acht Eigentümern sind die Aufgaben innerhalb des "Familienunternehmens" verteilt.

Bewirtschaftung / Verwaltung des Gewerbehofs -	Anzahl der Eigentümer	Hintergrund
- fremd vergeben	5	Rentner, Erbengemeinschaft
- als Hauptgeschäftsfeld	3	Vermögensverwaltung
- als Bestandteil des unternehmerischen Kerngeschäfts	12	(Wohnungs-)Bauunternehmen, Standortentwicklung
- als Nebentätigkeit	8	Rentner, eigene Berufstätigkeit
Gesamt	28	

Basis: 28 Eigentümer-Befragungen 1997

Abb. 42: Bewirtschaftung / Verwaltung der privaten Gewerbehöfe des Samples 1997

In dem Hervortreten von Bauunternehmen bei der Vermarktung und Bewirtschaftung der Immobilien, dokumentiert sich der unternehmerische Stellenwert dieser Tätigkeit und damit die Etablierung als Geschäftsfeld. *"Es macht mir auch Spaß, gerade die Kombination von alter und neuer Substanz. Da muss man sich etwas einfallen lassen. Man denkt darüber nach, wie zukunftsweisend schon vor hundert Jahren gebaut worden ist und was man daraus machen kann für die nächste Generation. Wie wachsen Immobilien? Wir sind private Investoren, die die Immobilien auch halten. Wir sehen das langfristig: 20 Jahre ist eine Dimension, da sage ich nicht nein, aber 10-15 Jahre muss man als privater Investor schon ansetzen"* (Eigentümer, Nr. 28).

Gewerbehöfe sind Bestandteil eines Segments des Immobilienmarkts, in dem gewerblich genutzte Immobilien in zunehmendem Umfang von Privatinvestoren als Kapitalanlage genutzt werden.⁵ Das ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Dynamik der sog. Boom-Jahre 1990-92 zu bewerten, die zu rasanten Mietpreissprüngen und zu Höchstmieten für Büroflächen führten. Diese Entwicklung hatte - auch aufgrund geringer Leerstandsdaten - den gewerblichen Altbaubestand für Kapitalanleger mit steigender Tendenz geöffnet.⁶

⁵ Firmen gehen dazu über, Immobilien für ihre betrieblichen Zwecke anzumieten und sie nicht im eigenen Bestand zu halten (Opitz, 1995).

⁶ Die gute Immobilienkonjunktur in der Zeit von 1986 bis 1992, verbunden mit einer starken DM und einer Internationalisierung der Immobilienmärkte, hatte zu ausländischen Investitionen in Deutschland geführt. Nach den Briten und Niederländern in den 1970er/80er Jahren waren es seit Ende der 1980er Jahre vor allem Skandinavien, v.a. Schweden, später dann japanische Investoren, die sich insbesondere auf die Entwicklung von Bürohausprojekten spezialisiert hatten (Morgan/Koch/Harrop, 1994).

Ein Teilmarkt hat sich für denkmalgeschützte Gebäude herauskristallisiert. Als Eigentümer von Denkmälern werden zumeist regional tätige Einzelpersonen identifiziert; bei den wirtschaftlichen Unternehmen dominieren Banken, Versicherungen und Firmen der Immobilienbranche sowie eine kleine Gruppe von Stiftungen und Vereinen.⁷ Das Immobilieninvestment "Denkmal" wird als kleines, aber sehr agiles, wenn auch weitgehend unerforschtes Marktsegment eingestuft, das in den letzten Jahren bei dem Kreis potentieller Investoren an Bedeutung gewonnen hat (Jones Lang Wootton, 1996). Investives Interesse richtet sich generell auch auf denkmalgeschützte Gebäude, vor allem an bevorzugten Standorten. Zu den Standortfaktoren gehören neben der verkehrlichen Erreichbarkeit auch das unmittelbare Umfeld mit Einkaufs-, Restaurations- und Freizeitmöglichkeiten. Gründe für den Erwerb eines denkmalgeschützten Objektes liegen neben dem Standort bei der Architektur der Gebäude (58 %) und der Identifikation des Unternehmens mit dem Gebäude bzw. mit hanseatischer Tradition (über 40 %).⁸ Hervorgehoben wird die Individualität der Gebäude und festgestellt, dass sie in der Lage sind, eine eigene Standortqualität zu entwickeln, die die Bedeutung der Architektur für die Firma und deren Verweildauer positiv beeinflusst. Neben der verkehrlichen Erreichbarkeit ebenso wie einem angemessenen Mietpreis, wird die historische Architektur als Entscheidungskriterium genannt.⁹ Das dritt wichtigste Entscheidungskriterium ist das Image des Unternehmens, das mit der architektonischen Wirkung des Denkmals verknüpft werden kann. Am stärksten sind in Fabriken und Kontorhäusern Unternehmen aus dem Bereich Medien/Kreative vertreten (47 % der befragten Betriebe in der Branche Medien/Kreative haben ihre Büroflächen in Fabriken). Die umgenutzten Fabrikgebäude bieten besten Ausstattungsstandard, der nicht in allen Bereichen einem Neubaustandard entspricht, der aber von den Mietern geschätzt wird, z. B. die natürliche Belüftung (Jones Lang Wootton, 1996).

Hier sind Parallelen zu den Merkmalen von Investoren der Gewerbehöfe, die zudem teilweise ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen, gegeben, wobei die Werthaltigkeit dieser Unterschutzstellung unterschiedlich gesehen wird (vgl. II. / 5.3). Das investive Interesse an sanierten oder zu sanierenden leerstehenden Fabriketagen in der Industriearchitektur des vergangenen Jahrhunderts hat sich in den letzten Jahren deutlich dokumentiert, auch in den Gewerbehöfen (vgl. II. / 4.).¹⁰ "Die Bandbreite des Umgehens mit dem Bestand reicht vom weitgehenden

⁷ Dazu liegt eine aktuelle Untersuchung der gewerblichen Nutzung in denkmalgeschützten Gebäuden in Hamburg vor (Jones Lang Wootton, 1996).

⁸ Fast 71 % der in die Eigentümerbefragung eingeflossenen Gebäude wurden in den letzten 5 Jahren bezogen und in den letzten 8 Jahren saniert; die Fördermittelbewilligung war bei der Hälfte der Eigentümer nicht entscheidend (Jones Lang Wootton, 1996).

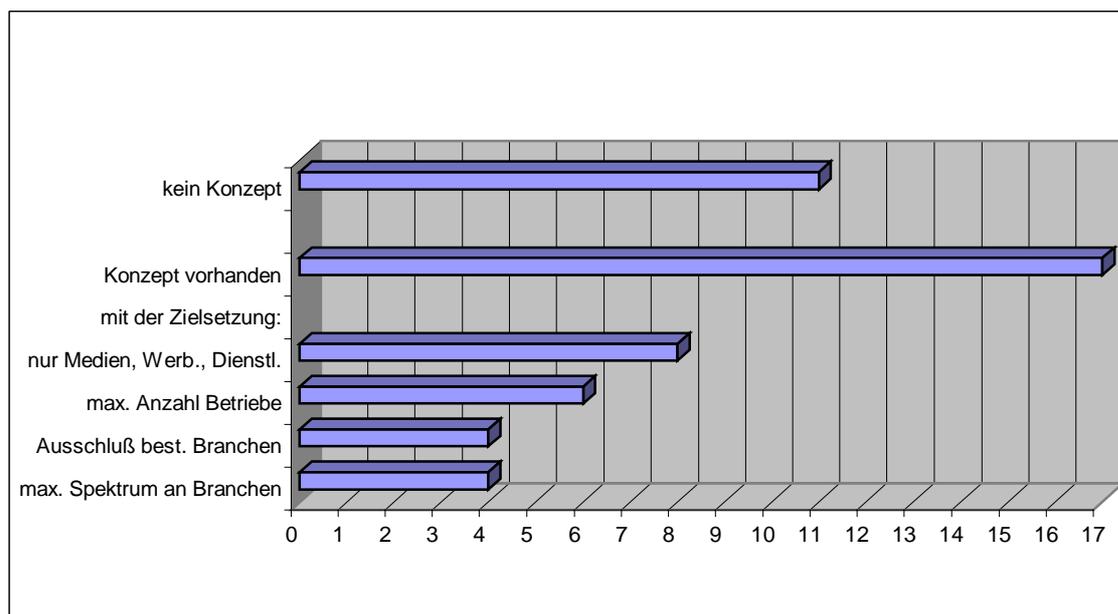
⁹ Es handelt sich hierbei jedoch um verhältnismäßig junge Architektur, vielfach im Skelettbau, der den konstruktiven Vorteil einer flexiblen Innenraumgestaltung und damit Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Nutzungsansprüche bietet.

¹⁰ Vgl. u.a.: "Wir haben das Haus aus ästhetischen Gesichtspunkten genommen; die alte Fabrik erschien uns als richtige Umgebung für unsere Denkfabrik..... Wir sitzen länger im Büro als andere, wir wollten deshalb keine Kaninchenställe. ... Ein Neubau müsste erst belebt werden, ein sanierter Altbau hat schon ein Leben" (Frankfurter Allgemeine Zeitung, 1997, S. 25).

Verzicht auf sichtbare Eingriffe, von der Beschränkung auf das für die neuen Ansprüche Nötigste durch Material-Recycling bei den "Alternativprojekten" (...) bis zur bewussten Fragmentierung und Inszenierung der Spuren des Gebrauchs“ (Schneider, 1997, S.10). Sie können auch als eine individuelle Ausdrucksform des Mittelstands gegenüber Großunternehmen mit einheitlicher Corporate Identity verstanden werden.

5.2 Vermietungskonzepte und Angebotsstandards

Da es sich bei den Gewerbehöfen um gemeinschaftlich von mehreren Unternehmen genutzte Flächen und Gebäude handelt, kommt der Belegung eine große Bedeutung zu. Nach der Zusammensetzung der Mieter befragt, antwortete 1987 mehr als die Hälfte der 38 Eigentümer, dass sie bestimmte Ziele verfolgten. An erster Stelle wurde dabei von neun Eigentümern eine Schwerpunktbildung von Branchen (vor-, gleich- und nachgelagert) genannt. Fast ebenso viele wollten zumindest störende Betriebe ausschließen, im besonderen Kfz-Werkstätten. Wert gelegt wurde selbstverständlich auf solvente Mieter; zwei Eigentümer sahen zusätzlich in der Zusammenarbeit zwischen den Betrieben eine positive Zielsetzung.



Basis: 28 Eigentümer-Befragungen 1997, Mehrfachnennungen

Abb. 43: Konzepte für die betriebliche Zusammensetzung in den privaten Gewerbehöfen des Samples 1997

Für die Eigentümer mit langansässigen Betrieben im Gewerbehof - teilweise in der zweiten / dritten Generation – besteht kein Erfordernis konzeptioneller Überlegungen für eine betriebliche Zusammensetzung. Der Anteil der Eigentümer, die kein Konzept verfolgen, ist mit knapp 40 % etwa gleichgeblieben. Dazu gehören auch die Eigentümer, die einen niedrigen Ausstattungsstandard anbieten. Darüber hinaus scheinen sich die Belegungsstrategien der Gewerbehöfe seit 1987 ausdifferenziert zu haben. Bei den Eigentümern, die ein Branchenkonzept verfolgen, ist eine Orientierung auf tertiäre Nutzungen ihrer Objekte erkennbar, die zur Positionierung des Objekts am Immobilienmarkt beitragen. *"Die Branchen, die uns als imageprägend erscheinen, versuchen wir auf 10 Jahre zu bringen. ... Wir wollen nur Einzelbetriebe hier, keine Ketten"* (Eigentümer, Nr. 21).

Bei den anzusiedelnden Branchen werden Künstler, kreative Berufe, Medien, Fotografie etc. angestrebt. Bei einigen Eigentümern hat es Tradition, bei anderen hat sich dies aus der betrieblichen Nachfrage ergeben. Das trifft vor allem bei Gewerbehöfen in A- und B- Lagen, insbesondere solchen mit attraktiver historischer Bausubstanz zu. *"Wir wollen ein anderes Dienstleistungsspektrum nach 40 Jahren haben. Wir hatten drei Druckereibetriebe, zwei davon haben aufgegeben aus Altersgründen bzw. Tod. Wir haben jetzt die günstige Gelegenheit genutzt, neue Leute herein zu bekommen mit dieser Zielsetzung. Da ist noch der Klempner, der Elektrobetrieb und die Tischlerei, die hier in falscher Lage liegt, weil sie mit schweren Lkw beliefert wird. Wir sind uns einig mit ihm, dass er in drei Jahren auszieht. Wir wollen dann im Prinzip hier eher Künstler und Architekten haben, die weniger Belästigung darstellen"* (Vertreter des Eigentümers, Nr. 21).

Ebenso kann aus dem breit gefächerten Spektrum auch eine angestrebte Risikostreuung heraus gelesen werden, die sich auf unterschiedliche Branchen, eine kleinteilige Mieterstruktur sowie auf unterschiedlich befristete Mietvertragszeiten bezieht. So wurde - im Falle entsprechender Anfragen - in zwei Gewerbehöfen eine flächenmäßige Vergrößerung bereits ansässiger großer Betriebe abschlägig vom Vermieter beschieden, um keine einseitigen Abhängigkeiten einzugehen. Ein Betrieb hat sich daraufhin zur Verlagerung entschlossen. *"Wir wollen an der Kleinteiligkeit festhalten, aber nur Branchen nehmen, die die Miete von 10,- bis 15,- DM zahlen können. Die bisherigen Betriebe wurden ja künstlich subventioniert und konnten nicht leben und nicht sterben"* (Vertreter des Eigentümers, Nr. 21). Im Rahmen der Risikostreuung wird auch die Flexibilität des Flächen- und Raumangebots der adaptierten Industriebauten gegenüber den standardisierten Büroflächen positiv bewertet.

Zumeist werden lärm erzeugende Unternehmen oder Betriebe des Kfz-Handwerks ausgeschlossen, so dass Immissionskonflikte zwischen den Betrieben nur punktuell genannt werden. Diese entstehen in erster Linie durch Lärmbelästigungen, sowohl durch die Lautstärke des Lärms, z. B. von Druckmaschinen auf einen angrenzenden Büronutzer, als auch durch komplementäre lärm erzeugende Nutzungszeiten außerhalb der regulären Arbeitszeiten.

Eine abgestimmte Mieterauswahl als langfristig orientierter Mieter-Mix wird auch von Expertenseite als Grundlage gewerblicher Mischnutzung empfohlen. Dies ist verbunden mit der Empfehlung, sogar eher mittelfristigen Leerstand in Kauf zu nehmen als zu häufigen Mieterwechsel zu riskieren, der zu Imageverlusten der Immobilie führen könnte (u. a. Falk, 1994). Dies wird von Seiten der Eigentümer als elementar erkannt, aber die konjunkturell induzierte eingeschränkte Auswahlmöglichkeit bei der betrieblichen Belegungspraxis hervorgehoben.

Das verweist auf die Frage nach der Bindung der Mieter. 1997 beinhalten die Mietverträge in der Regel unterschiedliche Laufzeiten, auch wenn von Vermieterseite eine 5-jährige Laufzeit (üblicher Gewerbemietvertrag) angestrebt wird. Auf Wunsch der Mieter beträgt diese auch nur 3 Jahre, während eine explizit langfristige Mietvertragsdauer als Zielsetzung von neun Eigentümern formuliert wird. Langjährige Mietverhältnisse bestehen dann, wenn hohe Investitionen durch den Vermieter getätigt wurden oder ein Konzept für die Belegung verfolgt wird.

Bei den Ausbaustandards finden sich alle Angebotsformen:

- Dach- und Fachfestigkeit: die äußere Gebäudehülle, Rohbaustandard,
- sog. veredelter oder erweiterter Rohbau: Rohbau mit vormontierten Heizkörpern, eingezogenen Kabelkanälen und Estrich-Fußboden,
- schlüsselfertige Räume: einzugsbereite Räume mit Innenausbau,
- veredelter Rohbau oder schlüsselfertige Räume je nach Wunsch des zukünftigen Mieterbetriebes.

1987 strebten 60 % der befragten Eigentümer bestimmte Ausbaustandards - erweiterten Rohbau und schlüsselfertiges Angebot - an, wobei an erster Stelle Neubaustandard genannt wurde. Auch Dach- und Fachfestigkeit und fortlaufende Renovierung wurden als wichtig empfunden.

Angebotener Ausbaustandard	Anzahl der Gewerbehöfe	in %
Dach- und Fachfestigkeit = Rohbau	7	25 %
„veredelter Rohbau“	7	25 %
schlüsselfertig, aber auch unterschiedlich	7	25 %
generell unterschiedlich	6	21 %
Neubau	1	4 %
Gesamt	28	100 %

Basis: 28 Eigentümer-Befragungen 1997

Abb. 44: Angebotener Ausbaustandard in den privaten Gewerbehöfen des Samples 1997

1997 ist demgegenüber auch im Herrichtungs- und Angebotsstandard große Flexibilität notwendig. Tendenziell ist festzustellen, dass überwiegend erweiterter Rohbau, auch in Kombination mit schlüsselfertigen Räumen oder ausschließlich schlüsselfertige Räume angeboten wird. Nur wenige Eigentümer beschränken sich auf einen Mindeststandard von Dach- und Fachfestigkeit. Einige Eigentümer leiten daraus ihre Geschäftsstrategie ab, die nur notwendigste eigene Investitionen vorsieht, um die jeweilige Umwandlung von Büro-, Werkstatt- und Lagerraum möglichst weitgehend in die Investitionsentscheidung der Mieter zu legen. *"In den letzten Jahren habe ich die Räume erweitert und einen Werkstattraum zu Büroraum umgenutzt. Die Kombination Werkstatt und Büro will ich damit flexibel halten. Büroflächen, die keinen hohen Standard haben, können so auch wieder in eine Werkstatt geändert werden"* (Eigentümer, Nr. 11).

Flexibilität und Mehrfachverwendung bestimmen die Planung und den Einbau technischer Infrastruktur. *"Wir haben mehr und mehr die Elektrik umgebaut und segmentiert, so dass man sie weiterverwenden kann bei neuen Umbauten. Früher war die Mietdauer länger. Da lohnte es sich nicht unbedingt, spezielle Elektrik zu verlegen, die man mehrfach verwenden kann. Heute geben wir etwas mehr Geld in diesem Bereich aus, um die Zuleitungen etc. noch verwenden zu können. Das rechnet sich bei häufigeren Umbauten. Bei Langzeitvermietung, wie 15 Jahre, lohnt sich diese Feinplanung mit Mehrfachnutzbarkeit nicht"* (Eigentümer, Nr. 04).

Für einen großen Teil der Eigentümer ist eine gewachsene Nachfrage nach separaten Sanitäreinrichtungen pro Mieteinheit wahrnehmbar, vor allem bei Nutzern aus dem Dienstleistungsbereich. In Gewerbehöfen mit überwiegend produzierenden und handwerklichen Betrieben wird diese Entwicklung nicht geteilt; die gemeinschaftliche Nutzung und damit zusammenhängende Kostenersparnis wird als ein gewerbehofspezifischer Vorteil bewertet. Mit dem stärkeren Wunsch nach Individualisierung und eigener Identitätsdarstellung der Dienstleistungsunternehmen geht zwischenbetriebliche Kooperation und Zusammenarbeit einher. Währenddessen reagieren Betriebe aus dem Produktions- und Handwerksbereich preissensibler mit der Nutzung niedrigerer Ausstattungsstandards und gemeinschaftlicher Flächennutzung.

Diese weitergehenden Umbaumaßnahmen wurden - in Abhängigkeit von dem Investitionsinteresse - vielfach zunächst nach dem Erwerb des Gewerbehofs zurückgestellt und eine Vermietung der Räume in dem vorgefundenen Zustand versucht. Spezielle Eignungen nach Lage, Fläche und Ausstattung des Standorts werden bei der Mietersuche zugrundegelegt; ggf. werden nicht geeignete Betriebe abgewiesen. *"Wenn Käsegroßhandel nicht mehr geht, dann geht da Naturkosthandel rein oder Tiernahrung. Dass es vorher eine Molkerei war, hat das Angebot bestimmt, denn es gab Tiefkühlräume, isolierte Räume"* (Eigentümer, Nr. 17). In sechs Gewerbehöfen bilden unterschiedliche Gebäudestrukturen mit den Möglichkeiten eines breit gefächerten Flächen- und Raumangebots ein Potential für gewerbliche Nutzungsmischung auf dem Grundstück. Hier befinden sich Gebäude, die ausschließlich Büroflächen aufweisen und nur als solche geeignet sind, ebenso wie gewerblich nutzbare Gebäude,

z. B. solche mit Rampen- oder Tiefgeschossen oder spezielle betriebliche Anlagen (z. B. Tiefkühlvorrichtungen) des vorherigen Eigentümers bzw. betrieblichen Nutzers. Bei dieser Form der offenen Bebauung der Gewerbegrundstücke wird das Angebot an *"ausreichenden Freiflächen, nicht zu dichter Bebauung in einem Ambiente aus Altbausubstanz mit architektonischer Gestaltung"* (Eigentümerin, Nr. 08) positiv bewertet.

Von drei Eigentümern wurde zwischen 1987 und 1997 eine grundsätzliche Restrukturierung der Grundstücksaufteilung und Gebäudesubstanz an sieben Gewerbehöfen (von 38 Gewerbehöfen, incl. Mehrfacheigentümern) vorgenommen. Dies erfolgte durch eine umfassende bauliche Sanierung einschließlich der Anlage bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze¹¹, bzw. ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Ausgangslage waren entweder ein Instandhaltungsstau aufgrund geringer Mieten und damit einhergehend drohender Substanzverlust und/oder ein Eigentümerwechsel.

Angesichts der gestiegenen Leerstände im Hamburger Büroflächenmarkt (1996-1998: 720.000 bis 786.000 qm) wird in aktuellen Immobilienmarktberichten die schwierige Vermietbarkeit von Altbauten, derzeit 60 % des Flächenangebots mit steigender Tendenz, problematisiert: *"Für das Teilsegment der älteren Bestandsgebäude, die den Anforderungen der Nutzer oft nicht entsprechen, verschlechtert sich dagegen das Verhältnis zwischen Verfügbarkeit und Abnahme deutlich"* (Müller International Immobilien GmbH, 1998, S. 10). Als besonders schwierig vermarktbar gelten Gebäude aus der Zeit des Anfangs des 20. Jahrhunderts und die Liegenschaften der 60er / 70er Jahre. Aufgrund mangelnder Nachfrage wächst deren Konkurrenzdruck gegenüber neuen Gebäuden. *"Häufig gehören diese Gebäude wohlhabenden hanseatischen Familien oder Erbgemeinschaften, die eher eine Standardrenovierung und eine Vermietung auf niedrigem Mietpreisniveau anstreben, als die Projekte zu modernisieren und sie dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten"* (Müller International Immobilien GmbH, 1998, S. 11).

Das niedrige Mietpreisniveau, das aufgrund der Marktlage auch durch eine Renovierung kaum zu erhöhen ist, wird als Grund für die Zurückhaltung gegenüber umfassenden Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden der 1960/70er Jahre vermutet. Aktive Vermarktungs- oder Umnutzungskonzepte werden als langfristig tragfähige Lösungen verstanden. *"Unsere Objekte sind variabler zu nutzen (gegenüber Bürogebäuden), Büro ist nur als Büro zu nutzen und ist nur flexibel in der Größe, aber nicht als Atelier oder Werkstatt. Im Gewerbehof ist eine Mischung möglich"* (Eigentümer, Nr. 24).

¹¹ Da diese aufwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit einer tertiär ausgerichteten Mieter- und Nutzerstruktur einhergehen, wurden entsprechend der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Stellplatzanlagen in großem Umfang notwendig, z. B. für Bürofläche = ein Stellplatz je 40-50 qm Nutzfläche.

Während sich das Spektrum des Ausbaustandards in den untersuchten Gewerbehöfen verfeinert hat, werden unterschiedliche Angebotsformen - Kauf, Mietkauf, Teileigentum - nicht als Optionen für die Grundstücks- und Gebäudeorganisation gesehen. Generell werden Vorbehalte gegenüber diesen Mischformen geäußert. Betriebliche Nachfrage nach Teileigentum¹², die in der Untersuchung 1987 und in anderen Betriebsbefragungen deutlich wurde, wird weiterhin geäußert, jedoch nicht in nennenswertem Umfang. Hier besteht von Eigentümerseite Skepsis über eine realistische Vorstellung der Kaufpreissumme und Bedenken gegenüber einer notwendigen finanziellen und betriebsorganisatorischen Flexibilität in bezug auf zukünftige, nicht absehbare geschäftliche Entwicklungen. Lediglich in einem Fall wurde bei zwei vollkommen voneinander getrennten Gebäuden eines Gewerbehofs auf einem Grundstück Teileigentum geschaffen, da eine Realteilung nicht möglich war.¹³

"Die Erwerber haben keinen Überblick darüber, was das preislich ausmachen würde. Unsere Preisvorstellungen orientieren sich dann natürlich an einem Vielfältiger der Miete, und da sind wohl manchmal falsche Vorstellungen bei den Mietern. Die Interessenten denken an das Dreifache der Jahresmiete, es ist aber vielleicht das Dreizehnfache. Gegen Teileigentum von Seiten des Veräusserers spricht, dass man einen mehr am Tisch sitzen hat, wie bei Wohnungseigentümergeinschaften, die gemeinsam beschließen müssen. Wenn man nur einen Teil verkauft, hat man Schwierigkeiten, den nächsten Teil zu verkaufen" (Eigentümer, Nr. 05).

"Ich halte von Teileigentum nichts, weil die Entwicklung im Gewerbebereich - sich vergrößern oder verkleinern - viel zu schnelllebig ist. ... Eine Etage dazu zumieten oder zu kündigen, das geht schnell. Aber wenn ich immer dazu kaufen muss, betrifft das mein Betriebsvermögen. Das hat keine Zukunft. Es wird immer behauptet, wenn Betriebe könnten, würden sie selber Eigentum bilden und bauen, aber das stimmt nicht. Die meisten Betriebe verkaufen ihre Gebäude, um das Kapital wieder einzusetzen, wie z. B. ... in seinen Pensionsfond oder in irgendeine Investmentgesellschaft. Das ist viel lukrativer, als eigenen Grundbesitz zu haben, und auch die Kapitalbindung stimmt dann nicht mehr" (Vertreter des Eigentümers, Nr. 24).

Während im Rahmen der Befragung Teileigentumsbildung im gewerblichen Geschoßbau von keinem der Eigentümer und befragten Experten positiv gesehen wurde, liegen Erfahrungen mit Teileigentumsbildung im Zusammenhang mit Gewerbehöfen vor. So werden in Hattingen im "Schack-Center" oder auch im Gewerbehof "Circushof" in Hamburg-Bergedorf Transformationsmöglichkeiten zwischen Miete und Eigentum - Mietkauf - im Neubau angeboten. Während in den dreigeschossigen Objekten in Hattingen analog zu Eigentumswohnungen ganze oder halbe Büroetagen und komplette oder durch Brandabschnitte unterteilte Hallen erworben werden können, bezieht sich das Angebot in Hamburg-Bergedorf auf die Parzellenaufteilung benachbarter Grundstücke (vgl. III. / 8.). Demnach wird

¹² Teileigentum wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Es ist Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 (3) WEG).

¹³ Der Grund lag in Unstimmigkeiten mit dem Mieter des einen Gebäudes über den Umfang von Sanierungsmaßnahmen. Er übernahm schließlich das Objekt.

eine geschossbezogene Aufteilbarkeit im Altbau von Seiten der Eigentümer nicht verfolgt. Währenddessen wird bei einer parzellenweisen Aufteilung der Einheiten im Neubau, wie dies punktuell angeboten wird, offensichtlich von einer bestehenden betrieblichen Nachfrage ausgegangen. Diese räumlichen und organisatorischen Überlegungen sind auch Bestandteil aktueller Konzepte zum flächensparenden Gewerbebau im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklung.

5.3 Investitionsstrategien

Im Gegensatz zur gesetzlich reglementierten Wohnungswirtschaft stehen sich auf dem gewerblichen Immobilienmarkt zwei betriebswirtschaftlich kalkulierende Partner gegenüber. Dies ist zum einen der Vermieter, dessen Anlageinteresse in der Realisierung der Rendite liegt, die sich aus der wirtschaftlichen (Wieder-, Um-, Erst-)Nutzungsdauer der Immobilie ergibt; zum anderen ist es der Mieterbetrieb, dessen Gesamtkalkulation die Kosten der Immobilie in Verbindung mit den beabsichtigten Betriebsergebnissen einbezieht.

Bei Immobilien als Vermögensanlage sind individuelle Anleger - kapitalkräftige Einzelpersonen oder Personengruppen - und institutionelle Anleger - Gesellschaften zur Betreuung offener oder geschlossener Fonds, Pensionskassen, Versicherungsunternehmen - in bezug auf ihre Renditeerwartung zu unterscheiden (Rohrbach/Wundrack, 1994). Der weit überwiegende Teil der Gewerbehof-Eigentümer sind demnach als individuelle Anleger einzustufen, die sog. Alteigentümer sind zudem auch ehemalige Eigennutzer. Insofern sind Investitionsstrategien determiniert von

- der bestehenden Eigenkapitalausstattung¹⁴
- den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und
- den erforderlichen Investitionssummen.

Die 1987 untersuchten 86 privaten Gewerbehöfe waren zu 95 % in gewerblicher Altbausubstanz, das Sample für die Befragung der Eigentümer 1987 und 1997 ausschließlich vorzufinden. Die Eigenkapitalausstattung bzw. Liquidität spielt insbesondere bei den Alteigentümern eine wichtige Rolle. *"Am Anfang des Jahres setze ich mir ein Limit, ich weiß ja ganz genau, welche Mieteinnahmen ich am Jahresende habe und dann weiß ich genau, welche Summe ich verplanen kann. Für dieses Jahr (im August 1997) habe ich mein Limit schon erschöpft, ich habe mir schon eine Liste gemacht, was nächstes Jahr dran ist"* (Eigentümer, Nr. 09). *"Ich nehme keine Investitionsplanung vor. Was nötig ist, wird gemacht, aber höhere Investitionen versuche ich zu vermeiden. Ich versuche, nur das Mindeste zu investieren. ... Um größer zu investieren, zu entwickeln, müsste ich meine weiteren Vermögenswerte angreifen, das möchte ich nicht im Moment"* (Eigentümer, Nr. 11).

¹⁴ In diesem sensiblen Bereich liegen wenige Informationen vor, aus denen Rückschlüsse hätten gezogen werden können.

Alle Eigentümer investieren vorrangig, zwei Drittel grundsätzlich nur in vorhandene Bausubstanz: "*Die Quelle muss gleich sprudeln*" (Eigentümer, Nr. 10). Korreliert man den Zeitpunkt des Erwerbs des Gewerbehofs mit dem Investitionsverhalten, so lassen sich daran unterschiedliche Strategien erkennen: insbesondere die in den 1970er Jahren erworbenen Objekte wurden zunächst ohne investiven Aufwand mit einem niedrigen Standard an Betriebe vermietet. Ende der 1980er Jahre wurde entweder die Entscheidung für eine Veräußerung (mit niedrigem Standard) oder für eine (aufwendige) Umstrukturierung getroffen. Bei dem Erwerb von Gewerbehöfen mit hohem Instandhaltungsstau, vielfach auch bedingt durch das äußerst niedrige Mietniveau, bildete der dementsprechend günstige Kaufpreis die Basis für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Eine deutliche Steigerung der gesamten Mieterträge wurde 1997 für solche Objekte in den Gewerbehöfen erzielt, in denen eine grundlegende Restrukturierung vorgenommen worden war.

Das Investitionsverhalten wird in seinem Umfang auch von der Inanspruchnahme von Möglichkeiten der linearen Abschreibung gemäß § 7 IV Einkommenssteuergesetz (EStG)¹⁵ bestimmt. Durch eine steuerrechtliche Zuordnung von Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen, die unmittelbar im Anschluß an den Erwerb der Immobilie als sog. Nachträgliche Herstellungsarbeiten (Statut des anschaffungsnahen Aufwands) erfolgen, können diese nur entsprechend gering abgeschrieben werden.¹⁶ Das heißt, dass umfassende Renovierungsmaßnahmen in renovierungsbedürftige Gebäude, die mit einem niedrigen Kaufpreis erworben wurden, nicht in dem Umfang steuerreduzierend wirken, wie dies von Seiten der Investoren wünschenswert wäre. Das begründet möglichst geringe Investitionen zur Renovierung, zumindest in den ersten Jahren nach Erwerb des Gewerbehofs.

Auch aktuelle Änderungen bei der Einkommenssteuer werden sich - nach Meinung von Immobilienexperten - auf die Investitionsinteressen, insbesondere der Kleinanleger, auswirken. Dazu gehören aktuell die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte innerhalb einer Frist von 10 Jahren seit Anschaffung (anstelle von bisher 2 Jahren) oder die Beteiligung an Verlustzuweisungsgesellschaften

¹⁵ Danach können Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt wurden, jährlich mit 2 %, Gebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurden, jährlich mit 2,5 % abgeschrieben werden, ausgehend von einer Nutzungsdauer von mindestens 50 bzw. 40 Jahren (Model/Creifelds/Lichtenberger, 1994).

¹⁶ "Diese liegen vor, wenn sie - bezogen auf den Kaufpreis - sehr hoch sind, durch sie das Gebäude verändert wird, der Nutzungswert erheblich erhöht oder die Nutzungsdauer erheblich verlängert wird. Betragen diese Instandsetzungsarbeiten bis zum 31.12.1993 mehr als 20 % und ab dem 1.1.1994 mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes, so liegen anschaffungsnahen Aufwendungen vor (R 157 V EstR). Diese Instandsetzungsarbeiten werden den Anschaffungskosten hinzugeschlagen, wenn sie in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung diese o.g. Grenzen überschreiten und sind in die Bemessungsgrundlage für die lineare AfA einzubeziehen." (Opitz, 1995, S. 82). Entscheidend ist dabei, dass die Sanierungsmaßnahmen nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt werden, unabhängig, ob von dem Veräußerer oder von Erwerber; begünstigt ist demnach nicht der Kauf einer bereits sanierten Immobilie (vgl. Opitz, 1995).

durch Verlustausgleich zwischen den einzelnen Einkunftsarten in Form der Einschränkung der steuerlichen Abschreibung bei der Verrechnung von Verlusten von Kleinanlegern (Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002).¹⁷

Finanzstrategische Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in denkmalgeschützte Gebäude¹⁸ werden 1997 nur von einem Gewerbehof-Eigentümer wahrgenommen, eine Unterschutzstellung von einem Eigentümer angestrebt. In zwei weiteren Fällen wird eine Unterschutzstellung als zu große Einschränkung befürchtet. Demgegenüber hob die o. g. Studie über denkmalgeschützte Gewerbeimmobilien in Hamburg auch die finanziellen Aspekte des Denkmalschutzes hervor. So nutzten fast 53 % der Eigentümer die Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7 i EstG für ihr Gebäude, sie erfolgte im Durchschnitt für 66 % des Investitionsvolumens und ca. 21 % der Eigentümer erhielten Fördermittel (Jones Lang Wootton, 1996).¹⁹ Diese positiven Effekte werden von den Gewerbehof-Eigentümern kaum erkannt. Die Vergabe von Fördermitteln ist nur als Bezuschussung im Einzelfall möglich und wurde von keinem der Eigentümer in Anspruch genommen.

Die von den Gewerbehof-Eigentümern aufgewendeten **Investitionskosten** sind nur schwer zu erfassen. Sie sind im Vergleich als quantitative Kostengröße nicht aussagefähig aufgrund des breiten Spektrums von Instandhaltung, einzelnen wertverbessernden Modernisierungsmaßnahmen und umfangreicher Grundsanierung der Immobilie mit Um- und Erweiterungsbauten. Dies steht in Abhängigkeit von Alter und Zustand der Immobilie sowie mit der von Investorenseite verbundenen Zielsetzung für das Objekt. Zudem waren nicht alle Gewerbehof-Eigentümer bereit oder in der Lage, Investitionsvolumina zu nennen, die sie in den letzten 10 Jahren eingesetzt haben. Aussagen dazu wurden nur von 13 Gewerbehof-Eigentümern getroffen. Diese bezogen sich zum einen auf jährliche Investitionen für Instandhaltung / Modernisierung bei Objekten, die bereits vor 1987 im

¹⁷ Nach bisherigem Recht waren Gewinne aus privaten Grundstücksverkäufen nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung des Grundstücks nicht mehr als zwei Jahre betrug. Nunmehr werden alle Grundstücksveräußerungen steuerpflichtig, die innerhalb einer 10-Jahres-Frist seit der Anschaffung erfolgen (§ 23 (1) Satz 1 Nr. 1 EstG n.F.). Weiterhin dürfen Verluste aus der Beteiligung an Verlustzuweisungsgesellschaften (VZG) nicht mehr mit anderen positiven Einkünften steuermindernd verrechnet werden. Die Beschränkung der Verlustausgleichsmöglichkeiten greift immer dann, wenn die Verluste aus einer Einkunftsart und die Summe der positiven Einkünfte mehr als DM 100.000,- betragen (Informationsbrief eines Steuerberaters, Juli 1999).

¹⁸ Nach diesen Abschreibungen nach § 7 i Einkommenssteuergesetz (EstG) können bei einem Gebäude bzw. einem Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, die Herstellungskosten - soweit sie zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind - im Jahre der Herstellung und in den neun folgenden Jahren jeweils bis zu 10 % vom Einkommen abgesetzt werden.

¹⁹ Für fast 32 % dieser Eigentümer spielen diese Abschreibungsmöglichkeiten sogar eine maßgebende Rolle für die Entscheidung zur Investition in ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Befreiung von der Grundsteuer oder die besonderen Bewertungsrichtlinien für denkmalgeschützte Immobilien und v.a. Fördermittel für Maßnahmen des Denkmalschutzes sind für weit mehr als die Hälfte der Eigentümer kein entscheidendes Kriterium. Das heißt, dass die Investitionsentscheidungen für Denkmale in Hamburg nicht ausschließlich steuerlich motiviert getroffen wurden, sondern wesentlich durch die nachhaltige Vermietbarkeit aufgrund des Standorts und der architektonischen Qualitäten ("Charme und Ambiente") (Jones Lang Wootton, 1996).

Eigentum waren; bei Objekten, die nach 1987 erworben wurden, wurden die Kosten für den Erwerb der Immobilie mit eingerechnet (dies war für fünf Gewerbehöfe der Fall).

Ein beispielhafter Vergleich von wertverbessernden Renovierungsmaßnahmen als Investitionen/qm mag dies verdeutlichen:

- Aufwendungen für einen Gewerbehof (Baualter 1960er Jahre, Stützenrasterbau) werden für eine neue Innenaufteilung und Herrichtung eines Grundstandards mit DM 650,- bis 700,- /qm angegeben.²⁰ Dies sind (grob veranschlagt) etwa 25 % vergleichbarer Neubaukosten.²¹
- In einem Gewerbehof (Baualter ca. 1880, Backstein-Massivbau) wurden Investitionen in Höhe von ca. DM 1.000,- /qm zur Herrichtung eines Grundstandards mit relativ umfangreichen Investitionen der Mieter in die individuell gewünschte Innenausstattung vorgenommen. Dies sind ca. 40 % vergleichbarer Neubaukosten.
- Demgegenüber liegen die Investitionen in eine Bausubstanz etwa gleichen Baualters für Neubaustandard bei grundlegender Veränderung des Rohbaus und der Anlage umfangreicher ebenerdiger Stellplatz- und Aussenanlagen mit einer Höhe von DM 3.000,- bis 3.800,- /qm weit über entsprechenden Neubaukosten.

Die Gewerbehöfe in der hier betrachteten Größenordnung dürften dementsprechend überwiegend in dem Bereich unter 15 Mio. DM angesiedelt sein (vgl. I. / 2.). Bei einer groben Einteilung von Investitionsvolumina der Gewerbehof-Eigentümer kann eine differenzierende Abgrenzung vorgenommen werden

- im unteren Spektrum bei 1-2 Mio. DM,
- im mittleren Bereich bei etwa 5 Mio. DM und höher und
- im Bereich darüber vermutet werden.

Da die jährliche Investitionsplanung nicht nur in Abhängigkeit vom Kapitalmarkt und der Renditeerwartung steht, sondern auch von der Eigenkapitalausstattung und der Größe der Gewerbehöfe, waren die jährlichen Budgets von Interesse. Von Eigentümern kleinerer Objekte wird überwiegend ein jährliches Budget genannt, das den Investitionsrahmen begrenzt, und in der Größenordnung von DM 250.000 bis 300.000,- /per anno liegt. Es wird z. B. bei einem Objekt mit niedrigem Ausbaustandard durch den Eigentümer bei DM 100.000,- /per anno für teilmoder-

²⁰ Einer vergleichbar hohen Investition eines Mieterbetriebes für eine höchst individuelle Innenraumausrüstung wurde in einem anderen Objekt als nicht wertsteigernde Maßnahmen von Seiten des Vermieters große Skepsis entgegengebracht.

²¹ Zum Kostenvergleich: Normalherstellungskosten als Kostendaten auf die Bruttogeschossfläche (BGF) bezogenen Preise mit dem Kostenstand 1995 (Bauwerkskosten entsprechend der Baukostengruppen 300+400 DIN 276) incl. 15 % Mehrwertsteuer, ausschließlich Baunebenkosten für Büroarbeit (HNF 2) Nutzungsart 2 nach DIN 277, Bürobereich in Wohn- und Geschäftshäusern: 0,60 qm/HNF Standard mittel DM 2.280,- DM/qm BGF, Standard gehoben: 2.620,- DM/qm BGF, Standard stark gehoben 2.960,- DM/qm BGF (Sprengnetter, Ergänzungslieferung 1995)

nisierter Objekte bis DM 300.000 bis 500.000,- /per anno angesetzt. Bei einem vor fünf Jahren grundsanierten Objekt liegen die Aufwendungen bei DM 25.000,- /per anno für reine Instandhaltung ohne größere Renovierungs- und Reparaturmaßnahmen. Die jährlichen Investitionen für die Bewirtschaftung bewegen sich dementsprechend innerhalb eines breiten Spektrums zwischen 1 % über 3 - 4 % bis 20 %.²² Sie liegen damit zu einem großen Teil offensichtlich unterhalb dessen, was zur Werterhaltung solcher Immobilienobjekte anzusetzen sein dürfte. *"Konjunkturabhängig? Eine Miete von DM 15,- /qm gibt im Neubau keine Rendite. Es ist schwer, Mieterbetriebe zu finden. Gegen die Menge an Büroflächen, hinter denen Fonds stehen, kommt man nicht an. Ob die eine Rendite von 2 oder 3 % ausschütten, ist denen egal. Die haben die Masse der Kleinanleger und dann geht der Kurs eben nach unten. Wir merken es direkt"* (Eigentümer, Nr. 05).

Häufig wird die Renovierung nach einem Mieterwechsel oder stockwerksweise, verbunden mit wertverbessernden Maßnahmen, durchgeführt und somit schrittweise eine Modernisierung erreicht. Nicht nur aus finanztechnischen Gründen wird dabei teilweise eine Aufteilung der Maßnahmen vorgenommen, so dass sie unterhalb der Schwelle für ein Baugenehmigungsverfahren liegen (z. B. Erneuerung nur eines Teils der Fenster). Gegenüber der Inanspruchnahme von Fördermitteln besteht seitens der Eigentümer eine große Zurückhaltung, z. B. für Gewerberaummodernisierung. Die überwiegende Mehrheit der Gewerbehof-Eigentümer zeigt auch kein Interesse daran und dementsprechend wenig Kenntnis darüber, vor allem die Alteigentümer.²³ Daran geknüpfte staatliche Bindungen und Auflagen sowie aufwendige Antragsverfahren werden als zu starker Eingriff in den eigenen Gestaltungsspielraum befürchtet.

Weit überwiegend sind die **Renditeerwartungen** langfristig, das heißt auf 20 Jahre, angelegt; nur zwei Eigentümer geben Veräußerungsabsichten an. Dies liegt in dem einen Fall in der Investorenkonstruktion als geschlossener Immobilienfonds begründet.²⁴ Aussagen über erzielte Renditen liegen nur punktuell vor. Sie bewegen sich zwischen 6,5 / 7 % bis 10 % und liegen in einem Fall bei 20 %.

Die in den letzten 10 Jahren entwickelten Gewerbehöfe geben den Investitionstrend in die Aufwertung innerstädtischer Gewerbebauten und -areale mit attrak-

²² Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters in v.H. der Nettokaltmiete beinhalten Verwaltungskosten (diese betragen ca. 3-5 % (3 % bei gesamtheitlicher Vermietung, 5 % bei unterteilter Vermietung)), größere Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Für Gewerbe-/Industriegrundstücke ist in Gemeinden mit mehr als 200.000 EW von 16 % (gleich/mehr als 50 Jahre Restnutzungsdauer) bis 20 % (gleich/weniger als 20 Jahre Restnutzungsdauer) auszugehen. Für Büro- und Geschäftsgebäude wird ein Ansatz von 17 - 22 % zugrundegelegt (Sprengnetter, Ergänzungslieferung 1998). Die Instandhaltungskosten für Gewerbeimmobilien betragen nach Angaben in der Fachliteratur je nach Ausbaustandard und Gebäudealter durchschnittlich jährlich DM 13,- bis DM 35,- /qm Nutzfläche (Sprengnetter, Ergänzungslieferung 1995)

²³ In einem Fall wurde von Versuchen der Einwerbung von Fördermitteln für Renovierungsmaßnahmen berichtet, für die jedoch keine entsprechenden Förderprogramme bestanden hätten.

²⁴ Anders bei dem offenen Immobilienfond, ist hier eine Aufwertung der Immobilie innerhalb eines eng befristeten Zeitraums mit Veräußerungsabsicht Bestandteil des Anlagekonzepts.

tiver historischer Bausubstanz wider. Hier hat sich die reine Verwaltung in Projektentwicklung für diese Standorte gewandelt. Eine vorsichtige Rechnung als Näherung ergibt für die Jahre 1987 bis 1997 ein gesamtes Investitionsvolumen von ca. DM 150 Mio., die von 15 der befragten 28 privaten Eigentümer in die untersuchten Gewerbehof-Immobilien (incl. Erwerb in diesem Zeitraum) getätigt wurden. Vier der verbleibenden 13 Gewerbehof-Eigentümer geben äußerst geringe Instandhaltungskosten an, vermutlich unter 1 % /per anno, während das zur Instandhaltung und sukzessiven Modernisierung aufgewandte Investitionsvolumen von 9 Gewerbehof-Eigentümern bei insgesamt DM 1,5 Mio. liegen dürfte.²⁵

5.4 Mietersuche und Mieterpflege

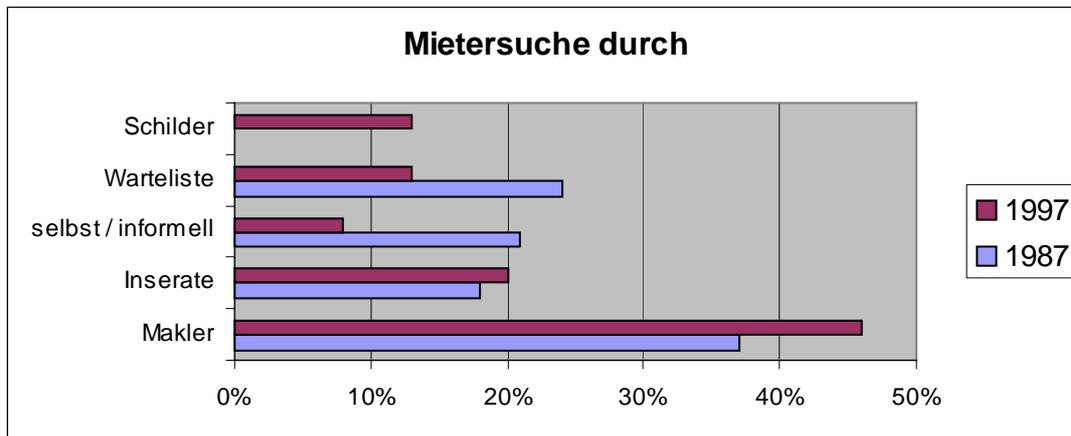
Neben den angebotenen Raum- und Flächenstandards und der damit verbundenen Investitions- und Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter spielt der Umgang mit den Mietern eine essentielle Rolle im Rahmen der Bewirtschaftungsstrategie. Auch hier zeigen sich in den letzten 10 Jahren gegenläufige Entwicklungen bei der Fluktuation und den Leerstandsdaten ebenso wie im Servicebereich.

Die Fluktuation der Mieterbetriebe lag 1987 in mehr als 40 % der untersuchten Gewerbehöfe unter 0,5 Mieterwechseln/per anno, also ein Mieterwechsel in zwei Jahren. Bei 75 % der Eigentümer lag die Fluktuationsrate bei 1,5, also drei Mieterwechseln in zwei Jahren. 13 Eigentümer (15 %) gaben 1987 keinerlei Änderungen in den Mietverhältnissen an und somit niedrige Leerstände. Während mehr als 70 % der befragten Eigentümer eine volle Belegung zeigten, lag der Schwerpunkt bestehender Leerstände bei großen Flächeneinheiten von mehr als 400 qm oder aufgrund der Lage der Flächen im Obergeschoss.

1997 müssen die Eigentümer mit niedrigerem Standard in ihren Gewerbehöfen erhöhte Anstrengungen zur Vermietung angesichts von Leerstandsdaten mit bis zu mehr als 10 % leisten. Bei den professionell geführten Gewerbehöfen liegen diese lediglich bei 3-5 % und damit innerhalb des Rahmens, der von Gewerbehof-Eigentümern und Immobilienexperten als unproblematisch bewertet wird. Er gilt sogar als Voraussetzung für eine flexible Bewirtschaftung bei gewerbehofinternen Verlagerungen. Leerstände werden auch von solchen Eigentümern angesprochen, deren Objekte sich aktuell in einer Phase der Umstrukturierung durch Grundsanierung befinden.

²⁵ Ermittelt auf der Grundlage des unteren Satzes für Instandhaltung, DM 13,- /qm unter Ansatz der Summe der Nutzflächen in diesen 9 Gewerbehöfen.

Gegenüber 1987 haben sich die Aktivitäten bei der Mietersuche erhöht und sind vielfältiger geworden. Verschiedene Wege werden zur Akquisition eingeschlagen, womit sich der Vermietungsdruck vor dem Hintergrund des Büro- und Gewerbeflächenleerstandes offenbart. Interessant ist, dass keiner der Eigentümer Institutionen der öffentlichen Hand, z.B. den Wirtschaftsbeauftragten des Bezirks, kontaktierte.



Basis: 38 Eigentümer-Befragungen 1987, 28 Eigentümer-Befragungen 1997, Mehrfachnennungen

**Abb. 45: Formen der Mietersuche der privaten Gewerbehof-Eigentümer
Vergleich der Samples 1987 und 1997**

Entsprechend der Spezialisierung in der Immobilienwirtschaft bestehen im Bereich der Low-Standard-Flächen z. T. langjährige Kontaktnetze zu Gewerbe- und Industriemaklern. Demgegenüber verfügen vor allem die als Standortentwickler agierenden Eigentümer über umfangreiche, auch branchenbezogene Kontakte, insbesondere innerhalb der Medien"szene", die ihnen damit zusätzlich eine gezielte Direktakquisition ermöglichen.

Das umfangreiche Angebot an Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroflächen einerseits und die Individualität der Mieterwünsche andererseits erfordern inzwischen ein flexibles Vorgehen der Vermieter bereits während des Vermietungsprozesses. Das gilt beim Aushandeln der Miethöhe ebenso wie bei der Herrichtung der Räume entsprechend den Wünschen der nachfolgenden Mieter. Hinzu kommen überaus enge Fristsetzungen bei Mieterwechsel - dies wird von einigen Gewerbehof-Eigentümern hervorgehoben. Eine Optimierung der zeitlichen Abläufe zwischen Bau- und Betriebsgenehmigungsverfahren, Abstimmungen mit den Anforderungen des Amtes für Arbeitsschutz, des Brandschutzes und der Bauaufsichtsbehörde obliegen dem Vermieter. *"Normalerweise brauchen wir für den Ausbau 6-8 Wochen. Hier haben wir etwas mehr als fünf Wochen gebraucht. Wir werden gedrückt in der Zeit, kriegen das aber hin. Wir haben gute Handwerker, ein eingespieltes Team. Die Firmen sind flexibel. Dann haben wir in kurzer Zeit eine Menge Verträge gekriegt. Z. B. benötigt einer einen Lastenfahrstuhl oder es sind Sanitäranlagen, die neu gemacht werden"* (Eigentümer, Nr. 14).

Die Einhaltung dieser Vorgaben sind vielfach nur mit einer gleichzeitigen Vorgehensweise beim Baugenehmigungsverfahren und der Ausführung möglich. Sie bedürfen des allseitigen Vertrauens, insbesondere zwischen Genehmigungsbehörde und Eigentümer. Begünstigend wirkt sich hier häufig das berufliche Betätigungsfeld der Gewerbehof-Eigentümer aus, aus dem heraus viele Verflechtungen im Baugewerbe und zu den öffentlichen Dienststellen bestehen (vgl. II. / 5.6). *"Wenn ich heute mit einem Unternehmen verhandele, dann ist es ja meistens so: jetzt unterschreiben wir und haben alles besprochen. Wann ziehen wir ein? Also am liebsten in drei Wochen. Gut, ihr müsst das noch ausbauen. Ihr wollt 8 Wochen, ich gebe euch 6, dann muss es fertig sein. Wenn ich in einen solchen Prozess das Warten auf eine Baugenehmigung einfügen wollte, dann muss es scheitern. Das geht nur, indem ich während der Mietverhandlungsgespräche mit den Behörden spreche: tragt ihr das Konzept mit, jetzt bauen wir und Bauantrag und Vertragsunterzeichnung laufen parallel. Die Genehmigung kommt hinterher, aber es ist den Behörden ein bekannter Vorgang"* (Eigentümer, Nr. 04). Diese Kontaktnetze bedürfen offensichtlich des langjährigen Aufbaus; ein "neuer" Eigentümer berichtet, dass er den engen Zeitrahmen bei der Herrichtung der Räume durch Realisierung des Bauvorhabens entsprechend der gesetzlichen Vorgaben umgeht und erst anschließend den Bauantrag einreicht.

Eine dauerhafte Mieterpflege wird von nahezu allen Gewerbehof-Eigentümern sehr ernst genommen. Dazu gehört auch die Kenntnis betrieblicher Problemlagen. Hier hat sich im Laufe der vergangenen zehn Jahre wenig verändert. Während sieben Eigentümern 1987 Konflikte der Betriebe nicht bekannt waren, wurden von sieben Eigentümern Parkplatzmangel und von zwei Eigentümern Immissionskonflikte mit Wohnen angesprochen. Betriebliche Probleme mit behördlichen Auflagen wurden von Eigentümerseite ebenso wenig erwähnt wie solche, die sich auf sie selbst als Vermieter beziehen.

Auch im kontinuierlichen Umgang ist 1997 ein flexibles und kurzfristiges Reagieren auf betriebliche Wünsche von seiten des Vermieters entscheidend. Dies gilt um so mehr, je problematischer sich die Mieternachfrage an einigen Standorten darstellt. Umgehende Reparaturarbeiten bei Schäden in den Betriebsräumen gehören bei den professionell geführten Gewerbehöfen dazu. *"Wir achten auf Ordnung und Sauberkeit, das ist unser Image. ... Gewisse Dinge müssen eingehalten werden, das ist in einem Gewerbehof wichtiger als sonstwo. Es muss alles miteinander funktionieren, und jeder muss auf den anderen etwas Rücksicht nehmen. Solche Appelle richten wir schon an unsere Mieter, aber nicht indem wir den Zeigefinger heben, sondern indem wir das plausibel machen: so und so muss das von der Abwicklung laufen, damit alle profitieren. Das wird eingesehen. 98 % aller Mieter sind topp, mit denen kann man reden"* (Eigentümer, Nr. 07).

Bei den Gewerbehöfen der sog. Alteigentümer ist eine jahrzehntelang eingespielte Kooperation festzustellen, bei der der Eigentümer offensichtlich einen großen Teil der Verantwortung für den Zustand der Räume den ansässigen Mieterbetrieben überließ - vielfach auf einer informellen Basis. *"Probleme hatten die Betriebe mit dem Besitzwechsel. Mein Schwiegervater war einer, der sagte, macht mal, und es ging drunter und drüber. Und nun hatten sie Angst, dass der große Durchschlag kommt (Mietsteigerung, alle raus). Das hat*

lange gedauert, bis wir die Leute davon überzeugt hatten, dass wir gar nichts wollen. Dass alles nicht mehr so weitergeht wie bisher, das ist klar. Also dieses "zahl ich heut´ nicht meine Miete, zahl´ ich morgen" oder "zapf´ ich mir den Strom vom Treppenhauslicht ab", so etwas gibt es nicht mehr. Da guckt man hin. Reparaturen auf dem Hof oder wilde Parties, die das ganze Wochenende dauern, das gab es doch häufig. Wir haben eine ganze Akte voll von Beschwerden und Anzeigen" (Eigentümerin, Nr. 02).

Etwa die Hälfte der befragten Eigentümer geben darüber hinaus ein starkes Interesse an betrieblichen Belangen an. *"Ich suche auch die Kontakte zu Betrieben. Wenn sich einer selbständig macht, finde ich das super. Ich sage meinen Mietern immer, wenn ihr nicht zahlen könnt, müßt ihr mit mir sprechen. Nicht auf Tauchstation gehen, dann kommt der Rechtsanwalt. Man kann immer mit mir reden" (Eigentümer, Nr. 10).* Dies begründet sich zum einen vielfach aus ihren aktuellen oder früheren beruflichen Zusammenhängen, aus denen heraus ihnen das Denken, Handeln und Planen von Betriebsinhabern naheliegt.

Einige Vermieter definieren ihre Rolle somit weitergehend bis hin zum *"Mittler zwischen betrieblichen und gesetzlichen Belangen"* (Eigentümer, Nr. 07) oder sogar Betriebsberater. *"Ich möchte nicht nur die Mieter halten, sondern dass es noch weiter geht. Dass ich mit vielen Mietern über Möglichkeiten der Entwicklung in der Zukunft spreche und zwar nicht nur im Hinblick auf die Vermietungsabsichten und die gemischte Struktur, sondern durchaus auch so, dass man in den Bereich noch hineingeht oder da diversifiziert. ...Ich möchte auf gemeinschaftlicher Ebene Tipps und das Gefühl geben, dass ich mich dafür einsetze, dass es ihnen gut geht. Denn es ist ja so, dass ein Betrieb, dessen Geschäfte sich vernünftiger entwickeln, der kann viel zufriedener mit mir umgehen und das macht mir auch Spaß. ... Und im Endeffekt sichert es mir mein Einkommen."* (Eigentümer, Nr. 06). Ein persönlicher Kontakt zu den Betriebsinhabern wird von den meisten Vermietern als wichtig empfunden.

Die strategische Mieterpflege umfaßt vielfach auch externe Dienst- und Beratungsleistungen, die am ehesten bei den Handwerksdiensten eingeholt werden. Während sich ein Hausmeister in fast allen Gewerbehöfen befindet, sind Haushandwerker nur in wenigen Gewerbehöfen vorhanden, auch wenn es von der Größenordnung des Gewerbehofes durchaus zu vermuten wäre (vgl. II. / 4.6). Vielfach wird hier auch auf Dienste von Handwerksfirmen aus dem eigenen Hause zurückgegriffen und mit der Förderung der betrieblichen Kooperation innerhalb des Gewerbehofes begründet. *"Die Betriebe arbeiten häufig zusammen, da sind wir auch hinterher. Wir sagen, wir haben eine Druckerei im Haus. Wenn man neue Briefbögen braucht, wenn ein Betrieb neu einzieht, bekommt er eine Mappe mit Betrieben, die auf dem Gelände sind, und weitere Informationen dazu, weil wir Interesse haben, dass sich die Betriebe hier stabilisieren"* (Eigentümer, Nr. 07).

Die Serviceleistungen werden zum Bestandteil eines strategischen Standortmarketings, *"Die Leute kommen hierher wegen Kleinigkeiten, wofür wir nicht zuständig sind. Das erbringen wir als Service. Teilweise werden die Kosten umgelegt auf die Mieter, wie der Hausmeister, aber ein Teil seiner Arbeit ist nicht sein Job. Es hat sich einfach gezeigt, dass es besser ist, wenn man mit den Mietern ein kooperatives Verhältnis hat"* (Eigentümerin, Nr. 25). Dies umfasst in einem großen Gewerbehof die Subvention einer Kantine als Kompensation der

unzureichenden infrastrukturellen Ausstattung am Standort. In einigen Gewerbehöfen wird eine reduzierte Miete für Existenzgründer ausgehandelt oder die Ansiedlung kleiner kultureller Unternehmen/Ateliers auf einem äußerst niedrigen Mietniveau mit der Zielsetzung der Anreicherung des Mietermixes vorgenommen. Als Motivation der Eigentümer vermittelt sich eine Interessenslage, die zwischen kulturellem Engagement und dekorativen Aspekten zu suchen ist.

5.5 Probleme bei der Bewirtschaftung

Die Problembereiche lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen: Vermietung, Finanzierung und Standort einschließlich der Erschließung und planungs- und bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren.

Probleme bei der Bewirtschaftung	Anzahl der Nennungen
Keine Probleme	4
Vermietungsprozess / Fristen	6
Finanzierung / Liquidität	4
Erschließung: Anlieferung, Parken	3
Umfeld: Gemengelage oder Monostruktur	2
Planungsrechtliche und genehmigungsrechtliche Verfahren - enge Auflagen: 6 - lange Verfahrensdauer: 6 - unklare Zuständigkeiten: 3 - ggf. ungünstiges Planungsrecht: 2	17
Nennungen gesamt	36

Basis: 28 Eigentümer-Befragungen 1997, Mehrfachnennungen

Abb. 46: Problembereiche der privaten Gewerbehof-Eigentümer des Samples 1997

Die Probleme, die von den Gewerbehof-Eigentümern angesprochen werden, beziehen sich auf die **Rahmenbedingungen der Vermietung** und auf die **Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand**. Von der konjunkturellen Lage auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt ist die Marktposition der Gewerbehöfe nur begrenzt betroffen. *"Im Dienstleistungsbereich ist die Nachfrage sehr groß. In den reinen Bürogebäuden merken wir schon eine Abschwächung der Nachfrage. Aber gemischt genutzte Flächen mit Büro, Werkstätten, Service, die sind im Markt drin. ... Für diese Art der Objektentwicklung gibt es einen Riesenmarkt in Hamburg. Das hat Charme, das muss unterstützt werden. Die Stadt lebt von den Quartieren. ... Dafür wird es immer Mieter geben"* (Vertreter des Eigentümers, Nr. 24).

Dies bestätigt sich in dem Segment denkmalgeschützter Gewerbegebäude, bei denen der durchschnittliche Vermietungsstand pro Objekt 1996 bei etwa 95 % lag und damit im Trend der allgemeinen Leerstandsrate in Hamburg. Differenziert man, so lag 1996 z. B. der Anteil der leerstehenden Flächen Hamburgs im Teil-

markt West (d. h. Altona / Ottensen / Bahrenfeld) mit den zahlreich bestehenden Fabriken bei ca. 14 %, während hier bei denkmalgeschützten Immobilien nur ca. 1,4 % der Flächen leer standen (Jones Lang Wootton, 1996).

1987 hatte die Hälfte der befragten Betriebe Probleme mit veralteten und vernachlässigten Gebäuden und Anlagen, die sie bei Anmietung selbst renovieren mussten, einschließlich dem Einbau neuer Fenster und dem Verlegen neuer Leitungen. Allerdings lag das Mietniveau entsprechend niedrig. Immerhin wurde von ebenso vielen Betrieben diese Problematik nicht benannt. 1987 wurde der Zustand der Räumlichkeiten bei Einzug von der Mehrheit der Betriebe als eher schlecht eingestuft: mehr als die Hälfte der Betriebe bezeichnete sie schlecht bis sehr schlecht und nur etwa ein Viertel als gut. 8 % fanden sie in einem renovierten Zustand bzw. in einem Fall als Neubau vor, während immerhin 15 % der Betriebe die Räume als mittelmäßig bezeichneten bzw. diese im Rohbauzustand waren oder gar Umbauten nötig wurden.

1987 bestanden bei der Hälfte der Unternehmen keine Planung für Erweiterungen, Reduzierungen, Umstellungen oder Modernisierung ihres Betriebes in den nächsten Jahren. Bei den positiven Antworten dominierten eine geplante Erhöhung der Betriebskapazität und Modernisierungen im Produktions- und Lagerbereich. Auch eine Betriebsverlagerung wurde von einem vergleichsweise hohen Anteil an Betrieben, vor allem wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten und preislich günstigeren Angeboten an anderer Stelle, ins Auge gefasst.²⁶ In der Betriebsbefragung im Rahmen der Gewerbehof-Evaluierung 1998 wird demgegenüber eine nahezu einhellige Zufriedenheit mit den Gebäuden und Anlagen festgestellt. Allerdings sind in der Zwischenzeit in beiden Gewerbehöfen umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen seitens der Vermieter erfolgt.

Gab es 1987 einige Konflikte mit benachbarten Betrieben (15 % der Nennungen), so können Nachbarschaftskonflikte durch störende bzw. empfindliche Betriebe auch im Rahmen der Betriebsbefragung 1998 konstatiert werden, wenngleich auch hier mehr als 85 % der Betriebe zufrieden sind. Zu Konflikten zwischen Mieterbetrieben wird der Vermieter herangezogen, auch wenn diese bereits lange Zeit im Gewerbehof ansässig sind. *„Ich habe jetzt hier einen Fall mit dem Studio im 5. Stock. Der meint, dass wir hier im Paradies sind. Er beschwert sich über die Geräusche in der Druckerei darunter. Der ist jetzt 10 Jahre drin, vor 5 bis 6 Jahren hat die Druckerei eine neue Maschine aufgestellt und nun beschwert er sich. Das ist der einzige Fall, dass einer Probleme macht. Sonst kommt er zu mir oder ich gehe zu ihm und dann wird das auf der persönlichen Ebene geregelt“* (Eigentümer, Nr. 09).

²⁶ Dabei ist zu berücksichtigen, dass von diesen 13 Betrieben 5 aus einem Gewerbehof mit eindringender Wohnnutzung und einem Minimum an Instandhaltung durch den Vermieter kamen; zudem war er planungsrechtlich - damals - nicht gesichert. Inzwischen bis 1997 war der damals vorliegende Bebauungsplanentwurf zugunsten der gewerblichen Nutzung an diesem Standort geändert worden.

Problematisiert wird 1997 von den Gewerbehof-Eigentümern der derzeit mieterbestimmte Aushandlungs- und Vermietungsprozeß einerseits und die Sorge eines zu langen Zeitraums für die Neuvermietung bei Umstrukturierung. Als Schwierigkeiten stellen sich darüber hinaus, vor allem für Alteigentümer, die **Finanzierung von Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen** dar. Neben der unzureichenden Liquidität scheuen die Eigentümer, vielfach im Rentenalter (vgl. II. / 5.1), davor zurück, solche Maßnahmen zu organisieren und/oder die Kosten auf die Mieten umzulegen und dies mit den Mietern zu verhandeln. Auch die teilweise vorzunehmende **Budgetierung** des jährlichen Finanzmitteleinsatzes wird als Problem genannt, das angesichts einer vielfach nur dünnen Eigenkapitaldecke zu Engpässen bei der finanziellen Liquidität führen kann. Dies steht in Abhängigkeit von den Konditionen des Kapitalmarkts, die allerdings derzeit als günstig eingeschätzt werden. *"Investitionshindernisse? Wenn man kein Geld hat, ist die Bank natürlich ein Hindernis. Für uns war es nicht so einfach, es bedeutet Klinkenputzen, von Bank zu Bank laufen. Wenn man nicht aufpaßt, ist man sein Haus los"* (Eigentümerin, Nr. 02). Vor diesem Hintergrund wird an erster Stelle die Bank als Kooperationspartner genannt, aber auch die Notwendigkeit der Bereitstellung finanzieller öffentlicher Fördermittel angesprochen. *"Bei Bleileitungen z. B. hat man als gewerblicher Vermieter keine Chance, das ist unfair, denn indirekt kurbele ich ja die Wirtschaft an und schaffe Arbeitsplätze: hier im Haus sind ca. 90 Leute tätig"* (Eigentümerin, Nr. 20).

Die **betrieblichen Probleme am Standort** lagen 1987 bei der Hälfte der befragten Betriebe im Fehlen von Parkplätzen, Schwierigkeiten bei der An- und Ablieferung, dem damit verbundenen kurzen Parken und Wenden in den durch enge und niedrige Torwege erschlossenen Standorten sowie Probleme mit benachbarten Betrieben. Eine zweite Zufahrt, unbehinderte Anlieferung, ausreichendes Stellplatzangebot sowie rangierfreie Lkw-Zufahrten wurde in nahezu allen vorliegenden Planungsempfehlungen (u. a. Hahne/Jansen, 1982) betont; sie waren jedoch im Altbaubestand nur schwer zu realisieren. Vor allem fehlende Stellplätze und Erweiterungsprobleme werden in der Betriebs-Befragung 1998 erneut genannt.

Angesichts der Probleme mit der **Erschließung** in engen Hinterhöfen, die in den innerstädtischen Quartieren bestehen, sind in erster Linie verkehrsorganisatorische Maßnahmen, z. B. Beschränkung der Einfahrtsmöglichkeiten vorgenommen worden. Zum anderen bestehen Probleme mit der Organisation von Stellplätzen auf den Grundstücken und einer dadurch hervorgerufenen Inanspruchnahme des dazugehörigen öffentlichen Straßenraumabschnitts. Dies wiederum führt zu Konflikten mit der angrenzenden Wohn- und Gewerbenachbarschaft. Die verkehrliche Erschließung, insbesondere die Organisation des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück, ist in einigen Gewerbehöfen unbefriedigend gelöst. In einem Gewerbehof ist aufgrund dessen eine Parkpalette zur Ergänzung der ebenerdigen Stellplätze in Planung.

Veränderungen in der **sozialen oder ökonomischen Struktur des Quartiers** werden von den Eigentümern mittelbar als Problem erlebt. Sie werden als problematisch wahrgenommen, wenn der Gewerbehof und dessen betrieblicher Besatz sich nicht (mehr) in diese Situation einfügt. Dies trifft beispielsweise bei einem alten Gewerbehof zu, dessen gründerzeitliches Wohn- und Gewerbeumfeld in den letzten Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren hat, die mit Veränderungen in dem kleingewerblichen Besatz und den Einzelhandelsangeboten einherging. Damit gingen für den Eigentümer auch seine persönlichen (Geschäfts-) Kontakte im Umfeld verloren.

Eine andere Form der Aufwertung betrifft Standorte von Gewerbehöfen in einem vormals industriell-gewerblich geprägten Stadtquartier, dessen Funktion als Erweiterungsgebiet der Hamburger Innenstadt als planerische Strategie in den letzten Jahren verfolgt wird. Hier hält sich eine perspektivisch höherwertige Dienstleistungsnutzung der Flächen in den Gewerbehöfen die Waage mit dem Angebot gewerblicher, vergleichsweise preiswerter Flächen für verdrängte produzierende Betriebe in ihrem angestammten nähräumlichen Umfeld. Anstelle einer Anpassung der Gebäudestrukturen des Gewerbehofs aus den 1960er Jahren, die im Ergebnis grundrisstypologisch und architektonisch mit neuwertigen Bürogebäuden der letzten Jahre konkurrieren würde, wird mit dem bestehenden Flächenangebot an diesem Standort nachfragegerecht eine "Nische" erkannt und ausgefüllt. *"Hier in der Gegend sind Gewerbeflächen selten geworden, ... , nur Büroflächen werden gebaut. Gewerbeflächen sind dadurch knapper, und das ist für mich ein Vorteil. Denn ich biete diese Flächen nach wie vor für Mieten zwischen DM 10.- und 12,- /qm an. In dieser Nische habe ich meinen Markt. Nun sind auch die Gebäudetiefen bei mir größer, weil es Gewerbeflächen sind. Bei Büroflächen hat man maximal eine Gebäudetiefe von 13-14 m mit einem Mittelgang, bei Gewerbeflächen sind es bis zu 22 m, und die innen liegenden Flächen können mit Maschinen oder als Lagerräume genutzt werden"* (Eigentümer, Nr. 26).

5.6 Die Rolle der öffentlichen Hand aus Sicht der Eigentümer

Nach wie vor wird **öffentliches Handeln** überwiegend als **restriktiv** wahrgenommen; dies wird auch an den von den Eigentümern benannten Problemfeldern deutlich. Darin begründet sich wohl auch die nach wie vor bestehende Skepsis oder Ablehnung gegenüber der Inanspruchnahme von Fördermitteln. Einschränkungen der öffentlichen Hand, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Gewerbehofs auswirken, wie planungsrechtliche Ausweisung oder umweltschutzrechtliche Auflagen, sah 1987 der weit überwiegende Teil der Eigentümer nicht gegeben. Von einigen wenigen wurden baurechtliche Auflagen als zu unflexibel kritisiert - eine Einschätzung, die auch häufig von Gewerbe- und Industriemaklern vertreten wurde. Negative Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Stadt sowie die Langwierigkeit von Verfahren wurden von der Hälfte der Eigentümer bemän-

gelt und damit doppelt so häufig wie positive Erfahrungen genannt. Dementsprechend hatte etwa ein Drittel der Vermieter auch keinerlei Erwartungen an die Stadt in bezug auf eine positive Entwicklung des Grundstücks.

Von betrieblicher Seite wurden zu enge Auflagen, vor allem des Amts für Arbeitsschutz, beklagt; weniger Probleme bestanden offensichtlich mit der Bauordnung. Insgesamt negative Erfahrungen mit der öffentlichen Hand bei der Zusammenarbeit wurden von sieben Unternehmen benannt. Auch mit der Verkehrsplanung im Umfeld des Gewerbehofs waren einige wenige Betriebe in den Gewerbehöfen unzufrieden aufgrund einer eingeschränkten Erreichbarkeit ihres Standorts. Negativ beurteilt wurde eine mögliche Beeinflussung der Standortentwicklung durch die Stadt (*"In Ruhe gelassen werden"* (Aussage eines Betriebs, 1987)).

Als Probleme mit der **öffentlichen Hand** werden 1997 am häufigsten die unzureichende Transparenz sowie die Dauer von Baugenehmigungsverfahren angesprochen und die Auflagen der Bauordnung und der Arbeitsstättenrichtlinien, auch im Vollzug, als zu starr empfunden. Andererseits wird von Beispielen positiver Zusammenarbeit mit Vertretern des Bauordnungs- oder des Denkmalschutzamtes berichtet, die mit innovativen Lösungen in enger Kooperation mit dem Eigentümer die Planung positiv beeinflussen konnten.²⁷ Für einen Teil der Eigentümer kommen hier allerdings ihre bestehenden Kontakte und Kooperationsbeziehungen im professionellen Umgang mit Genehmigungsverfahren zum Tragen.

Im Umgang mit der öffentlichen Hand wird aus den Aussagen der Eigentümer 1997 eine **Polarisierung** deutlich. Einerseits haben die professionellen Betreiber von Gewerbehöfen wenig Probleme mit öffentlichem Verwaltungshandeln, da sie die Strukturen der Behördenressorts kennen und persönliche Kontakte aufgebaut haben. Aus der kontinuierlichen Zusammenarbeit ist ein Vertrauensverhältnis gewachsen, zumal von beiden Seiten die jeweilige Handlungslogik, eingeschränkt auch die Entscheidungsprozesse im politischen Raum, begriffen und akzeptiert werden. Bei Interessenskonflikten werden kooperative Lösungen angestrebt. Zu diesen Eigentümern zählen solche größerer oder mehrerer Gewerbehöfe, aber auch ein Teil der sog. Alteigentümer. Bei Letzteren sind es einzelne situative Erfahrungen mit belastenden Auflagen oder zu geringer Flexibilität.

Die negativ empfundenen Erfahrungen mit öffentlichem Verwaltungshandeln sind mit der Einschätzung verbunden, dass eine kooperative Zusammenarbeit kaum möglich sein kann. Dementsprechend werden Kontakte nur im Zusammenhang mit

²⁷ Dies wird auch in der o.g. Studie bestätigt. Die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt bewerten fast 95 % der Eigentümer als sehr gut oder gut, ebenso die Kompetenz der Berater des Denkmalschutzamtes, zu denen eine Vertrauensbasis aufgebaut war und deren Lösungsvorschläge hilfreich waren. Kritik bestand an der zeitlichen Erledigung der Vorgänge und das teilweise fehlende Verständnis für die Belange der Eigentümer (Jones Lang Wootton, 1996)

Genehmigungsverfahren gesucht. Aufgrund des langjährigen Agierens in diesem Geschäftsfeld sind die meisten Eigentümer Teil eines gewachsenen wirtschaftlichen Kooperationsgeflechts zwischen ihrer Hausbank, ggf. einem Makler, einem Architekten und Handwerkern; die öffentliche Hand spielt nur eine nachrangige Rolle. *"Ich habe mehr mit Banken zu tun als mit der öffentlichen Hand"* (Eigentümer, Nr. 12).

Kontakte der Eigentümer	Anzahl der Nennungen
Keine	3
Bauprüfamt des Bezirks/Ortsamts	18
Amt für Arbeitsschutz	11
Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung HWF	7
Stadtplanungsamt der Bauverwaltung des Bezirks	6
Wirtschaftsbeauftragte/r des Bezirks	2
Sanierungsbeauftragte/r des Bezirks / Sanierungsträgers	2
Sonstige (z.B. Denkmalschutz)	5

Basis: 28 Eigentümer-Befragungen 1997, Mehrfachnennungen

Abb. 47: Kontinuierliche Kontakte der privaten Gewerbehof-Eigentümer zu öffentlichen Dienststellen bzw. in deren Auftrag Tätigen des Samples 1997

Mehrfach wird die Erwartung an eine größere Transparenz und Verlässlichkeit von Verwaltungshandeln und -entscheidungen geäußert. Anregungen beziehen sich darauf, nur einen Ansprechpartner für Genehmigungsverfahren zu benennen und klare Genehmigungstatbestände erkennbar zu gestalten. *"Heute ist es so, dass jede Detail-Entscheidungsstelle überwunden werden muss. ... Dann habe ich 50 Behördengänge gemacht und mit allen Einvernehmen gehabt, nur nicht mit denen Und keiner hat vorher gesagt, frag erst die. Einer ist immer der Letzte, und der kann immer noch nein sagen. Also auch von behördlicher Seite brauchen wir ein Genehmigungsverfahren nach Netzplantechnik und nicht isolierte Entscheidungen, sondern es muss vernetzt sein,.... Jeder braucht eine solche Checkliste und es muss dann an alle anderen gehen, die dazu ja sagen. Und wenn es dann zurück kommt, kann man sich darauf einrichten, wo es hakt. Und dann ändert man oder lässt es"* (Eigentümer, Nr. 23).

Öffentliche finanzielle Fördermittel wurden - mit Ausnahme von zwei Eigentümern - von keinem der 1997 befragten Gewerbehof-Eigentümer in Anspruch genommen. Ein Alteigentümer erhielt Fördermittel für die Umstellung der Heizung von Öl auf Fernwärme, ein weiterer für Wärmeisolierung (Dach und Fassade) und Heizung.²⁸ Insbesondere von den Alteigentümern werden dazu bessere Informationen erwartet. Bei dem überwiegenden Teil der Gewerbehof-Eigentümer besteht allerdings wenig Interesse an öffentlicher Förderung, die durch Auflagen die unternehmerischen Dispositionen einschränken könnte, zudem als preisgünstiger eingeschätzt werden. *"Investive Mittel als Fördermittel würden mich nicht anreizen. Man sollte sich auf das normale Geschäftsverhalten beziehen. Ich kann nur das ausgeben, was ich in der Ta-*

²⁸ Demgegenüber wurde eine daran interessierte Eigentümerin informiert, dass eine Förderung für die Modernisierung von Gewerberaum nur in Verbindung mit Wohnraum möglich sei.

sche habe. Weil hinter den Buchwerten keine reellen Werte mehr dahinter stehen. Ich muss ja immer mehr Rendite herauskriegen, weil ich ja die Zinsen bedienen muss" (Eigentümerin, Nr. 16). Es wird jedoch **Interesse an direkten Zuschüssen** formuliert, die als Anreiz für Investitionen empfunden werden, wenn die Vergabemöglichkeiten nicht zu kompliziert sind.

Probleme mit **planungsrechtlichen Vorgaben** bestehen kaum, wenngleich mancher Eigentümer gerne die Nachfrage nach Lofts mit einem entsprechenden Angebot in diesem Segment erfüllen würde. Vor allem in den Stadtquartieren im Umbruch mit vielfach altem Planungsrecht wird die über lange Zeiträume bestehende mangelnde Planungssicherheit beklagt, ohne dass sich Entscheidungsprozesse transparent darstellten. Als Rahmenbedingung für eine Standortentwicklung wird dies als Investitionshemmnis empfunden.

Von mehreren Gewerbehof-Eigentümern, vor allem von solchen, die als professionelle Anbieter agieren, wird das konkurrierende Flächen- und Raumangebot generell, aber vor allem von öffentlichen Gewerbehöfen, sorgenvoll betrachtet. Diesen wird ein höherer Standard zu vergleichsweise günstigen Mieten aufgrund öffentlicher Finanzmittelunterstützung zugeschrieben, in vereinzelt Aussagen wird es als Wettbewerbsverzerrung auf dem Immobilienmarkt eingestuft.

Von einer **aktiven Herangehensweise der öffentlichen Hand** wird in der Form berichtet, dass eine Flächenabfrage von der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HWF) ohne inhaltlichen Bezug zum Gewerbehof durchgeführt und als unzureichend empfunden wird. *"Es gibt ja eine Wirtschaftsförderungsgesellschaft, die hat mich schon 2 bis 3 mal angerufen, ob das Grundstück noch in meiner Hand ist und ob sie es in ihrer Liste als Gewerbegrundstück führen können, um es am Markt anzubieten. ... Da habe ich nicht das Gefühl, das da viel Pfeffer hinter sitzt, es ist eher eine Verwaltungstätigkeit. Da müssten die Gespräche anders laufen, wenn sie wirklich Interesse an meinem Grundstück haben. Nur anrufen und fragen, gibt es Sie noch und darf ich Ihr Grundstück noch im Computer behalten und dann wieder auflegen, das zeigt eher Desinteresse. Aus der Richtung kommt nichts"* (Eigentümer, Nr. 11).

Keiner der Eigentümer hat Erfahrungen mit **Formen der formalen Konsensbildung**, wie Abschluß eines städtebaulichen Vertrags, mit Ausnahme eines größeren Investors, die aber auch nicht im Zusammenhang mit einem Gewerbehofprojekt standen.

Formelle oder informelle Kontakte bestehen nur zwischen wenigen Gewerbehof-Eigentümern, die sich ansonsten kaum untereinander kennen, abgesehen von einigen Betreibern großer Gewerbehöfe oder Projektentwickler, deren Namen in der Immobilienbranche bekannt sind. So beschränken sich persönliche Kontakte überwiegend auf solche, deren Objekte innerhalb eines stadträumlichen Bereichs (Stadtteil oder Quartier) liegen. Stärkere punktuelle Anlässe gibt es im Zusam-

menhang mit den betrieblichen Nachfragegruppen und Entwicklungskonzepten; in einem Gewerbehof haben sich mehrere Delegationen aus anderen Bundesländern vor Ort über diese Art der Projektentwicklung informiert.

Keiner der Eigentümer berichtet von Formen einer institutionalisierten Kommunikation und Kooperation, weder zwischen den privaten Eigentümern untereinander, noch zwischen privaten und institutionellen bzw. öffentlichen Akteuren. Mehrere der Gewerbehof-Eigentümer verweisen auf einen bisher einmaligen Termin, der 1993 von der HWF initiiert worden war, bei dem es zu einem Austausch zwischen Anbietern von Flächen in Gewerbehöfen und nachfragenden Betrieben kommen sollte.²⁹ Im Ergebnis wird bemängelt, dass in den darauffolgenden Presseartikeln ausschließlich die öffentlichen Gewerbehöfe im Mittelpunkt standen. *"Gebracht hat es nicht viel, außer dass man sich ausgetauscht hat. ... Die privaten Gewerbehöfe sind nach der Veranstaltung untergegangen; das private Engagement ist nicht gewürdigt worden"* (Eigentümer, Nr. 17).

Etwa die Hälfte der Gewerbehof-Eigentümer hat 1997 keinerlei Erwartungen an die öffentliche Hand. Bestehende Erwartungen sind zumeist diffus und werden überwiegend als ein zukünftiges Vermeiden von eigenen oder fremdvermittelten Erfahrungen formuliert. Dies gilt insbesondere für die Eigentümer, die ihre Immobilie als reines Anlageobjekt bewirtschaften, und für anonyme Geldanleger bzw. Fonds ohne unmittelbaren Standortbezug. Bei mehreren Eigentümern wurde durch das Gespräch Interesse an einem Kontakt zu dem Wirtschaftsbeauftragten im Bezirk geweckt, von dem Unterstützung bei Leerstandsproblemen durch die Vermittlung von Mietern erhofft wurde. *"Von der Stadt ist noch nie irgendetwas gekommen, aber vielleicht haben wir uns auch nicht genug gekümmert, denn jede Geschäftsbeziehung beruht auf Aktivitäten"* (Fond-Verwalterin, Nr. 19). *"Wir suchen die Objekte selber, man hört mal was oder kriegt einen Tipp. Man wird sensibel dafür und wird auch schon mal angesprochen. Von der Stadt selbst ist noch nichts gekommen. Das würden wir nicht negativ sehen, wenn uns die Stadt mal etwas anbietet"* (Eigentümer, Nr. 28). *"Weil man nicht jeden Tag etwas Neues aufbaut, wird einem manchmal von der Behörde die Kompetenz abgesprochen. Eher genießen die großen Firmen das Vertrauen. Ich kenne viele Firmen, mit denen die Stadt zusammen gearbeitet hat, die vor dem Konkurs stehen. Aber die werden immer wieder angesprochen, weil sie bekannt sind"* (Eigentümer, Nr. 06).

Eine bessere "Durchschlagskraft" der Interessen von Kleinvermietern im gewerblichen Bereich wird deshalb von einem Eigentümer angesprochen. *"Große Investoren haben es sehr viel leichter, Zugang zu bekommen zu Kompetenzträgern, die alles an sich ziehen können. ... Die negative Seite ist die fehlende Kompetenzbegrenzung, dass keiner dieser Betroffenen auch andeutungsweise der Sinn danach stand, dass er seinen Teilauftrag nur erledigen kann, wenn er diesen in einen gesamten Auftrag einfügt. Jeder hatte nur das Bestreben, zu sagen, ich habe das gemacht, was ich kann, was rauskommt, ist mir gleich. Ich muss nur nachweisen, dass ich aktiv war, bin aber für das Ergebnis nicht verantwortlich. Es muss jemanden geben, der verantwortlich ist"* (Ei-

²⁹ Diese Informationsveranstaltung über Flächenangebote in Gewerbehöfen und deren Vor- und Nachteile richtete sich an Handwerksbetriebe. Sie fand am 25.11.1993 in einem der privaten Gewerbehöfe statt und war von der HWF in Zusammenarbeit mit der Handwerkskammer Hamburg organisiert worden.

gentümer, Nr. 23). Unterschiedlich ist die Einschätzung über eine Verbesserung des Austauschs. Während dies von einigen Eigentümern als nicht notwendig erachtet wird (*"wichtiger ist es, dass ich meine Nachbarn am Standort des Gewerbehofs kenne"* (Eigentümer, Nr. 10)), äußern die überwiegende Anzahl der Eigentümer ein Interesse daran. Nur einige wenige Eigentümer problematisieren eine mögliche Konkurrenz untereinander oder sind aus zeitlichen Gründen daran nicht interessiert. Als organisatorische Form für Kontakte wird ein Informationsforum, z. B. vergleichbar mit dem Wirtschaftsverein Harburg-Wilhelmsburg vorgeschlagen; als Träger für eine Vernetzung wird von einem Eigentümer die Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH) genannt.

Für die zukünftige **Perspektive für Gewerbehöfe** wird – mit einer Ausnahme - eine positive Entwicklung im Sinne einer guten Vermietbarkeit erwartet, wenn auch nicht auf dem Niveau zu Beginn der 1990er Jahre. Für einige Eigentümer gilt der Markt derzeit als gesättigt. *"Die Vermietung ist momentan nicht einfach. Es gibt zwei Möglichkeiten: zu vermieten oder zu veräußern. Aber letzteres würde ich erst in zwei Jahren tun, wenn wir näher an den Euro kommen. Dann gibt es Interessen, in den Grundbesitz zu fliehen. Umgekehrt ist für mich die Frage, ob ich mich weiter mit dem Grundstück belasten oder es über die Schwelle des Euro tragen will"* (Eigentümer, Nr. 11).

Nach Meinung von Immobilienexperten ist davon auszugehen, dass Hamburg "ein stabiler und wertbeständiger Immobilienstandort" (Müller International Immobilien GmbH, 1998, S. 23) mit relativ hohen Kaufpreisen und Renditen in Innenstadtlagen zwischen 5 und 6 % (gegenüber bis zu 7,5 % in peripheren Lagen) bleiben wird. Die räumliche Flexibilität von Gewerbehöfen wird von ihren Eigentümern überwiegend nachhaltig positiv bewertet, auch wenn rückblickend die kleinteilige Vermarktung mit einem an die Marktlage angepaßten phasenweisen Ausbau als die zweitbeste gegenüber der ursprünglich intendierten Geschäftsstrategie verfolgt werden musste. *"Wir wollten dies nur durchhandeln. ... Wir haben damals die Mieten von DM 10,- auf 18,- /qm erhöht, das war nach der Wende. Die Firmen gingen reihenweise raus. Es wurde immer leerer. Es war alles häßlich, also musste ich ran und selbst ausbauen"* (Eigentümer, Nr. 14). Das Engagement für den jeweiligen Standort orientiert sich auf eine Wert-erhaltung und -verbesserung des Gewerbehofs als Bestandteil eines regionalen, differenzierten Angebotspektrums in Verbindung mit entsprechenden Geschäftsstrategien: *"Unsere Strategie ist bisher kein Neubau, sondern der Bestand. Das können wir, das machen wir schon ewig lange und haben das spezifische Know How. ... Das Wichtigste ist, Fantasie zu haben. .. Wir haben diese Fantasie und haben die Möglichkeit, die unterschiedlichen Branchen anzusprechen wie im Neubau"* (Eigentümer, Nr. 17). Oder: *"Wir haben eine gewisse Bandbreite: zwischen DM 12,- /qm für alte Flächen, die unteren Standard haben, aber das sind die Ausnahmen, bis deutlich über DM 20,- /qm im Durchschnitt. Es ist keine Massenware, es sind Unikate"* (Eigentümer, Nr. 28).

Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird 1997 in fast allen Gesprächen thematisiert und eine zukunftsorientierte eigene Verantwortung durch die Bereitstellung von günstigen Räumen für Existenzgründer dokumentiert, wenngleich sicherlich die konjunkturellen Rahmenbedingungen hier ihren Einfluß zeigen. *"Man muss ein Gerüst finden, das trägt. Das kann sich am Anfang nicht rechnen, aber man muss in die Zukunft blicken und versuchen einzuschätzen, wie die Entwicklung geht. Wenn der Betrieb so klein bleibt, geht das auf. Wenn er starkes Wachstum erwartet, muss er Abstriche in Bezug auf die Ausstattung hinnehmen. ... Vorstellbar ist das Angebot von befristeten Zwischennutzungen in Leerständen und dort Flächen anbieten für Existenzgründer, wo der Preis das Attraktive an dem Standort ist. Das würde jeder Grundeigentümer machen, bevor er gar nichts hat. Da sehe ich durchaus Möglichkeiten. Aber wie erfährt ein Existenzgründer davon? Ist die Stadt vielleicht ein guter Mediator oder Vermittler, der dieses Feld beackert"* (Eigentümer, Nr. 04)? In Einzelfällen stellt sich die Sichtweise auch umfassender dar: *"Es ist wichtig, Beispielfunktionen zu geben, um den Mittelstand und die kleinen Betriebe zu fördern, da die öffentliche Hand überfordert ist. ... Wie mache ich die Substanzerhaltung am ökonomischsten - das führt zu langfristig rentablen Lösungen, langfristig denken, wie ich die Kreativität am besten erhalte"* (Vertreter des Eigentümers, Nr. 21).

5.7 Zusammenfassung

Die Struktur- und Motivationsmuster der Gewerbehof-Eigentümer sind vielfach deutlich von ihrem persönlichen Standortbezug und dem Berufs- und Qualifikationsprofil geprägt. Etwa die Hälfte der Eigentümer hat ihre Tätigkeit zur Entwicklung weiterer Gewerbehöfe in den letzten 10 Jahren intensiviert oder ausgeweitet. Dies verweist auf eine Professionalisierung der Bewirtschaftung und eine damit einhergehende Verfestigung dieses Geschäftsfeldes.

Maßnahmen zur Bildung nachgefragter kleinteiliger Flächeneinheiten sind in erster Linie die Anlage neuer innerer horizontaler und vertikaler Erschließung, neue Ver- und Entsorgungsstränge sowie Sanitärbereiche. Auch die Kommunikationsleitungen bestimmen den Ausstattungsstandard der Gewerbehöfe. Höherer Aufwand in die Nachnutzbarkeit technischer Infrastruktur ist erforderlich. Es bilden sich gegenläufige Aussagen ab, die zu einem insgesamt höheren Ausstattungsstandard führen: zum einen wird von Eigentümerseite mit dem Angebot schlüsselfertiger Räume ein höherer Standard vorgegeben. Zum anderen verfolgt ein Teil der Eigentümer mit dem Angebot erweiterten Rohbaus die Strategie einer langfristigeren Bindung der Mieterbetriebe durch deren eigene Investitionen entsprechend ihren Vorstellungen. Überwiegend wird das Ausstattungsangebot strategisch von Kriterien der Flexibilität und Nachnutzung bestimmt.

1987 wurde ein nachfrageorientiertes Vorgehen der Eigentümer bei der Gestaltung der Flächen- und Raumangebote deutlich, das 1997 den Ausbaustandard und ein flexibles Flächen- und Raumangebot noch deutlicher definiert. Die Schwankungen auf dem Gewerbe-, insbesondere dem Büroflächenmarkt beein-

flussen 1997 die Angebotskonzepte und -standards in den Gewerbehöfen. Die überwiegend als wichtig erachteten Elemente des Angebots in einem Gewerbehof sind ein kleinteiliges Flächenangebot, die Flexibilität unterschiedlicher Flächengrößen und –nutzungsmöglichkeiten und breit gefächertes Spektrum an Branchen und Betrieben zur Risikostreuung.

Deutlich werden sind die Abhängigkeiten zwischen dem Ausbaustandard durch den Vermieter, der Miethöhe und der Mietvertragsdauer. Von Seiten der Vermieter werden Mieterinvestitionen dann begrüßt, wenn sie selbst lediglich einen investiven Mindeststandard erhalten wollen, die eigene Liquidität gering ist, die Mietvertragsdauer bei 10 und mehr Jahren auch im Interesse des Betriebes liegt (in Ausnahmefällen bei 5 Jahren) und es sich um werterhaltende oder werterhöhende Investitionen der Betriebe handelt, die sich in den insgesamt bestehenden Ausbaustandard und die Gestaltung einfügen.

Mietersuche und –pflege besitzen einen hohen strategischen Stellenwert bei den Eigentümern. Das Verhalten als Vermieter weist auf ein stark von den persönlichen Lebensmustern und -einstellungen geprägtes Verhältnis zum Mieterbetrieb hin. Eine Konstanz der Problemstrukturen 1987-1997 lässt sich für Alteigentümer von Gewerbehöfen und Investoren erkennen, die die Verwaltung und Organisation ihres Gewerbehofes nicht als Hauptgeschäftsfeld betreiben. Im Umgang mit behördlichen Strukturen scheinen sie sich nur eingeschränkt als gleichwertiger Partner zu fühlen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass vielfach durch langjährige Mietverhältnisse und kleinteilige Instandhaltungsmaßnahmen nur sehr punktuelle Kontakte zu öffentlichen Dienststellen bestehen, bzw. notwendig werden. An darüber hinausgehender Zusammenarbeit wird wenig Interesse gezeigt. So stehen Finanzierungsprobleme für Instandhaltung und Modernisierung eher im Mittelpunkt, für deren Lösung jedoch nur in geringem Umfang auf eine Unterstützung mit öffentlichen Finanzmitteln reflektiert wird. Dementsprechend wurden öffentliche Fördermittel kaum in Anspruch genommen.

Für den überwiegenden Teil der Gewerbehof-Eigentümer gilt, dass sich die aktuellen Vermietungsschwierigkeiten im gewerblichen Immobilienmarkt auch in diesem Segment widerspiegeln. Die meisten Eigentümer, die einen mittleren Ausstattungsstandard anbieten, würden, zumindest aktuell, nicht mehr in diesem Segment des Immobilienmarktes investieren, obwohl dies 1987 durchaus eine Perspektive war. Dennoch erscheint ihnen dieser Bereich mit einem vielfältigen anpassbaren Flächen- und Raumangebot vergleichsweise stabil und nachhaltig vermietbar.

6.0 Typologische Morphologie privater Gewerbehöfe und Charakterisierung ihrer Eigentümer

Bereits 1987 kristallisierten sich Muster heraus, die Zusammenhänge zwischen Standorten der Gewerbehöfe, Gebäuden und Betreiberstrategien erkennen ließen. Daraus werden Charakterisierungen ihrer Eigentümer abgeleitet und anhand definierter Kriterien eine typologische Zuordnung von Gewerbehöfen vorgenommen. Die Merkmale basieren auf stadträumlichen und nutzungsstrukturellen Kriterien; architekturtypologische oder baukonstruktive Kriterien sind einbezogen, werden aber nicht als bestimmend in den Vordergrund gestellt.¹

Die Kriterien sind aus den Zustandsmerkmalen entsprechend der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsverordnung - WertV, 06.12.1988 § 5 Absätze 5 und 6) abgeleitet. Die Beschaffenheit eines Grundstücks ist bestimmt durch die Grundstücksgröße, die Grundstücksgestalt, die Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, die tatsächliche Nutzung und die Nutzbarkeit. Bei bebauten Grundstücken kommen der Zustand der baulichen Anlagen, Gebäudeart, Baujahr, Bauweise, Baugestaltung, Größe und Ausstattung hinzu. Als Lagemerkmale sind Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und Umwelteinflüsse benannt. Darüber hinaus wird die Verwertbarkeit des Grundstücks bzw. von Teilen des Grundstücks als Merkmal einbezogen.

Für die Gewerbehöfe werden die o.g. Merkmale des Grundstücks und des Zustands der baulichen Anlagen modifiziert; als Kriterien werden angelegt

- Makro- und Mikro-Standort,
- Nutzung im Umfeld,
- Erschließung und Bauweise,
- Grundstückszuschnitt (Grundstücksmaße) und –größe,
- Bebauungsdichte: Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ),
- Geschossigkeit und Gebäudetiefe,
- Funktionszuordnung: Überlagerung auf den Freiflächen und der Gebäudenutzung.

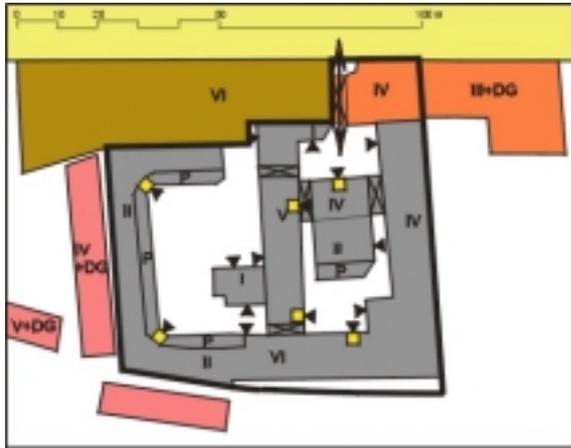
Um die unterschiedlichen Ausprägungen der privaten Gewerbehöfe zu dokumentieren, sind jeweils mehrere Beispiele unter einem Typus subsummiert. Die Planzeichnungen basieren auf Katasterkarten (M. 1:1.000) von Gewerbehof-Grundstücken, die aus Datenschutzgründen abstrahiert wurden.²

¹ Damit würde sich der Schwerpunkt der Arbeit zu stark auf die Ebene der Grundrissorganisation und Baukonstruktion verschieben, dennoch sind dies zweifellos interessante Untersuchungsaspekte - gerade angesichts der Suche nach neuen Konzepten für flächensparenden Gewerbebau.

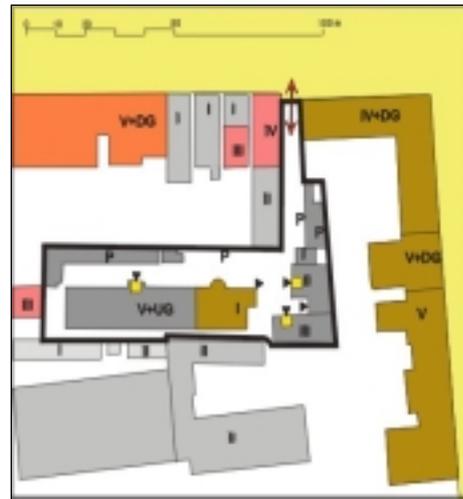
² Es war angestrebt, einen einheitlichen Maßstab für die Abbildungen zu den jeweiligen Typen zu wählen; aufgrund der sehr weit gefächerten Grundstücksgrößen wurden zugunsten einer einheitlichen Darstellung zur besseren Lesbarkeit unterschiedliche Maßstäbe gewählt (Maßkette in jedem Plan).

6.1 Typisierung der Gewerbehöfe

Die den jeweiligen Typen zugeordneten Gewerbehöfe werden in ihren Abhängigkeiten bei den unterschiedlichen kongruenten und divergierenden Ausprägungen dargestellt. Sie sollen räumliche Prinzipien der gemeinsamen betrieblich/gewerblichen Nutzung eines Grundstücks veranschaulichen.



Typ I/1

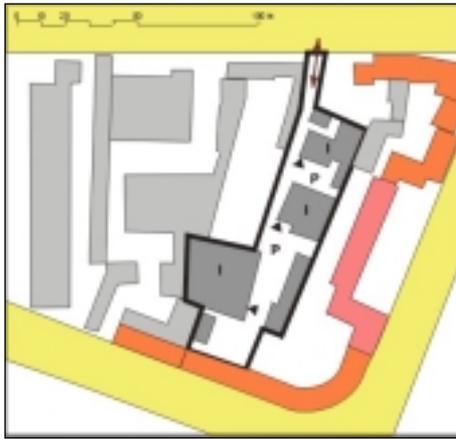


Typ I/2

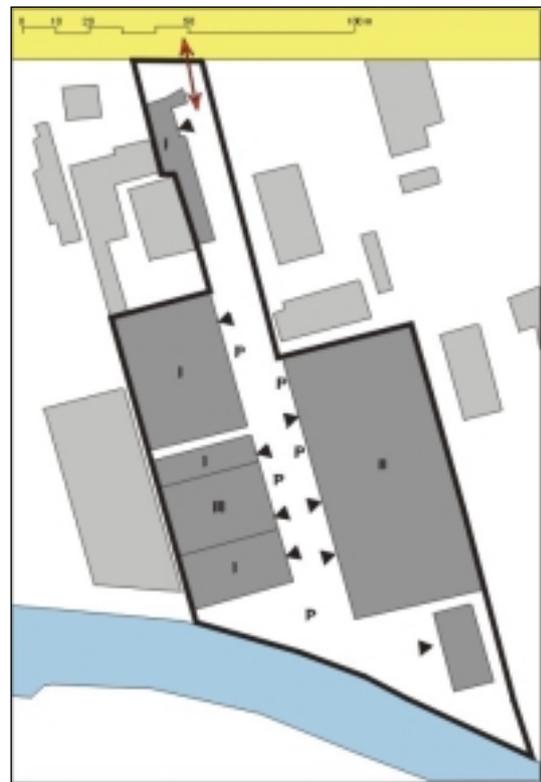
Typ I: Der Verborgene

Makrostandort:	hohe oder geringe Innenstadtzentralität
Mikrostandort:	Lage im Blockinnenbereich an vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen, gute ÖPNV Erreichbarkeit
Nutzung im Umfeld:	Funktionale Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen (Erdgeschosszonen), Wohnnutzung (Obergeschosse)
Erschließung:	rückwärtige Lage mit Pfeifenstiel; enge und niedrige Toreinfahrt; engräumiges Rangieren und Wenden erforderlich
Grundstückszuschnitt:	Verhältnis Breite zu Tiefe etwa 1:1 oder straßenparallel langgestreckt z.B. 4:1
Grundstücksgröße:	bis 6.500 qm
Bauweise:	kompakte Bauweise, überwiegend geschlossen mit eingestellten Gebäuden im Hofinnern
Geschossigkeit:	tendenziell dreigeschossig und höher bei historischer Bausubstanz
Baudichte:	GRZ: ca. 0,5 / GFZ: ca. 1,7-1,8
Gebäudetiefe:	10–15 m, teilweise ohne Grenzabstand zur Nachbarbebauung
Funktionszuordnung:	tendenzielle Überlagerung der Flächen für Pkw-/Lkw-Erschließung zur Anlieferung und Kundenverkehr, betriebsübergreifende gemeinsame horizontale und vertikale Erschließung
Perspektive:	Interessant für Dienstleistungs-, bes. Medienbetriebe; aufgrund der Erschließung selbständige Verwertung einzelner Grundstücksteile nur eingeschränkt möglich; mehrfach parzelliertes Eigentum mit Erschließungsregelung denkbar

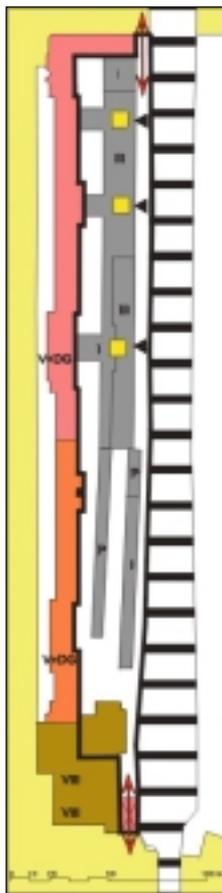




Typ II/1



Typ II/2

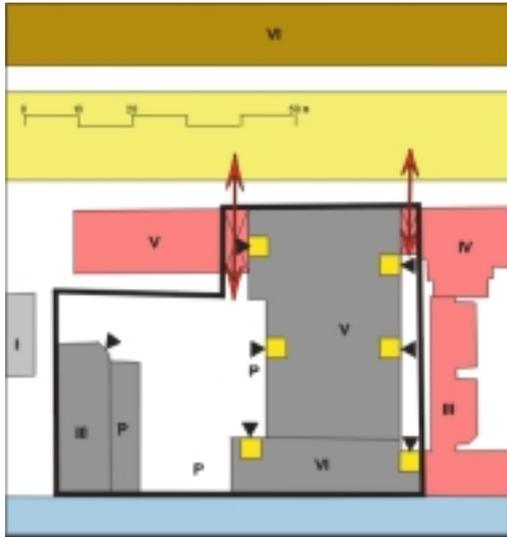


Typ II/3

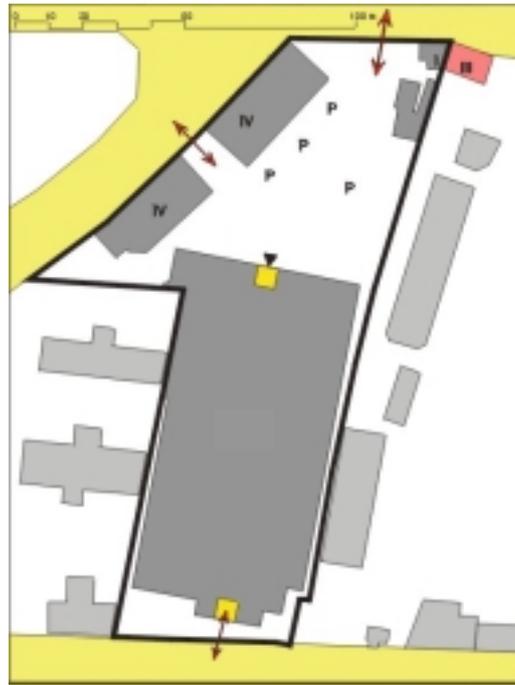
Typ II: Der Marginale

Makrostandort:	Inneres oder äußeres Stadtgebiet
Mikrostandort:	Nebenlage; eingeschränkt gute IV- und ÖPNV-Erreichbarkeit
Nutzung im Umfeld:	Industriell-gewerbliche Nutzungen oder mischstrukturierte Lage mit Kleingewerbe/Dienstleistungen/Wohnen
Erschließung:	rückwärtige Lage mit Pfeifenstiel; engräumiges Rangieren und Wenden erforderlich
Grundstückszuschnitt:	schmal (Gebäudetiefe + Erschließung) = 30 – 45 m oder 90 m, Verhältnis Breite zu Tiefe mind. 1:2 bis 1:4, 3.000 – 16.500 qm
Grundstücksgröße:	
Bauweise:	geschlossene oder offen; senkrecht zur Straße;
Geschossigkeit:	überwiegend ein-/zweigeschossig, ggf. dreigeschossig
Baudichte:	GRZ: 0,5 – 1,0 / GFZ: 0,75 – 1,7
Gebäudetiefe:	8-10 m und 30-40 m, teilweise ohne Grenzabstand zur Nachbarbebauung
Funktionszuordnung:	tendenzielle Überlagerung der Flächen für Pkw-/Lkw-Erschließung zur Anlieferung und Kundenverkehr, einzelbetriebliche/ betriebsübergreifende gemeinsame horizontale, ggf. auch vertikale Erschließung
Perspektive:	Aufgrund städtebaulicher Struktur und enger Verflechtung mit Nachbarschaft nur kleinteilige Anpassung, Selektion und Ergänzung von Bausubstanz möglich; bei zweiseitiger Erschließung Teilung ggf. selbständige Verwertung eines Grundstücksteils, mehrfach parzelliertes Eigentum mit Erschließungsregelung eingeschränkt denkbar

Legende		
	Gewerbehof	
	Wohnen (W)	
	Geschossigkeit	
	Grundstückserschließung	
	Gebäudeerschließung / vertikal	
	Nutzungen im Umfeld	
		Gewerbe (GE)
		Mischnutzung (MI)
		Kerngebietsnutzung (MK)
		Verkehrsfäche
		Wasserflächen



Typ III/1



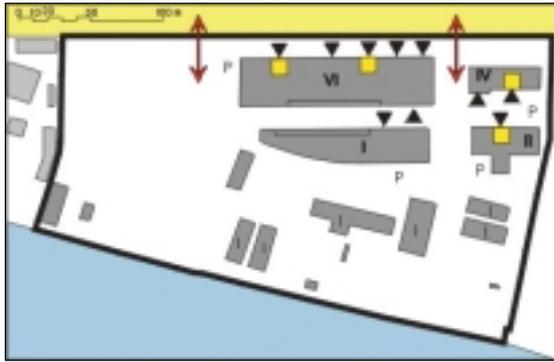
Typ III/2

Typ III: Unter einem Dach

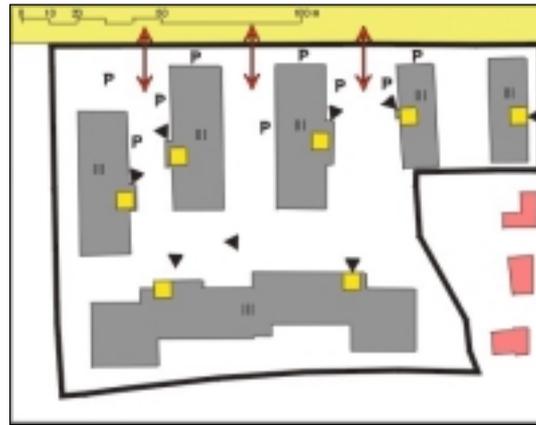
Makrostandort:	Inneres Stadtgebiet
Mikrostandort:	Nebelage; eingeschränkt gute IV- und ÖPNV-Erreichbarkeit
Nutzung im Umfeld:	Funktionale Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen (Erdgeschosszonen), Wohnnutzung (Obergeschosse)
Erschließung:	straßenseitig, teilweise mit zweiter nachrangiger Erschließung; vertikal über Personen- und Lastenaufzüge
Grundstückszuschnitt:	Verhältnis Breite zu Tiefe etwa 1:1 bis 1:3 senkrecht zur Straße
Grundstücksgröße:	ca. 8.000/9.000 qm
Bauweise:	geschlossen oder offen, kompaktes Gebäude
Geschossigkeit:	dreigeschossig oder höher
Baudichte:	relativ hoch im Vergleich zur Umgebung, GRZ: 0,4-0,7 / GFZ: 1,1-2,1
Gebäudetiefe:	große Gebäudetiefe von 25 bis 50 m, ggf. als Hallenbau
Funktionszuordnung:	tendenzielle Überlagerung der Flächen für Pkw-/Lkw-Erschließung zur Anlieferung und Kundenverkehr, betriebsübergreifende gemeinsame horizontale und vertikale Erschließung
Perspektive:	Nur als gesamtes Gebäude zu entwickeln; entsprechend der Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche und Grundstückszuschnitt selbständige Verwertung eines Grundstücksteils möglich

Legende

Gewerbehof	Wohnen (W)	Verkehrsfläche
Geschossigkeit	Gewerbe (GE)	Wasserflächen
Grundstückserschließung	Mischnutzung (MI)	
Gebäudeerschließung / vertikal	Kerngebietsnutzung (MK)	



Typ V/1



Typ V/2

Typ V: Der Differenzierte

Makrostandort:	Äußere Stadt, peripher
Mikrostandort:	gute überregionale IV-Erreichbarkeit
Nutzung im Umfeld:	gewerblich, industriell-gewerblich
Erschließung:	straßenseitig, umfangreiche Erschließungsflächen auf dem Grundstück
Grundstückszuschnitt:	Verhältnis Breite zu Tiefe etwa 1:2
Grundstücksgröße:	> 20.000 qm
Bauweise:	offen mit einzelnen Baukörpern
Geschossigkeit:	unterschiedlich, ein- und zweigeschossig, drei-, ggf. auch mehrgeschossig
Baudichte:	GRZ: ca. 0,2-0,3 / GFZ: 0,6-0,8
Gebäudetiefe:	unterschiedlich: 14-18 m, 32 m, 22 m (Halle)
Funktionszuordnung:	Funktionstrennung auf Freiflächen, funktionsdifferenzierte Gebäude
Perspektive:	Interessant für ein breites Branchenspektrum mit (über)regionalen Verkehrsbeziehungen; durch breite Straßenfront Grundstücksteilungen in Abhängigkeit von Erschließung und selbständige Verwertung einzelner Grundstücksteile möglich, verbunden mit unterschiedlichen Flächengrößen / -standards; phasenweise Entwicklung möglich

Legende

Gewerbehof	Wohnen (W)	Verkehrsfläche
Geschossigkeit	Gewerbe (GE)	Wasserflächen
Grundstückserschließung	Mischnutzung (MI)	
Gebäudeerschließung / vertikal	Kerngebietsnutzung (MK)	

6.2 Synopse der Gewerbehof-Typen und ihrer Ausprägungen

Typen Merkmale	I / 1	I / 2	II / 1	II / 2	II / 3	III / 1	III / 2	IV / 1	IV / 2	IV / 3	IV / 4	V / 1	V / 2	Hinweis
	Makrostandort	A-Lage	B-Lage	B-Lage	periph.	B-Lage	B-Lage	B-Lage	peripher	peripher	peripher	B-Lage	peripher	
Mikrostandort	Block- Inneres, ÖV+ IV +	Block- Inneres ÖV + IV +	Neben- lage, IV +/- ÖV +/-	Neben- lage, IV +/- ÖV -	Neben- lage, IV + ÖV +	Neben- lage, IV +/- ÖV +/-	Neben- lage, IV +/- ÖV +/-	IV ++ ÖV +/-	IV ++ ÖV +/-	IV ++ ÖV +/-	IV ++ ÖV +/-	IV ++ ÖV +/-	IV ++ ÖV +/-	
Nutzung Umfeld	W / MI	W / MI	MI/GE	GE/GI	W/MI	W/MK	GE	W/GE	MI / W	W/GE	GE	GE/GI	GE	BauNVO §1
Erschließung	rückwärtig / eng	rückwärtig / eng	rückwärtig / eng	rückwärtig / eng	rückwärtig / eng	straßen- seitig	straßen- seitig	straßen- seitig	straßen- seitig	straßen- seitig	straßen- seitig	straßen- seitig	straßen- seitig	tw. nachrang. 2. Erschließg.
Bauweise	g	g / o	o	g / o	g	g	o	g	o	o	g	o	o	BauNVO §22
Grundstücksmaße: B / T	80 m x 80 m	25 m x 100 m	30 m x 140 m	90 m x 200 m	30 m x 480 m :2	65 m x 60 m	50 m x 180 m	45 m x 70 m	55 m x 150 m	60 m x 100 m	80 m x 100 m	130 m x 40 m	170 m x 110 m	
Grundstücksgröße	6.500 qm	3.000 qm	3.000 qm	16.500 qm	6.000 qm	4.000 qm	8.500 qm	3.000 qm	6.500 qm	6.500 qm	7.500 qm	57.000 qm	23.000 qm	
Bebauungsdichte: GRZ/GFZ	0,5 / 1,8	0,5 / 1,8	0,8 / 0,8	0,5 / 0,8	1,0 / 1,7	0,5 / 2,1	0,7 / 1,1	0,5 / 0,5	0,5 / 1,6	0,5 / 1,0	0,4 / 2,4	0,2 / 0,7	0,3 / 0,8	BauNVO §§ 19/20
Geschossigkeit	II - VI	II - V	I	I - III	I - III	V - VI	III - IV	I - II	II - V	I - IV	II - XIII	I/II/IV/VI	III	
Gebäudetiefe	10 / 15 m	13 m	8 / 20 m	30 / 40 m	10 m	10 / 25 m	15 / 50 m	8 / 13 m	10 / 20 m	16 / 18 / 30 m	14- / 18 m	14 / 16/ 32/22 m	13 / 18 m	
Funktions- Überlagerung Freiflächen	Pkw, / Lkw, / Kunde	Pkw, / Lkw, / Kunde	Pkw, / Lkw, / Kunde	Pkw, / Lkw, / Kunde	Pkw, / Lkw, / Kunde	Pkw, / Lkw, / Kunde	---	Pkw, / Lkw, / Kunde	---	Pkw, / Lkw, / Kunde	Pkw, / Lkw, / Kunde	---	---	
Funktions- Überlagerung: Erschließung/ Gebäudenutzung	gemein- schaftl. Erschl./ Mischg	gemein- schaftl. Erschl./ Mischg	---	---	sep. / gemein. Erschl./ Mischg	gemein- schaftl. Erschl./ Mischg	gemein- schaftl. Erschl./ Mischg	---	sep. / gemein. Erschl./ Mischg	sep. / gemein. Erschl./ ---	gemein- schaftl. Erschl./ Mischg	---	---	

6.3 Fotodokumentation: Gewerbehof – Typen

Typ I



Typ II



Typ III



Typ IV



Typ V



6.4 Charakterisierung von Eigentümern

Bei der Betrachtung der Angebotskonzepte, der Geschäftsstrategien, der Problemlagen und der Rolle bzw. des Zusammenwirkens mit der öffentlichen Hand werden Gruppierungen der Gewerbehof-Eigentümer offensichtlich, die ebenfalls eine Typisierung ermöglichen. Dabei lassen sich den Eigentümern³ einer Gruppe gleichartige, jeweils gruppenspezifisch handlungsprägende Bestimmungsfaktoren zuordnen. In Randbereichen kommt es zu Überlagerungen, die Kernelemente bilden sich jedoch relativ trennscharf von einander ab. Zur Abgrenzung werden folgende typologische Merkmale herangezogen

- Standorte der Gewerbehöfe,
- Größe der Gewerbehöfe nach Geschossfläche und Anzahl der Betriebe,
- Geschäftsstrategie des Eigentümers,
- Probleme mit der Immobilie,
- Rolle der öffentlichen Hand.

³ Die quantitative Grundlage stellen die 28 Gewerbehof-Eigentümer dar, die 1997 befragt wurden.

Die Bezeichnung der Typen der Eigentümer soll einerseits die jeweilige Position und strategische Vorgehensweise bei der Bewirtschaftung umreißen. Andererseits ist festzustellen, dass sich hier exakt die charakteristischen Merkmale von Privatanlegern und deren Zuordnung zu unterschiedlichen sog. Risikotypen abbilden (vgl. Handelsblatt, 1999).⁴

6.4.1 Der Alteigentümer: Der Konservative

Unter diese Kategorie sind fünf der Eigentümer einzuordnen; davon sind zwei der Gewerbehöfe innerhalb der vergangenen 10 Jahre vom Alteigentümer an seine Nachfolger innerhalb der Familie übergeben worden. Zu dieser Gruppe zählen auch die Erben bzw. die Erbengemeinschaften, die in den letzten 10 Jahren das Objekt übernommen haben und es als Gewerbehof mit der Zielsetzung der Erhaltung und Sicherung der Immobilie in Familienbesitz weiterführen (Eigentümer der zweiten Generation).

Der **Standort** solcher Objekte ist überwiegend in gründerzeitlichen Quartieren mit gewachsener Mischstruktur city- oder stadtteilzentrumnah angesiedelt und gut verkehrlich erschlossen. Mit einer **Geschossfläche** zwischen 2.200 qm bis zu ca. 7.500 qm, überwiegend unter 3.000 qm und max. 15 Betrieben gehören die Objekte dieses Eigentümers zu den kleinen Gewerbehöfen. Eine breite Branchenvielfalt aus dem handwerklichen Bereich, aus haushalts- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen im künstlerisch-kreativen Sektor und vielfach langjährige Mieter (meist über mehrere Jahrzehnte) tragen dazu bei, dass es kaum Leerstände gibt. Kooperationsbeziehungen zwischen den Betrieben innerhalb des Gewerbehofs werden gepflegt, ebenso wie die gewachsenen **Verflechtungen** mit dem Umfeld als langjährige Kundenbeziehungen, die Zusammenarbeit mit anderen gleichartigen oder ergänzenden Betrieben oder auch die Verknüpfung über unterschiedliche Betriebsstätten.

Die Erträge des Gewerbehofs sollen zur Altersversorgung dienen, die Rendite langfristig gesichert sein. Eine **Geschäftsstrategie** wird jedoch im Grunde genommen nicht verfolgt, die Entscheidungen sind unmittelbar von der persönlichen Lebenssituation der Eigentümer geprägt. Zum einen sind es Faktoren wie Alter, Familienstand, Berufstätigkeit, die den Umgang mit dem Objekt und seinen Mietern bestimmen. Zum anderen besteht zu dem Objekt zumeist ein per-

⁴ Beispielhaft wurden Musterdepots für unterschiedliche Risikotypen angelegt, die in ihren Anteilen an Aktien, Renten und Liquidität variierten: Konservativer Risikotyp: 70 % Renten, 25 % Aktien, 5 % Liquidität; neutraler Risikotyp: 50 % Aktien, 40 % Renten, 10 % Liquidität; der chancenorientierte Risikotyp: 70 % Aktien, 20 % Renten, 10 % Liquidität; der spekulative Risikotyp: 90 % Aktien, 10 % Liquidität (Handelsblatt, 1999, S. 2).

sönlicher, familiär geprägter Bezug, der eine Optimierung der Verwertung im Sinne eines wirtschaftlich denkenden Investors einschränkt und Art und Zeitraum der Marktanpassung definiert.

Die eigenen beruflichen Erfahrungen liegen nicht unbedingt im baulichen oder kaufmännischen Bereich, dennoch wird die **Verwaltung des Gewerbehofs** eher selbst vorgenommen und erst dann an eine Hausverwaltung übergeben, wenn das Alter des Eigentümers ein eigenes Engagement nicht mehr zulässt. In der Regel wird von Seiten des Vermieters Dach- und Fachfestigkeit, die äußere Hülle, angeboten. Bei unklarer Aufgabenteilung zwischen Vermieter und Mieter unterbleiben Maßnahmen zu einer gründlichen Instandhaltung oder Modernisierung aufgrund des damit verbundenen organisatorischen und finanziellen Aufwandes. Durch die langjährigen Mietverhältnisse ist der Umgang mit den Mieterbetrieben persönlich und vergleichsweise vertrauensvoll.

Nach 25 bis 30 Jahren dieser Form der **Bewirtschaftung des Objekts** werden werterhaltende und -verbessernde Maßnahmen erst mit dem Übergang des Objekts in die nächste Generation eingeleitet. Mit der Zunahme an Dienstleistungsbetrieben hat sich mit ca. 450 Arbeitsplätzen in diesen 5 Gewerbehöfen eine hohe Arbeitsplatzdichte erhalten. Strukturelle Entwicklungen im Einzelhandel und Handwerk sowie durch eine gestiegene Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in mischstrukturierten zentralen Lagen hat sich in einigen Fällen das den Gewerbehof umgebende Milieu in seiner Bevölkerungs- und Versorgungsstruktur in den letzten 10 bis 15 Jahren durch eine **sukzessive Aufwertung** verändert. Bei der Bewirtschaftung ist es für Alteigentümer wichtig die Balance zwischen Verwaltungsaufwand und Risikostreuung zu halten. Aus den niedrigen Mieterträgen sind größeren Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht zu finanzieren. Es bestehen Liquiditätsengpässe trotz jährlicher Budgetierung. Mit einer latenten Investitionsbereitschaft zur Werterhaltung kann das potentiell einsetzbare **Investitionsvolumen** deutlich unterhalb 1 Mio. DM beziffert werden.

Zur **öffentlichen Hand** werden nur die notwendigen Kontakte im Rahmen von Baugenehmigungen aktiv gesucht. Unterschiedlich ist das Interesse der Alteigentümer an öffentlicher Förderung. Aufgrund der teilweise vorliegenden finanziellen Liquiditätsprobleme besteht Interesse sowohl an günstigen Kleinkrediten als auch an finanzieller Förderung von baulichen Maßnahmen. Kenntnisse darüber existieren vereinzelt. Andererseits gibt es Bedenken gegenüber Auflagen und Einschränkungen, die in Verbindung mit öffentlicher Mittelvergabe gesehen werden.

6.4.2 Der Kleinanleger: Der Neutrale

Zu dieser Gruppe sind vier der 1997 befragten Eigentümer zu rechnen. Die Gewerbehöfe wurden in den 1980/1990er Jahren als leicht zu verwaltende steuersparende Anlage zur Vermögenssicherung erworben.

Die Größe der **Geschossfläche** bewegt sich mit überwiegend ca. 4.000 qm in einer vergleichbaren Größenordnung wie bei den Objekten der Alteigentümer. Die **Standorte** befinden sich in gründerzeitlichen Quartieren und in industriell-gewerblich geprägter Lagen und sind nicht zu spezifizieren. Für die steuerlich begründete Kapitalanlage ist der Standort austauschbar. Ein Bezug zum Standort ist seitens dieser Gewerbehof-Eigentümer nur gering ausgeprägt.

Die Verwaltung dieses Gewerbehofes wird unter Einbringen des beruflichen Know-Hows aus dem handwerklichen, kaufmännischen/steuerrechtlichen Bereich oder aus dem Bauwesen selbst als semi-professionelles **Management** übernommen. Im Unterschied zu den Alteigentümern wird jedoch nahezu keine Mieterpflege betrieben; es besteht kaum ein persönlicher Bezug zu den Betrieben durch den Vermieter. Auch hier ist ein breiter Mietermix bei den ansässigen Betrieben zu finden; ebenfalls ist ein Trend zu mehr Dienstleistungsunternehmen deutlich. Von Seiten des Eigentümers bestehen wenig Ambitionen, Einfluss auf die Zusammensetzung der Betriebsstruktur oder die betriebliche Organisation im Gewerbehof zu nehmen. Der vorhandene Renovierungsstau verursacht teilweise Vermietungsprobleme bis hin zu massiven Leerständen.

Die Maßnahmen des Eigentümers beschränken sich auf punktuelle Instandhaltung in Form von notwendigsten Reparaturen. Bei dem geringen Standard der angebotenen Räumlichkeiten sind umfangreiche Mieterinvestitionen erforderlich, verbunden mit mittel- und langfristiger Bindung an das Objekt, die strategisch den eigenen Aufwand als Vermieter verringert. Es gab in diesem Zeitraum keine nennenswerten wertverbessernden Maßnahmen an drei dieser Objekte, obwohl sie sich 1987 in bezug auf Alter und Zustand der Bausubstanz nicht von den Gewerbehöfen der Alteigentümer unterschieden.

Auch hier wird eine finanzielle Budgetierung vorgenommen, die aber nicht jährlich fixiert ist, sondern eher die Obergrenze des Aufwandes für den Erhalt der Immobilie markiert. Das einsetzbare potentielle **Investitionsvolumen** liegt höher als bei den Alteigentümern und zeichnet sich bei mindestens 1 bis 2 Mio. DM ab. Das Investitionsverhalten des Eigentümers kann als sicherheitsorientiert bezeichnet werden; die Rendite wird in erster Linie von den Rahmenbedingungen des Marktes unter Berücksichtigung der steuerlichen Abschrei-

bungersparnis bestimmt. Angesichts des Planungs- und Investitionsverhaltens der Eigentümer verwundert vor diesem Hintergrund ein latent vorhandenes Veräußerungsinteresse nicht.

Änderungen bei den generellen bzw. für den Standort relevanten Rahmenbedingungen - Steuergesetzgebung, Planungsrecht, finanzielle Förderung - beeinflussen das Investitionsverhalten deutlich. Somit zeigen sich wenig Bezüge des Eigentümers zu dem Umfeld des Gewerbehofs, es sei denn als renditebeeinflussende Faktoren. Zur **öffentlichen Hand** besteht wenig Kontakt, ebenso geringes Interesse an finanzielle Förderungsmöglichkeiten.

6.4.3 Der Professionelle: Der Chancenorientierte

Zu dieser Gruppe zählen acht Eigentümer von Gewerbehöfen; vier dieser Eigentümer haben in den vergangenen 10 Jahren weitere Gewerbehöfe entwickelt. Es handelt sich hier nahezu ausschließlich um Institutionen und Firmen (GmbH), deren Hauptgeschäftsfeld im Immobilienbereich angesiedelt ist. Der Betrieb eines oder mehrerer Gewerbehöfe ist vielfach als eigene Grundstücksgesellschaft aus dem übrigen Geschäftsbetrieb, z. B. ein Bauunternehmen, ausgekoppelt.

Zu diesen Gewerbehöfen gehören überwiegend größere Objekte mit einer **Geschossfläche** deutlich über 5.000 qm, zumeist über 8.000 qm bis zu 200.000 qm. Die Gewerbehöfe bzw. Flächen befinden sich entweder seit vielen Jahrzehnten im Familienbesitz oder erst seit kurzem im Eigentum der derzeitigen Betreiber. Die Eigentümer mehrerer Objekte haben ihr Geschäftsfeld im vergangenen Jahrzehnt ausgeweitet. Bei der Standort- und Objektwahl dominieren industriell-gewerblich geprägte, vielfach citynahe **Lagen**, mit guter regionaler und überregionaler Verkehrserschließung und gewerblichem Altbaubestand. Eine regionale Orientierung aufgrund des Unternehmenssitzes ist bei den Investitionsentscheidungen wichtig.

Zielsetzung des Investors ist es, die Immobilie zunächst mit möglichst wenig Investitionsaufwand zu betreiben, ohne Veränderung des jeweiligen Ausbaustandards. Eine solide Qualität wird geschätzt. Kennzeichnend für diese Gewerbehöfe ist ein hoher Anteil an Werkstatt-, Lager-, Serviceflächen mit jeweils angelagerten Büroflächeneinheiten und Freiflächen auf dem Grundstück, die disponibel als Lager-, Verkehrs- oder Erweiterungsflächen für betriebliche Belange vermietet werden. Die Anzahl der je Gewerbehof ansässigen Betriebe liegt überwiegend bei mindestens 40 bis 50 Betrieben. Leerstände und Probleme bei der Vermietung bestehen kaum.

Eine Konkurrenz zum Büroflächenmarkt wird nicht angestrebt. *"Wir haben eine andere Klasse. Wir haben den kleinen Betrieb, der einen Büroraum von 30 qm braucht. Da sitzt seine Buchhalterin, da hat er seine Besprechung. Nebenbei hat er noch ein Lager, weil er Handel macht und eine Werkstatt. Diese Betriebe können nicht in Büroräumen in der Stadt sitzen und das Lager separat haben, das ist der erste Punkt. Und zweitens wird dort von DM 30,-/qm gesprochen, das ist eine andere Klientel, die sich in diesem Bereich bewegt. Bei uns ist es häufig eine Kombination von Werkstatt und Büro. In einigen Fällen muss es nicht zusammenhängend sein, dann sitzt die Buchhalterin in einem anderen Gebäude als die Werkstatt. Aber wir versuchen schon, dass dies nebeneinander klappt"* (Eigentümer, Nr. 07).

Dennoch wird die Chance einer höherwertigen Vermietung wahrgenommen. Ein breit gefächertes Mietermix wird jedoch weiterhin hinsichtlich der Risikostreuung angestrebt. **Mietersuche und Mieterpflege** werden als wichtige Elemente des Managements der Gewerbehöfe herausgestellt, verbunden mit hoher zeitlicher, organisatorischer und räumlicher Flexibilität bei der Herrichtung der Flächen und Räume.

Für alle diese Gewerbehof-Eigentümer gilt, dass sie das **Management** der Immobilie selbst professionell in der Hand haben und es als eines von mehreren Hauptgeschäftsfeldern betreiben. Auf eine professionelle Außendarstellung wird großer Wert gelegt. Dies findet seinen Ausdruck durch Namensgebung und einheitliche Beschilderung sowie vielfach auch in der baulichen Gestaltung. *"Wir haben uralte Fenster ausgetauscht und neue Thermopan-Fenster ausgesucht, die die ursprüngliche Außenansicht nicht verändern und zu der Backsteinansicht passen. Wir haben uns an den kleineren Formaten orientiert, was teurer war als großflächige Fenster. Aber das Gebäude gibt das vor"* (Eigentümer, Nr. 07).

Das Investitionsverhalten der Vermieter ist sowohl sicherheits- als auch langfristig rentabilitätsorientiert.

Diese Eigentümer gehen in ihrem Management über die reine Vermietungstätigkeit hinaus und zeigen mit strategischer Kontaktpflege zu den Betrieben und der Förderung zwischenbetrieblicher Kooperationen deutliche Charakterelemente eines Betreibers.

Im Vergleich zu den anderen beiden Eigentümer-Typen besteht hier die meiste Kenntnis über andere Gewerbehof-Betreiber. Eine punktuell bestehende Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand ist in erster Linie von den persönlichen Kontakten und Beziehungen geprägt. Vor diesem Hintergrund wird Interesse an besserer Kontaktpflege mit öffentlichen Dienststellen und projektbezogenen Kooperationen formuliert. Inwieweit eine Motivation für weitere Aktivitäten im Stadtteil bzw. Quartier besteht, kann schwer eingeschätzt werden. Das potentiell einsetzbare Investitionsvolumen scheint sich im Rahmen von deutlich über 1 Mio. DM bis zu 5 Mio. DM zu bewegen.

Angesichts der Zielsetzung einer Sicherung und Stärkung gewerblich-industrieller Flächen und eingestreuter gewerblicher Standorte können diese, als bodenständig zu bezeichnenden Gewerbehof-Eigentümer und -Betreiber potentielle professionelle Partner für die Planungen der öffentlichen Hand sein, die je nach Schwerpunktsetzung bzw. Problemstellung/Standort einbezogen werden könnten. Notwendig dafür ist eine aktive Ansprache und die Schaffung bzw. Entwicklung eines gegenseitigen Vertrauensverhältnisses, das auf Kontinuität ausgerichtet ist. Eine institutionelle Vernetzung, die über punktuell bestehende Kontakte hinausgeht, und zwischen privaten und öffentlichen Gewerbehof-Betreibern sowie öffentlichen Dienststellen aufgebaut wird, kann neue Synergieeffekte für eine Etablierung von Gewerbehöfen erzeugen.

6.4.4 Der Standortentwickler: Der Spekulative⁵

In diese Gruppe lassen sich 11 der befragten Eigentümer von Gewerbehöfen einordnen. Auch hier sind es in erster Linie Institutionen und Firmen, vielfach aus dem Immobilienbereich, von denen zwei Eigentümer mehrere Gewerbehöfe betreiben. Durch diese Eigentümer haben die Gewerbehöfe nahezu ausschließlich seit Ende der 1980er Jahre einen Veränderungs- und Entwicklungsschub erfahren. 1987 wären die Gewerbehöfe von vier dieser Eigentümer der Kategorie Alteigentümer mit deren charakteristischen Merkmalen der Bewirtschaftung und Verwaltung der Objekte zuzuordnen gewesen. Die Eigentümer haben sich mit der Entwicklung und teilweise dem Betreiben dieser Gewerbehöfe ein neues Hauptgeschäftsfeld erschlossen. In je zwei Fällen handelt es sich zum einen bei den Eigentümern um die Verwalter des Familienvermögens, zum anderen um geschlossene Immobilienfonds.

Grundsätzlich ist das **Entwicklungsziel** aller dieser Eigentümer, in ihren Objekten überwiegend Flächen für tertiäre Nutzungen zu schaffen und damit das Objekt in einem höherwertigen Segment des gewerblichen Immobilienmarkts zu platzieren. Der Adressatenkreis ist bei freien Berufen aus dem kreativen, künstlerischen Bereich, wie neue Medien, Telekommunikation, Design, Werbung etc. angesiedelt. Neben der architektonischen Qualität der Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts, die mit modernen Stilelementen ergänzt, pointiert oder verfremdet wird, ist die **Lage** der Immobilie in einem urbanen Umfeld mit einer Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe und Nahversorgung sowie Kultur entscheidend. Somit wird entweder eine städtebauliche Integration des Gewerbehofs in ein mischstrukturiertes Umfeld hervorgehoben oder er setzt

⁵ Immobilienexperten halten der in der Regel abwertend gemeinten Bezeichnung "Spekulant" entgegen, dass diese abgeleitet aus dem lateinisch "spekulare", übersetzt "betrachten / vorausschauen", beinhaltet und dies die Tätigkeit eines Projektentwicklers umfasst (vgl. Morgan/Koch/Harrop, 1994).

sich als Solitär davon ab. *"Unser Umfeld ist nicht hübsch, aber unser Haus ist etwas Besonderes: Ambiente und Individualität. Es ist einfach etwas ganz anderes"* (Eigentümer, Nr. 19).

Es handelt sich hier meist explizit um hochwertige Nischenangebote, die sich von den Bürogebäuden der 1970er/1980er Jahre als zweihüftig angelegte Zellenbüros abheben wollen.

Die **Geschossflächen** der Objekte sind mit einer Größenordnung von ca. 5.000 qm, aber auch weit darüber bis zu 20.000 qm, sehr unterschiedlich. Das Angebot an Flächeneinheiten bietet ein breites Spektrum, auch innerhalb der einzelnen Objekte. Das **Management** für die Gewerbehöfe wird überwiegend selbst professionell vorgenommen und umfasst einen Service, der über die Aufgaben einer reinen Vermietung hinausgeht und sich an den betrieblichen Anforderungen orientiert. Leerstände gibt es in diesen Objekten lediglich in der Anlaufphase. Langfristige Mietverträge sollen zur Standortbindung der Betriebe führen und zur Profilierung der Immobilie und des Standorts beitragen.

Das **Investitionsverhalten** der Investoren erscheint eher rentabilitäts- als sicherheitsorientiert; die Renditeerwartung ist langfristig auf 20 bis 30 Jahre angelegt. Die Umstrukturierung der Immobilie und ihre Vermarktung erfolgt überwiegend als Ganzes, jedoch in einzelnen, schrittweise vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen (etagenweise) entsprechend des betrieblichen Besatzes. Die potentiell einsetzbaren Investitionsvolumina dürften deutlich über dem der anderen Eigentümer-Typen liegen. Dadurch wird eine Veränderung des Mietermix zu Lasten von haushaltsbezogenen preissensiblen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben begünstigt; dies ist angestrebt bzw. wird aktiv von Seiten des Vermieters betrieben. Dabei wurden in einigen Fällen die betroffenen Betriebe bei der Suche nach nahräumlichen Verlagerungsmöglichkeiten unterstützt. Eine Risikostreuung wird eher über einen breiten **Mietermix** gesucht als über unterschiedliche Laufzeiten der Mietverträge und Leerstand in Kauf genommen anstelle des Risikos einer Fehlentscheidung bei der betrieblichen Zusammensetzung.

Im Vergleich zu den anderen Gewerbehof-Eigentümern spielt bei dieser Gruppe das Planungsrecht eine wichtigere Rolle. Die teilweise langen Entwicklungszeiten für einzelne Standorte stehen in Abstimmung mit den Planungsprozessen der öffentlichen Hand und sind über einen Zeitraum von 4 bis 5 Jahren für die Investoren schwer nachvollziehbar.

Betrachtet man die Gewerbehöfe dieser Gruppe von Investoren, so ist festzustellen, dass bei der Hälfte der Objekte eine nahezu vollständige Aufgabe der Nutzung als Gewerbehof mit der "klassischen" Branchenmischung von Hand-

werk, Kleingewerbe und Dienstleistungen innerhalb des Zeitraums von 1987 bis 1997 erfolgt ist. Hier sind Büro-, Dienstleistungs- und spezialisierte Handwerkerangebote in einer anpassungsfähigen Architektur entstanden, vielfach an Standorten in traditionell gemischt strukturierten Stadtquartieren. Eine lokale bzw. regionale Bindung als Investitionsvoraussetzung wird von seiten der Investoren betont. Die Investition wird im Vertrauen auf eine Perspektive höherwertiger Standortnutzung getätigt. Gleichzeitig trägt sie auch selbst zu einer Aufwertung des Grundstückes und des Quartiers bei.

Mit diesen Investoren stehen der öffentlichen Hand potentiell professionelle Partner gegenüber, die punktuell aufgrund ihrer eigenen Initiative je nach Schwerpunktsetzung bzw. Problemstellung und Standort bereits in Planungsprozesse einbezogen werden. Notwendig dafür ist auch hier eine aktive Ansprache und die Schaffung eines Vertrauensverhältnisses in einer Balance zwischen öffentlichen Planungszielen und privater Investitionssicherheit. In diesem Rahmen erscheint eine Motivation für weitere Aktivitäten im Stadtteil bzw. Quartier gegeben.

6.5 Zusammenfassung: Typologische Zuordnung von Gewerbehöfen und privaten Eigentümern

Allen typologisch voneinander abgegrenzten Eigentümern ist gemeinsam, dass ihre Investitionsentscheidungen und der Umgang mit den Immobilien **nicht nur** von **ökonomischen Kalkülen**, sondern auch von persönlicher Orientierung und eigenen Werten getragen ist. Zu einem überwiegenden Teil kann von einer ausgeprägten Bindung des Eigentümers an den Standort des Gewerbehofs gesprochen werden. In gleicher Form kann mit der klein- und kleinstbetrieblichen Struktur auch eine spezifische unternehmerische Klientel in den Gewerbehöfen beschrieben werden. *"Wir haben hier bodenständige Unternehmen, langfristige Unternehmen, Leute, die selbst anpacken, die hier selbst entscheiden"* (Eigentümer, Nr. 14).

Mit den vier Typen von Eigentümern bilden sich unterschiedliche Generationen von Gewerbehöfen ab. Gewerbehöfe von Alteigentümern / der Konservative als Objekte mit umfassendem Renovierungstau vor einer umfassenden Modernisierung sind mit ihrem niedrigen Mietniveau und dem entsprechend günstigen, am Ertrag orientierten Kaufpreis interessante Objekte für professionelle Betreiber, die eine völlige Neustrukturierung der Immobilie als hochpreisiges Angebot anstreben. Durch die Anpassungsfähigkeit dieser Objekte, bedingt durch Standort, Größe und Baustruktur (zumeist attraktive Bausubstanz aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit großen, hohen Räumen und großen Fenstern) wird diesen eine nachhaltige Vermietbarkeit bescheinigt.

Zurückgegangen ist die Anzahl der Betriebe teilweise bei Alteigentümern / den Konservativen, weil sich die dort ansässigen Unternehmen stark vergrößert haben oder weil größere tertiäre Unternehmen hinzugekommen sind. So besteht hier, wie auch bei den Professionellen / den Chancenorientierten, gleichzeitig ein **traditioneller** und ein **"neuer" Branchenmix**; letzterer überwiegt bei der Gruppe der Standortentwickler / der Spekulativen. Dieser findet sich vor allem ausgeprägt in den Gewerbehof-Typen I, III und IV. Charakteristisch sind Unternehmen aus den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks einerseits sowie aus dienstleistenden Unternehmen mit Tätigkeitsfeldern im Bereich Bürotätigkeiten/Beratung, Service/Reparatur andererseits. Währenddessen zeigt sich in dem Gewerbehof-Typ II ein breit gemischter Branchenbesatz. Das Interesse „klassischer“ Gewerbehofbetriebe mit neuen Tätigkeitsfeldern und neuer Branchen begründet Art und Intensität des Transformationsprozesses. Dieser geht mit einer höheren Anzahl von Betrieben, verkleinerten Flächenangeboten und der Erhöhung der vermietbaren Geschossflächen einher. Hier sind die neu entstandenen Gewerbehöfe zu finden.

Die GRZ und GFZ sind nicht in erster Linie die entscheidenden Parameter, sondern die Organisation auf dem Grundstück. Bei den Gewerbehof-Typen I bis IV liegen die Grundflächenzahlen überwiegend bei 0,5; sie sind im oberen Bereich bei dem Gewerbehof-Typ II, dessen Grundstückszuschnitt mit dem Verhältnis von Breite zu Tiefe die stärksten Abweichungen und damit den ungünstigsten Zuschnitt zeigt. Die vergleichsweise höchsten Baudichten liegen bei einer GFZ zwischen ca. 2,0 und 2,4 bei den Gewerbehof-Typen III und IV, die als die - neben dem Gewerbehof-Typ V - professionell betriebenen Gewerbehöfe gelten können. Eine hohe Baudichte findet sich aber auch bei Gewerbehof-Typ I; aufgrund der nach Innen orientierten Bebauung ist eine nutzungsstrukturell und gestalterisch eigenständige Transformation möglich. Wechselseitige Einflussbereiche mit der unmittelbaren Umgebung zeigen sich bei der Verkehrserschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die niedrigste GFZ liegt bei mindestens 0,5, erwartungsgemäß bei den Gewerbehof-Typen V, eingeschränkt auch bei Gewerbehof-Typ IV.

Eine Zuordnung der beiden Typologien verdeutlicht diese Entwicklung.

Gewerbehof-Typ Eigentümer-Typ	I: Der Verborgene	II: Der Marginale	III: Unter einem Dach	IV: Der Additive	V: Der Differenzierte
Der Alteigentümer / Der Konservative					
Der Kleinanleger / Der Neutrale					
Der Professionelle / Der Chancenorientierte					
Der Standortentwick- ler/Der Spekulative					

Abb. 48: Zuordnung von Eigentümer-Typen und Typen von Gewerbehöfen - 1997-

In dem Untersuchungszeitraum 1987 - 1997 manifestieren sich Transformationsprozesse der Gewerbehöfe als kleinräumige Arbeitsstätten-Standorte von Alteigentümern / Konservativen in mischstrukturierten Lagen (A- und B- Lagen). Die Investitionsinteressen des Professionellen / des Chancenorientierten liegen eher in B- Lagen oder an peripheren Standorten mit gewerblich-tertiärer Struktur. Defizite im Umfeld werden durch eigene Investitionen ausgeglichen. Die Marktposition dieser Gewerbehöfe besteht in regionaler Verkehrsgunst und in ihrem unterschiedlichen quantitativen und qualitativen Flächenangebot, den Ausstattungsstandards und dementsprechender Mietpreisgestaltung.

Auffallend ist, dass der Standortentwickler / der Spekulative nahezu allen Gewerbehof-Typen zuzuordnen ist, mit Ausnahme des Typs V in peripherer Lage. Hier manifestiert sich das Investitionsinteresse in B- Lagen, die sich vielfach in städtebaulichen Umbruchsituationen befinden. Das städtebauliche urbane Umfeld mit überwiegend vertikaler Nutzungsmischung unterschiedlicher Körnung auf gleichen und benachbarten Grundstücken dient als Ambiente; die Nutzungsstruktur des Gewerbehofs muss sich - so die Geschäftsstrategie - in dieses Umfeld implementieren lassen. Es sind größere Grundstücke und Objekte, und die Entwicklung der Immobilie ist gleichzeitig eine Entwicklung des Standorts, eine Schlüsselinvestition, die häufig aus der "Nische" einen "Nukleus" schafft und weitere Investitionen in das Umfeld bzw. das Quartier nach sich zieht.

7.0 Monographien privater Gewerbehöfe 1987/1997

Die Entwicklung der privaten Gewerbehöfe, die sich in Abhängigkeit von der Geschäftsstrategie des Eigentümers und des Standorts unterscheidet, wird bei der Betrachtung exemplarischer Fallbeispiele deutlich. Dazu wurden 1987 die Ergebnisse der Betriebs- und Eigentümerbefragung in Form von acht Monographien über die jeweiligen Gewerbehöfe dargestellt. Fünf dieser Monographien bilden - mit einer Ausnahme - 1997 die Grundlage für eine Fortschreibung nach nunmehr 10 Jahren. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage von Gesprächen mit den Eigentümern im Rahmen der 1987 durchgeführten teilstandardisierten Befragungen der Gewerbehof-Eigentümer (38) und auf der Basis von Betriebs-Interviews im Rahmen der 1987 durchgeführten teilstandardisierten Befragung von Betrieben (90). Diese Aussagen wurden mit den Ergebnissen der 1997 vorgenommenen leitfadengestützten Interviews mit 28 Gewerbehof-Eigentümern zusammengeführt.¹

Die Auswahl der Gewerbehöfe für die Erstellung der Monographien wurde 1987 nach den Kriterien

- Lage in der Stadt,
- Größe (Anzahl der Betriebe) und
- Gebäudealter

getroffen. Die Auswahl der 1997 fortgeschriebenen Monographien orientierte sich darüber hinaus daran, dass Gespräche mit den entsprechenden Eigentümer Bestandteil des Samples 1997 waren.

7.1 Gewerbehof eines Alteigentümers im Wohngebiet²

Der Gewerbehof befindet sich in der Mitte eines Wohnblocks in einem allgemeinen Wohngebiet. Es handelt sich um ein vier- bis fünfgeschossiges Gewerbegebäude mit einem zweigeschossigen Anbau hinter fünfgeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise am Blockrand. Der Hof ist durch einen engen Torweg erschlossen, das zugehörige Wohnhaus der Randbebauung gehört ebenfalls zum Grundstück. Die Gebäude wurden um die Jahrhundertwende erstellt und machten 1987 einen vernachlässigten Eindruck, während die Nachbargebäude zum Teil vollständig modernisiert waren. Das zu gut zwei Dritteln über-

¹ Die Ausnahme bildet der unter 7.5 dargestellte Gewerbehof, in dem 1987 keine Betriebsinterviews durchgeführt wurden. Zur besseren Lesbarkeit wurden die 1987 erarbeiteten Monographien redaktionell überarbeitet.

² Eigentümerin, Nr. 02: 1987 wurden 5 von 8 ansässigen Betrieben befragt; es bestanden 13 Mietverhältnisse, 7 Firmen waren durch die Befragungen vertreten.

baute Grundstück ist ca. 1.500 qm groß und bietet im Gewerbebau ca. 2.500 qm Geschoßfläche. Planungsrechtlich ist das Gebiet zur Wohnnutzung ausgewiesen. Die verkehrliche Anbindung ist relativ funktional.

Das Hofgebäude wurde seit 1905 von mehreren Handwerksbetrieben gewerblich genutzt, so dass es sich bei diesem Standort um einen bereits über 80 Jahre alten Gewerbehof handelt. Der jetzige Eigentümer hatte das Grundstück 1974 nach eigener Aussage sehr preisgünstig erworben. Er war als Bauunternehmer tätig und wollte das Grundstück als Lagerplatz selbst nutzen. Dazu kam es jedoch nicht, so dass ihm die Mieten 1987 im Ruhestand vor allem als Altersversorgung dienten.

1987 bestanden 13 gewerbliche Mietverhältnisse. Der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeit auf dem Hof lag in den letzten Jahrzehnten bei der Holz- und Metallbearbeitung. Eine Tischlerei bestand mindestens seit 50 Jahren auf dem Hof; der letzte Inhaber war ebenso so lange tätig und unlängst verstorben. Eine andere Tischlerei war vor ca. 30 Jahren an diesem Standort gegründet worden. Einem Maschinenbauer wurde im benachbarten Stadtteil gekündigt; er kam Ende der 1970er Jahre mit seinem Betrieb auf diesen Hof.

5 Firmen hatten eine handwerklich-künstlerische Ausrichtung, sie waren Anfang 1980 auf diesem Gewerbehof gegründet worden und betrieben zum Teil auch Einzelhandel. Das Nebeneinander von alten und jungen Firmen und eine jährliche Fluktuationsrate von rund zehn Prozent zeigten, dass sich ein Wandel innerhalb des Handwerks vollzog. Haben die Maschinenbauer früher Maschinen hergestellt und die Tischler große Werkstücke produziert, so hat sich der Schwerpunkt verschoben zu Service- bzw. Reparatur- und Einrichtungstätigkeiten. Bei allen Firmen handelt es sich um unabhängige Kleinbetriebe mit jeweils 2 bis 6 Beschäftigten und jährlichen Umsätzen unter 500.000.- DM.

Das wesentliche Standortkriterium für diesen Gewerbehof waren die günstigen Preise, zu denen die einfachen Werkstatträume vermietet wurden. Bei Mieten um 4,- DM/qm, für Räume im Kellergeschoß ca. 3,- DM/qm, sind Einheiten zwischen 120 qm und 300 qm vermietet. Waren es früher eher befristete Mietverträge über 3 bis 10 Jahre, so wurden die letzten Mietverträge unbefristet mit 3-monatiger Kündigungsfrist abgeschlossen. Leerstände bestanden nicht, jedoch wurde ein Teil der Geschoßfläche extensiv als Lagerflächen genutzt. 1987 war die Vermietbarkeit der gewerblichen Flächen unproblematisch, es gab sogar eine Warteliste.

Außer einer Seilwinde und einer gemeinschaftlich genutzten Garage gab es keine Gemeinschaftseinrichtungen. Gewünscht wurden von den Betrieben ein Spritzraum bzw. eine Spritzkabine für Farb- und Lackierarbeiten sowie mehr nutzbare Freiflächen als Stellplätze, auch für Fahrräder, und als Lagerraum.

Für die Unternehmen spielte die Nähe zu den Wohnstandorten der Beschäftigten, von denen ein Viertel im Stadtteil wohnte, eine Rolle, verbunden mit einer häufigen Nutzung des Fahrrads als Verkehrsmittel. Als Standortvorteile wurden außerdem neben der Zentralität auch die Kontakte unter den Betrieben im Hof und das Gewerbehof-Image genannt. Die wesentlichen Standortnachteile lagen in der nahen Wohnbebauung auf dem engen Hof mit seinem niedrigen Torweg. Für den Einzelhandel mangelte es an Erweiterungsmöglichkeiten und fehlender Laufkundschaft durch die Hinterhof-Lage.

Ansonsten machte man sich nicht allzu viele Gedanken über die Attraktivität und Gestaltung dieses Handwerkerhofes. Allerdings gab es Probleme mit der Feuchtigkeit in dem alten, wenig instandgesetzten und nicht modernisierten Gebäude (undichte Fenster, Türen und Dächer). Außerdem wurden verkehrliche Probleme angeführt (Stellplatzmangel, An- und Abfahrtsschwierigkeiten). Auch wurden die Auflagen für sanitäre Einrichtungen und mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten von Betrieben als problematisch eingestuft.

Kein Betrieb empfand einen anderen als störend oder beeinträchtigend. Eine externe Bewachung des Hofes wurde als nicht erforderlich eingeschätzt aufgrund der Wohnnutzung in den Vorderhäusern. Diese führte allerdings zu Immissionskonflikten und wurde aufgrund dessen als Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit abends und nachts bewertet. Fast alle Firmen planten betriebliche Modernisierungen, ein Betrieb erwog eine Verlagerung wegen Erweiterung der Kapazität und fehlender Flächen im Hof. Von Seiten der Stadt erwartete kein Betrieb Verbesserungen des Standortes und der Umgebung.

Alle befragten Betriebe sahen Vorteile in der Gewerbehof-Lage aufgrund der engen Kontakte untereinander, die als längerfristig und sogar als ausbaufähig in Richtung gemeinsam genutzter kaufmännischer Dienstleistungen, wie etwa einen Steuerberater, eingeschätzt wurde. Zusätzlich fehlende Branchen wie Glaser, Maler, Polsterer, Dekorateur sowie Holz- und Stahllieferanten sollten in der Nachbarschaft vertreten sein. Ansonsten wurde die Umgebung des Standortes überwiegend als positiv im Hinblick auf das Image, die Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote bewertet.

1997: Inzwischen hat aufgrund des Alters des Eigentümers ein Wechsel stattgefunden. 1992 haben die drei Kinder als Erbengemeinschaft/BGB-Gesellschaft das Objekt als Schenkung übernommen. Die Erbengemeinschaft hat weitere Wohnimmobilien in Hamburg und in der Region in ihrem Eigentum.

Einige Handwerksbetriebe haben den Standort im Gewerbehof verlassen; zwei Tischlereien und der Metallbauer sind noch die einzigen Handwerksbetriebe des

damaligen Branchenschwerpunkts. Hinzugekommen sind ein Maler, 2 Fotografen, ein Innenarchitekt sowie ein Tanzstudio und eine Werbe- und Promotion Agentur. Die anderen Betriebe haben sich nicht verändert. Insgesamt sind es 1997 13 Mietverhältnisse, wobei sich der Schwerpunkt in den künstlerisch-kreativen Bereich verschoben hat. Bei durchschnittlich 3-5 Beschäftigten bei den ansässigen Betrieben sind an diesem Standort ca. 50 Arbeitsplätze vorhanden.

Die zum Teil großen Flächeneinheiten werden von den Betrieben intern in Untermietverhältnisse aufgeteilt; sie führen deshalb zu Schwierigkeiten bei notwendigen Neuvermietungen. Hinzu kommen Probleme mit der Hinterhofsituation, da am Wochenende und an Feiertagen die Pforten geschlossen werden und Engpässe an vermietbaren Stellplätzen bzw. bei der An- und Ablieferung eintreten.

Aufgrund eines umfassenden Renovierungsstaus war bereits 1991 mit Renovierungsarbeiten begonnen worden. Dach und Fassade wurden isoliert, 1996 wurde eine Zentralheizung eingebaut, eine Maßnahme, die bereits für 1995 geplant war, aber durch notwendige Renovierungen des Anbaus (Dacherneuerung, Elektrik, Wasser, neue Treppe, neuer Holzfußboden) verschoben werden musste. Für 1997 sind neue Fenster vorgesehen. Die Investitionen werden schrittweise geplant, da ein jährliches Budget von DM 300.000,- nicht überschritten werden soll. So werden optische Verbesserungen, wie die Erneuerung des Treppenhauses im Vorderhaus, zunächst zurückgestellt.

Die Mieten liegen zwischen DM 6,- /qm und DM 11,- /qm (netto/kalt) und durch die einfache Ausstattung (Dach- und Fachfestigkeit, Holzfußboden, Sanitäranlagen teilweise noch auf dem Flur) unter dem Mietniveau des Standorts. Der weitere Ausbau ist von den Mietern zu übernehmen. Die Mieten haben sich in den letzten Jahren verdoppelt und werden derzeit komplett wieder re-investiert. Die Mietverträge sind unterschiedlich gestaltet, sowohl unbefristet als auch über ein bis fünf Jahre mit Optionsrechten. Die unbefristeten Mietverträge enthalten die Anpassung an den Lebenshaltungsindex.

Die notwendigen Aufgaben verteilen die drei Familien unter sich: die vor Ort wohnende Familie übernimmt die Rolle des Ansprechpartners/Hausmeisters; die beiden anderen Familien erledigen die Hausverwaltung, bzw. (als Bauingenieure) die Planung, Bauantragsverfahren und Ausschreibungen für die Baumaßnahmen. *"Am Anfang war es furchtbar viel Arbeit. Wir sind alle berufstätig und machen das nebenbei. Also alles verkaufen oder umwandeln in Eigentumswohnungen? Irgend etwas, nur keinen Ärger mehr haben. Jetzt haben wir uns eingefuchst, ein Großteil ist erledigt. Es ist zwar immer noch viel zu tun, aber so, wie das jetzt ist, ist es für uns auch irgendwann einmal eine Altersversorgung."*

Die Präsenz vor Ort als Ansprechpartner wird als sehr wichtig eingeschätzt, obwohl es zusätzlich noch einen "Hofkalfaktor" gibt. *"Er organisiert zweimal jährlich die Hof-*

reinigung; dann kommt ein Zettel hin und alle müssen antraben. Dann wird der Hof gefegt. Das macht er schon immer, da halten wir uns raus. Er sorgt auch bei den Gewerbemieterern für die Sauberkeit des Treppenhauses und bringt die Neuen auf Linie."

Der Eigentümerwechsel und die Renovierungsmaßnahmen haben 1992 unter den Mieterbetrieben zunächst große Unruhe hervorgerufen, mit der Befürchtung der Auflösung der Mietverhältnisse oder hohen Mietsteigerungen. Es dauerte einige Zeit bis die beabsichtigte Kontinuität den Mietern vermittelt war. Auch das Verhältnis mit den Nachbarn verbesserte sich mit dem Eigentümerwechsel. Allerdings entstehen Lärmprobleme durch das Tanzstudio in den Abendstunden. *"Was wir nicht wieder wollen, ist ein Tanzstudio. Wir haben eines, aber würden dies nicht wieder tun wegen des hohen Publikumsverkehr. Um 10 Uhr abends gehen dann die Türen auf und 25 schnatternde Damen werden von ihren Herren abgeholt. Dann ist hier High-Life auf dem Hof. Oder als sie abends Flamenco tanzten und die Dachfenster offen waren, hatte der ganze Bezirk etwas davon. Das wird nervig. Wir wollen eigentlich keine Betriebe mehr mit hoher Lärmbelästigung."* Dies erhielt der beauftragte Hausmakler für die Mietersuche als Ausschlusskriterium für neue Betriebe.

Bei den lange ansässigen Betrieben bestehen vielfältige Kooperationsbeziehungen, sowohl untereinander innerhalb des Gewerbehofs als auch in der Nachbarschaft über Kunden- und Lieferbeziehungen und zu großen, im Westen Hamburgs ansässigen Unternehmen. Die Qualität der Kundennähe, *"eben mal rum kommen"*, wird ebenso betont, wie eine enge Verknüpfung zwischen dem Geschäft in publikumsorientierter Lage und der Werkstatt im Gewerbehof; dies trifft für zwei der ansässigen Betriebe zu.

Probleme bei der Herrichtung des Gewerbehofs lagen in erster Linie in der unzureichenden Eigenkapitalausstattung und Schuldenbelastung des Objekts für eine notwendige Kreditaufnahme bei den Banken. Schwierig waren die Auflagen des Bauordnungsamtes zur Statik und zum vorbeugenden Brandschutz, die nicht nachvollziehbar waren, trotz fachlicher Kompetenz. So wurden baugenehmigungspflichtige Maßnahmen als Reparatur deklariert. Öffentliche Fördermittel wurden bei der Wärmeisolierung von Fassade und Dach und für die neue Heizungsanlage in Anspruch genommen.

Für die Modernisierungsmaßnahmen wurde insgesamt ein Zeitraum von ca. 15 Jahren geplant; es stehen jetzt noch die komplette Erneuerung der Elektrik und der Fenster sowie die Neuanlage der Warmwasserversorgung und der Einbau von Sanitäranlagen in allen Gewerbeeinheiten aus. Das Mietniveau könnte dann bei max. DM 17,- /qm liegen. Wichtig ist den Eigentümern die Gestaltung des Gewerbehofs und sein gewerblicher Charakter, der erhalten bleiben soll. *"Wer bei uns einzieht, der muß es mögen, im Altbau zu arbeiten. Es sind riesig hohe Räume mit hohen Heizkosten. Die haben teilweise mit dicken Pullovern da gesessen. Wir sind deshalb auch billiger."*

7.2 Gewerbehof eines Kleinanlegers im Sanierungsgebiet³

Dieser gut 4.000 qm große Hof liegt in einem Sanierungsgebiet und verfügt über ca. 3.700 qm Geschoßfläche. Die Bebauung des Hofes ist überwiegend zweigeschossig mit einem ein- und einem dreigeschossigen Teil. Auf dem Hof befindet sich auch ein zweigeschossiges altes Wohngebäude mit einer gesonderten Zufahrt und einer separaten Anschrift. In der Nachbarschaft des Gewerbehofs im Blockinnenbereich liegt eine Altenwohnanlage, ebenfalls in offener Bauweise, während am Blockrand zwei- bis viergeschossiger Wohnungsbau in teilweise geschlossener Bauweise mit eingelagertem Kleingewerbe überwiegt.

Zentral in der inneren Stadt gelegen, ist die Verkehrssituation ungünstig, denn der Hof liegt 300 m von der nächsten Hauptverkehrsstraße entfernt, die zudem nur über ein kompliziertes Einbahnstraßensystem zu erreichen ist. Die beiden nächsten Bushaltestellen befinden sich in 400 bzw. 500 m Entfernung, nach 900 m sind auch drei Schnellbahnstationen erreichbar.

Im Flächennutzungsplan ist Wohnnutzung vorgesehen, im Bebauungsplanentwurf wird dies konkretisiert als viergeschossige Wohnbebauung. Bei dem umliegenden Quartier handelt es sich um ein Mischgebiet, in dem zwar alle Wirtschaftsbereiche vertreten sind, die Wohnnutzung jedoch dominiert.

Die ursprüngliche Nutzung des gewerblichen Teils waren Ställe und Garagen einer Pferdebahn des vorigen Jahrhunderts. Danach wurde das Grundstück von einer Familie für deren Müllereibetrieb mit entsprechendem Getreide- und Mehllager erworben. Die Gebäude wurden 1890 gebaut, wobei die Nutzung als Gewerbehof auf das Jahr 1962 zurückgeht, als sich sturmflutgeschädigte Betriebe hier einmieteten.

Die heutige Eigentümergemeinschaft, eine BGB-Gesellschaft mit vier Gesellschaftern, erwarb das Grundstück 1982, um hier langfristig eine angemessene Rendite aus gewerblicher Vermietung zu erwirtschaften. Einer der freundschaftlich miteinander verbundenen Eigentümer war auf dem Hof mit einer eigenen Firma vertreten; nach dessen Tod begreift man den Hof als sein "geistiges Erbe". Die Verwaltung des Gewerbehofs wird von einem der Eigentümer im Rahmen ihrer professionellen Tätigkeit als Hausverwaltung übernommen; ein weiterer Eigentümer ist im Bereich des Steuerrechts tätig.

³ Eigentümer, Nr. 05; 1987 wurden 7 von 10 ansässigen Betrieben befragt. Darunter befanden sich zwei Firmen, die zusammen gut 50 % der Geschoßfläche gemietet hatten. Sie wurden während der Untersuchung verlagert, eine in die äußere Stadt Hamburgs, die andere nach Niedersachsen. Beide wurden bereits an ihrem neuen Standort über den vorherigen befragt.

1987: Während bei den vorherigen Eigentümern die Mieter häufig über 20 Jahre und länger ansässig waren, gab es in den 1980/1990er Jahren häufigeren Mieterwechsel mit Leerständen. 1987 bestanden 15 gewerbliche Mietverträge zuzüglich 5 Garagen- bzw. Lagerraummieter.

Der Schwerpunkt der Firmen lag bei Handwerksbetrieben, die damals neu hinzugezogenen Mieter waren dem (Kunst-)Handwerk zuzuordnen. Es ging jedoch in erster Linie um Wohnnutzung, verbunden mit künstlerisch-kreativen Tätigkeiten (Atelier) und junge Dienstleister, die bereits Mietverträge über bestehende Werkstätten und Lagerräume abgeschlossen hatten und sich nun diese Räumlichkeiten für ihre jeweiligen betrieblichen Erfordernisse herrichteten. Die neu angesiedelten Firmen waren Kleinstunternehmen mit weniger als 5 Beschäftigten. Bei allen ansässigen Betrieben handelte es sich um eigenständige Betriebe mit einem Umsatz von weniger als DM 500.000.- jährlich.

Auf dem Hof befanden sich nur unabhängige Einzelbetriebe, von denen vier seit den 60er Jahren bestanden; die anderen drei Unternehmen wurden in den 80er Jahren gegründet. Ein auffälliges Standortkriterium war - neben günstigen Mietpreisen - dass eine bereits ansässige Firma im Rahmen der Nachfolgeregelung übernommen wurde. Es gab in einigen Fällen keine Standortsuche und -entscheidung, sondern es ging überwiegend um eine rein betriebswirtschaftliche Entscheidung zum Kauf eines bestehenden Betriebes.

Die Mietpreise lagen zwischen 3,50 und 5,50 DM/qm bei Flächengrößen von 60 bis 1.000 qm, wobei die größeren Flächen, aus denen einer der beiden Betriebe gerade verlagert hatte, zu niedrigeren Preisen vermietet waren. Langjährige Mieter verwiesen auf 1968 mit einer Mietpreishöhe von ca. 1,75 DM/qm (ohne Kopplung an den Lebenshaltungsindex). Neue Mietverträge wurden in der Regel auf fünf Jahre mit einer Option auf weitere fünf Jahre abgeschlossen. Die meisten Mieter hatten ihre Räumlichkeiten vor dem Bezug selbst in einen zumutbaren Zustand versetzt bzw. hierfür Abstandszahlungen an den Vormieter geleistet. Gemeinschaftseinrichtungen sind auf diesem Hof, mit Ausnahme von zwei Seilwinden, nicht vorhanden und werden von den Mietern auch nicht gewünscht. Früher fand zwischen den Handwerkern Zusammenarbeit statt - seit der Hof durch Umstrukturierungsprozesse gekennzeichnet ist, nicht mehr.

Attraktivität und Gestaltung des Hofes wurden ebenso wie die Qualität des Umfeldes überwiegend als negativ eingestuft, u.a. aufgrund unzureichender Vorsorge zur Vermeidung häufig vorkommender Diebstähle und Sachbeschädigungen (häufig defektes Tor zum Hof). Dies wurde von den befragten Betriebsinhabern als Indiz für den Verfall des Quartiers und die demgegenüber zu langwierige Sanierung eingeschätzt. Erwartet wurden eine zügige Aufwertung des Standortes zu

einem lebendigen Mischgebiet mit Geschäften, seriösen gastronomischen Angeboten, gestalteten Straßenräumen, Parkanlagen, kulturellen und sozialen Einrichtungen und insbesondere eine Verbesserung der Erschließung für den Individualverkehr. Positiv beurteilt wurden die bestehenden Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld.

Zwischen den Mietern gab es Konflikte um die Nutzung der vorhandenen Stellplätze, besonders mit einem ansässigen Kfz-Reparaturbetrieb, der von den anderen Firmen als 'Störenfried' wegen herumstehender defekter Autos und häufiger Abend- und Nachtarbeit bezeichnet wurde. Auch zunehmende Anonymität durch den Einzug neuer Mieter wurde bemängelt. Probleme gab es durch den mit der Wohnnutzung verbundenen Besucherverkehr und spielende Kinder auf dem Hof. Hinzu kamen Probleme der Mieter mit veralteten Gebäuden und Anlagen; Feuchtigkeit, Durchzug, Heizprobleme, Mauerrisse, Wasserschäden traten häufig auf.

Trotz dieser Problematik betrachteten alle Betriebe eine Gewerbehoflage prinzipiell als eine längerfristige Möglichkeit, wobei die Vorstellungen der Handwerksbetriebe in Richtung eines reinen Handwerkerhofes gingen. Aus der Sicht der Vermieter hatte sich der Strukturwandel nahezu automatisch aufgrund der Nachfrage ergeben (Künstlern/ Ateliers/ Werkstätten). Ein Erhalt des Objekts mit gewerblicher Nutzung wurde zwar von seiten der Vermieter betont, erschien jedoch angesichts der planungsrechtlichen Perspektiven als Wohngebiet fraglich.

1997: Die Perspektive als gewerblicher Standort für einen Künstler- und Atelierhof hat sich aus Sicht der Vermieter verfestigt. Während sich äußerlich wenig an dem etwas vernachlässigten Erscheinungsbild verändert hat, haben sich einige Mieterwechsel vollzogen. So ist ein Teil der Ateliernutzung einer Wohngemeinschaft inzwischen durch eine Stoffdruckerei, abgelöst worden, die die 400 qm-Einheit übernommen und selbst für ihre betrieblichen Zwecke gegen eine viermonatige Mietfreiheit hergerichtet hat. Derzeit sind noch zwei Einheiten als Ateliers, also mit Wohnnutzung, vermietet.

Weiterhin wurde die Nutzfläche des Gewerbehofs durch den Umbau einer großen Garage um ca. 150 qm vergrößert, in die ein Architekturbüro und ein Bauunternehmen eingezogen sind. Aufgrund umfangreicher eigener Investitionen zahlt das Architekturbüro für acht Jahre, die Laufzeit des Mietvertrages, nur Betriebskosten; im Anschluß daran besteht eine Option für 2 x 5 Jahre. Insgesamt sind jetzt 10 Betriebe an diesem Standort mit ca. 40 bis 50 Arbeitsplätzen. Ein Sanitärbetrieb plant seine Verlagerung aus betrieblichen Gründen; gerne hätte man wieder einen solchen Handwerksbetrieb.

Die Miethöhen liegen zwischen DM 8,- und DM 11,- (netto/kalt), eine Anpassung an den Lebenshaltungsindex ist bei allen Verträgen inzwischen vorgenommen worden. Der Gewerbehof wird weiterhin als Renditeobjekt instandgehalten, ohne selbst für Wertverbesserung zu sorgen. Dies wird den Mietern überlassen, die dies nach ihren jeweiligen Erfordernissen ausgestalten; nur im Ausnahmefall wurde eine neue Heizung oder eine Sanitäranlage von seiten des Vermieters eingebaut und dann auf die Miete umgelegt. Untermietverhältnisse werden geduldet. Neue Mieter zu finden ist schwerer geworden.

Einer Grundsanierung, auch einer optischen Aufwertung, sowohl der gewerblich genutzten Gebäude wie des Wohngebäudes steht die derzeitige Mieterstruktur und das noch laufende Sanierungsverfahren entgegen; der Abschluß ist für 2010 geplant. Eine vorzeitige Entlassung wäre für den Eigentümer nur im Zusammenhang mit umfassenden Investitionen in Höhe von 1 bis 2 Mio. DM von Interesse, *"um dann etwas Schickes daraus zu machen"*. Dieser private Mitteleinsatz wird angesichts der aktuellen betrieblichen Nachfrage und der Größe des Objekts als wenig rentierlich eingeschätzt. Derzeit haben die Eigentümer einen Renditeknick hinzunehmen, weil sich die Erhaltungsaufwendungen, auch in Form von Mietverzicht, erhöht haben. Mittelfristig ist von einem jährlichen Erhaltungsaufwand von ca. DM 100.000,- auszugehen. Die Renditeerwartung ist nach wie vor längerfristig auf eine Alterssicherung ausgerichtet.

Kontakte mit dem Sanierungsträger über die Perspektive des Standorts bestehen nicht mehr; die beabsichtigte Investition in eine Neubebauung des benachbarten Grundstücks mit Handwerkerhäusern unterbleibt vorerst, da 1992 Investitionen der BGB-Gesellschaft in den neuen Bundesländern getätigt wurden und Kapital dort binden.

Öffentliche Fördermittel wurden zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen; Interesse daran hätte, auch in Verknüpfung mit Belegungsbindungen, durchaus bestanden, wurde aber nicht aktiv verfolgt. Kontakte mit öffentlichen Dienststellen bestehen im Rahmen des Sanierungsverfahrens im Zusammenhang mit Auflagen des Bauordnungsrechts und des Arbeitsschutzes. Diese Regelungen sind teilweise weder vom Vermieter noch von den Mietern nachvollziehbar, wie beispielsweise die feuerfeste Verkleidung von historischen gusseisernen Stempeln.

Nach wie vor besteht bei einigen Mietern der Wunsch nach (Teil-)Eigentum. Aus Sicht der Gewerbehof-Eigentümer wird eine realistische Preisvorstellung angezweifelt und der organisatorische Aufwand von Abstimmungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft gescheut, der nur mit Hilfe eines Verwalters zu bewältigen wäre. Eine Veräußerung ist für das gesamte Objekt vorstellbar, wäre jedoch derzeit nur mit Zustimmung im Rahmen des Sanierungsverfahrens umzusetzen.

Als Perspektive für den Gewerbehof würde somit von seiten des Eigentümers eine Entwicklung zum "Künstlerhof" begrüßt. Dazu wäre eine bessere Straßenanbindung erforderlich. *"Das Sanierungsverfahren läuft irgendwie an uns vorbei. Wir können nichts machen. Wenn die Sanierung nicht auf dem Objekt gelegen hätte, wäre aus dem Standort mehr geworden, allerdings mit einer Preiserhöhung für die Mieter."*

7.3 Gewerbehof eines unternehmerisch agierenden Eigentümers in einem Gewerbegebiet⁴

Der Gewerbehof besteht aus drei Flurstücken, die sich seit 1940 in Familienbesitz befinden. Der gut zur Hälfte überbaute Hof ist ca. 6.500 qm groß, bietet 4.500 qm Geschossfläche und liegt in einem Gewerbegebiet, das als solches auch planerisch gesichert ist. Bei der gewerblichen Nutzung in der Umgebung dominieren Kfz-Betriebe, weiterhin befinden sich eingestreute Wohnnutzungen in der Nachbarschaft. Die dezentrale Lage ist verbunden mit überwiegend offener und in der Regel ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Hof liegt in der äußeren Stadt; die nächste Hauptverkehrsstraße einschließlich Bushaltestelle ist 200 m entfernt, während die nächsten Schnellbahnhaltstellen in fast 2 km Entfernung bedeutungslos sind.

Seine Geschichte geht auf eine zugeschüttete Kiesgrube zurück, die von dem Baugeschäft der Eigentümer nach dem zweiten Weltkrieg genutzt wurde. Von Anfang an gab es gewerbliche Teilvermietungen. Der Grundstein für einen Gewerbehof wurde 1953 gelegt, als ein viergeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß mit dem Ziel der gewerblichen Vermietung von Geschossflächen errichtet wurde. Nach der Aufnahme der Nutzung als Gewerbehof 1956 wurden kontinuierlich weitere Gebäude und Gebäudeteile errichtet. 1987 waren die Eigentümer noch mit ihrem Bauunternehmen und der Grundstücksverwaltung auf dem Hof vertreten, hatten die selbst genutzten Flächen jedoch immer stärker reduziert (1987: 300 qm).

1987 bestanden 11 Haupt- und 2 Untermietverhältnisse. Auf dem Gewerbehof waren überwiegend Kfz-Betriebe, Großhandel und Dienstleistungen vertreten. Daneben existierte als einziger nicht Kfz-bezogener Handwerksbetrieb eine Tischlerei; zwei ansässige Firmen waren Niederlassungen großer Unternehmen, davon eine japanische Firma mit Lager und Großhandel an diesem Standort. Dieser Branchenschwerpunkt entstand sukzessive, von den Eigentümer wurde keine Steuerung vorgenommen. Die zahlreichen großen Niederlassungen von Automomo-

⁴ Eigentümer, Nr. 12; 1987 wurden 9 von 13 im Gewerbehof ansässigen Betrieben befragt.

bilKonzernen in der Nachbarschaft boten diesem Standort erhebliche Fühlungs-vorteile. Es bestand eine Warteliste für die Hallen, während es ansonsten zwar keine Leerstände, jedoch Probleme mit der Vermietbarkeit von Obergeschossen in dieser dezentralen Lage gab.

Die dominierenden Nutzungen auf dem Hof waren neben Lager-/ Büronutzung und Produktion bzw. Reparatur vereinzelt auch Wohnnutzung im Dachgeschoss. Die befragten Betriebe wurden zwischen 1945 und 1986 ausgesiedelt; fünf Betriebe waren seit Mitte der 70er Jahre an diesem Standort gegründet worden. Sie haben im Durchschnitt acht Beschäftigte, von denen nur ein sehr geringer Teil im gleichen Stadtteil wohnt. An diesem Standort waren ca. 100 Arbeitsplätze. Entsprechend des Branchenbesatzes lag der jährliche Umsatz der ansässigen Unternehmen über einer Million DM.

Während die Firmen etwa zur Hälfte von Lieferanten bedient wurden, die außerhalb Norddeutschlands ansässig waren, befanden sich ihre Kunden ganz überwiegend in der Region Hamburg. Die Standortkriterien der guten Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz (gute Erreichbarkeit der Bundesautobahnen und des Flughafens) spielten eine wichtige Rolle. Bemängelt wurde die wenig lebendige Umgebung des Standorts ohne Versorgungs- und Gastronomieangebote im unmittelbaren Umfeld und das 500 m entfernte Stadtteilzentrum. Als unzureichend wurde auch die ÖPNV-Erschließung empfunden.

Von den ansässigen Firmen waren jeweils Flächen von 180 bis 1.000 qm zwischen 5,50 DM und 12,- DM/qm angemietet (ebenerdige Hallen: ab 11,- DM/qm, von den Mietern selbst hergerichtete Obergeschosßflächen mit Lagernutzung: 6,- DM/qm, Büronutzung: 8,- DM/qm). Die Mietverträge wurden in der Regel auf drei bis zehn Jahre fest und mit Optionen abgeschlossen. Die geringe jährliche Fluktuation der Mieter mit weniger als 5 % und der Wunsch nach Teileigentum sprach für eine starke Standortbindung der Betriebe. Entsprechend der spezifischen Nachfrage (Kfz-Betriebe) und des Mangels an Stellplätzen wurden die Untergeschosse zu Tiefgaragen umgebaut und eine weitere Hofunterkellerung geplant. Die umfangreichen Freiflächen im Gewerbehof waren ebenfalls an Kfz-Betriebe vermietet und wurden ausschließlich als Stellplätze genutzt. Von der Hälfte der befragten Betriebe bestand weitere Nachfrage nach Freiflächen für Stellplätze bzw. zur Lagerung von Baumaterial. Von den Betrieben wurden Immissionskonflikte - Lärm und Erschütterungen - geäußert, die durch die ansässige Tischlerei und ein benachbartes Tiefbauunternehmen sowie durch den nahegelegenen Betriebs-hof der Stadtreinigung erzeugt wurden. Zwei Betriebe planten eine Verlagerung aufgrund der als zu hoch empfundenen Miete und Erweiterungsabsichten, ein weiterer eine Teilverlagerung, um die Zersplitterung von Produktion und Verwaltung über zwei Geschosse aufzuheben.

Die Lage im Gewerbehof wurde von allen befragten Mietern als längerfristige Möglichkeit angesehen. Das extensiv genutzte Nachbargrundstück gehörte ebenfalls zum Immobilienbestand des Gewerbehof-Eigentümers. Ein etwa gleich grosses Nachbargrundstück, das von einem Baumaschinenunternehmen verlassen wurde, stand zum Verkauf. Eine Arrondierung im Sinne einer "großen Lösung" erschien als eine mögliche Perspektive für den Gewerbehof-Standort.

1997: Einen gravierenden Einschnitt in der Entwicklung des Grundstücks gab es 1993 durch einen großen Defekt der Versorgungsleitungen im Gebäude, der einen Schaden von fast 4 Mio. DM verursachte. Damit waren umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig geworden. Die zweijährige Umbauzeit haben nicht alle der ansässigen Betriebe verkraftet; dies traf vor allem eine Druckerei, die fahrstuhlabhängig war, trotz der eingerichteten Notaufzüge. Inzwischen ist alles bis auf 135 qm wieder vermietet. Von den damals ansässigen Betrieben sind am Standort noch zwei Druckereien, eine Manufaktur für hochwertige Lautsprecher, zwei Zahnlabors, eine Tischlerei und eine Kfz-Werkstatt. Die Standortgunst wird durch die gute Anbindung an den Flughafen bestimmt.

Wurden 1987 bei der Mieterauswahl Betriebe ähnlicher oder sich ergänzender Branchen angestrebt, ist dies für 1997 nicht entscheidend. *"Die Betriebszusammensetzung muss nicht passen, wenn die Flächen passen und man sich über den Mietzins einigt, dann ist das eine beruhigte Sache."* Die Aufteilung der Flächen ging von 450 qm auf eine Größe zwischen 200 und 300 qm zurück, der Anteil der Büroflächen ohne Produktionsanteil hat sich um ca. 10 % erhöht, so dass jetzt auch Flächen nur als Büro- oder Ausstellungsräume genutzt werden. Die Firmen sind Kleinst- und Kleinbetriebe, die punktuell untervermieten.

Das Mietniveau liegt bei durchschnittlich DM 16,- /qm (netto, kalt), für Büroflächen bei DM 20,- /qm, für Werkstatt Räume bei DM 14,- /qm. Der niedrige Leerstand wird durch die teilweise mehr als 20-jährigen Mietverhältnisse und das moderate Mietniveau erklärt. Eine Anpassung der Mieten an den Lebenshaltungsindex stellt bei Mietverhandlungen lediglich die Gesprächsgrundlage dar, die Miethöhe wird an konjunkturelle Entwicklungen insgesamt und die des Betriebes angepasst und kann auch zu einer zeitweiligen Reduzierung der Miethöhe führen. Die Mindestmietvertragsdauer beträgt drei Jahre, um den Verwaltungsaufwand bei Mieterwechsel einzugrenzen. Bisher sind alle Investitionen durch den Eigentümer vorgenommen worden, obwohl von betrieblicher Seite diese Leistungen lieber selbst erledigt würden. *"Aber dann ist es bedauerlich, denn dem nächsten passen diese Anzüge nicht. Sie haben jede Menge verloren, weil Ihnen der Wert nicht erhalten bleibt, den Sie über den Mietverlust nicht erhalten haben. Insofern sind wir da ein bisschen schwerhörig, obwohl Mieterbetriebe das lieber wollen. Jetzt teilen wir uns das Päckchen. Es gibt den Mieterwunsch, und wenn ich eine Verbesserung erkennen kann, dann komme ich dem entgegen."* Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter, z. B. neue Parkettböden und neue Sani-

täranlagen, wird dann ein 10-Jahres-Mietvertrag abgeschlossen. In einem Fall von hohen betrieblichen Aufwendungen zur Herrichtung ihrer Räume wurden von Seiten des Vermieters auch betriebsspezifische Investitionen zur Lärminderung vorgenommen (Schaffung eines schallisolierten Raums).

Der Eigentümer, aus dem Bereich Architektur und Bauingenieurwesen kommend, verwaltet professionell die Immobilie des Familienvermögens. Seine Frau übernimmt als Hausmaklerin die Vermietung der Objekte. Mit der Perspektive der Alterssicherung werden jetzt umfassende Modernisierungen durchgeführt.

Bei der Investitionsplanung wird keine Budgetierung vorgenommen, die Mieteinnahmen werden reinvestiert, wobei derzeit die Mietausfälle des Unfalls kompensiert werden müssen. Ausgegangen wird von ca. DM 300.000,- jährlichen Investitionskosten für Instandhaltung und Modernisierung. An öffentlichen Fördermitteln besteht kein Interesse. Weitere Anlageobjekte für spezifische Anlegergruppen liegen in der Schublade, in einigen Fällen wurden Objekte veräußert, aber *"ich würde mich als Bauträger und Bauherr begreifen, , in der Regel kaufen, bauen und vermieten wir."*

Mit der öffentlichen Hand bestehen punktuelle, projektbezogene Berührungspunkte. *"Ehe man den Konsens herstellt mit Stadtplanung, Amt für Arbeitsschutz, Denkmalschutzamt, Gewerbeaufsicht, verfahren wir so, dass wir Vorgespräche führen, ob das denkbar ist, was wir vorhaben. Wir haben den nötigen Charme und die Nerven dazu. Wir pflegen die Kontakte. Das geht nicht so weit, dass wir zusammen essen gehen."*

Wichtiger sind die Kontakte zu Banken. *"Wir werden im gewerblichen Bereich nicht so viel wie vorher bauen, es wird sich normalisieren. Vieles muss erneuert werden, es werden alte Räume leer und neue dafür angemietet. Dann haben wir die alten Räume, man kann versuchen, diese auf den neuesten Stand zu bringen. Es würde mich interessieren, eine alte Fabrik abzureißen oder zu modernisieren, Mieter findet man dafür. Ich kann mir eine ganze Menge Verluste erlauben, dann zahle ich weniger Steuern."*

7.4 Gewerbehof eines Eigentümers als professioneller Betreiber⁵ in einem gewerblich mischstrukturierten Gebiet

Der Gewerbehof besteht aus zwei Flurstücken, die einem Eigentümer gehören, und umfaßt ein Areal von zweieinhalb Hektar. Er ist zu etwa 30 % in offener Bauweise überbaut. Am Blockrand stehen zwei- und dreigeschossige Gebäude, während die übrige Bebauung ein- bis zweigeschossig ist. Das Gelände liegt an einem Kanal und verfügte bis in die 1980er Jahre über einen Schienenanschluss.

⁵ Eigentümer, Nr. 08; 1987 wurden in diesem Gewerbehof 15 von 25 ansässigen Betrieben befragt.

Der Hof liegt in der äußeren Stadt Hamburgs in Hafennähe; das zugehörige Stadtteilzentrum ist etwa 600 m entfernt. Während vier Buslinien mit einer Bushaltestelle in 100 m Entfernung die ÖPNV-Anbindung darstellen, liegen zwei Schnellbahnhaltestellen in etwa zwei Kilometer Entfernung.

1987: Auf dem Grundstück befand sich eine ehemalige Farbenfabrik, die hier bis in die 70er Jahre produzierte. Mit Erwerb des Grundstücks durch den heutigen Eigentümer 1978 wurden die Gebäudekomplexe als Gewerbehof genutzt; vorher waren bereits einige Vermietungen von Teilflächen zu beobachten. Es war der zweite Gewerbehof des Investors in diesem Stadtteil; ein weiterer Gewerbehof wurde zwei Jahre später ebenfalls in diesem Stadtteil entwickelt. Die Familie des Eigentümers betrieb ein Bauunternehmen an anderer Stelle im Stadtteil und nutzte diesen Gewerbehof nur gelegentlich als Abstellfläche für die Bauwagen. Weitere Gewerbehöfe waren damals wegen der als aufwendig empfundenen Verwaltung nicht geplant.

Die um 1900 errichteten Gebäude befanden sich in sehr unterschiedlichem Erhaltungszustand. Während zur Straße hin zum Teil vollmodernisierte Räumlichkeiten geboten wurden, sind im hinteren Bereich auch einfachste Hallen bzw. Werkstatt Räume in ihrem ursprünglichen Zustand und ein von einer Spedition aufgestellter Container als Büro und Aufenthaltsraum zu finden.

Im Flächennutzungsplan war die Fläche als Hafenfläche dargestellt, in der verbindlichen Bauleitplanung als Industriefläche ausgewiesen. 1987 bestand eine Veränderungssperre, und der Bebauungsplanentwurf sah Gewerbefläche mit maximal zweigeschossiger Bebauung (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) vor.

Auf dem Hof war ein breiter Branchenmix von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit 30 kleinen, überwiegend Einzelbetrieben - vom Sandstrahler bis zu einer öffentlichen Bildungseinrichtung - ansässig. Diese hatten durchschnittlich bis zu 8 Beschäftigte und jeweils Umsätze bis zu 500.000.- DM jährlich. Ca. ein Viertel der befragten Betriebe waren Tochterfirmen oder gehörten zu einem Firmenverbund. Die Dienstleistungsunternehmen konzentrierten sich in dem modernisierten mehrgeschossigen Gebäude am Blockrand, während sich Handwerk und Großhandel im hinteren, flacher bebauten Teil des Gewerbehofes befanden. Hier zeigte sich bereits äußerlich eine Staffelung des Standards der Flächen- und Raumangebote auf einem Grundstück, bzw. ein schrittweises Vorgehen des Eigentümers bei Modernisierungsmaßnahmen.

Etwa die Hälfte der befragten Betriebe wurde am Standort in den 1980er Jahren gegründet; die anderen wurden ab 1978 hierher verlagert, wobei die letzteren wiederum zur Hälfte bereits vorher im Stadtteil ansässig waren. Einige Betriebe

existierten schon vor dem zweiten Weltkrieg. Bei den Verlagerungsgründen dominierten fehlende Erweiterungsmöglichkeiten; es waren aber auch Sanierungsbedroffene darunter. Die Hauptlieferanten der auf dem Hof ansässigen Firmen lagen überwiegend ausserhalb der Region Hamburg, während sich die Kunden ganz deutlich in der Stadt Hamburg konzentrierten.

Zwar bestanden 1987 keine nennenswerten Leerstände, jedoch belegte eine jährliche Fluktuation von über 30 %, dass der damals junge Gewerbehof noch nicht zu einer stabilen Struktur gefunden hatte und eines vergleichsweise hohen Verwaltungsaufwandes bedurfte. Weder bei den Ausbau-Standards noch bei der Zusammensetzung der Betriebe wurden bestimmte Ziele verfolgt.

Die Nutzung als Werkstätten dominierte gegenüber Büro- und Lagernutzung; Erweiterungsbauten auf den vorhandenen großen Freiflächen waren von seiten der Eigentümer nicht geplant, da diese von den ansässigen Betrieben sowohl für Stellplätze als auch für Lagerzwecke nachgefragt wurden. Die Flächeneinheiten mit einem Spektrum von 160 qm bis 1.000 qm waren zwischen 2,- DM/qm und 12,- DM/qm vermietet; die Mietverhältnisse waren auf 5 oder 10 Jahre einschließlich Optionen festgelegt, bei Neuabschluss überwogen Fünfjahresverträge.

Die meisten Mieter hatten die Herrichtung ihrer Räumlichkeiten entsprechend ihrer jeweiligen Anforderungen und finanziellen Rahmenbedingungen selbst vorgenommen. Dies führte zu einer geringeren Mietbelastung, aber auch zu größeren Investitionen an diesem Standort und somit zur Zufriedenheit mit der Nutzung ihrer Geschosse bzw. Hallen, soweit sich die in mehreren Fällen vorhandenen Erweiterungswünsche realisieren ließen. In einem Fall waren die Erweiterungswünsche gar nicht oder nur zu nicht tragbaren Kosten auf dem Gewerbehof zu verwirklichen, so dass eine Verlagerung ins schleswig-holsteinische Umland erwogen wurde.

Eine als positiv geschätzte Zusammenarbeit gab es vor allem bei den Handwerkern und zwischen den Händlern. Zwei Betriebe planten den Bau einer gemeinschaftlich zu nutzenden Lagerhalle, eine engere Zusammenarbeit wurde von mehreren gewünscht. Gemeinschaftlich organisiert waren die, allerdings von einigen kritisierte, Müllentsorgung, die Nutzung eines Gabelstaplers sowie die sanitären Anlagen. Aus betrieblicher Sicht bestanden Wünsche hinsichtlich einer Kantine, eines gemeinschaftlichen Lagers und Verwaltungsdiensten (EDV, Copy, Telex).

Die wesentlichen Standortkriterien dieses Gewerbehofs waren aus betrieblicher Sicht die vorhandenen Gebäude mit Erweiterungsmöglichkeiten zu tragbaren Mieten. Hinzu kam eine Stadtteilbindung der Beschäftigten - über 40 % wohnten im Stadtteil - wie auch auf den zum Teil im Hafen liegenden Absatzmarkt, ebenso die

gute Einbindung ins überregionale Straßennetz mit der Nähe zu Bundesautobahnen. Gegen den Standort sprach aus der Sicht ansässiger Betriebe vor allem das Umfeld, dessen Image als negativ und die ökologische Belastung, insbesondere durch eine benachbarte petrochemische Fabrik und den Schwerlastverkehr, als hoch eingestuft wurde; dies spielte für die Dienstleistungsunternehmen und Händler eine größere Rolle als für das produzierende Gewerbe. Die ÖPNV-Benutzung der Beschäftigten war mit einem Drittel überdurchschnittlich, ebenso wie der Anteil der Radfahrer und Fußgänger von 14 %.

Bemängelt wurde seitens der Betriebe ein Werbeverbot an den Fassaden und die vorhandene Nummerierung der Gebäude für die Auffindbarkeit der Firmen vor allem im hinteren Hofbereich. Negativ wurde auch die Sicherheit bewertet trotz eines auf dem Gelände wohnenden Hausmeisters und verstärkter nächtlicher Kontrollen (Wach- und Schließgesellschaft und Polizeistreifen); dies wurde vielfach von betrieblicher Seite kompensiert (Alarmanlagen, Leerräumen der Dienstwagen etc.). Negativ eingeschätzt wurde das kaum vorhandene gastronomische Angebot.

Gut die Hälfte der Betriebe sah Vorteile in der Gewerbehof-Lage, und fast alle empfanden dies auch als langfristige Möglichkeit für ihre Firma. Lediglich die ansässigen Künstler sahen eine langfristige Perspektive nur in Verbindung mit offizieller Wohnnutzung in ihren Ateliers/Werkstätten. Eine Verbesserung des Images und der Umweltsituation des Stadtteils war eine vielfach geäußerte Forderung an die Stadt. Bei diesem Gewerbehof ließ sich die weitere Entwicklung nach erst acht Jahren schwer abschätzen; der Hof bot ein langfristiges Potential, dessen gewerbliche Ausnutzung mit damals ca. 200 Beschäftigten noch nicht abgeschlossen war. Eine Aufwertung des Umfelds hätte einer planerischen Ausweisung als Gewerbegebiet entsprochen und wäre von Eigentümerseite begrüßt worden.

1997: Inzwischen sind durch den Eigentümer noch zwei weitere Gewerbehöfe entwickelt worden. Alle fünf Gewerbehöfe liegen in räumlicher Konzentration in einem Stadtbereich Hamburgs, bzw. im unmittelbar angrenzenden Umland. 1989 wurde ein aufgegebener Standort der Nahrungsmittelproduktion zu einem Gewerbehof in Verbindung mit Wohnungsbau in der Nachbarschaft umgebaut. 1996 wurde ein Gewerbehof als Neubau in einem Gewerbegebiet errichtet.

Der hier dargestellte Gewerbehof hat sich etabliert und wurde in den letzten Jahren von der Straße her schrittweise ausgebaut. Ob der letzte hintere Grundstücksteil mit einer neuen Halle bebaut werden soll, hängt auch von der ökonomischen Situation des derzeitigen Mieterbetriebes ab. Der Mietermix in der damaligen Form ist erhalten geblieben.

Das Augenmerk der Eigentümer liegt auf der lokalen Kenntnis der klein- und mittelständischen Struktur des Stadtteils, aus dem die vielfach sehr langjährigen Mieterbetriebe zum größten Teil stammen und deren Standortanforderungen ihnen als Vermieter bekannt sind. Dabei fühlen sie sich der Stadt Hamburg und vor allem dem Stadtbild ihres Stadtteils verbunden und streben von daher auch den Erhalt der Industriearchitektur und ihre Fortentwicklung gemäß neuer Anforderungen an. Für Instandhaltung und Modernisierung wird ein jährliches Gesamtbudget für die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien des Unternehmens angesetzt. Für solche Maßnahmen werden auch Mieterbetriebe in den Gewerbehöfen beauftragt.

Bei Mieterwechsel werden individuell für die Mieter maßgeschneiderte Räume schlüsselfertig angeboten. Von der früher bestehenden Möglichkeit des eigenständigen Innenausbaus durch die Mieterbetriebe gegen Mietnachlaß hat man mittlerweile Abstand genommen. Erfahrungsgemäß mussten für die nächsten Mieter aufgrund unterschiedlicher betrieblicher Standards bei der Herrichtung der Räumlichkeiten die bestehenden Innenausbauten entfernt werden. Ein Trend zu kleineren Einheiten mit einer Größe von ca. 100-150 qm für Büro und Werkstatt/Halle wird bestätigt; Büroräume alleine sind an diesem Standort schwer zu vermieten.

Die Gestaltung der Mietverträge ist unterschiedlich; eine fünf-jährige Dauer oder länger wird angestrebt. Liegt die Laufzeit darunter, beschränken sich die Investitionen des Vermieters auf die Herrichtung der Räume. Das Mietniveau liegt derzeit bei DM 15,- bis 20,- /qm (netto kalt) und wird in seiner Höhe als unzureichend beklagt; Stellplätze und Freiflächen werden separat vermietet. In allen Gewerbehöfen gibt es einen Hausmeister vor Ort, der als unmittelbarer Ansprechpartner für betriebliche Belange fungiert. Die Vermietung wird vom Eigentümer direkt vorgenommen, um das eigene Interesse bei der Auswahl der Mieterbetriebe hinsichtlich der angestrebten Branchenvielfalt besser wahren zu können.

Als problematisch werden Auflagen der Bauordnung zur Begrünung bei Neu- oder Umbauten empfunden. Ebenso stellen häufig betriebsspezifische Anforderungen des Amtes für Arbeitsschutz nach Einschätzung der Vermieter für Kleinunternehmen eine zu hohe Belastung dar. Demgegenüber läßt die Umsetzung öffentlicher Planungen, z. B. im Straßenbau, unverhältnismäßig lange auf sich warten. Insgesamt wird das Verhältnis zu den Dienststellen der öffentlichen Verwaltung jedoch als positiv beschrieben.

Die Gewerbehöfe in öffentlicher Trägerschaft, deren Ausbaustandard als zu hoch in bezug auf die betriebliche Nachfrageklientel aus dem Stadtteil bewertet wird, werden als Konkurrenz zu den eigenen Angeboten gesehen. Wichtige konzeptionelle Elemente eines Gewerbehofes sind das Angebot an unterschiedlichen

Flächenstandards und betrieblich nutzbaren Freiflächen bei einer nicht zu dichten, engen Bebauung. Die architektonische Gestaltung und ein Ambiente, das von industriell-gewerblicher Altbausubstanz geprägt ist, wird gleichermaßen hoch bewertet und bestimmt auch zukünftige Investitionsinteressen eher als ein weiterer Neubau eines Gewerbehofes. Ein langfristig tragfähiger, vielfältiger Mietermix soll auch kulturelle Komponenten enthalten. Aus diesem Grund werden in den Gewerbehöfen vereinzelt auch Künstler, wie Fotografen, Bildhauer, Maler oder Musiker zu geringeren, somit privat subventionierten Mieten untergebracht.

Inzwischen fühlen sich die Eigentümer als Investoren beim Grundstückserwerb von der öffentlichen Hand z. B. hinsichtlich des Arbeitsplatznachweises flexibler behandelt als früher. Fördermittel haben sie bisher nicht in Anspruch genommen; daran besteht kein Interesse, wohl aber an weiteren Objekten. Spürbar ist bei der öffentlichen Planung und Grundstücksvergabe eine sich tendenziell verändernde Bewertung von Wohnen und Arbeiten, die sich in verstärkten Initiativen seitens der öffentlichen Hand für die Schaffung solcher Gewerbehofobjekte ausdrückt.

7.5 Gewerbehof eines Eigentümers als Standortentwickler⁶ in gemischtstrukturierter Lage an einer Ausfallstraße

Der Gewerbehof umfaßt ein schmal geschnittenes, tiefes Grundstück mit ca. 7.300 qm, das mit mehreren Gebäudekomplexen bebaut ist. Die vermietete Geschossfläche beträgt ca. 8.400 qm in überwiegend zwei- und dreigeschossiger Gewerbebebauung. Ein Gebäude dient der Wohnnutzung und steht im baulich-räumlichen Zusammenhang mit benachbartem Genossenschaftswohnen im Geschossbau. Das Umfeld ist geprägt von gewerblichen Betrieben in den Erdgeschosslagen und darüber liegenden Wohnungen oder nur gewerblicher Nutzung auf den Grundstücken. Der Gewerbehof liegt an einer grossen Ausfallstraße, verkehrsgünstig zu einer BAB-Anschlußstelle gelegen. Damit ist er kleinräumig und regional gut erschlossen. Die Lage ist bestimmt von hohem Verkehrslärm- und Schadstoffbelastungen. Die einzelnen Gebäude umfassen einen Hof, von dem aus sie erschlossen werden. Eine weitere Zufahrt ist rückwärtig über eine Nebenstraße möglich. Der ÖPNV-Anschluss des Grundstücks ist durch eine 600 m entfernte Schnellbahnhaltestelle und mehrere näher gelegene Buslinien gegeben.

Die Gebäudesubstanz stammt überwiegend aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und war historisch für Verwaltungs- und Lagerzwecke erbaut worden.

⁶ Eigentümer, Nr. 24; in diesem Gewerbehof wurden 1987 keine Betriebe, sondern nur der Vertreter des Eigentümers befragt.

Nach dem zweiten Weltkrieg sind kleinere Gebäudeeinheiten in eher provisorischer Bauweise ergänzt worden. Die Immobilie im Familienbesitz als Erbengemeinschaft wird seit 1970 professionell von einer Hausverwaltung betreut.

1987 waren 26 Mietparteien in den Gebäuden ansässig. Dies waren Handwerks- und kleine Produktionsbetriebe, in erster Linie des Druckereiwesens, der Holz- und Metallverarbeitung und -reparatur, aber auch Einzel- und Großhandel sowie Dienstleistungen, vor allem eine Wäscherei im hinteren Grundstücksbereich. Die vermieteten Flächeneinheiten lagen zwischen 600 und 800 qm. Große Teile der Gebäude wurden als Lagerflächen genutzt. Vorhandene Leerstände, Lager- und Gewerberäume wurden an dem Gebäude offeriert, obwohl eine Warteliste existierte. Die Nachfrage von Dienstleistungsunternehmen bezog sich auf Flächeneinheiten in der Größe von 400 bis 600 qm, aber auch nur bis zu 200 qm, vor allem in Erdgeschoßlage. Hier war die Teilbarkeit von Räumen gefragt.

In den letzten Jahren war - in Ergänzung zu den Rampen - ein Lastenfahrstuhl eingebaut worden, der als gemeinschaftliche Einrichtung von mehreren Betrieben genutzt wurde. Renovierungen des Daches waren ebenfalls durchgeführt wurden. Entsprechend der Nutzung erfolgte die Instandhaltung, während grundlegende Modernisierungsmaßnahmen nicht vorgenommen wurden. Daher lag das Mietniveau mit einem Spektrum von DM 1,30 bis DM 5,49 /qm (inkl. Nebenkosten) und einer durchschnittlichen Miete von DM 2,- /qm (inkl. Nebenkosten) unterhalb des Preisniveaus sowohl der näheren Umgebung als auch der Marktmiete. Die Mietverträge waren generell auf drei Jahre mit einer Option auf weitere fünf Jahre und einer sechsmonatigen Kündigungsfrist angelegt. Die Mietverhältnisse bestanden jedoch seit langen Jahren, somit gab es wenig Fluktuation.

Betriebliche Anforderungen an die Haustechnik bezogen sich insbesondere auf eine hohe Deckentragfähigkeit, Energie- und Wärmeisolierung und neue Elektrik. Ebenso war die Sicherheit auf dem Grundstück vor Einbruch und Diebstahl ein wichtiges Thema. Dafür gab es vor Ort einen Hausmeister. Darüber hinaus wurden von den ansässigen Unternehmen eine Winde sowie weitere sanitäre Anlagen und zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem engen Grundstück gefordert. Probleme ergaben sich für die Betriebe - neben dem Parkplatzmangel - aus Konflikten durch Lärmbelastungen zwischen Gewerbe und den angrenzenden Wohnnutzungen. Kommunale Planungen oder Auflagen des Bauordnungsrechts spielten keine Rolle für die Entwicklung des Grundstücks durch die Eigentümer, die sich auf die Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie orientierten.

1997: Während die Vermietung in dem Gewerbehof 1987 von seiten der Hausverwaltung von einem kaufmännischen Sachbearbeiter betreut worden war, ist es inzwischen die Projektentwicklung zur „Chefsache“ in Zusammenarbeit mit einem

Architekten geworden. Begonnen wurde diese in den Jahren 1989/90, als eine verstärkte Nachfrage nach sog. Lofts in ehemaligen Fabriketagen zu konstatieren war. Damit waren neue wirtschaftliche Betrachtungsweisen der Mieteinnahmen für höherwertigere Nutzungen gegeben. Der neue Adressatenkreis sind Betriebe aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich wie Medien, Design, freischaffende kreative Berufe - dies ist das Konzept.

Ausgangspunkt war eine stärkere Fluktuation in der Mieterschaft, aus der sich Probleme bei der Anschlußvermietung ergaben. Begonnen wurde mit dem Hauptgebäude, einem ehemaligen Mehl- und Kornspeicher; geplant ist, ein weiteres instandsetzungsbedürftiges Gebäude ebenfalls einer Neuentwicklung zuzuführen. Die übrigen Gebäude bleiben mit einer stabilen Mieterschaft unverändert. Das Gebäude der Wäscherei, die aus Altersgründen aufgegeben wurde, ist abgerissen. Auf dieser Fläche entstanden vermietbare Stellplätze. Zur Zeit besteht nur noch die ursprüngliche Gebäudesubstanz und ein Stellplatzangebot von knapp 150 Stellplätzen auf dem Grundstück.

Für die Neustrukturierung wurde keine Kündigung ausgesprochen. Die Veränderungen ergaben sich aus betrieblichen Gründen, mehrfach durch Aufgabe des Betriebes aus Altersgründen. Die Anzahl der Mietverhältnisse und der vermieteten Geschoßflächen hat sich nicht verändert. In einem Fall hat ein Mieterbetrieb aus einem anderen Gewerbehof hierher verlagert, da durch die angestrebten Risikostreuung des Vermieters an seinem vorherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestanden.

Bewußt wird kein schlüsselfertiges Angebot erstellt, sondern der Standard des sog. veredelten Rohbaus angeboten. *"Diese Mieter sind alle kleine Künstler. Jeder will es anders haben: der eine will den Fußboden so haben, der andere will die weißen Mehlspeicherstriche noch an dem Ständerwerk haben, der Dritte will es weiß angestrichen haben, der Vierte braucht einen Kabelkanal in der Mitte, der Fünfte braucht ihn nur außen. Wir haben einen Standard entwickelt. Wir haben eine Brandmeldeanlage eingebaut, weil wir durch das Holzständerwerk erhöhte Feuerschutzprobleme haben. Dann haben wir die Decken und die Fußböden mit Aufschüttung den Schallschutzanforderungen angepaßt, neue Industrieheizkörper und neue Metallfenster mit Isolierverglasung eingebaut, wobei wir an einem der Giebel nach Rücksprache mit dem Denkmalamt die alten Holzfenster wieder eingebaut haben. Wir haben einen Installationsschacht, an den sich die Mieter andocken können, und einen Kabelkanal eingebaut, den wir den Mietern zur Verfügung stellen. Jeder Mieter erhält seine Sanitäreanlage und Teeküche. Der Mieter muß nur noch seine Zwischenwände einziehen, seine Kabel, seinen Teppichboden reinlegen und seine Möbel reinstellen."*

Die Flächeneinheiten in dem Hauptgebäude sind nach wie vor 380 bis 480 qm groß, eine weitere Teilbarkeit ist nicht möglich; kleinere Einheiten werden in einem anderen Gebäude angeboten. Die Raumtiefen von über 30 m stellen bei dieser Mieterklientel kein Problem dar. *"Die Firmen fanden das angenehm, weil sie ihre Abstellräume in die Mitte und die Schreibtische an die Fenster stellen konnten."* Hinzu kommt das für sol-

che Flächen vergleichsweise günstige Mietniveau von DM 12,50 /qm (netto/kalt). Die Mietverträge sind dementsprechend langfristig auf 10 oder auch auf 20 Jahre mit Option angelegt und nach fünf Jahren Laufzeit an den Lebenshaltungsindex angepaßt. Dies liegt darin begründet, dass die ursprünglich kalkulierte Miete von DM 15,- /qm am Markt nicht durchzusetzen war. So steigert sich das Mietniveau schrittweise auf DM 15,- /qm und dann setzt der Lebenshaltungsindex bis zum Ende der Vertragslaufzeit ein. *"Wenn der Mieter danach die Option erklärt, haben wir das Recht, die Miete an den Markt anzupassen. Dann läuft wieder die Klausel. Dass die Klauseln weiter hinter der wirtschaftlichen Entwicklung zurückblieben - das hatten wir schon einmal in Hamburg – das will ich nicht noch einmal haben. Denn der Lebenshaltungsindex hat nicht unbedingt etwas mit der Entwicklung der Gewerbemieten zu tun. Im Augenblick haben wir die Situation, dass wir die ganzen Indices nicht ausnutzen, weil die Mieten in die andere Richtung gehen. Es kann also auch ein Nachteil sein, wenn man diese Automatik hat."*

Bei der Investitionsplanung wurde nicht von einer öffentlichen Förderung ausgegangen, allerdings Möglichkeiten der Abschreibung genutzt. *"Als erstes haben wir uns mit dem Denkmalschutzamt in Verbindung gesetzt und gefragt, wenn wir das alles machen, ob wir es dann unter Denkmalschutz kriegen. Das haben wir dann auch erreicht, weil wir die 10 % Sonderabschreibung (gemäß § 7 i Einkommenssteuergesetz) haben wollten."* Aufgrund der niedrigen Ausgangsmieten und der kalkulatorisch angesetzten neuen Mieten stand der Differenzbetrag zuzüglich der gewünschten Rendite als Investitionskosten zur Verfügung, davon ausgehend, dass der laufende Ertrag der Immobilie nicht weniger als vorher betragen würde. Mit diesem Investitionsvolumen wurden die Massnahmen finanziert, mit Ausnahme der neuen Sielleitungen auf dem Grundstück, der Versorgungsanschlüsse und des -schachts; die Kosten lagen bei knapp DM 1.000,- /qm, unter Ausnutzung kurzfristiger Abschreibungsmöglichkeiten.

Für diese Aufgaben der Projektentwicklung der von dem Unternehmen betreuten Immobilien, die weit über die Hausverwaltungstätigkeit hinausgeht, wurde 1981 eine eigene Firma gegründet. Diese bietet die Leistungen gesondert an, von der ca. 80 % der Immobilieneigentümer *"anstelle eines toten Investments"* Gebrauch machen. Die Projektentwicklung erfolgt dann in enger Zusammenarbeit mit der Vermietungsabteilung. *"Ich fasse Dinge nur an, wenn die nach unserer Kalkulation sagen, wir vermieten das. Dann entwickeln wir das weiter oder es kommt einer von denen und sagt, wir haben Mietinteressenten, aber keine Objekte dafür. Dann suchen wir solche Objekte. ... Die Konjunkturabhängigkeit ist durch den Standort bestimmt. Vom Grundsatz merken wir es schon, aber der Bereich der Dienstleistungen ist ja kein Tal und die Nachfrage ist sehr groß. In reinen Bürogebäuden merken wir schon eine Abschwächung der Nachfrage. Als gemischt genutzte Flächen mit Büro, Werkstätten, Service haben wir Objekte im Markt."* Von der öffentlichen Hand wird Kooperationsbereitschaft erwartet; die Erfahrungen dazu sind bisher überwiegend gut. Vor allem das Denkmalschutzamt, das die wirtschaftliche Machbarkeit berücksichtigte und nicht nur Auflagen formulierte, wurde zum Bündnispartner des Investors bei der Suche nach Kompromissen, beispielsweise mit dem Amt für Arbeitsschutz. *"Das Denkmalschutzamt hat uns viele Wege geöffnet."*

Für diese Art von Immobilien *"mit Charme und Ambiente"* und entsprechende Projektentwicklung wird eine große Nachfrage in Hamburg gesehen. "Die Stadt lebt von ihren spezifischen Quartieren, *"... für diese Gebäude wird es immer Mieter geben. Die Mischung kann etagenweise erfolgen oder innerhalb der Etagen. Das brauchen sie beides, sonst würden sie achsenbezogenen Büroraum mieten."* Betont wird die Integration des Objekts in sein Umfeld, die auch dazu geführt hat, das Objekt zu erhalten gegenüber der Überlegung vor einigen Jahren, diese Immobilie aus Renditegesichtspunkten abzubrechen und ein neues Bürogebäude an diesem Standort zu errichten. Die Langfristigkeit der Rendite ist entscheidend. *"Ich mag ja jetzt eine gute Rendite haben, aber das kann in fünf Jahren vorbei sein. Das heißt, letztendlich muß mein Ziel sein, das, was ich jetzt gemacht habe, wird die nächsten 20 Jahre im Markt Bestand haben, das ist eine Voraussetzung. Auf Stadtebene ist das nicht mein Thema."*

7.6 Thematische Fotodokumentation

Im Folgenden soll eine thematisch aufgebaute Fotodokumentation die in den Monographien verbal ausgedrückten Bilder abrunden. Die fotografischen Themen befassen sich mit den gemeinschaftlich von den Betrieben in Anspruch genommenen Bereichen der Gewerbehöfe, bei denen sich unterschiedliche Ausstattungs- und Gestaltungsstandards dokumentieren und Investitionsinteressen der Eigentümer zum Ausdruck kommen. Als Themen wurden

- Außendarstellung,
- Erschließungsbereiche / Grundstück,
- Erschließungsbereiche / Gebäude,
- Sekundär- und Infrastruktur

gewählt. Nicht alle der Beispiele sind Hamburger Gewerbehöfe; einige Aufnahmen wurden in Gewerbehöfen in Berlin, München und Augsburg zur Erhöhung der Vielfalt erstellt. Bei einigen Beispielen wurde eine Gegenüberstellung des Zustandes von 1987 und 1997 vorgenommen: Kontinuität und Wandel.

1. Außendarstellung



1997



1997



1997



1987



1997

2. Erschließungsbereiche/Grundstück



1997



1997



1997



1997



1997



1997

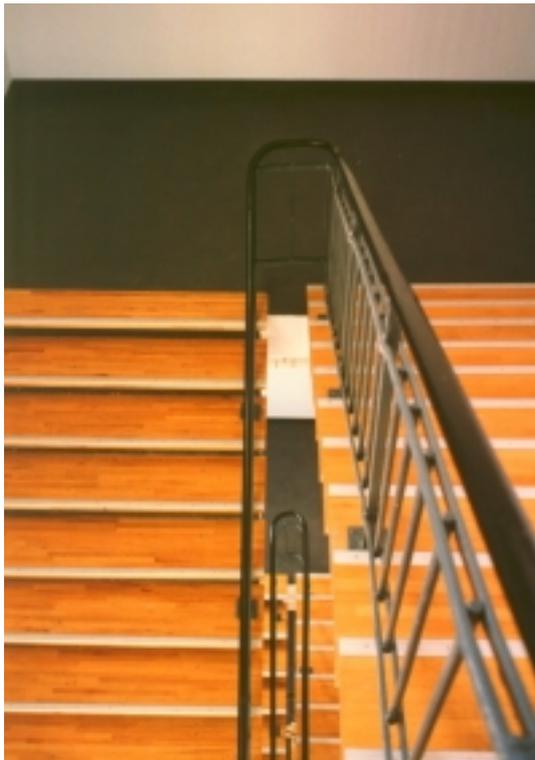


1987



1997

3. Erschließungsbereiche/Gebäude



1997



1997



1997



1997



1987



1997

4. Sekundär- und Infrastruktur



1997



1997



1987



1997