

# BREMEN

Gelungene Verbindung  
von Neu und Alt

**Stadtentwicklung**  
Erfolgsmodell  
Überseestadt

**Wohnimmobilien**  
Lage, Lage,  
Wasserlage

**Logistikimmobilien**  
Reelle Preise,  
gute Infrastruktur



## Special Bremen

### Inhalt

Große europäische Hafenstädte wie London mit den Docklands und Rotterdam haben es vorgemacht. Dem wollte Deutschlands kleinstes Bundesland mit seinen alten Kais und Hafenanlagen nicht nachstehen. Das Projekt „Überseestadt“ ist ein Beispiel für gelungene Stadtentwicklung.

### Stadtentwicklung



04

- 04 - Erfolgsmodell „Überseestadt“
- 06 - Bremens Senatsbaudirektorin  
Prof. Dr. Iris Reuther im Interview
- 08 - Bremens Büromarkt:  
Wieder mehr Neubau

### Hot Spot Logistik



10

- 10 - Das Güterverkehrszentrum bündelt mehrere Logistikzentren
- 12 - Wohnen: Bremen baut am Wasser
- 14 - Einzelhandel: Das neue Tor zu Stadt
- 16 - Zukunftsbranchen in Bremerhaven

# Schnelle Wege, eigenwillige Lösungen

Hans-Jörg Werth,  
Wirtschaftsjournalist



Bremen hat zwei Seiten: Der Weser-Tower? Zu niedrig. Die Hochstraße? Kann weg. Der Großmarkt in der Überseestadt? Eine falsche Entscheidung. Die Stadthalle? Hätte man abreißen sollen. So ähnlich beschrieb Florian Kommer vor rund zwei Jahren in seiner damaligen Tätigkeit als Geschäftsführer der Bremer Architektenkammer und Vorsitzenden des Bremer Zentrums für Baukultur (b.zb) seine persönliche bauliche Mängelliste.

Heute ist Kommer Geschäftsführer der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) und damit Mittler zwischen Stadt und externen Beratern und letztlich Auftraggeber für die Immobilienbranche. Das „Hulsberg-Viertel“, ein im Vergleich zur „Überseestadt“ eher kuscheliger Ort, schon unmittelbar eingebettet in innerstädtisch gewachsenen baulichen Strukturen, wird über die nächsten Jahre insbesondere für neues Wohnen plus Dienstleistung ertüchtigt.

Die Landeshauptstadt (mit ihrer kleinen „Schwester“ Bremerhaven) hat die höchste Pro-Kopf-Verschuldung bundesweit. Doch in Bremen werden auch Ariane-Raketen konstruiert und die Produktion der Daimler C-Klasse für die Märkte in Europa gebündelt. Die Seestadt Bremerhaven gewinnt überregionale und weltweite Bedeutung als Standort von Herstellern und Zulieferern der Offshore-Windindustrie.

Bremen ist ein Hot Spot für Logistiker, das Güterverkehrszentrum (GVZ) mehrfach ausgezeichnet. Über 25.000 Beschäftigte in mehr als Tausend Unternehmen sind dem Wirtschaftsbereich Logistik zuzuordnen. Internationale Entwickler und Investoren sichern sich zurzeit Grundstücke. Schnelle Wege, innovative Branchen mit bundesweiter Bedeutung und Mut zu kreativen, eigensinnigen Lösungen kennzeichnen die zehntgrößte Stadt Deutschlands mit einer stabil bis leicht steigenden Einwohnerzahl von 548.319 Menschen.

Dass man zuweilen in der Außenbetrachtung unterschätzt wird, ist eher ein Vorteil, heißt es in der Stadt. Einig ist man sich über alle Diskrepanzen hinweg, dass Bremen eine lebens- wie liebenswerte (und grüne) Metropole ist.

Ihr



## Mit Haufe sind Sie immer aktuell und sicher informiert. Versprochen.

Das Haufe Themenportal für Immobilienfachleute bietet Ihnen schnell und bequem den Zugang zu allen aktuellen Fachnachrichten und -informationen. Sie behalten spielend den Überblick über relevante News und weiterführende Inhalte. So einfach war informiert sein noch nie!

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

**HAUFE.**

# Erfolgsmodell Überseestadt

**Stadtentwicklung.** Es ist eines der ehrgeizigsten Projekte Europas: Flächenmäßig kann das Areal sogar mit der Hamburger Hafencity mithalten, denn es ist fast 300 Hektar groß.

Hans-Jörg Werth, Scheessel

Große europäische Hafenstädte wie London mit den Docklands und Rotterdam haben es vorgemacht. Dem wollte das kleinste Bundesland Deutschlands mit seinen alten Kais und Hafenanlagen nicht nachstehen. Ein Riesenareal direkt am Wasser, etwa doppelt so groß wie Bremens „gute Stube“, die Altstadt, gilt es seitdem zu urbanisieren. Erste Erfolge sind weithin sichtbar.

Die Bremer Überseestadt wächst innerhalb von nur zehn Jahren immer

mehr zum gefragten Bürostandort mit Kultur-, Freizeit- und Wohnambiente heran. Immerhin etwa ein Drittel der neuen Büroarbeitsplätze stammen heute von auswärtigen Unternehmen. Aufgrund der Verlagerung der Containerverkehre gen Bremerhaven finden Stadtplaner und Entwickler seit 2003 ein reiches Betätigungsfeld. Investitionen seitens der öffentlichen Hand in Höhe von 350 Millionen Euro werden genannt, ausgegeben werden sollen diese Steuergelder bis zum Jahr 2030.

Wie an der Perlenschnur aufgezogen reihen sich moderne Bürogebäude im Europahafen aneinander. Die einzigen original erhaltenen Vorkriegsgebäude sind heute noch der Speicher XI und die Feuerwache. Die beiden historischen Gebäude wurden als erste verkauft, revitalisiert und erstrahlen schon lange in neuem Glanz.

## Die Entwicklung eines „lebendigen Stadtteils“

Eine stetig wiederkehrende Frage ist, wie man einen neuen pulsierenden Stadtteil in der Stadt erschafft, und zwar auch nach Büroschluss ab 18 oder 19 Uhr. Eine Antwort ist sicher die Ausweitung bestimmter Areale für Wohnen, trotz Produktions- und Logistikflächen in der Nähe in Bremen möglich. Große Supermärkte sind mittlerweile ebenso angesiedelt wie zahlreiche Gastronomiebetriebe, eine Marina sorgt für maritimes Flair, die Anbindung über die zentral gelegene Weserpromenade „Schlachte“ ist in wenigen Fahrradminuten hergestellt. Und auch die Stadtbahnlinie 1 fährt seit ge-

raumer Zeit auch die Haltestelle „Überseestadt“ an. Ein spannendes Spezialprojekt für Arbeiten, Wohnen und Freizeit ist im Schuppen Eins beheimatet und wird in diesen Tagen Eröffnung feiern. Die Bremer Investoren und Entwickler Klaus und Daniel Hornung (KJH Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG) haben als Eigentümer eine Hälfte eines insgesamt 400 Meter langen ehemaligen Hafenschuppens in eine Themenimmobilie zum Thema „Auto“ mit Ausstellung, Werkstatt und Handel von Young-und Oldtimern umgewandelt.

Joachim Linnemann, Investor und Projektentwickler, geschäftsführender Gesellschafter des Immobilienunternehmens Justus Grosse GmbH, ist einer der Rührigsten, wenn es um die Neuentwicklung von Büroflächen vor allem am Europahafen geht. Das jüngste Projekt der Grosse GmbH ist ausnahmsweise mal nicht in der Überseestadt beheimatet: das Projekt „Entrée“. Direkt am Rhododendronpark im Bremer Stadtteil Horn entstehen 40 schwellenlose Eigentumswohnungen für gehobene Ansprüche. Seit Anfang Juni rollen die Bagger und der Beton fließt.

Die Strabag Real Estate plant für 17 Millionen Euro ein weiteres Bürogebäude, das „üeins“, in der Überseestadt. Am Fuße des Europahafens soll nach Aussage von Projektleiter Detlef Neuhaus ein rund 9.500 Quadratmeter großes Bürogebäude entstehen. Im Erdgeschoss stünden zudem Flächen für Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Fertigstellung ist für Sommer 2015 angepeilt. Neue Büroprodukte in angemessener Zeit zu ver-



Die Überseestadt bietet 300 Hektar Fläche zum Planen und Bauen.



Wohnen und Arbeiten in der Überseestadt: Das Wohngebäude „Portment-Übersee“ (li.) und das „üeins“ der Strabag Real Estate.

markten ist kein einfaches Geschäft. Eine Herausforderung, der sich Geschäftsführer Jan Woortman bereits seit neun Jahren für das Unternehmen Siedentopf annimmt. Dabei kann er quasi aus dem Vollen schöpfen, denn etwa 120.000 Quadratmeter Grundstücksfläche im Eingangsbereich der Überseestadt gilt

es seither neues Leben einzuhauchen. Siedentopf ist ein Pionier mit Standortbezug, der bis heute zahllose erfolgreiche Büroentwicklungen umgesetzt hat. Wo früher Kaffee geröstet wurde, sind großzügige Loftflächen für modernste Büronutzungen voll vermietet. Dazu zählt auch der an den Energieversorger EWE

vermietete Weser Tower als eine Art Landmarke (82 Meter hoch, 18.500 Quadratmeter Bürofläche). ←|

Eine Langfassung des Beitrags finden Sie unter



[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)  
(Top-Themen)

# Freiraum für Visionen

Investieren Sie jetzt in die Zukunft.



Exklusive Grundstücke in Wasserlage mit bester Verkehrsanbindung in Citynähe.

# Kurze Wege zur Wasserkante

## Interview mit Prof. Dr.-Ing. Iris Reuther

Hans-Jörg Werth, Scheessel

**Die Senatsbaudirektorin zur Entwicklung großer Projekte in Bremen: Die Nachfrage im Wohnsektor steigt, eine bessere Vernetzung zwischen den Stadtteilen und das Exzellenzcluster „Wissengesellschaft“ gehören zu den Herausforderungen der Stadt.**



Bremen will „die besten Köpfe an die Stadt binden“.

### Frau Prof. Reuther, wie bewerten Sie das Bremer Stadtentwicklungsprojekt Überseestadt?

**Prof.-Dr. Ing. Iris Reuther:** Bremen spielt im Reigen der Halbmillionenstädte Deutschlands wie Leipzig oder Nürnberg eine eigenständige Rolle als Kernstadt einer Metropolregion. Die Stadt wächst derzeit, insbesondere, was die Zahl der Haushalte angeht. Daraus erwachsen Nachfragen im Wohnsektor, die eine interessante Dynamik erzeugen.



#### Iris Reuther

Iris Reuther, Jahrgang 1959, ist studierte Architektin, Dr.-Ing. und seit 2004 Professorin. Sie gründete 1992 in Leipzig das Büro für urbane Projekte, wirkte über 20 Jahre als freie Architektin für Stadtplanung und lehrte ab 2004 Stadt- und Regionalplanung an der Uni Kassel. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind Städtebau, urbanistische Forschung, Prozessmanagement und Beteiligung sowie Medien- und Kunstprojekte. Im Mai 2013 wurde sie als Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen berufen und verantwortet den Fachbereich Planung, Bau und Stadtentwicklung.

Das spürt man in einem pulsierenden „In-Quartier“ wie der Überseestadt, aber auch in attraktiven innerstädtischen Wohnvierteln. Für eine nachhaltige immobilienwirtschaftliche Entwicklung muss die Überseestadt mit den angrenzenden Stadtteilen Utbremen, Walle und Gröpelingen besser verknüpft werden – „Überseestadt 2.0“ gewissermaßen. Das betrifft auch die Schnittstellen zur Innenstadt. Konkret geht es um attraktive Verbindungen aus den Stadtteilen an die Wasserkanten oder die Hafenkneipe. Zugleich muss man von hier besser ins nahe gelegene Blockland oder auf schnellen Wegen in die City gelangen. Da ist Stadtentwicklung gefragt.

### Bremen fehlt es an Verkaufsfläche im Einzelhandel. Was sagen Sie zum Projekt Ansgaritor?

**Reuther:** Bei der Gesamtverkaufsfläche schneidet Bremen im Vergleich zu Hannover & Co. ganz gut ab, bei den innerstädtischen Flächen hingegen ziemlich schlecht. Diese Defizite wurden erkannt und sollen ausgeglichen werden. Mit der Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts am Ansgaritor kann die klassische Einkaufslage von Bremen mit der Sögestraße und Obernstraße an einer gut er-

schlossenen Ecke der City stadträumlich sinnvoll ergänzt werden. Zugleich kann mit einem neuen Projekt das Profil des Einzelhandelsstandorts Innenstadt insgesamt weiterentwickelt werden.

### Wie wird die Stadt Bremen in fünf Jahren „ticken“?

**Reuther:** Stadtentwicklung ist ein langfristiger Prozess, der Weitblick und Geduld braucht. Bremen ist ein Standort der Wissensgesellschaft. Die Universität hat ein Exzellenzcluster, es gibt anerkannte Hochschulen und prominente Forschungsinstitute. Die Unternehmen brauchen hochqualifizierte Führungs- und Fachkräfte. Deshalb muss man die guten Absolventen an die Stadt binden und die besten Köpfe nach Bremen holen. Dazu braucht man kreative Milieus, passende Wohnangebote und besondere Lebensqualitäten.

Leben am Fluss ist ein großes Thema in Bremen. Die Stadt wird lernen, dort zu wohnen, wo früher nur gearbeitet wurde. In der Überseestadt werden Unternehmenstandorte, kulturelle Adressen und vielfältige Wohnprojekte Einzug halten. Und an den Ufern könnten sich Geheimtipps zu beliebten Freizeitadressen und Touristenzielen mausern. ← |

# Projekte 2013

**Wohnen und arbeiten.** Bremen ist der geografische Mittelpunkt der Region Bremen-Oldenburg, dort leben insgesamt 2,72 Millionen Menschen. Revitalisierungen alter Hafenreviere gehören zu den wichtigen Entwicklungen.

Hans-Jörg Werth, Scheessel

## Im Überblick: Büro- und Wohnprojekte 2013 – Eine Auswahl der Redaktion

Objekt	Lage (Teilraum)	Adresse	Investor	Entwickler	Investitionstyp	Baubeginn	Fertigstellung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Bürofläche in m <sup>2</sup> MF-G	... davon Eigennutzung in qm MF-G	... davon Vermietung in qm MF-G	... davon Leerstand in qm MF-G
schuppen 1 – Bauteil Kastens/Specht (Werder Sports)	06 Überseestadt	Konsul-Smidt-Straße 14	Kastens + Specht GbR	Kastens + Specht GbR	Umbau/Nutzungsänderung	Q1/2011	Q1/2013	21.300	5.200	1.300	2.451	0
schuppen 1 – Bauteil KJH Hornung (Oldtimerzentrum)	06 Überseestadt	Konsul-Smidt-Straße 10	KJH Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Ed. Züblin (GU)	Umbau/Nutzungsänderung	Q2/2011	Q1/2013	19.200	6.200	0	5.400	800
ehem. Hemelinger Rathaus	05 Sonstiges Stadtgebiet/Peripherie	Rathausplatz 1	2 Bremer Investoren		Sanierung/Entkernung	Q3/2012	Q1/2013	4.500	4.500	0	0	4.500
Polizeirevier Horn	05 Sonstiges Stadtgebiet/Peripherie	Lilienthaler Heerstraße 259	Terra Nova-Gesellschaft für Baureifmachung und Bauträger mbH	Terra Nova-Gesellschaft für Baureifmachung und Bauträger mbH	Neubau	Q3/2012	Q1/2013	580	580	0	580	0
Handels- und Büroflächen (ehem. Stadtbibliothek 3)	05 Sonstiges Stadtgebiet/Peripherie	Friedrich-Ebert-Straße 101 – 105	Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG/Zimmermann Real Estate GmbH	Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG/Zimmermann Real Estate GmbH	Umbau/Nutzungsänderung	Q3/2012	Q2/2013	800	800	0	0	800
Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung (IFAM)	04 Technologiepark/Universtätsumfeld	Wiener Straße 12	Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung (IFAM)	ATP N+M Architekten und Ingenieure GmbH KOMM Center	Erweiterung (Neubau)	Q3/2012	Q2/2013	4.020	2.250	2.250	0	0
Bahnhofstraße 1 (Herdentor)	02 Cityrand	Bahnhofstraße 1 – 3	KPS Grundstücks GmbH		Abriss/Neubau	Q3/2012	Q3/2013	2.400	1.800	0	0	1.800
Neubau SVG Straßenverkehrs-Genossenschaft Bremen eG	06 Überseestadt	Hansator	SVG Straßenverkehrs-Genossenschaft Bremen eG	AS Concept GmbH	Neubau	Q3/2012	Q3/2013	2.000	2.000	1.400	600	0
Lofthaus	06 Überseestadt	Konsul-Smidt-Straße	Justus Grosse Projektentwicklung GmbH	Justus Grosse Projektentwicklung GmbH	Neubau	Q3/2012	Q4/2013	4.000	4.000	0	0	5.000
Kesselhaus	05 Sonstiges Stadtgebiet/Peripherie	Werderstraße	Wasserturm Bremen	Wasserturm Bremen	Umbau/Nutzungsänderung	Q1/2013	Q3/2013	400	400	0	0	400

Quelle: Eigene Recherchen, Stand Juli 2013

# Wieder mehr Neubau

**Büroimmobilien.** Die Standorte City und Überseestadt schaffen die größten Flächenumsätze. Die Airport-Stadt am Flughafen bietet Vermietungspotenziale. Ein Transaktionsvolumen von rund 240 Millionen Euro wird im laufenden Jahr erwartet.

Hans-Jörg Werth, Scheessel

Die Abkühlung der Wirtschaft und die europäische Schuldenkrise belasten bundesweit die Entwicklung an den Büromärkten. Büromieter wie Entwickler reagieren insgesamt noch verhalten. Was sich preissteigernd auf die Büromieten auswirkt und gleichzeitig zu einem weiteren Abbau der marktfähigen Leerstände führt.

Die Neubautätigkeit in Bremen kommt allerdings langsam aus der Talsohle. Für das Jahr 2013 stehen wieder etliche Flächenumsätze an, darunter der Neubau der Bremer Landesbank mit allein 20.000 Quadratmetern MF/G. Prägende Bauprojekte sind auch der Schuppen Eins, das WQ 1 von Siedentopf und

auch so interessante Projekte wie das Weinkontor – die allesamt in der Überseestadt liegen.

Als wichtigste Bürostandorte Bremens sind neben der Innenstadt die Überseestadt und auch der Technologiepark an der Uni Bremen zu nennen. Erst im Frühjahr wurde das neue Technikum des Bauherrn pro aqua GmbH nahe der Uni Bremen eingeweiht. Da in der Überseestadt gerade erst wieder neue Angebote entstehen, wird die Nachfrage in Teilen in die City umgelenkt.

Für das Jahr 2014 sind prominente Fertigstellungen wie das Bremium mit mehr als 13.300 Quadratmetern MF/G (Zechbau Group) und das Übersee-

kontor mit rund 4.400 Quadratmetern MF/G (WeserWohnbau) genannt. Im zweiten Quartal 2014 soll in der Überseestadt mit dem BOB – Balanced Office Building – eines der energieeffizientesten Büroneubauprojekte Deutschlands entstehen. Die monatlichen Gebäudeenergieebenenkosten werden dann bei lediglich 30 Cent/Quadratmeter liegen, sagen die Planer. Das BOB-Konzept für Bremen hat das Architekturbüro Johannes Schneider umgesetzt.

Generell gilt, dass Bremens Flächenumsätze eher kleinteiliger ausfallen, das heißt Umsätze über 5.000 Quadratmeter sind eher die Ausnahme. Ein Großteil wird in den Größenordnungen zwischen



Auf dem Brachgelände im Vordergrund, direkt neben dem Flughafen (re.), soll das Technologiezentrum EcoMaT entstehen.



Das Forschungs- und Technologiezentrum entsteht in direkter Nähe zu dem Industriepartner Airbus.



1.000 bis 5.000 Quadratmeter generiert. Die Durchschnittsmiete in der Überseestadt liegt laut Marktexperten bei 10,50 Euro/Quadratmeter, Spitzenbüromieten liegen bei knapp 13 Euro/Quadratmeter, in Einzelfällen kann auch bis weit über 14 Euro/Quadratmeter aufgerufen werden. Die Leerstandsquote liegt in Bremen dauerhaft stabil zwischen drei bis fünf Prozent und damit deutlich unterhalb des durchschnittlichen Niveaus vergleichbarer B-Städte (6,2 Prozent).

### Baufertigstellungen wieder auf moderatem Niveau

Mit nur etwa 7.000 Quadratmeter markierte das Jahr 2011 den absoluten Tiefststand der Neubaufertigstellungen seit 1990. Insbesondere die Eigennutzer fehlten hier als Nachfragegruppe nahezu vollständig. Seitdem steigern sich die Neubaufertigstellungen von Jahr zu Jahr. Für 2013 wird ein Volumen von gut 23.000 Quadratmeter erwartet. „Dieses Niveau von etwa 25.000 Quadratmetern Neubauvolumen pro Jahr wird auch in den kommenden Jahren gehalten“, prognostiziert Norbert Steinborn, Bereichsleiter für Büroflächen bei Engel & Völkers Commercial Bremen. Die ausschließliche Investorenfokussierung auf Büros und Einzelhandel ändert sich auch in Bremen zugunsten der Logistik- und Industrieimmobilie, die schon über die Hälfte des Transaktionsvolumens im Jahr 2013 ausmacht.

Institutionelle und Family Offices engagieren sich in Bremen, bis zu 50 Prozent internationale Anlagegelder flossen in der Vergangenheit, aktuell sind es anteilig bis rund 35 Prozent. Der Projektentwicklermarkt ist jedoch fast ausschließlich regional aufgestellt. Größte Arbeitgeber in Bremen und der Metropolregion Bremen sind unter anderem das Mercedes-Benz Werk in Bremen-Sebaldsbrück, die Bremer Lagerhaus-Gesellschaft (BLG), die Nordsee GmbH in Bremerhaven und aus dem produzierenden Gewerbe das Stahlunternehmen ArcelorMittal. Die Offshore-Windenergie wird in Bremen aber in den nächsten Jahren weiter ausgebaut. Gewerbeflächen wie die Airport-City mit dem Flughafen Bremen und das Technologiezentrum sind aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit attraktiv für diese international agierende Branche. Bereits heute sind rund 150 Unternehmen mit rund 5.000 Mitarbeitern aus der Windenergie und angrenzenden Dienstleistungen sowie hohem wissenschaftlichen Know-how am Standort tätig.

Mit dem „Tor zur Stadt“ am Eingangsbereich des Bremer Hauptbahnhofes entstehen allein 7.500 Quadratmeter neue Büroflächen, für Bremen eine „große Nummer“ (mehr zum Projekt auf Seite 82). Bis etwa 2016 bekommt die Bremer Landesbank ein aufwändig geplantes neues Gebäudeensemble am selben historischen Platz im Bankenviertel – und in Nachbarschaft zu Dom und Rathaus. Hinter zahlreichen Ab-

sperrungen und Bauzäunen rund um den Domshof finden zurzeit Abriss und Baustart der sensiblen Baumaßnahmen statt. Den Zuschlag bekam der Entwurf des Londoner Architekten Peter St. John auf den „zweiten Blick“, aber dann einhellig, so Hanns-Ulrich Schupke, Vertriebsleiter BLB Immobilien. Unaufgeregt aber perfekt und nachhaltig sind die Attribute des zukünftigen Bürogebäudes mit etwa 10.000 Quadratmeter BGF auf rund 3.600 Quadratmeter Grundstücksfläche.

### Technologie- und Forschungszentrum EcoMaT kommt

Das für den Luft- und Raumfahrtstandort Bremen wichtige Projekt „EcoMaT“ soll nun umgesetzt werden. Nach einem zweiten Letter of Intent, den das Faserinstitut Bremen (FIBRE) unterschrieben hat, ist die vor Startschuss geforderte Vorvermietungsquote von 80 Prozent erreicht. Jetzt beginnen Planverfahren und Architektenwettbewerb. Das Forschungs- und Technologiezentrum soll in direkter Nähe zu den Industriepartnern Airbus und Astrium sowie dem Flughafen Bremen errichtet werden. Auf rund 11.000 Quadratmeter Büro- und Forschungsfläche sollen dort branchenübergreifend Kompetenzen im Bereich Leichtbau, Material und Prozesse ausgebaut werden. Das Investitionsvolumen beträgt hier gut 40 Millionen Euro, die Fertigstellung ist für 2016 angestrebt. ← |

# Spitzencluster für Investoren und Entwickler

**Logistikimmobilien.** Bremen ist ein logistischer Hot Spot. Reelle Preise, geringe Leerstände, gute Infrastruktur und ein Ausbildungsnetzwerk mit BVL Campus sowie dem DAV Institut für Seeverkehr & Logistik kennzeichnen den Teilmarkt.

Hans-Jörg Werth, Scheessel

Laut einer Befragung von führenden Immobilieninvestoren, Entwicklern und Nutzern durch das Beratungsunternehmen Richard Ellis (CBRE) wird die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien in den nächsten zwei Jahren deutlich zunehmen. 81 Prozent der führenden Industrieimmobilienexperten prognostizieren demnach, dass der Bedarf an Lagerflächen aufgrund der wachsenden E-Commerce-Aktivitäten und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Lieferkette steigen wird.

Hier hat Bremen mit dem Güterverkehrszentrum (GVZ) einiges zu bieten. Große Handelshäuser wie Bauhaus, AB-InBev, Kelloggs, Metro und Tchibo betreiben bereits ihre Logistikzentren in

## Kurzporträt: Das GVZ Bremen

- › **Gründung:** 1985
- › **Gesamtnettofläche:** ca. 357 ha, davon ca. 242 ha bereits vergeben, ca. 30 ha erschlossene Reserve, Grundstückspreise ca. 40 bis 45 Euro/qm
- › **Hallenflächen:** ca. 1,2 Mio. qm<sup>2</sup> (größtes Hochregallager Europas)
- › 150 Unternehmen mit 8.000 Beschäftigten
- › Anlage für kombinierten Ladungsverkehr (KLV)
- › **Nutzungsart:** GI/GE/SO
- › Platz 1 unter den deutschen GVZ (DGG-Studie, 2012)
- › Platz 2, europäische Benchmark 2009



Bremen. Und mit Bremerhaven verfügt man im Land zudem über den viertgrößten Containerhafen Europas. Das Mietpreinsniveau liegt im Durchschnitt bei 3,05 Euro pro Quadratmeter, ein guter Wert, der auf den moderaten Grundstückspreisen von etwa 45 Euro pro Quadratmeter basiert.

Die BLG Logistics Group betreibt in Bremen einen der modernsten und größten Logistikkomplexe Europas exklusiv für den Kunden Tchibo. Auf einer Gesamtfläche von 230.000 Quadratmetern haben die BLG-Handelslogistiker

drei Hochregallagerblöcke mit 200.000 Palettenplätzen und drei Multifunktionshallen für das wöchentlich wechselnde Sortiment geplant und errichtet. Die Investition lag bei mehr als 100 Millionen Euro. Das Leistungsspektrum umfasst Lagerung, Kommissionierung und Versorgung regionaler Distributionszentren sowie nord- und mitteldeutsche Filialen, europaweite Nachversorgung und Retourenmanagement.

Seit Juli dieses Jahres wird auch das Online-Geschäft über die neue Bremer Anlage mit 92.000 Quadratmeter Ge-

samtfläche abgewickelt. Um die zusätzlichen Prozesse in der gegenwärtigen Anlage abbilden zu können, hat die BLG nochmals über 50 Millionen Euro in den Ausbau investiert.

Trimodalität mit Gleisanschluss, viel Fläche für den Lastwagen-Verkehr sowie 450 Meter Kai direkt am Wasser und 24-Stunden-Betrieb sind die Eckdaten eines rund 255.000 Quadratmeter Grundstücks im Bremer Industriehafen. Rund 100.000 Quadratmeter des Gebäudealtbestands sind aktuell vermietet, 12.000 kurzfristig frei. Die Mietpreise für den Altbestand liegen bei ca. 2,20 bis

2,50 Euro/qm. Laut Michael Kaussler, Geschäftsführer ProConsult in Hamburg, kann auf individuelle Anforderungen der Mieter gezielt eingegangen werden. Das Hamburger Immobilienunternehmen ist vor Ort sowohl für die Vermietung als auch für die Verwaltung der Liegenschaft zuständig. Viele Mittelständler und das Mercedes Werk mit seinen zahlreichen Zulieferern pushen den Markt. Für das Jahr 2013 sind bereits jetzt Neubauplanungen von knapp sechs Prozent des Gesamtbestands prognostiziert. Internationale Entwickler und Investoren wie Goodman haben die Hansestadt schon länger unter Beobachtung: „Bremen profitiert in besonderer Weise von seiner Lage: Über die leistungsstarken Seehafenterminals in Bremerhaven, Hamburg und zukünftig Wilhelmshaven (JadeWeserPort) ist Bremen unmittelbar und global mit den Beschaffungs- und Absatzmärkten vernetzt“, sagt Andreas Fleischer, Geschäftsführer Goodman Deutschland. Mit dem Kauf einer 40.000 Quadratmeter großen Bestandsimmobilie im Bremer I-Park, deren Mieter zurzeit DB Schenker ist, verstärkte der

leister im Umfeld des Bremer Mercedes-Werkes sind insbesondere im Gewerbegebiet Hansalinie tätig.

Im Februar diesen Jahres haben Andreas Kellermann, Leiter Mercedes-Benz-Werk Bremen, und Martin Günthner, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, gemeinsam den Grundstein für die Erweiterung der Rohbauhalle des Bremer Mercedes-Benz-Werks gelegt. Entstehen werden so insgesamt 145.000 Quadratmeter und damit eine Vervierfachung der Hallenfläche. Unter anderem wird die Rohbauproduktion der C-Klasse mit Pressteilen von hier aus versorgt.

Im Zuge des Ausbaus des Automobilstandorts Bremens als Kompetenzzentrum der neuen C-Klasse investiert die Daimler AG bis 2014 am Standort Bremen mehr als eine Milliarde Euro. Matthias Boelsen: „Hieraus ergeben sich starke Flächennachfrageimpulse insbesondere bei hochwertigen Logistikanlagen und Produktionsimmobilien.“

**Die BLG Logistics Group betreibt in Bremen einen der modernsten und größten Logistikkomplexe Europas exklusiv für den Kunden Tchibo.** Auf einer Fläche von 230.000 Quadratmetern haben die BLG-Handelslogistiker drei Hochregallagerblöcke mit 200.000 Palettenplätzen und drei Multifunktionshallen errichtet.



2,50 Euro/qm. Laut Michael Kaussler, Geschäftsführer ProConsult in Hamburg, kann auf individuelle Anforderungen der Mieter gezielt eingegangen werden. Das Hamburger Immobilienunternehmen ist vor Ort sowohl für die Vermietung als auch für die Verwaltung der Liegenschaft zuständig.

Viele Mittelständler und das Mercedes Werk mit seinen zahlreichen Zulieferern pushen den Markt. Für das Jahr 2013 sind bereits jetzt Neubauplanungen von knapp sechs Prozent des Gesamtbestands prognostiziert. Inter-

Immobilienkonzern Goodman bereits kürzlich sein Engagement in Norddeutschland. Die Immobilie (Goodman Interlink) wurde vom durch den Konzern verwalteten Goodman European Logistics Fund (GELF) erworben. Der Bremer I-Park ist Teil der Hansalinie, eines von fünf wichtigen Logistikarealen der Stadt und eignet sich für die Versorgung der Automobilproduktion bei Mercedes.

Der Bereich Automotive ist ein starker Treiber auf dem Logistikmarkt, viele klein- und mittelständische Dienst-

## Daimler-Produktion sorgt für erhöhten Flächenbedarf

Die Immobiliengesellschaft Klaus J. Hornung (KJH) hat neben dem aktuellen Projekt „Schuppen Eins“ seit Jahrzehnten Erfahrung in der Projektierung von Logistikimmobilien. In den vergangenen Jahren sind mehrere Lieferanten-Logistik-Zentren (Plant Consolidation Center, PCC) für die Schenker AG und die Lorel Logistik GmbH in Werksnähe der Daimler AG im Investorenmodell errichtet worden.

„Wir haben früh erkannt, dass Daimler in Bremen aufgrund steigender Produktionszahlen immer mehr Komponenten und Zulieferteile von immer mehr Zulieferbetrieben benötigt und bewegt. Das bedeutet natürlich auch einen erhöhten Bedarf an Lagerkapazitäten“, erzählt Daniel Hornung von der KJH. „Als die Bremer Wirtschaftsförderung Flächen im für diese Zwecke günstig gelegenen Gewerbepark Hansalinie in Bremen-Hemelingen an der A1 angeboten hat, haben wir hier sehr schnell die erste entsprechende Logistikimmobilie entwickelt“, so Hornung weiter. ←|

# Lage, Lage, Wasserlage

**Wohnimmobilien.** Neubuanlagen am Wasser sind bei Käufern beliebt. In der City bleiben die 1A-Lagen attraktiv. Jenseits dieser Standorte ist der Bedarf an bezahlbarem zentralen Wohnraum groß.



Die Promenade der Überseestadt an der Weser verbindet Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in einem idyllischen Ambiente.

Hans-Jörg Werth, Scheessel

Der demografische Wandel gibt den Takt vor, zurück in die Stadt heißt der anhaltende Wohntrend. Ein Mekka für Projektentwickler. Vor allem in teuren Wohnlagen Bremens, in direkter Weseranbindung, wird gebaut. Aus Investorensicht macht die aktuelle Entwicklung den Bremer Wohnimmobilienmarkt wei-

ter attraktiv. „Wir beobachten, dass immer mehr Käufer gar nicht aus Bremen kommen oder hier wohnen wollen, sondern wegen der höheren Rendite aktiv werden“, so Ernst Dautert vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Gefragte Neubaulagen sind der Stadtwerder links der Weser sowie die Überseestadt in

den alten Hafenvierteln. Das Verkaufstempo ist hoch. Nach einer Studie der internationalen Beratungsgesellschaft Jones Lang LaSalle (JLL) werfen vermietete Eigentumswohnungen in Bremen eine viel höhere Rendite für Investoren ab, als beispielsweise in München und Hamburg. Danach werde das eingesetzte Kapital in den beiden Metropolen nur noch mit drei Prozent verzinst, in Bremen liege die Nettorendite bei mehr als fünf Prozent.

## Neubau auch außerhalb von City und Hafenmeile

„Potenzial für moderne und bezahlbare innerstädtische Wohnungen könnte auch im Faulenquartier und – im Rahmen der geplanten Innenstadtneuentwicklung – im Ansgari-Quartier gehoben werden“, meint Jens Lütjen, Inhaber des Beratungsunternehmens Robert C. Spies. Der seit geraumer Zeit anhaltende Run auf deutsche Wohnimmobilien beschere auch Bremen bislang in diesem Segment eine Sonderkonjunktur. Weitere Standorte jenseits des Dunstkreises von Bremer Institutionen wie Roland und den weltbekannten „Bremer Stadtmusikanten“ wie Utbremen, Hastedt oder Rablinghausen sollten nach Auffassung Lütjens „neu erweckt“ werden, allein schon, weil „das zukünftige Wohnflächenangebot in zentralen, innerstädtischen Lagen sowie in der Überseestadt stets sehr begrenzt bleiben wird“.

„Durch den gegenwärtigen Anstieg der Bevölkerung, auch aufgrund der zunehmenden Zahl von ausländischen Arbeitskräften und Studenten, ist

## Das sagt die Branche



**Jens Lütjen** „Potenzial für moderne und bezahlbare Wohnungen könnte im Faulen- und im Ansgari-Quartier gehoben werden.“



**Peter Jorzick** „Die drei denkmalgeschützten Backsteingebäude der Klinik sollen möglichst ins neue Hulsberg-Viertel integriert werden.“

Wohnraum stark nachgefragt“, schreibt das Hamburger Weltwirtschafts-Institut (HWWI) in einer aktuellen Studie über Bremen. Bei einem Vergleich zur Höhe der durchschnittlichen Kaltmieten pro Quadratmeter schneidet die Stadt an der Weser im Wettbewerb mit den 30 größten deutschen Städten relativ gut ab. Der Preis je Quadratmeter Wohnraum in Bremen beträgt durchschnittlich 6,63 Euro und ist somit um 13,5 Prozent geringer als im Städtedurchschnitt.

### Leben auf ehemaligem Klinikgelände

Auch dem wichtigen Stadtentwicklungsprojekt Klinikum Mitte („Neues Hulsberg-Viertel“) werde nach Aussage Lütjens besondere Bedeutung zukommen, um hier unterschiedlichste Nutzungs- und Zielgruppen harmonisch miteinander zu verknüpfen. Für Detlef Neuhaus, Bereichsleiter von Strabag Real Estate, bietet das Hulsberg-Areal große Chancen und noch eine Menge an praktischer Detailarbeit bei der konzeptionellen Planung. Noch ist es ein Ort fast ausschließlich für Patienten, Besucher und Krankenhausmitarbeiter. Hamburg Team hat im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung den Zuschlag für die mehrjährige Steuerung des Projekts „Neues Hulsberg-Viertel“ erhalten,

ein 14 Hektar großes Konversionsareal in der Bremer Innenstadt. Das Klinikum steht wie viele Krankenhäuser unter Spardruck, die Räume sind veraltet. Daher wird neu gebaut und quasi verdichtet auf einer Fläche von 5,5 Hektar. „Das Projekt hat bezüglich der Infrastruktur- und Abrissmaßnahmen sowie baufreier Herrichtung der Grundstücke ein Volumen von rund 16 Millionen Euro. Die drei denkmalgeschützten Backsteingebäude sollen möglichst ins neue Viertel integriert werden, müssen aber notfalls auch abgerissen werden“, so Peter Jorzick, Geschäftsführer von Hamburg Team. Die Aufgaben sind umfassend. Es gehe darum, der zuständigen GEG-Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG vernünftige Handlungsstränge, Produkte, und neben vielen praktischen Detailfragen damit einhergehende Kosten aufzuzeigen, erklärt Jorzick einen Part seines Geschäfts. Verkauft werden sollen die Grundstücke nicht nur an Großinvestoren, sondern auch an Unternehmen wie die Gewoba und an Bauherren wie Genossenschaften oder Baugruppen aus Privatleuten, sagt GEG-Geschäftsführer Florian Kommer.

Geduld und hohe Qualitätsansprüche hat Peter Jorzick zuletzt beim Projekt „Quartier 21“ in Hamburg bewiesen, wo es auch um viel zentrale Grünfläche und ein Riesengelände des ehemaligen

Allgemeinen Krankenhauses Barmbek geht. Der städtebauliche Wettbewerb in Bremen wurde Anfang Januar 2013 entschieden. Der Siegerentwurf stammt von Carsten Lorenzen und seinem Team bestehend aus Relais Landschaftsarchitekten und Argus Verkehrsplanung, die sozusagen das „städtebauliche Gerüst“ liefern. Erste Baumaßnahmen sind nach dem Umzug des Krankenhauses in den Neubau ab den Jahren 2015/2016 geplant. Etwa zehn Jahre wird es dauern, bis alles bebaut ist mit Häusern, Büros, einer Kita und vielleicht sogar einem Theater. „Wir reden immerhin von etwa 1.600 Wohnungen, fast das Dreifache einer Jahres-Neubau-Produktion in Bremen“, so Peter Jorzick.

### Neues Wohnen auf altem Telekom-Areal

In Bremen Horn gilt es, eine weitere zentral gelegene Brachfläche zu revitalisieren. Auf dem ehemaligen, knapp 70.000 Quadratmeter großen Telekom-Gelände an der Leher Heerstraße 102, entsteht gerade ein neues Wohnviertel. Die beiden Bremer Bauträger bauatelier nord und Koenen-Bau haben dazu eigene Firma, die domoplan, gegründet. „Wir wollen im Mühlenviertel bis Ende 2014 bezahlbare Wohnungen ab 2.600 Euro pro Quadratmeter in guter Ausstattung nach EnEV fertigstellen“, so Jörg Elfers, Geschäftsführer von Koenen-Bau. Im Juli 2013 haben die Erschließungsarbeiten des sieben Hektar großen Areals an der Horner Mühle begonnen. Die Rede ist von insgesamt mehr als 250 Wohnungen und 50 Reihenhäusern.

Mit den Projekten „Stadtterrassen I und II“ realisiert die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH zwei Neubauvorhaben im ruhigen, rückwärtigen innerstädtischen Abtentorswallquartier. Insgesamt entstehen hier zwei Gebäude mit 80 barrierefreien Wohnungen zur Miete, in Größen von 49 bis 140 Quadratmetern Wohnfläche. Noch im Jahr 2013 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein, bis zum Frühjahr 2014 soll auf einem Nachbargrundstück der zweite Bauabschnitt stehen. ←|

# Das neue Tor zur Stadt

**Einzelhandelsimmobilien.** Bremen hat einen akuten Mangel an innerstädtischen Retailflächen. Im Fokus der geplanten Stadt-Umgestaltung steht das Ansgariviertel. Internationale Filialisten stehen ante portas.

Hans-Jörg Werth, Scheessel

Die ungenügende Flächenausstattung der Innenstadt und das geringe Großflächenangebot im Einzelhandelssegment sind den Verantwortlichen in Bremen seit vielen Jahren bekannt. Der Ankauf des Lloydhofes durch die Stadt selbst von der österreichischen S Immo AG zum Jahreswechsel stellt einen aktuellen bedeutenden Immobiliendeal dar – die Stadt gibt damit zugleich deutliche Signale als aktiver Moderator einer Neuentwicklung des innerstädtischen Profils.

Das besagte Ansgariviertel, ein Platz im Bereich der westlichen Altstadt und Teil der innerstädtischen Fußgängerzone, soll neue Verkaufsflächen und ein „offenes“ Citycenter erhalten, zunächst

sind etwa 17.000 Quadratmeter Verkaufsfläche genannt. Man rechne mit einer Investition von 110 Millionen Euro.

„Wenn wir uns mit Hannover, Dresden, Mannheim, Düsseldorf oder Essen vergleichen, schneidet Bremen bei der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt noch relativ gut ab“, sagt Stadtplanungschef Reinhard Viering. Bei den Flächen in der Innenstadt lande man aber auf dem letzten Platz. Mit etwa 140.000 Quadratmetern Verkaufsfläche bietet die Innenstadt nur einen Anteil von 16 Prozent der gesamten Ladenflächen. Die Wegebeziehungen seien schlecht, das Verkehrskonzept zerschneide die Ladenstraßen, sagen die Händler selbst.

Die letzten beiden größeren Immobiliendeals waren nach Angaben von Comfort vor zwei Jahren der Verkauf von C&A und Kaufhof. Trotz des eher geringen Immobilienhandels sei aber ein ausgeprägtes Kaufinteresse der Investoren vorhanden, heißt es bei Comfort. Im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Einwohnerzahl hinke Bremen aus Einzelhandelssicht zwar hinterher, da das Angebot an Städten über 500.000 Einwohner in Norddeutschland aber überschaubar ist, stehe die Stadt bei allen in Norddeutschland aktiven Investoren auf der Suchliste. Eine Reihe internationaler Filialisten wartet nur darauf, endlich in den Bremer 1A-Lagen anmieten zu können, sagt Comfort Hamburg-Geschäftsführer Frank Reitzig.

## Fußgängerzone soll Zugang zum Bahnportal bilden

Nachdem es bereits seit 16 Jahren für den ungenutzten Vorplatz am Bahnhof immer wieder Entwicklungsbestrebungen gab, scheint man hier nun einer Umsetzung nah. Zum Spätsommer soll mit den Bauarbeiten für das neue „Tor zur Bremer Innenstadt“ begonnen werden, sagt Projektentwickler Helmut Dietrich. Auf einer Fläche von fast 6.000 Quadratmetern entsteht eine Mietfläche von 30.000 Quadratmetern: zwei siebengeschossige Häuser mit jeweils rund 12.500 Quadratmetern Nutzfläche. Zwischen den Häusern soll eine zehn Meter breite Fußgängerzone den Zugang zum Bahnportal bilden. ← |



Zum Spätsommer soll mit den Bauarbeiten für das neue „Tor zur Bremer Innenstadt“ begonnen werden. Es entstehen zwei siebengeschossige Häuser und eine Passage.

# Gemeinschafts-Messestand (B2.240)

**Bremen auf der Expo Real 2013.** Auf der rund 200 Quadratmeter großen Ausstellungsfläche der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH stellen Investoren, Projektentwickler und Dienstleister ihre Projekte vor.

## Standpartner

**ARGE Bahnhofsvorplatz,  
c/o Justus Wohltmann oHG**  
Oberstr. 39-43  
Lloydpassage 36, 37, 38  
28195 Bremen  
Tel.: 0421 14000  
Fax: 0421 14608  
kontakt@justus-wohltmann.com  
[www.justus-wohltmann.com](http://www.justus-wohltmann.com)

**BIS Bremerhavener  
Gesellschaft für Investitionsförderung  
und Stadtentwicklung mbH**  
Am Alten Hafen 118  
27568 Bremerhaven  
Tel.: 0471 94646910  
Fax: 0471 94646890  
mail@bis-bremerhaven.de

**BLB Immobilien GmbH/  
Bremer Landesbank**  
Kleine Waagestr. 3  
28195 Bremen  
Tel.: 0421 33927-0  
Fax: 0421 33927-40  
info@blbimmobilien.de  
[www.blb-immobilien.de](http://www.blb-immobilien.de)

**control.IT  
Unternehmensberatung GmbH**  
Hinterm Sielhof 4/5  
28277 Bremen  
Tel.: 0421 95908-0  
Fax: 0421 95908-11  
info@controlit.eu

**Europa-Center AG**  
Hammerbrookstr. 74  
20097 Hamburg  
Tel.: 040 27144-0  
Fax: 040 27144-111  
info@europa-center.de  
[www.europa-center.de](http://www.europa-center.de)

**Flughafen Bremen GmbH**  
Flughafenallee 20  
DE 28199 Bremen  
Tel.: 0421 5595-0  
Fax: 0421 5595474  
[www.airport-bremen.de](http://www.airport-bremen.de)

**GEG Grundstücksentwicklung Klinikum**  
Bremen-Mitte GmbH & Co. KG  
Ansgaritorstr. 2  
28195 Bremen  
Tel.: 0421 3614018  
info@geg-bremen.de

**Justus Grosse Projektentwicklung GmbH**  
Langenstr. 6-8  
28195 Bremen  
Tel.: 0421 308060  
Fax: 0421 15760  
immobilienmanagement@justus-grosse.de  
[www.justus-grosse.de](http://www.justus-grosse.de)

**Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG**  
Domshof 21  
28195 Bremen  
Tel.: 0421 17393-50  
info@robertcspies.de



Der Bremer Gemeinschaftsstand auf der Messe Expo Real 2012.

## Logopartner

**BREBAU GmbH**  
**Die Sparkasse Bremen AG**  
**ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG**  
**Entwicklungsgesellschaft Hafenkante GmbH & Co. KG**  
**GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**  
**Detlef Hegemann Immobilien Management GmbH**  
**Kathmann Projekte GmbH & Co. KG**  
**Panolife GmbH**  
**Planungsbüro Italiano**  
**STRABAG Real Estate GmbH**

Fortsetzung auf Seite 86

# Die Seestadt erfährt Aufwind

**Bremerhaven.** Durch Zukunftsbranchen wie der Windenergie entstehen an der Küste neue Arbeitsplätze. Der Bedarf an modernen Wohn- und Büroimmobilien steigt. Dies weckt auch das Interesse privater Investoren.

Hans-Jörg Werth, Scheessel

Matthias Pautzke, bei der Bremerhavener Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS für Immobilienvermarktung und Gewerbeflächen zuständig, freut sich über die Fortschritte in der Bremerhavener Baukultur und das wachsende Interesse von Investoren am Standort. Mit dem Umbau der neuen Bremerhavener Stadtmitte – der Alte und Neue Hafen mit seinen touristischen und gewerblichen Immobilienprojekten war früher der zentrale Hafen der Stadt – habe man gemeinsam mit Entwicklern und Investoren viele innovative Projekte umsetzen können. Ein Großteil der Baufelder am Neuen Hafen sind allesamt in beschränkten Architektenwettbewerbsver-

fahren der Investoren einvernehmlich mit der Stadt Bremerhaven entschieden worden. Dies bringt Qualität und setzt Maßstäbe für zukünftige Projekte. Viele regionale, mittelständische Investoren aus der Region hätten das nötige Feeling und wüssten den Markt richtig einzuschätzen, so Pautzke. Eine hochwertige Angebotsvielfalt für die Käufer ist die positive Folge. Die Innenstadtquartiere erleben spürbare Zuzüge.

## Angebote für Offshore-Branche

Am Neuen Hafen mit der Marina reihen sich mittlerweile etliche Büro- und Wohngebäude aneinander. Kürzlich

wurde das rund 25 Millionen Euro teure Oceon-Projekt in Bremerhaven vorgestellt. „Für uns ist der Standort hoch interessant“, sagt Jan Schneider, Geschäftsführer des Bremer Unternehmens Robert C. Spies, das das Areal auf dem ehemaligen sogenannten Grubengelände gemeinsam mit der Kathmann Projekt GmbH entwickelt. Drei Bürogebäude mit insgesamt 8.000 Quadratmeter Fläche sind ebenso geplant wie zwei Wohngebäude mit Einheiten von 48 bis 167 Quadratmetern. Mit dem Büroprojekt Oceon 1 mit Tiefgarage und unmittelbarer Wasserlage sind 80 Prozent von 3.700 Quadratmetern vorvermietet. Der Wohnkomplex „Oceon Living“ ist laut

Das Büro- und Wohngebäude des Projekts „Oceon“ des Bremer Unternehmens Robert C. Spies.





**Neue Bürowelten in traditionsreicher Wasserlage:** Bremerhaven musste sich dem strukturellen Wandel stellen. An vielen Plätzen der Stadt ist der neue Aufschwung spürbar.

Spies bereits zur Hälfte notariell veräußert. Die Fertigstellung der Wohnungen und Büros soll in etwa zwölf Monaten erfolgen, insgesamt werden etwa 25 Millionen Euro privat investiert.

„Die Offshore-Branche benötigt dringend hochmodernen Büroraum am Standort Bremerhaven“, begründet Schneider die Idee dieses Themenkomplexes in bester Lage. Kathmann ist kein Unbekannter in der Stadt. Mutterunternehmen Kathmann Bauunternehmung hat bereits am Columbus-Center und am Mediterraneo (Einkaufswelt mit mediterranem Flair) mitgewirkt. Auch der Rohbau des Bamberger Kaufhauses an traditionsreicher Stelle Bremens, schlüsselfertige Eigentumswohnungen in Stadtwerder (mit Tiefgarage in einem ehemaligen unterirdischen Wasserspeicher) wurden von der Firma errichtet.

In Bremerhaven ist man weiter optimistisch. Wirtschaftsförderer Matthias Pautzke bilanziert: „Nach schwierigen Jahren hat sich Bremerhaven demografisch mit rund 113.000 Einwohnern nunmehr stabilisiert, die Tendenz zeigt mittlerweile sogar leicht nach oben. Nicht zuletzt die vom Bund beschlossene Energiewende und Bremerhavens maßgebliche Rolle beim Ausbau der Offshore-Windenergie lässt alle Verantwortlichen am Standort hoffen. Schon heute sind in dieser Branche rund 3.000 neue Arbeitsplätze entstanden.“

Das vor gut einem Jahrzehnt auf dem Reißbrett geplante Areal der „Haven-

welten“ ist zum Großteil baulich abgeschlossen. Das Interesse privater Investoren an neuen Projekten für gehobenen Wohn- und Büroraum hält laut Pautzke weiterhin an. Das traditionsreiche Bremerhavener Bauunternehmen Johann Kipp hat bereits sein zweites Objekt, ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit Blick auf die Marina, realisiert. Die Sparkasse Bremerhaven engagiert sich unter anderem beim Lloyd Marina Wohnungsbau an der Lohmannstraße sowie im Umfeld der neuen Schleuse, am Loschenturm und die Investoren Köhler & Brandt sind auf der Ostseite mit Wohnprojekten inklusive Gastronomie (Pier 6) aktiv. Der Unternehmer Özgür Gezer plant derzeit mit dem Projekt „Gezer Pearl“ gehobenes Servicewohnen in Bestlage mit Concierge & Co. und einem begrünten Innenhof, nur zugänglich für Bewohner und deren Gäste.

### Ungehinderter Blick aufs Wasser

Mit dem „Newport“ des Bremerhavener Bauunternehmens Geitmann entsteht in der Nähe zur Marina eine Wohnanlage, deren Baukörper um 45 Grad gedreht sind, wodurch jeder Bewohner einen ungehinderten Blick zum Wasser hin genießen kann. Die Havenresidenz Immobilienmanagement GmbH plant derzeit ebenfalls Wohngebäude für 32 Eigentumswohnungen auf der Westseite des Neuen Hafens. Mit dem genannten Oceon, das Büros und Wohnen vereint,

ist eine Reihe an Fertigstellungen im Jahr 2014 realistisch.

Das Areal am Alten und Neuen Hafen ist der Motor für moderne Stadtentwicklung, der auch genug Kraft für unmittelbar angrenzende Quartiere entwickelt und die Stadtteile Geestemünde und Lehe zusätzlich inspirieren soll. Demnach erwartet Pautzke keinen Stillstand. Mittel- bis langfristig habe man noch interessantes Flächenpotenzial für private Investoren und Bauherren. Diese besonderen Lagen gelte es zu entwickeln.

### Zwei weitere Wohntürme

Auch über die bauliche Ergänzung zu den Hochhäusern des Columbus-Center wird in der Stadt nachgedacht. Hier könnten sich die Landschaftsarchitekten und Stadtplaner von Latz und Partner aus Kranzberg zwei weitere Wohntürme mit freien Blickachsen zum Hafen sowie eine Optimierung von Wohnen und Dienstleistung entlang der Querachsen von Alte Bürger und Alter/Neuer Hafen vorstellen.

Die Top-Grundstücke in Wasserlagen am Neuen Hafen lagen bei 280 Euro für den Quadratmeter und sind im Vergleich zu anderen Großstädten damit beinahe günstig. Für Grundstücke in der Innenstadt für neue solitäre Hochhausbauten mit Einzelhandelsfunktion werden gemäß „Bodenrichtwertekarte 2012“ rund 700 bis 800 Euro pro Quadratmeter angesetzt. ←|

## Impressum

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

### Geschäftsführung:

Isabel Blank, Markus Dränert,  
Jörg Frey, Birte Hackenjos,  
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

### Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
Tel.: 0800 7234-253  
Fax: 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

### Redaktion

Dirk Labusch (La)  
(verantw. Chefredakteur)  
E-Mail: dirk.labusch@  
immobilienwirtschaft.de

Laura Henkel (lh)  
E-Mail: laura.henkel@  
immobilienwirtschaft.de  
Jörg Seifert (sei)  
E-Mail: joerg.seifert@  
immobilienwirtschaft.de

### Mitarbeiter und Autoren dieser Ausgabe

Hans-Jörg Werth  
Hans-Walter Neunzig

### So erreichen Sie die Redaktion

Tel.: 0761 898-3507  
Fax: 0761 89899-3507  
E-Mail: redaktion@  
immobilienwirtschaft.de  
www.immobilienwirtschaft.de

### Grafik/Layout

Stefanie Kraus

### Titel

WFB/Jens Lehmkühler

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2012)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales, Im Kreuz 9  
97076 Würzburg

### Anzeigenleitung

Klaus Sturm  
Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@  
haufe-lexware.com

### Verlagsvertretung

Jörg Walter  
Tel.: 0931 359515-66  
iw@wanema.de

### Anzeigendisposition

Monika Thüncher  
Tel.: 0931 2791-464, Fax: -477  
E-Mail: monika.thuencher@  
haufe-lexware.com

### Urheber- und Verlagsrechte

Die Zeitschrift sowie alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Beilage darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie, die Aufnahme in elektronische Datenbanken und die Vervielfältigung auf CD-ROM.

### Bildnachweise

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personenaufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

### Druck

FIRMENGRUPPE APPL  
echter druck GmbH  
Delpstraße 15, 97084 Würzburg

check  it!

[www.anbietercheck.de/immobilien](http://www.anbietercheck.de/immobilien)

# Immobilien

**Check it!** Die Marktübersicht mit über 1.000 Anbietern aus der gesamten Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Hier finden Sie die Dienstleister und Hersteller die zu Ihnen passen.

**Jetzt kostenlos informieren!**



# Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und  
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Unternehmensbereich Media Sales

Im Kreuz 9; D-97076 Würzburg

Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund

Tel: 0931 2791 777; [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

[www.haufe.de/stellenmaerkte](http://www.haufe.de/stellenmaerkte)



**HAUFE.**



# Gewerbeflächen gesucht



[WWW.GEWERBEFLAECHEM-BREMEN.DE](http://WWW.GEWERBEFLAECHEM-BREMEN.DE)

Sie suchen den idealen Ort für Ihr Business? Wir haben die Antwort:  
[WWW.GEWERBEFLAECHEM-BREMEN.DE](http://WWW.GEWERBEFLAECHEM-BREMEN.DE). Hier finden Sie ein umfangreiches  
und attraktives Angebot an Gewerbeflächen. Egal, was Sie vorhaben, egal  
welche Größe, egal welche Branche. Wir haben den Ort. Noch Fragen?