

„Wir haben den Nörglern die perfekte Bühne gebaut“

Peter Jorzick, Chef des Projektentwicklers **Hamburg Team**, über den Widerstand gegen Neubauten und Konkurrenten, denen es nur noch um Rendite geht

PETER WENIG UND
MATTHIAS IKEN

HAMBURG :: Mit einem Volumen von 785 Millionen Euro zählt Hamburg Team zu den größten Projektentwicklern der Hansestadt. Peter Jorzick, zuvor Chef der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg (Steg), gründete das Unternehmen 1997. Die Osterbrookhöfe im südlichen Hamm (800 Wohnungen rund um die Hansa-), entwickelt von Hamburg Team, gelten als Pilotprojekt für die Stadtentwicklung im Osten Hamburgs. Beim Besuch in der Abendblatt-Redaktion sprach Jorzick über die immensen Herausforderungen für seine Branche.

Hamburger Abendblatt: Herr Jorzick, das Image der Immobilienbranche ist alles andere als gut. In weiten Teilen der Gesellschaft gelten private Immobilienentwickler, Bauträger und Vermietungsgesellschaften als geldgierige Profiteure des Booms. Wie sehr trifft Sie das?

Peter Jorzick: Jeder sieht, dass die Preise für das Wohnen – ob im Eigentum oder zur Miete – in Metropolen wie Hamburg in einem halsbrecherischen Tempo steigen. Da ist es kein Wunder, dass viele Außenstehende denken, wir würden uns die Taschen vollmachen.

Ist das denn so?

Wir sollten zwei Entwicklungen trennen. Es gibt Gesellschaften, die auf einen fahrenden Zug aufspringen, weil sie keine andere Möglichkeit sehen, das Kapital, das sie verwalten, noch renditeträchtig zu investieren. Sie treiben die Preise für Grundstücke in unanständige Höhen. Und es gibt Unternehmen wie uns, die sich seit vielen Jahren, mitunter seit Jahrzehnten, professionell mit städtebaulicher Entwicklung beschäftigen –

Es ist wie beim Monopoly, es geht nur noch darum, überhaupt noch eine Rendite auf das eingesetzte Kapital zu bekommen

auch zu Zeiten, als es diese großen Kapitalklumpen noch nicht gab. Wir haben auch investiert, als sich Ende der 1990er-Jahre die Gesamtbelegschaft im Bau halbiert hat, weil kaum noch gebaut wurde. Das hat damals niemanden interessiert.

Ist die Zahl der schwarzen Schafe in Ihrer Branche gestiegen?

Ich würde nicht von schwarzen Schafen reden. Diese Unternehmen sind Getriebene der Zinsentwicklung. Durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank sind auf dem Immobilienmarkt Kräfte entfesselt worden, die niemand voraussehen konnte. Es ist wie beim Monopoly, es geht nur noch darum, überhaupt noch eine Rendite auf das eingesetzte Kapital zu bekommen. Wir dagegen stehen mit unseren Projekten im Dialog mit der Politik, mit der Stadtgesellschaft. Wir versuchen, mit unseren Konzepten zu überzeugen und für unsere Ideen zu werben. Dieses Verständnis geht verloren, wenn man das Ganze nur als Geldvermehrungsmaschine sieht, die über Widerstände hinwegfährt. Darunter leidet nicht nur unser Image. Wenn die Grundstückspreise derart nach oben schießen, können auch wir kaum noch das liefern, was wir wollen: bezahlbare Wohnungen mit hoher Qualität.

In Stellingen hat die Stadt einem Unternehmen den Zuschlag für ein Grundstück für knapp 40 Millionen Euro gegeben, fast dem



Experte für Immobilienprojekte: Peter Jorzick, einst Geschäftsführer der Steg, gründete 1997 den Projektentwickler Hamburg Team.

FOTO: ANDREAS LAIBLE

Dreifachen des Verkehrswerts. Das kann sich doch nicht mehr rechnen.

Man kann sich das zumindest schönrechnen, indem man die extreme Steigerung des Wertes einfach auf die nächsten zehn Jahre fortschreibt. Aber es gibt auch Unternehmen, die jeden Preis zahlen, um hier einen Fuß in den Markt zu bekommen.

Der Senat will zukünftig Grundstücke nicht mehr verkaufen, sondern vor allem über Erbpacht vergeben, um Spekulationen einzudämmen.

In Ausnahmefällen mag eine Erbpacht-Regel sinnvoll sein, wenn eine Stadt ein für die Stadtentwicklung bedeutsames Grundstück unter Kontrolle behalten will. Ansonsten wird dieser neue Kurs das Gegenteil bewirken.

Wieso?

Für Projektentwickler und Bauträger ist Erbpacht völlig unattraktiv. Bei einem Erbpachtvertrag über 75 Jahre und einem Erbpachtzins von zwei Prozent zahlt man den ein- bis zweifachen Kaufpreis ab, ohne dass einem am Ende ein Quadratmeter gehört. Dies wird den Run auf private Grundstücke, die man regulär kaufen kann, weiter anheizen. Sie dürfen nicht vergessen: Der Anteil der Stadt bei Grundstücksgeschäften liegt bei nur 25 Prozent.

Was sollte man stattdessen tun?

Das Planungsrecht so verändern, dass

die Grundstücke besser ausgenutzt werden. Mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche mit einer besseren Infrastruktur würde Druck vom Kessel nehmen.

Noch mehr Dichte also. Da werden sich viele Hamburger bedanken.

Wenn ich heute durch Hamburg fahre, sehe ich selbst in der inneren Stadt immer noch einstöckige Gewerbegebäude mit Wellblechdach, wo Kühlschränke gelagert oder alte Autos für den Export nach Afrika vorbereitet werden. Das ist Verschwendung von Grund und Boden. Hier könnten sieben- oder achtgeschossige Gebäude entstehen.

Sie wissen doch als Projektentwickler am besten, welchen Widerstand solche Planungen auslösen.

Wir haben leider den Nörglern die perfekte Bühne gebaut. Dank der zahlreichen Einspruchsmöglichkeiten beim Bauverfahren können Leute ihre gesamte destruktive Energie ausleben. Kommen Sie mal zu einer der Anhörungen, denen wir uns stellen müssen. Da geht es bei der Kritik selten um das konkrete Projekt. Stattdessen wird der Kapitalismus grundsätzlich oder eine allgemeine Naturferne angeprangert.

Aber es gibt auch glaubhafte Einwände von ökologisch denkenden Kritikern.

Aber oft genug geht es in Wahrheit weder um die Feldlerche noch um die Eidechse oder allgemein zu schützende

Naturräume, sondern um knallharte Besitzstandswahrung. Die Leute wollen nicht über ein oder zwei Jahre Baulärm ertragen. Oder sie lehnen prinzipiell ab, dass in ihrer Nachbarschaft etwas Neues entsteht. Dank des Internets können sie einen ständigen Aufzug der Unzufriedenheiten inszenieren.

Sie kommen ja politisch aus dem linksalternativen Lager. In den 1980er-Jahren haben Sie mit Dritte-Welt-Gruppen und Handwerkskollektiven die alte Dralle-Fabrik in Altona gepachtet und umgebaut. Würde der junge Peter Jorzick heute gegen die Projekte von Hamburg Team protestieren?

(lacht): Mein früheres Ich würde mit meinem jetzigen Sein sicherlich manches kontrovers diskutieren. Aber es gibt einen Unterschied. Wir wollten damals nicht nur etwas verhindern, nämlich den Abriss dieses Werkgeländes, sondern wir wollten auch etwas schaffen, neue Lebens- und Arbeitsformen entwickeln. Und wo wir schon bei der Politik sind. Wissen Sie, was mich an der aktuellen Entwicklung am meisten stört?

Sagen Sie es uns.

Ausgerechnet die Leute, die von mehr Wohnungsbau am meisten profitieren würden, haben gar keine Lobby. Nämlich die Bürger, die nach Hamburg ziehen wollen, um hier zu arbeiten oder zu studieren, und verzweifelt eine Wohnung suchen. Die können nicht einmal in Hamburg bei den Kommunalwahlen mit-

machen. Die Überzeugungsarbeit im Quartier müssen inzwischen wir als Projektentwickler leisten, da wir uns auf die Politik als Akzeptanzbeschaffer nicht mehr allein verlassen können.

Was bedeutet das für Ihre Vorhaben?

Jede Verzögerung macht ein Projekt teurer. Allein im vergangenen halben Jahr sind die Angebote für Baukosten um 25 Prozent gestiegen, ich kann Ihnen dies anhand unserer Ausschreibungen belegen. Hinzu kommen immer neue Gutachter-Verfahren. Bei den Osterbrookhöfen in Hamm mussten wir einen Gutachter mit einer sogenannten europäischen Durchschnittsnase einsetzen.

Das ist ein Scherz, oder?

Nein, das ist Realität. Das sind Spezialisten, die testen, ob und wie es auf einem Grundstück riecht. Bei unserem Projekt ging es um mögliche Geruchsemissionen einer benachbarten Kaffeerösterei. Die Stadt will sich mit solchen Auflagen gegen Klagen schützen, die von einem Mieter oder einem Eigentümer womöglich nach Jahren angestrengt würden. Es ist ja theoretisch denkbar, dass jemand, der sich belästigt fühlt, die Stadt auf Schadenersatz wegen unzumutbarer Geruchsbelästigung verklagt.

Und wer bezahlt die europäische Durchschnittsnase?

Wir natürlich, wir sind ja der Projektentwickler.

Blitzeinbruch bei Chanel: Diebe machen fette Beute

NEUSTADT :: Zwei Diebe haben sich am frühen Sonntagmorgen in der Hamburger Innenstadt eine der exklusiven Boutiquen am Neuen Wall für ihr Vorhaben ausgesucht: Nach Informationen des Abendblatts erbeuteten sie bei einem Blitzeinbruch in dem Chanel-Geschäft hochwertige Taschen im Wert von rund 100.000 Euro. Anschließend flüchteten die Täter zu Fuß.

Offenbar hatten sie die Tür des Nobelgeschäfts aufgehebelt, die Taschen zusammengerafft und waren geflüchtet. Bei dem Blitzeinbruch wurde der Alarm ausgelöst – doch trotz einer Sofortfahndung konnten die Täter nicht gefasst werden.

Nach Abendblatt-Informationen sind auf Videoaufzeichnungen zwei Täter zu erkennen. Die Polizei wertet nun die Aufnahmen aus und sucht nach den Dieben. Die Chanel-Boutique war im April 2014 mit viel Prominenz eröffnet worden. Bereits im November 2017 hatte dort ein Einbrecher sein Glück versucht. Auch er wollte in den frühen Morgenstunden Beute machen. Doch nachdem in der Boutique der Alarm ausgelöst worden war und Beamte den Laden überprüften, verließ der maskierte Täter mit zwei großen Tragetaschen gerade das Gebäude über einen Hinterausgang. Der Mann ließ die Taschen fallen und flüchtete, konnte jedoch kurz darauf gefasst werden. Der 47-Jährige hatte es damals auf Handtaschen und Sonnenbrillen, aber auch Parfüms abgesehen. In dem Geschäft fanden die Beamten damals weitere Taschen, gefüllt mit Handtaschen, Sonnenbrillen und Parfüms, die abholbereit positioniert waren.

Dass teure Boutiquen Opfer von Einbrüchen werden, passiert immer wieder. Im Juni 2015 beispielsweise war sämtliche Kleidung der Modeschöpferin Liz Malraux aus dem Geschäft im Alster-Einkaufszentrum bei einem Einbruch gestohlen worden. Der Schaden wurde damals mit mehr als 100.000 Euro beziffert. *coe/zv*



Die Diebe hatten es auf Taschen von Chanel abgesehen. FOTO: MICHAEL RAUHE

GLÜCK GEHABT?

Lottozahlen: 38 – 41 – 42 – 46 – 48 – 49, Superzahl: 6, **Spiel 77:** 5 1 8 3 9 4,

Super 6: 7 1 8 2 7 7, **Eurojackpot:** Gewinanzahlen 5 aus 50: 7 – 16 – 18 – 19 – 24, Eurozahlen 2 aus 10: 1 – 6

Glücksspirale: Wochenziehung: 7 (einstellig) gewinnt 10 Euro, 09 (zweistellig) gewinnt 25 Euro, 214 (dreistellig) gewinnt 100 Euro, 1515 (vierstellig) gewinnt 1000 Euro, 03.726 (fünfstellig) gewinnt 10.000 Euro, 296.459 (sechstellig) gewinnt 100.000 Euro, 249.519 (sechstellig) gewinnt 100.000 Euro. Prämienziehung: 6.458.841 (siebenstellig) gewinnt 10.000,00 monatlich 20 Jahre lang.

Die **13er- und die Auswahlwette** (6 aus 45) finden Sie in der Dienstausgabe. Alle Angaben ohne Gewähr.

GLÜCKWÜNSCHE

Geburtstag feiern am 4. März:

97 Jahre: Ruth Wilms, Martha Haus, Rahlstedt.

89 Jahre: Ingrid Mein, Gast- und Krankenhaus, Poppenbüttel.

ANZEIGE

Versteigerungen

VARIA-NACHLASS-AUKTION

MITTWOCH, den 6. März 2019, 11 Uhr

Woltmanstr. 27-29, 20097 Hamburg

Gold-, Silber u. Modeschmuck; Porzellan; u.a. Hutschenreuther, KPM, Meißel; Kristall/Glas;

Silber, Bestecke, Gemälde, Graphik, Orientteppiche; Weißware, Möbel antik bis modern

BESICHTIGUNG: 2 Stunden vor Beginn; Katalog unter www.auktionshausmeyer.de

Schätzer, vereid. und öffentl. best. Versteigerer, verantw. Auktionator: Michael Meyer Tel. 040/23 95 68 60

anzeigen-neu.abendblatt.de

Heute für Sie im Hamburger Abendblatt!

Die Prospektbeilagen liegen der Gesamtauflage oder Teilaufgaben bei.

THD Teppichhaus Duvenstedt UG

Teppichwäscherei Hanstedt

Bankmitarbeiter erneut vor Gericht

Ex-Angestellter einer Haspa-Filiale soll **1,7 Millionen Euro** ergaunert haben

HAMBURG :: Es geht um die stolze Summe von 1,7 Millionen Euro, Untreue und ein Urteil, gegen das sich der Beschuldigte nun zur Wehr setzt. Der ehemalige stellvertretende Leiter einer Haspa-Filiale in Steilshoop ist im November 2018 wegen der Veruntreuung von rund 1,7 Millionen Euro vom Amtsgericht Barmbek zu einer Freiheitsstrafe von zwei Jahren verurteilt worden, die zur

Bewährung ausgesetzt wurde. Doch der heute 43 Jahre alte Angeklagte war mit diesem Urteil nicht einverstanden. Nun wird morgen vor dem Landgericht Hamburg seine Berufung verhandelt.

Der ehemalige Vizechef soll mithilfe eines Tricks die hohe Geldsumme beiseitegeschafft haben: Er soll in der Zeit vom 28. November 2013 bis zum 21. Januar 2015 insgesamt 47 Giro- und 38 Darle-

henkonten für fiktive Personen errichtet haben. Den angeblichen Kontoinhabern soll er umfangreiche Dispositionskredite und Privatdarlehen gewährt haben. Anschließend soll er unter Ausnutzung der fingierten Kreditrahmen Kapital in Höhe von mehr als 1,7 Millionen Euro auf zwei Privatkonten transferiert haben. Nach Bekanntwerden seiner Machenschaften wurde er sofort entlassen. *coe*