

„Harburg ist längst schon besser als sein Ruf!“

IMAGE-FRAGE Der Wandel ist bereits Realität: Das findet Schlossinsel-Vermarkter Michael Kiefer



Noch eine Baustelle: So sieht die Schlossinsel derzeit aus.

Von Florian Kleist

Harburg. „Man sollte nicht länger zulassen, dass die Leute immer nur auf dem negativen Image der vergangenen Jahre rumreiten!“ Das fordert Michael Kiefer, der für die Vermarktung des Wohnprojekts auf der Harburger Schlossinsel zuständig ist. Aus seiner alltäglichen Arbeit kenne er zwar die Vorurteile, spüre aber auch einen positiven Wandel in der Wahrnehmung.

Wie berichtet, hatte eine aktuelle Umfrage des Forschungsinstituts „empirica“ unter 25 Akteuren der weitgefassen Immobilienwirtschaft – aus Harburg, Hamburg

und ganz Deutschland – deutlich gemacht, dass Harburg vielfach immer noch äußerst negativ wahrgenommen wird: Wie berichtet, war dort mit Bezug auf den gesamten Süden der Hansestadt von einem „im Hamburg-Kontext schwierigen Image“ die Rede, von „kaufkraftschwacher Nachfrage“, „mitunter zu anspruchsvollen Planungsvorstellungen“ und zu „hohen Kaufpreisvorstellungen von Grundstückseigentümern“.

Gefordert wurde als eines der Ergebnisse der Studie unter anderem eine „deutliche Aufwertung der Harburger City“. Der Harburger Binnenhafen wiederum wurde

in der Studie als „ein überdurchschnittlicher Wohnstandort mit entsprechenden Preisen, die aber deutlich niedriger sind als vergleichbare Standorte in Hamburg“, bezeichnet.

Die Vergleiche mit der Hafencity kennt Michael Kiefer aus seiner alltäglichen Arbeit in dem Vermarktungs-Büro auf der Schlossinsel – unmittelbar neben der Baustelle – nur zu gut. Warum aus Kiefers Sicht der Hamburger Süden längst besser als sein Ruf ist und welche Rolle das neue Edel-Quartier auf der Schlossinsel dabei spielen kann, lesen Sie in dem Interview auf



Im Vordergrund der IBA-Park, dahinter die Häuser der Marina auf der Schlossinsel.

Ist das Harburgs Zukunft?

HAN-INTERVIEW Schlossinsel-Vermarkter Michael Kiefer über den Vergleich zur Hafen-City

Von Florian Kleist

Harburg. Das Neubaugebiet auf der Schlossinsel steht immer wieder im Fokus, wenn über die Entwicklung des Wohnstandorts Harburg gesprochen wird: Michael Kiefer von der Firma Habiterra ist für die Vermarktung zuständig: Im HAN-Interview äußert er sich über Harburgs Image, die Erfahrungen aus den Gesprächen mit Interessenten und die immer wiederkehrenden Vergleiche mit der Hafen-City.



Michael Kiefer, Geschäftsführer von Habiterra.

FUNKTION

Michael Kiefer

Michael Kiefer (44) ist Geschäftsführer der Firma „Habiterra“. Diese vermarktet im Auftrag des Projektentwicklers Lorenz & Partner das Bauvorhaben auf der Schlossinsel.

► **HAN:** Wie wird sich Harburg durch ihr Neubauprojekt auf der Schlossinsel verändern?

Michael Kiefer: Wir sehen uns als einen Mosaikstein, der zu einer gesamten Aufwertung des Wohnstandorts Harburg beiträgt. Auf der anderen Seite des Lotsekanals wächst ja zusätzlich gerade das Neubaugebiet „Harburger Brücken“: mit günstigeren Wohnungen unter anderem für Studenten. Daraus entsteht dann ein sehr guter Mix.

► Wie läuft denn die Vermarktung auf der Schlossinsel?

Wir haben jetzt schon Verträge für einen Einzugstermin in 15 Monaten abgeschlossen. Die Menschen kaufen und mieten allein auf der Basis von Grundrissen und Grafiken, obwohl noch keine Wohnung fertig ist. Das ist für einen Wohnstandort, der komplett neu erschlossen wird, ein sehr gutes Ergebnis.

► Welche Zielgruppe haben Sie denn vor Augen?

Die Erfahrung hat uns gezeigt, dass es diese im ursprünglichen Sinne nicht mehr gibt. Wir richten uns natürlich vor allem an 40- bis 65-jährige, die ein stabiles Einkommen haben und an Paare aus der Kategorie Double-Income-No-Kids (Red.: Zwei-Einkommen-Keine-Kinder). Aber inzwischen hatten wir auch junge

Familien mit Nachwuchs hier, die sich für eine Wohnung interessieren. Einen gemeinsamen Nenner gibt es natürlich: Es sind alle Menschen, die eine gewisse Affinität zum Wasser haben.

► Welche Vorteile bietet die Schlossinsel für diese Zielgruppe denn?

Wir sind zum Beispiel der einzige Standort in Hamburg, bei dem man mit seinem Boot jederzeit direkt vor der Wohnung anlegen kann: Die Harburger Schleuse hat 24 Stunden am Tag und an sieben Tagen pro Woche geöffnet. Sonst gehen im Hamburger Hafen um 18 Uhr die roten Lichter an und man kann sich überlegen, wo die Fahrt hingehet. Außerdem ist der Binnenhafen tidenunabhängig: In der Hafen-City machen Sie abends ihr

Boot fest und am Morgen hängt es in 3,5 Metern Höhe an der Spundwand.

► Als Ergebnis einer aktuellen Studie wird empfohlen, dass sich die Schlossinsel preislich noch stärker von der Hafen-City absetzen sollte: nach unten. Wie stehen Sie dazu?

Wir wollen uns eigentlich nicht vergleichen, das haben wir auch aktiv nie gemacht: Aber wir merken natürlich, dass immer mehr Menschen, die zunächst in der Hafen-City nach einer Wohnung gefragt haben, jetzt auf der Schlossinsel landen. Und denen geht es nicht allein ums Geld: Es geht auch um die Rahmenbedingungen. Zu den Vorteilen für Bootsbesitzer kommt ja auch noch hinzu, dass viele in der Hafen-City unter anderem von den Abga-

sen der großen Kreuzfahrtschiffe genervt sind. Die haben keine Lust, jeden dritten Tag die Fenster zu putzen, weil diese verrußt sind. Dazu kommen Verkehr, Stau, Touristen.

► Aber der Preis ist sicherlich ein entscheidender Faktor ...

Natürlich! Ab 13 Euro Miete pro Quadratmeter für eine neu gebaute Wohnung direkt am Wasser: Das gibt es sonst in ganz Hamburg nicht. Aber abschließend zu dieser Preisdiskussion: Die Entscheidung darüber, für wie viel Geld die Wohnungen am Markt platziert werden, sollte man schon dem Investor überlassen. Ich darf aber alle Zweifler beruhigen: Die Provinzial Rheinland hat in Kooperation mit dem Hamburger Projektentwickler Lorenz und Partner nicht 70 Millionen Euro investiert, ohne vorher einmal durchgegangen zu sein, ob sich das Ganze auch rechnet.

► Die Zweifler sind vielleicht auch deshalb auf den Plan gerufen worden, weil Harburg auf der anderen Elbseite immer noch ein oftmals sehr schlechtes Image hat?

Man sollte nicht länger zulassen, dass die Leute immer nur auf dem negativen Image der vergangenen Jahre rumreiten. Harburg ist längst schon besser als sein Ruf. Da ist es gar nicht nötig, immer nur auf die zukünftige Entwicklung zu verweisen – es reicht ein Blick auf den Ist-Zustand. Der Binnenhafen hat in den vergangenen Jahren bereits einen unglaublich positiven Wandel erfahren. Dieser wird durch den Park und die neuen Wohnungen auf der Schlossinsel fortgesetzt.

► Liegen Sie denn im Zeitplan? Absolut: Wir gehen davon aus, dass die Wohnungen im Dezember 2012 bezugsfertig sind – pünktlich zu Weihnachten!

► Das ist geplant

Derzeit entsteht direkt neben den Resten des ehemaligen Harburger Schlosses die „Marina auf der Schlossinsel“. Dieses Bauprojekt besteht aus sechs mehrstöckigen Häusern, von denen eines die äußere Form des ehemaligen Hansen-Silos hat: Geplant sind 162 Eigentums- und Mietwohnun-

gen mit zwei bis sechs Zimmern und Grundflächen zwischen 60 und 230 Quadratmetern. Einige Wohnungen liegen direkt an der 180 Meter langen Steganlage. Neben der Wohnanlage entsteht der Schlossinselpark, der Teil der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2013 ist. (fk)