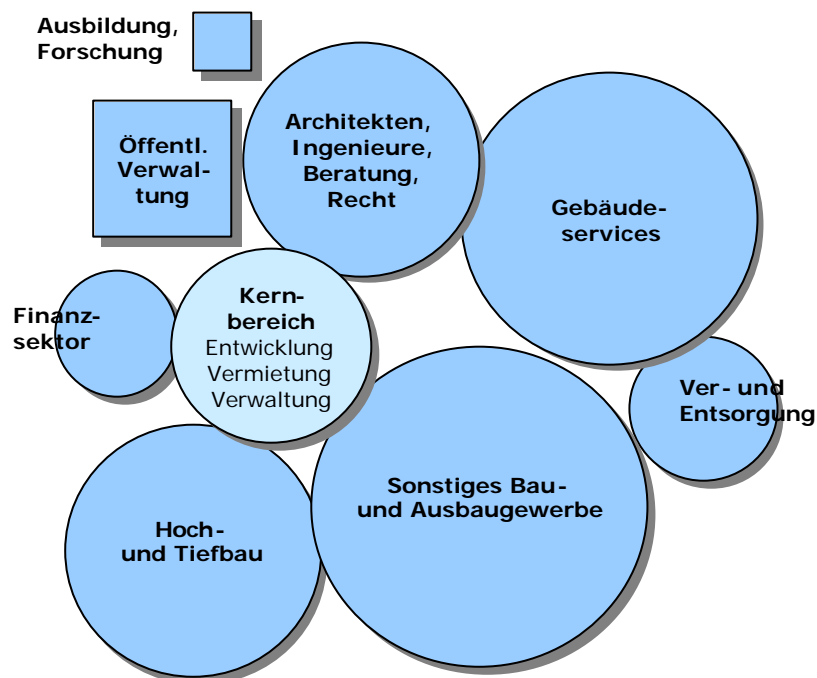


Wirtschaftscluster Immobilienwirtschaft – das Beispiel der Region Hamburg



April 2004

Wirtschaftscluster Immobilienwirtschaft – das Beispiel der Region Hamburg

Im Zeitalter des Internet, der Wissensgesellschaft und der Globalisierung erscheint die Immobilienwirtschaft als traditioneller, noch dazu von Krisen geschüttelter Bereich wenig attraktiv zu sein für junge Menschen und auch die Wirtschaftspolitik. Diese Geringschätzung steht im Widerspruch zu der volkswirtschaftlichen Bedeutung und dem Entwicklungspotential der Immobilienwirtschaft. Um diese adäquat zu erfassen, wird vorgeschlagen, das Konzept der wirtschaftlichen Cluster zu nutzen. Damit können die ökonomischen und technologischen Zusammenhänge der an der Immobilienwirtschaft beteiligten Wirtschaftszweige erfasst und die Struktur und Entwicklung der Immobilienwirtschaft anhand von Daten der Beschäftigtenstatistik genauer untersucht und dargestellt werden. Der Cluster Immobilienwirtschaft wird am Beispiel der Region Hamburg untersucht.

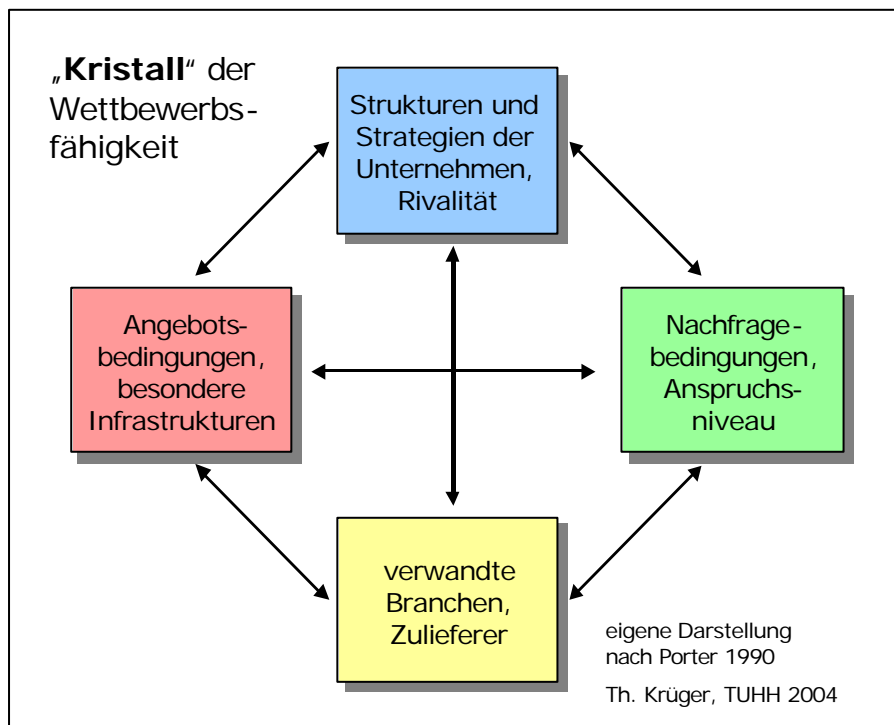
Das Konzept der Wirtschaftscluster

Erste Grundideen zu wirtschaftlichen Clustern lassen sich bereits bei dem englischen Ökonomen Alfred Marshall finden, der 1890 in den „Principles of Economics“ darauf hinwies, dass besonders leistungsfähige, überregional erfolgreiche Wirtschaftszweige oft räumlich konzentrierte „industriell districts“ ausbilden, die sich evolutiv entwickeln. Solche Beobachtungen der regionalen Struktur und Entwicklung der Wirtschaft hatten in den primär auf einzelbetriebliche oder gesamtwirtschaftliche Fragen ausgerichteten Wirtschaftswissenschaften des 20. Jahrhundert allerdings den Status eines „Exotenthemas“. Erst in den 1990er Jahren wurde die regionale Dimension der wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere durch Paul Krugman und Michael Porter auf die Agenda der Fachdiskussion gesetzt.

Das Konzept der wirtschaftlichen Cluster wurde Anfang der 1990er Jahre von Michael Porter in seiner viel beachteten Studie zu den „nationalen Wettbewerbsvorteilen“ entwickelt. Entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit ist demnach die Existenz nationaler oder regionaler Cluster von Unternehmen der gleichen Branche, ihrer Zulieferer und unterstützender Bereiche. Porter hat

vier Faktorenbündel ausgemacht, die eine Clusterbildung befördern (vgl. Abb. „Kristall“ der Wettbewerbsfähigkeit“):

- Eine Konzentration leistungsfähiger **Unternehmen** eines Wirtschaftszweiges, zwischen denen ein intensiver Wettbewerb besteht.



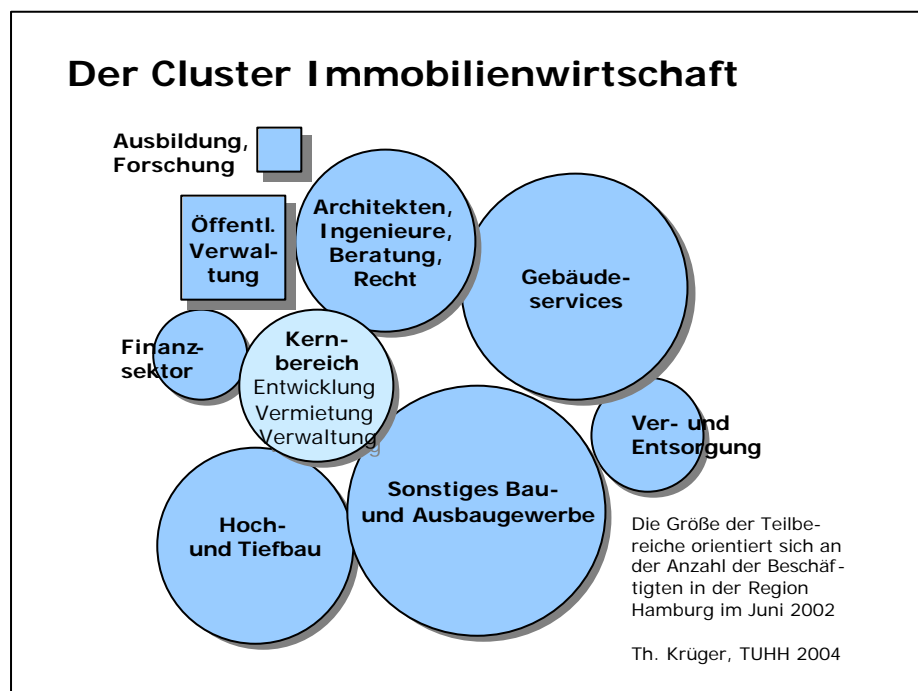
- Günstige **Angebotsbedingungen** am Standort, insbesondere spezifische Qualifikationen, Arbeitsmärkte und Infrastrukturen, etwa im Bereich von Forschung und Ausbildung.
- Ein hohes Anspruchsniveau der **Nachfrage** und die Existenz von „Leading Consumers“ bzw. Trendsettern.

- Ein **Umfeld** von verwandten Branchen, leistungsfähigen Zulieferern, Beratern, Entwicklungs- und Innovationspartnern und unterstützenden Dienstleistungen.

Für diese vier Bereiche von Faktoren und deren Wechselwirkungen prägte Porter die Metapher vom „Kristall der Wettbewerbsfähigkeit“. Die Zuordnung von Unternehmen und Branchen zu einem Cluster erfolgt nicht nach Produktionsweisen, z.B. Industrie, Handwerk oder Dienstleistungen, sondern nach ihrer Bedeutung für die jeweilige Wertschöpfung. Mit diesem Konzept werden die realen ökonomischen, technologischen und institutionellen Aspekte und Zusammenhänge in den Mittelpunkt gestellt. Dies ist insbesondere hilfreich in der Immobilienwirtschaft, die selbst stark sektorübergreifend verankert ist und deren Produkte und Dienstleistungen quer über die gesamte Volkswirtschaft von sämtlichen Produzenten und Konsumenten nachgefragt werden.

Eine Wirtschaftspolitik, die das Konzept der Cluster nur auf regional stark ausgeprägte Wirtschaftszweige, in Hamburg z.B. Hafen und Logistik, oder eine – letztlich willkürliche – Auswahl von „High-Tech“-Bereichen begrenzt, wird dem Ansatz jedenfalls nicht gerecht.

Das Netzwerk der Immobilien-Wertschöpfung hat einen **„Kernbereich“**, in dem die zentralen Funktionen wie Entwicklung und Planung, Vergabe und Realisierung, Vermietung oder Verkauf, Verwaltung und Abrechnung, Instandhaltung und Erneuerung zusammengeführt werden. Von diesem Kernbereich aus wird das Netzwerk der Immobilienwertschöpfung geknüpft, der Lebenszyklus der Immobilien gesteuert und ihre Nutzung den privaten, gewerblichen oder öffentlichen Kunden angeboten. Dieser Kernbereich wird in der Beschäftigtenstatistik mit den Wirtschaftszweigen des Grundstücks- und Wohnungswesens (Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien, Vermietung von eigenen Immobilien, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien) recht gut erfasst (s. Tabelle „Cluster Immobilienwirtschaft nach Wirtschaftszweigen“).



Der Cluster Immobilienwirtschaft

Ein Cluster wird konkret definiert durch die Entwicklung, Produktion und den Absatz in einem bestimmten Produkt- oder Dienstleistungsbereich, d.h. entlang einer „Wertschöpfungskette“. Aufgrund der vielfältigen, komplexen, langlebigen Produkte und oft langfristigen Dienstleistungen, die von der Immobilienwirtschaft erbracht, respektive nachgefragt werden, erscheint es in der Immobilienwirtschaft treffender, nicht von der Denkfigur einer „Kette“, sondern von einem „Netzwerk“ der Wertschöpfung auszugehen.

Ein großer Teilbereich des Immobilienclusters ist das **Baugewerbe**. Es erhält seine Aufträge, sei es im Neubau oder im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung, vom Kernbereich des Clusters. Nicht zum Immobiliencluster gehören diejenigen Aktivitäten im Baugewerbe, die prinzipiell nicht drittverwendungsfähig sind, wie zum Beispiel der Anlagenbau für die Industrie oder der Bau von Straßen. Der Anteil dieser Aktivitäten wird auf 30% der Beschäftigung geschätzt. 70% der Beschäftigten im Baugewerbe werden dem Cluster der Immobilienwirtschaft zugeordnet.

Auf die Immobilie ausgerichtet sind auch Teile des **Finanzsektors**, zum Beispiel die Finanzierung privater und gewerblicher Immobilien sowie die Gebäudeversicherungen. Ein großer Teil des volkswirtschaftlichen Vermögens ist in Immobilien gebunden, was einen weiteren Teil

der Beschäftigten im Bank- und Versicherungsgewerbe „ernährt“. Der Anteil der im Bereich des Immobilienclusters Tätigen wird auf 15% der Beschäftigten der Kreditinstitute und auf 10% der Beschäftigten in den übrigen Bereichen des Finanzsektors geschätzt.

Cluster Immobilienwirtschaft nach Wirtschaftszweigen			
Th. Krüger, TUHH 2004			
Schätzung der Anteile der Tätigkeit im Immobiliencluster an der Beschäftigung in Wirtschaftszweigen in v.H. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Region Hamburg 2002			
WZ-Nummer	Bezeichnung des Wirtschaftszweiges nach Systematik 1993	Anteil des I.-Clusters in v.H.	Besch. im Cluster
"Kernbereich"			13.619
KA701	Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	100%	1.613
KA702	Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	100%	6.002
KA703	Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	100%	6.004
Hoch- und Tiefbau			18.250
FA451	Vorbereitende Baustellenarbeiten	70%	1.295
FA452	Hoch- und Tiefbau	70%	16.955
Sonstiges Bau- und Ausbaugewerbe			25.241
FA453	Bauinstallation	70%	16.694
FA454	Sonstiges Baugewerbe	70%	8.383
FA455	Vermietung von Baumaschinen und -geräten mit Bedienungspersonal	70%	164
Finanzsektor			7.639
JA651	Zentralbanken und Kreditinstitute	15%	4.760
JA652	Sonstige Finanzierungsinstitutionen	10%	314
JA660	Versicherungsgewerbe	10%	2.164
JA671	Mit dem Kreditgewerbe verbundene Tätigkeiten	10%	58
JA672	Mit dem Versicherungsgewerbe verbundene Tätigkeiten	10%	344
Verwaltung			11.245
	Schätzung: 1% der Gesamtbeschäftigung		
Architekten, Ingenieure, Beratung, Recht			15.972
KA731	Forschung und Entwicklung im Bereich Natur-, Ingenieur-, Agrarwissenschaften und Medizin	5%	271
KA741	Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung, Markt- und Meinungsforschung, Beteiligungsgesellschaften	15%	6.628
KA742	Architektur- und Ingenieurbüros	70%	8.653
KA743	Technische, physikalische und chemische Untersuchung	10%	420
Gebäudeservices			20.164
KA746	Detekteien und Schutzdienste	70%	4.250
KA747	Reinigung von Gebäuden, Inventar und Verkehrsmitteln	70%	15.913
Ver- und Entsorgung			11.585
EA401	Elektrizitätsversorgung	70%	5.270
EA402	Gasversorgung	70%	883
EA403	Fernwärmeversorgung	70%	72
EA410	Wasserversorgung	70%	1.053
OA900	Abwasser- und Abfallbeseitigung und sonstige Entsorgung	70%	4.306
Ausbildung, Forschung			1.687
	Schätzung: 0,15% der Gesamtbeschäftigung		
Beschäftigte im Cluster insgesamt:			125.401
Gesamtbeschäftigung in der Region Hamburg:			1.124.489

Mit der Immobilienwirtschaft befasst sind insbesondere auch die Planungs- und die Genehmigungsinstanzen der **öffentlichen Verwaltung** sowie die Wohnungsämter und die Stellen zur Vergabe von Fördermitteln, z.B. in der Eigenheimförderung und im sozialen Wohnungsbau. In diesen Bereichen sind in grossem Umfange auch Beamte tätig, die in der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht erfasst sind. Daher wird die Zahl der in der öffentlichen Verwaltung Tätigen, die dem Immobiliencluster zuzurechnen sind, geschätzt. Wir gehen davon aus, dass dieser Teilbereich in den Regionen eine Größenordnung von 1% der gesamten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten umfasst.

Aus dem Bereich der Know-how-intensiven Dienstleistungen erhält ein Großteil der **Architektur- und Ingenieurbüros**, geschätzt 70%, seine Aufträge vom Kernbereich des Immobilienclusters. Im Bereich der **Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung** (Consulting, Rechtsanwälte, Notare) sind es schätzungsweise 15% der Beschäftigung, die mittelbar oder unmittelbar mit Immobilien befasst sind.

Aus der Immobiliennutzung veranlasst oder sogar vom Kernbereich beauftragt sind geschätzt 70% der Beschäftigung in den grossen Wirtschaftszweigen Reinigung und Überwachung von Gebäuden, den **„Gebäudeservices“**. Das starke Wachstum dieses Teilbereiches geht zum einen zurück auf die Auslagerung von früher durch eigene Mitarbeiter intern erbrachte Leistungen auf externe, selbständige Service-Unternehmen. Zum anderen ist es Ausdruck neuer und wachsender Anforderungen im Bereich des Facility Managements.

In ähnlicher Weise auf die Immobiliennutzung ausgerichtet sind die **Ver- und Entsorgungsbetriebe**, deren Beschäftigung zu 70% dem Immobiliencluster zugeordnet werden kann. Die Anforderungen in diesem Bereich sind mit dem wachsenden Bewußtsein für die ökologischen Zusammenhänge seit den 80er Jahren sehr stark gestiegen. Die damit verbundenen Kosten werden in der Sicht der Nutzer als „Raumnutzungskosten“ der Immobilie angelastet und zum Teil auch über die Immobilienverwaltung abgerechnet (Müll, zum Teil Energie, Wasser und Abwasser). Die Struktur und die Ausstattung der Bebauung, die vom Kernbereich der Immobilienwirtschaft bestimmt werden, haben einen erheblichen Einfluss auf die Kosten und die Beschäftigung in diesen Infrastrukturbereichen.

Nach dem Konzept von Porter gehören auch die **Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen** zu einem wirtschaftlichen Cluster. Aufgrund der hohen Zahl von Beamten an den Berufs- und Hochschulen wird der Anteil, der dem Immobiliencluster zugeordnet werden kann, auf Basis der Gesamtbeschäftigung geschätzt. Wir vermuten eine Größenordnung von 0,15% der regionalen Gesamtbeschäftigung (s.a. öffentliche Verwaltung). Ausbildung und Forschung sind weniger im Hinblick auf die Beschäftigung bzw. aktuelle Wertschöpfung, sondern vielmehr aufgrund ihrer strategischen Bedeutung für die Entwicklung des gesamten Clusters interessant.

Zwischen den hier aufgeführten Teilbereichen des Immobilienclusters bestehen unterschiedlich ausgeprägte Verflechtungen und Interaktionsbeziehungen. Einen zentralen *Knotenpunkt* bildet der Kernbereich der Projektentwickler, Immobilienvermarkter und Immobilienverwalter. Hier müssen wesentliche Vermittlungs- und Steuerungsfunktionen zwischen der Vielzahl der beteiligten Branchen, Betriebe und Kulturen erbracht werden. Für die Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Immobilienwirtschaft einer Region hat die Leistungsstärke dieses Kernbereiches eine Schlüsselfunktion.

In mittelfristiger Perspektive wird die regionale Wettbewerbsfähigkeit allerdings von der *Innovationskraft* der am Immobiliencluster beteiligten Akteure bestimmt. Dabei rücken neben dem Kernbereich die Know how-intensiven Dienstleistungen sowie Ausbildung und Forschung in den Fokus. Entscheidend sind dabei nicht allein Umfang und Qualität des Angebotes von Know how-intensiven Dienstleistungen sowie von Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen. Die Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsdynamik

wird vor allem geprägt von der Zusammenarbeit *innerhalb* der Teilbereiche, z.B. zwischen Ingenieurbüros, Consultern und Anwälten, sowie deren *Interaktionen mit den übrigen Teilbereichen* des Clusters, indem z.B. Know how-intensive Dienstleister gemeinsam Projekte mit der Bauwirtschaft, den expansiven Gebäudeservices und dem Finanzsektor entwickeln.

Auch der Staat bzw. die kommunale und regionale Bau-, Stadtentwicklungs- und Strukturpolitik haben einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des regionalen Immobilienclusters. Die öffentlichen Hände sind nach wie vor ein bedeutender Auftraggeber für die Immobilienwirtschaft, sie bestimmen wesentlich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Clusters (Infrastrukturentwicklung, Wirtschaftsförderung, Schul-, Berufs- und Hochschulausbildung, Forschungs- und Entwicklungsförderung, Beschäftigungsförderung und Qualifikationsprofile usw.) und sie können durch besonders anspruchsvolle Projekte und Initiativen zur Zusammenarbeit wesentliche Impulse für die Entwicklung des Immobilienclusters setzen. Nicht zuletzt haben Politik, Verwaltung und öffentliche Institutionen wie Industrie- und Handelskammern, Gewerkschaften, Umweltverbände, Vereine und Stiftungen einen kaum messbaren, aber zweifellos erheblichen Einfluss auf das „Klima“ für Investitionen, Wettbewerb und Kooperation in einer Region.

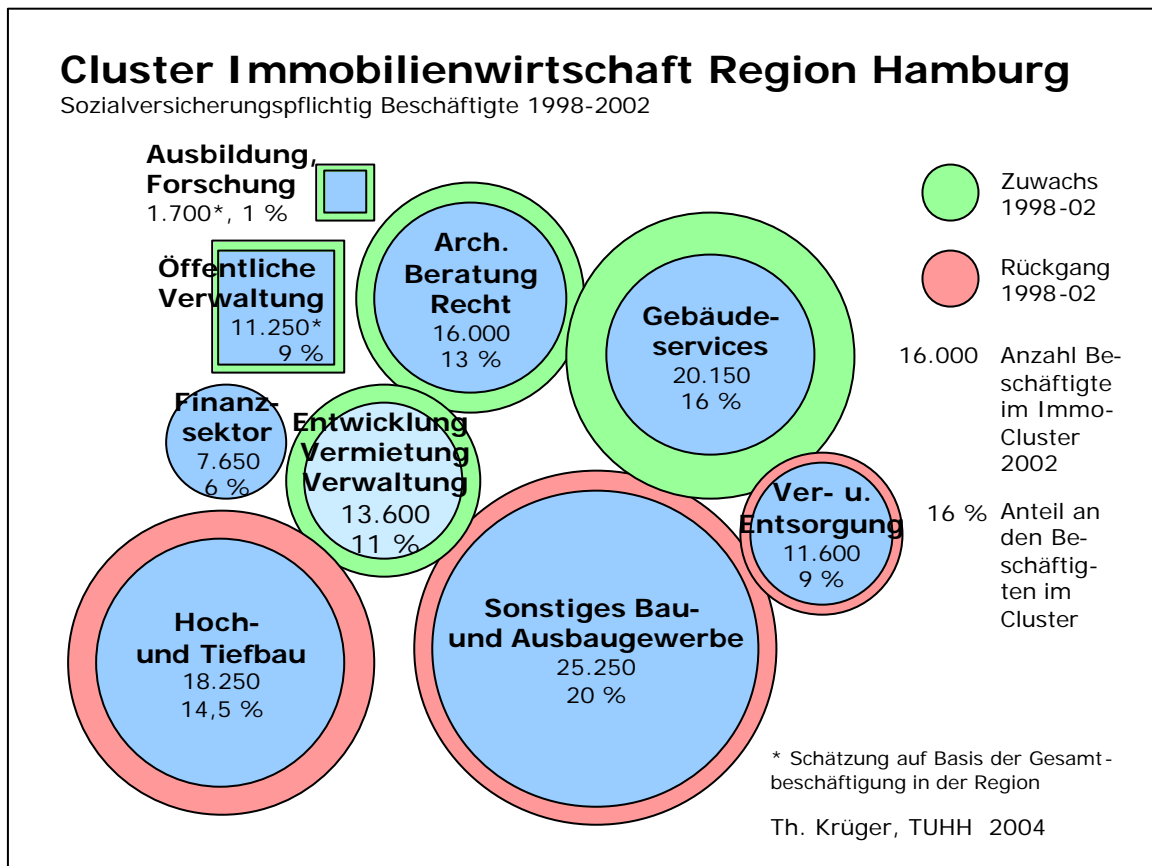
Der Cluster Immobilienwirtschaft in der Region Hamburg im Vergleich

In der Dienstleistungsmetropole Hamburg hat die Immobilienwirtschaft eine lange Tradition. Beginnend mit dem Kontorhaus-Viertel am Anfang des 20. Jahrhunderts konnten schon sehr früh Erfahrungen mit gewerblichen und insbesondere Büro-Immobilien gesammelt werden. Eine ähnlich ausgeprägte Tradition besteht im Wohnungsbau durch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften.

Auch bei Stadterweiterungen durch „Terraingesellschaften“ gibt es lange Erfahrungen. Besonders prominent sind die Erschließungen der bis heute bevorzugten Stadtteile Harvestehude und Rotherbaum. Auch das „Gesellenstück“ des später in Berlin tätigen Unternehmers Carstenn, der dort die Stadtteile Lichterfelde und Friedenau entwickelte, liegt in Hamburg: Das Kapital für die Entwicklungen in Berlin wurde bei der Umwandlung des Gutes Wandsbek zu einem gehobenen Villenviertel erwirtschaftet.

Nicht immer zur Freude von kurzfristig agierenden immobilienwirtschaftlichen Akteuren ist Hamburg spätestens seit der Ära der Stadtbaumeister Gustav Oelsner, Altona, und Fritz Schumacher, Hamburg, eine Stadt mit einer stark ausgeprägten Planungskultur. In Hamburg hatte nicht nur die Pflege des Stadtbildes, sondern auch eine langfristig ausgerichtete Flächen- und Entwicklungsplanung, die begleitet wurde von einer systematischen Bodenvorratspolitik und einem abgestimmten Ausbau der Infrastrukturen, bislang einen hohen Stellenwert.

und Beamte nicht erfasst. Die Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben gegenüber anderen Datenquellen für regionale Analysen, z.B. die Arbeitsstättenzählung, den großen Vorteil, dass sie auf einer Vollerfassung basieren. Es ist die beste Datenquelle für regional differenzierte Untersuchungen der Wirtschaftsstruktur. In dieser Untersuchung wird ein spezieller Datensatz mit tiefer sachlicher und regionaler Gliederung für 1998 und 2002 ausgewertet (jeweils Juni).



Vor diesem Hintergrund ist Hamburg aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ein Standort mit vergleichsweise stabilen und klaren Rahmenbedingungen, bzw. mit relativ geringen Chancen für spektakuläre Wertentwicklungen, z.B. durch drastisch erhöhte Bruttogeschossflächen an beliebiger Stelle, wie sie die Skyline so mancher anderer Großstadt prägen.

Die Immobilienwirtschaft der Region Hamburg wird im folgenden verglichen mit der in den gesamten Ballungsräumen Westdeutschlands. Die ostdeutschen Ballungsräume einschließlich Berlin bleiben aufgrund der speziellen wirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Situation hier unberücksichtigt. Grundlage des Vergleichs ist die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Darin sind Selbstständige

Der Cluster Immobilienwirtschaft umfasst in der Region Hamburg (Hamburg sowie die Landkreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Harburg und Stade) im Jahre 2002 etwa 125.000 Beschäftigte. Dabei sind Selbständige nicht berücksichtigt. Diese dürften insbesondere in der Immobilienvermittlung und -verwaltung in erheblicher Anzahl vertreten sein, sodass gerade im Kernbereich des Immobilienclusters tatsächlich erheblich mehr Menschen tätig sind als hier dargestellt. Nach unserer Datenbasis entfällt auf den Cluster Immobilienwirtschaft ein Anteil von 11,2% an der Gesamtbeschäftigung in der Region.

Die Teilbereiche des Clusters waren zwischen 1998 und 2002 von sehr unterschiedlichen Entwicklungen geprägt. Ein starker Beschäftigungs-

abbau war im Hoch- und Tiefbau (-22%) sowie im Sonstigen Bau- und Ausbaugewerbe (-12%) zu verzeichnen. Zusammen machen diese Teilbereiche etwa 1/3 der Beschäftigung des Immobilienclusters aus.

Auch im Teilbereich der Ver- und Entsorgung ging die Beschäftigung um 6% zurück. Im Teilbereich Finanzierung stagnierte die Beschäftigung im Untersuchungszeitraum in der Region Hamburg. Die übrigen Teilbereiche des Immobilienclusters waren zwischen 1998 und 2002 von Beschäftigungszuwächsen gekennzeichnet. An der Spitze lagen die Gebäudeservices mit einem Plus von 49%. Aufgrund dieses starken Wachstums, was sicherlich zum Teil aus statistischen Umgruppierungen resultiert, ist dieser Teilbereich im Jahr 2002 mit 20.000 Beschäftigten größer als der Hoch- und Tiefbau mit 18.250 Beschäftigten – wobei wir in beiden Bereichen nur 70% dem Immobiliencluster zurechnen.

Auch die Know-how-intensiven Dienstleistungen (+17%) und der Kernbereich (+12%) haben beträchtliche Zuwächse erzielt. Die Teilbereiche öffentliche Verwaltung sowie Ausbildung, Forschung wurden anhand der Gesamtbeschäftigung bzw. ihrer Veränderung geschätzt (+5%). Es bedarf anderer Datenquellen, um die Entwicklung dieser Teilbereiche in der Region und im interregionalen Vergleich zu erfassen und zu interpretieren.

Innerhalb des Clusters der Immobilienwirtschaft ergeben sich drei recht unterschiedliche Entwicklungsdynamiken:

- drastische Rückgänge in dem großen Bereich der Bauwirtschaft;
- Stagnation oder Schrumpfung im traditionellen Massengeschäft, z.B. bei der Finanzierung oder im Bereich der Ver- und Entsorgungsbetriebe;
- deutliches Wachstum im Kernbereich, bei den Know-how-intensiven Dienstleistungen und bei den stark expandierenden Gebäudeservices.

Im Vergleich zu den Ballungsräumen Westdeutschlands sind bemerkenswerte Unterschiede der Struktur und Veränderungen im Cluster seit 1998 festzustellen:

- Überproportional vertreten sind in der Region Hamburg die Teilbereiche Sonstiges Bau- und Ausbaugewerbe (die Beschäftigung übersteigt den Durchschnitt in den

Ballungsräumen um +8,7 %), Gebäudeservices (+16,3%) und der Kernbereich (+20,7%). Hier sind es insbesondere die Immobilienunternehmen des Wirtschaftszweiges „Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen“, der proportional doppelt soviel Beschäftigte aufweist wie in den gesamten Ballungsräumen.

- Insgesamt hat sich der Immobiliencluster in der Region Hamburg mit einem Beschäftigungszuwachs von 1,5% schwächer entwickelt als in den Ballungsräumen Westdeutschlands (6,8%). Dieses geht, aufgrund des hohen Beschäftigungsanteils, maßgeblich auf die starken Einbrüche im Bau- und Ausbaugewerbe zurück. Aber auch die Ver- und Entsorgung verlor überdurchschnittlich an Beschäftigung. Die Teilbereiche Finanzierung und auch der Kernbereich hatten geringere Zuwächse als in den Ballungsräumen insgesamt.
- In den Wachstums- und den Kernbereichen scheint in Hamburg ein Qualifikationsdefizit zu bestehen, denn der Anteil der Beschäftigten ohne einschlägige Berufsausbildung ist zum Teil deutlich höher als in den übrigen Ballungsräumen (s.u. Abb. Ausbildungsabschlüsse)

Die Immobilienwirtschaft der Region Hamburg war in den letzten Jahren besonders stark tangiert von der dramatischen Entwicklung im Baugewerbe. Die Analyse zeigt aber auch besondere Stärken des Immobilienclusters der Region, insbesondere im Kernbereich. Diese werden durch die Anschauung bestätigt, denn in der Region sind einige überregionale „Player“ und hoch innovative Firmen ansässig: Im Kernbereich sind neben der stark international expandierenden ECE auch viele kleinere, experimentierfreudige Entwickler tätig wie z.B. Primarc, Hamburg-Team, Euroland oder Quantum.

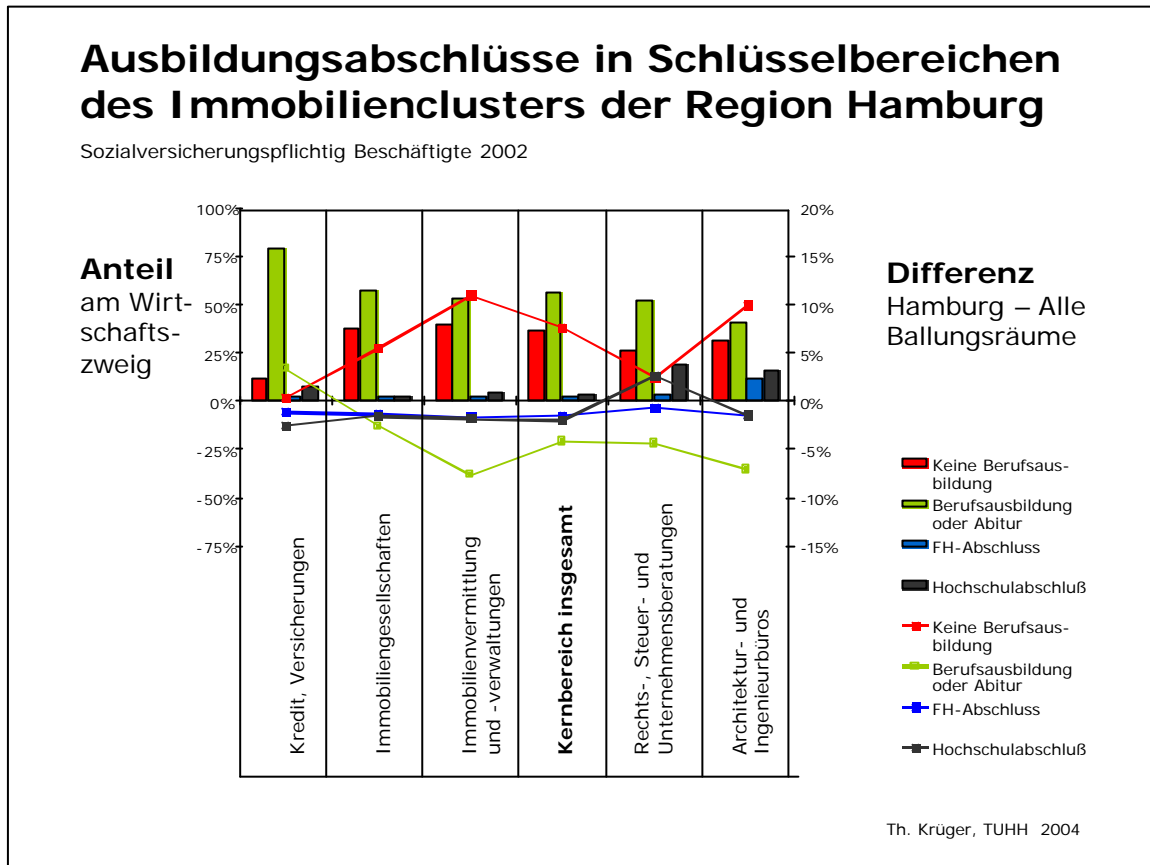
Zu den Projektentwicklern gehören auch die städtische HafenCity GmbH, von der das zur Zeit größte Vorhaben der Stadtentwicklung Hamburgs professionell voran gebracht wird, sowie die gerade privatisierte STEG Hamburg, eines der größten Unternehmen im Bereich der Stadterneuerung, das zunehmend als Entwickler tätig wird. Beide sind Pioniere der Emanzipation aus der rein öffentlich-hoheitlichen Stadtentwicklung.

Zum Kernbereich gehören auch die SAGA-GWG-Gruppe, mit 135.000 Wohnungen ein sehr großes und auch ein immer besser aufgestelltes

Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Bei den kleineren Wohnungsanbietern der Region sind zum Beispiel die Unternehmensgruppe Frank und der Altonaer Spar- und Bauverein als, auch im bundesweiten Maßstab, ausgesprochen innovative Anbieter zu nennen.

ortberater GfK-Prisma sind fast schon Begriffe. Aktuell wird die Beraterszene verstärkt durch die Fusion der Hamburger Gesa mit der Bulwien AG.

Die Zahlen deuten zwar auf eine relativ schwache Entwicklung der Region Hamburg hin, es ist



In der Bauwirtschaft der Region gibt es eine Reihe von Firmen, die durch besonders qualifizierte Leistungspakete und innovative Entwicklungen neue Perspektiven aufzeigen. Dazu gehören zum Beispiel Friedrich Vorwerk aus Tostedt, ein Spezialist für den Leitungsbau, und H.C. Hagemann, dessen Eigner Arne Weber die Entwicklung des Harburger Binnenhafens zu einem urbanen Quartier nicht nur erdacht, sondern auch umgesetzt hat. Im Bereich des Finanzwesens sind mit der DIFA und der HSH-Gruppe bedeutende Finanzierer gewerblicher Immobilien in der Region beheimatet.

aber auch ein starkes Potential erkennbar. Die Erfolge von Unternehmen aus den verschiedenen Teilbereichen des Clusters machen deutlich, dass in der Immobilienwirtschaft aus einem zunächst regionalen Kontext heraus überregional erfolgreiche Produkte und Dienstleistungen entstehen können. Die Unternehmen werden im starken regionalen Wettbewerb und Innovationsdruck trainiert und können auch überregional erfolgreich sein. Bis heute haben die regionalen Keimzellen bzw. Cluster selbst für weltweit agierende Firmen eine wesentliche Bedeutung, z.B. der Automobilverbund im Raum Stuttgart für DaimlerChrysler oder das „Silicon Valley“ für Intel. Auch die dominante nordamerikanische Filmindustrie anker im Medienproduktionsnetzwerk in Los Angeles.

In den unterstützenden Bereichen, die für die mittelfristige Wettbewerbsfähigkeit entscheidend sind, sind in der Region einige der wenigen auch international erfolgreiche Architektur- bzw. Ingenieurbüros Deutschlands in der Region ansässig, zum Beispiel GMP – Gerkan, Mark und Partner und BRT – Bothe, Richter, Teherani. Auch im Immobilienresearch scheint die Region ein besonders lebendiges „Saatbeet“ zu sein. Der Organisationsberater Metaplan und der Stand-

Die Akteure der Immobilienwirtschaft der Region Hamburg sollten das Potential dieses Clusters nutzen und entwickeln. Nach dem Motto „die Stärken stärken“ sollten zum Beispiel im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie des „Sprung über die Elbe“ anspruchsvolle „Leuchtturmpro-

jekte“ und innovative public-private-partnership-Modelle stimuliert werden. Bei einer auf Cluster orientierten Politik darf die Aufmerksamkeit aber nicht allein auf Großprojekte sowie die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen im jeweiligen Kernbereich gerichtet werden. Besondere Aufmerksamkeit müssen auch die Infrastrukturen für Ausbildung und Forschung, die Vermarktung sowie die Entwicklung von unterstützenden Bereichen erhalten. Voraussetzung dafür sind Dialog und Vernetzung über die traditionellen Branchen- und Verbandsgrenzen hinweg, wie es im Konzept der Cluster angelegt ist. Aufgrund des starken immobilienwirtschaftlichen Potentials, einer ausgeprägten Planungs- und Baukultur sowie großer Chancen für die Stadtentwicklung könnte die „wachsende Stadt“ in der Metropolregion Hamburg auf diese Weise ein Labor für die Stadt des 21. Jahrhunderts werden.

Resumée

Die Immobilienwirtschaft, die noch überwiegend regional ausgerichtet ist, bildet ein Wertschöpfungsnetzwerk, das mit dem Konzept der Wirtschaftskluster gut erfasst werden kann. Die Leistungsfähigkeit der Unternehmen wird zum einen durch einen starken Wettbewerb und Innovationsdruck in der Region gefördert. Zum anderen tragen direkte und indirekte Kooperations- und Interaktionsbeziehungen in der Region dazu bei, dass sich die Leistungsfähigkeit aller Teilbereiche des Clusters, der unterstützenden Bereiche und der spezifischen Infrastrukturen, insbesondere im Bereich der Ausbildung und Forschung, verbessert.

Mit mehr als 10% der Beschäftigten in den Großstadtreionen – in den Mittel- und Kleinstädten ist der Anteil vermutlich noch größer – hat der Cluster Immobilienwirtschaft eine große volkswirtschaftliche Bedeutung. Sie rührt nicht nur aus der Größe bzw. *quantitativen* Bedeutung im Hinblick auf Umsätze, Beschäftigung oder den Kapitalstock. Der Cluster hat auch eine hohe, kaum messbare *qualitative* Bedeutung, indem die Lebens- bzw. Reproduktionsbedingungen sowie die räumlichen Arbeitsbedingungen für den inzwischen wesentlichen Produktionsfaktor, nämlich die Menschen und ihr Zusammenwirken, gestaltet werden.

Das Konzept der Cluster, das auf Wettbewerb, Interaktionsbeziehungen und Innovationen abstellt, kann zu neuen Perspektiven für die Immobilienwirtschaft anregen. Dazu gehören Dialog und Vernetzung über die traditionellen Un-

ternehmens-, Branchen- und Verbandsgrenzen hinweg ebenso wie mögliche Initiativen der Regionen im Bereich der Stadt- und Projektentwicklung sowie der Ausbildung und Forschung, mit denen die Entwicklung des Clusters positiv unterstützt werden kann. Das Konzept der Cluster kann für die Immobilienwirtschaft eine Grundlage zugleich für mehr Selbstbewusstsein, eine fruchtbare Selbstkritik und neues Denken bieten.

Datenbasis

Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (WZ 93) und Regionen für die Jahre 1998 und 2002 (Großstadtreionen Westdeutschlands: Hamburg, Bremen, Hannover, Ruhr, Rhein, Rhein-Main, Mannheim-Ludwigshafen, Karlsruhe, Nürnberg-Erlangen, Stuttgart, München). Ich danke Prof. Dieter Läßle und Andrea Soyka für die Bereitstellung der Daten.

Literatur

Krugman, Paul: History and industry location: the case of the US manufacturing belt“, American Economic Review 1991

Porter, Michael E.: Nationale Wettbewerbsvorteile: erfolgreich konkurrieren auf dem Weltmarkt, München 1991.

Ders.: „Location, Competition, and Economic Development: Local Clusters in a Global Economy. In: Economic Development Quarterly, Vol. 14 No. 1, Februar 2000

Ders.: The Economic Performance of Regions. In: Regional Studies, Vol. 37, 6&7, August/Oktober 2003

Autor

Prof. Dr.-Ing. Bauassessor Thomas Krüger forscht und lehrt auf den Gebieten Projektentwicklung, Planungsmanagement, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Hamburg-Harburg.