

## „ES IST ETWAS AUS DEM LOT GERATEN“

Mit Beginn der Baumaßnahmen für das neue Shopping-Center im **Überseequartier** hat die Diskussion um Überkapazitäten und Mietenentwicklung in Hamburg neuen Schwung erhalten. Immobilien-Projektentwickler Peter Maßmann warnt schon lange vor Leerstand. Das Überseequartier sieht er jedoch als großen Gewinn für die Stadt.

**Herr Maßmann, die Spitzenmieten in Hamburg liegen mittlerweile bei über 300 Euro pro Quadratmeter, so heißt es. Wie kann ein Geschäft mit 100 Quadratmetern im Monat 30.000 Euro Miete aufbringen?**

Tatsächlich gibt es diese Spitzenmieten nur an wenigen Orten und dann finanzieren die Unternehmen die Mieten oft aus dem Marketingbudget. Richtig ist, dass die Mieten in Hamburg bereits bröckeln. Aufgrund des Online-Handels sinken die Frequenzen und die Umsätze gehen zurück. Bei größeren Flächen liegt ein deutlich größerer Druck auf den Mieten. In der City kompensieren die Touristen am Wochenende diesen Frequenzrückgang. Hiervon profitiert zum Beispiel das Sortiment Uhren und Schmuck besonders und natürlich auch die Gastronomie. Es gibt aber in Hamburgs Innenstadt durchaus noch Vermieter, die nicht ausschließlich am maximalen Mietpreis interessiert sind, sondern an einem guten und langjährigen Mietverhältnis. Das ist natürlich gut für die Vielfalt.

**Wenn der Tourismus für den Einzelhandel immer wichtiger wird: Müssen die Geschäfte dann samstags länger öffnen?**

Ja, und vor allem müssten sie auch sonntags häufiger öffnen dürfen. Amazon macht 25 Prozent des Umsatzes am Sonntag. Gerade da, wo viele Touristen sind, müssten mehr als nur vier Sonntage im Jahr verkaufsoffen sein. Viele Touristen kennen es gar nicht, dass sonntags die Geschäfte geschlossen sind, und finden das schon befremdlich, dass sie in einer Stadt wie Hamburg sonntags nichts kaufen können. Und den Händlern entgehen Umsätze.

**Allerdings sind nicht alle Händler für eine Ausweitung der Sonntagsöffnung. Viele beklagen außerdem, dass Umsatzwachstum durch steigende Mieten abgeschöpft wird und die Umsätze im stationären Einzelhandel nicht steigen. Eigentlich müssten die Mieten doch sinken.**

Genau das zeigt sich in dem aktuellen Comfort-Städtereport, aus dem erstmals deutlich wird, dass die Mieten in Hamburg zurückgehen. Das gefällt Maklern und Eigentümern natürlich nicht. Es wird immer noch viel in

Einzelhandelsimmobilien investiert und Immobilien sind nach wie vor eine großartige Anlage, gerade in Hamburg, aber die Renditen sinken. Das ist im Moment keine gesunde Entwicklung. Oftmals werden die Mieten auch künstlich hochgerechnet, wenn zum Beispiel Mieter mit mietfreien Zeiten eingekauft werden. Höhere Mieten sind bei der Veräußerung eines Objekts attraktiv. Nach Ablauf der Mietdauer wird der Mieter nur noch bereit sein, den geringeren Marktpreis zu zahlen. Dies geht zu Lasten des Immobilienbesitzers. Wenn dieses Verfahren in großem Stil praktiziert wird, stehen erhebliche Korrekturen auf dem Markt an. Wir erleben schon jetzt, dass etliche Mieter aus ihren langfristigen Mietverträgen rauswollen.

**Welche Auswirkungen hat die massive Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Überseequartier auf die Mieten in der Innenstadt?**

Ich persönlich glaube, dass sich das nicht maßgeblich auf die Innenstadt auswirkt. Für die Stadt ist der Bau des Überseequartiers eine gute Sache. Es lockt Menschen in die Hafencity, vor allem Touristen. Sie erleben Schiffe, die Elbphilharmonie und Gastronomie. Es ist gut, dass das Überseequartier so groß ist, so hat es eine entsprechende Ausstrahlung. Ich glaube, dass der Investor in der Lage ist, auch neue Dinge dahin zu bringen, die es in Hamburg bisher noch nicht gibt. Touristen gehen an Orte, die neu und einzigartig sind. Aber es wird Umsatzumverteil-



Das Überseequartier wird einer der prominentesten Standorte der Hafencity, der zugleich die Hamburger Innenstadt an die Elbe führt und den Citybereich um rund 7,9 Hektar vergrößert.



Foto: Gaby Zimmermann

lungen geben, auch auf die Bezirke und auf große Einkaufszentren am Stadtrand.

**Ist Hamburg überhaupt innovativ genug für solche Konzepte?**

Es sind ja weniger die Hamburger, die von solchen Orten angezogen werden. Die Berliner kaufen auch nicht am Potsdamer Platz. Aber Hamburg hat durchaus Innovatives zu bieten. Mit der Rindermarkthalle haben wir ja den Aufschlag gemacht; oder denken Sie an die Marktzeit in der Fabrik in Altona.

**Hamburg steht ja zunehmend im Wettbewerb der Metropolen um den Titel Shopping-Stadt. Müsste die Stadt sich nicht mehr als in der Vergangenheit engagieren und selbst mehr in den öffentlichen Raum investieren?**

Die Stadt hat die Mittel ja gar nicht und sie kann es auch nicht so gut wie die Privatwirtschaft. Aber Politik und Stadt müssen auf die Themen stärker sensibilisiert werden. Es ist etwas aus dem Lot geraten und die Politik muss reagieren – auch in Hamburg. Wenn Einkäufe bei Amazon getätigt werden, hat das auch Konsequenzen für die Jobs im Einzelhandel in Hamburg. Politik und Handel müssten gemeinsam daran arbeiten, die Stadt attraktiver zu machen. Durch etwas weniger Demonstrationen an den Samstagen würden weniger Menschen von einem Besuch in der Innenstadt abgehalten und wenn Parkmöglichkeiten zu angemessenen Kosten verfügbar sind, erhöht das ebenfalls die Aufenthaltsqualität. □