



Aktuelle Themen:

Stabile Mieten und geringe
 Leerstandsquote

Innenstadt ist der
 Top-Standort

Büromarkt Überseestadt
 mit viel „Spirit“

Grundsteinlegung
 WeserUfer,
 Landmarktower

Krankenhaus kommt

BREMIUM mit
 Energiesparkonzept

Innenstadt und
 Überseestadt wasserseitig
 angebunden

Grundsteinlegung für
 „Hotel am Bredenplatz“

Hotelneubau am Airport
 Bremen

Erstes RFID-Hotel
 Deutschlands eröffnet

Courtyard by Marriott in
 Bremer Bahnhofs- und
 Messeplatznähe

Neubauprojekt im Herzen
 der Stadt : Vorderer
 Stadtwerder

Überregionale Nachfrage

Neues
 Studentenwohnheim

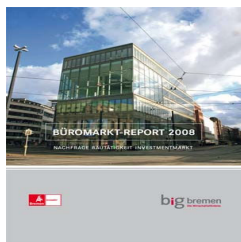


Liebe Leserinnen und Leser,

der Bremer Büromarkt-Report 2008 liegt vor. Erfreulich - trotz eines Umsatzrückgangs auf 81.000 m² ist die Leerstandsrate mit 3,3 % weiter extrem niedrig. Den gesamten Report können Sie per Mail unter thorsten.tendahl@wfb-bremen.de anfordern. Vertiefende Informationen zu dem Report und neuen Immobilienprojekten in Bremen finden Sie in unserem anliegenden Newsletter.

Viel Vergnügen bei der Lektüre!

WFB Wirtschaftsförderung Bremen



Innenstadt ist der Top-Standort

Der Bremer Büroimmobilienmarkt konnte in 2008 nicht an die Rekordergebnisse der letzten Jahre anschließen. Mit 81.000 qm Flächenumsätzen (2007: 125.000 qm) ist Bremen dem bundesweiten Trend der rückläufigen Flächenvermietung angekoppelt. Die Büroanalysten von Atisreal Consult machen in ihrer neuesten Studie zum Büromarkt 2008 für Bremen aber nicht nur die gesamtwirtschaftlich schlechte Lage verantwortlich. Der Rückgang um 35 % sei auch auf das nach wie vor geringe aber zugleich am stärksten nachgefragte Neubauangebot zurückzuführen, heißt es im aktuellen Büromarktbericht. Die Bürospitzenmieten liegen bei 12,50 Euro/qm, bei guten Bestandsimmobilien zwischen 6,50-9,00 Euro/qm. Die Bremer Innenstadt ist umsatzstärkster Vermietungsplatz (30%), gefolgt von der Überseestadt (23 %)

Stabile Mieten und geringe Leerstandsquote

Das Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien ist in 2008 in der Hansestadt ebenfalls gesunken und lag mit 238 Mio. Euro rund 46% unter dem Vorjahreswert (2007: 427 Mio. Euro). Auch hier hat die Innenstadt mit Büroimmobilien Priorität (43% des Transaktionsvolumens). Bremens Perspektive 2009: Der Bremer Büromarkt bietet Investoren weiterhin attraktive Renditen von 6,25 bis 8,5%. Der Weserstandort wird auch in den Folgemonaten insgesamt von stabilen Mieten und einer niedrigen Leerstandsquote mit aktuell 3,3 % (Vorjahr 3,1 %) profitieren.



Büromarkt Überseestadt mit viel „Spirit“

„Wasser(Lage) nutzen, Benchmarks und Projekte für Kommunen und Immobilienwirtschaft“, war der bezeichnende Titel einer Veranstaltung der Heuer-Dialog im Auftrag der Wirtschaftsförderung Bremen. Der mächtige „Schuppen 1“ an der Konsul-Smidt-Straße am Europahafen wurde 1956-60 erbaut und ist neben dem Speicher XI mit der Hochschule für Künste als Ankermieter ein typisches Symbol der Vermarktungsstrategien für die Überseestadt. „Bremens Überseestadt soll das Gesicht der alten Hafenreviere in historischer Kulisse behalten und sich zugleich modern in einer Durchmischung von Wohnen und Arbeiten entwickeln“, so Wirtschaftsförderer Jons Abel. Auf den Punkt gebracht: Innovative Lösungen sind gewollt, ohne den „Spirit“ der Alten Hafenreviere aufzugeben. Hier ist man weiter auf gutem Weg – auch für 2009 sind einige neue Büroimmobilien und Wohnungen in Wasserlage in der Projektierung.

Grundsteinlegung WeserUfer, Landmarktower

Das Projekt „WeserUfer“ der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH ist in der Überseestadt der erste gemischte Wohn- und Bürostandort. Besonderen Wert legen die Entwickler auf die unmittelbare Südwestausrichtung mit Weserblick fast aller Gebäude. Die weiteren Eckdaten: 3,10 m lichte Deckenhöhen in den Wohnungen, große – meist umlaufende – Balkone, hochwertige Ausstattung gute Infrastruktur mit Einzelhandelsversorgung. Insgesamt stehen 75 Eigentumswohnungen sowie im angrenzenden „Landmark-Tower“ weitere 53 hochwertige Wohnungen und Suiten für Mieter zur Verfügung. Ergänzt werden die Wohnungen durch vier repräsentative Bürogebäude, ebenfalls mit direkter Ausrichtung zur Weser. Geplante Fertigstellung ist Herbst 2010.



Kranhaus kommt

Im April fand in den alten Hafenrevieren am Europahafen der Spatenstich für den Bau des Kranhauses, ein Büroprojekt mit 5.000 qm, statt. Die Architektur ist auffällig mit einem überkragenden Aufsatz über zwei Etagen, ähnlich einer Containerbrücke die bis zur Wasserkante reicht. Das Objekt direkt am Europahafen wird vom Investor Robert C. Spies GmbH realisiert. Mieter werden ab etwa 140 qm aufwärts fündig, die Mietpreise liegen bei 10,90 bis 11,90 /qm, je nach Geschoss. Jedes Büro verfügt über einen Balkon. Jens Lütjen, Geschäftsführer Spies Immobilien GmbH, ist als überzeugter Bremer optimistisch genug, dass er auf Sicht jährliche Flächenumsätze um die 100.000 qm für ganz Bremen für realistisch hält. „Damit können wir verdienterweise zum Konkurrenten Hannover aufschließen“, beschreibt Lütjen die passende Immobilien-Liga fuer die Hansestadt.



BREMIUM mit Energiesparkonzept

Rund 11.000 Quadratmeter Büroflächen, Einzelhandel (ca. 1600 qm) und Gastronomie sind das Konzept des am Europahafen in der Überseestadt entstehenden Bürogebäudes „Bremium“. Projektentwickler und Investor ist der Baukonzern Hochtief, rund 36 Mio. Euro beträgt das Investitionsvolumen. Projektleiter Heiner Frieters setzt voll und ganz auf den Standort Überseestadt als „funktionierender In-Stadtteil“. Wasserlage mit direkter Anbindung an die Innenstadt und ein äußerst „nebenkostenfreundliches“ Gebäudekonzept, 25 Prozent unter den Vorgaben der Energieeinsparverordnung, sollen die Mieter überzeugen. Ab 300 qm aufwärts kann gemietet werden, etwa 200 Tiefgaragenplätze sind geplant.

Innenstadt und Überseestadt wasserseitig angebunden

Nun ist es amtlich. Fahrradfahrer und Fußgänger können nach etwa einjähriger Bauzeit ab sofort auf der Bremer Flaniermeile Schlachte von der Innenstadt wasserseitig direkt in die Überseestadt gelangen. Die etwa 250 Meter lange und zehn Meter breite gepflasterte Verlängerung der Schlachte reicht von der Stephanibrücke bis zur Lloydstraße und somit direkt bis zum Weser Quartier, wo aktuell das Hochhaus „Weser Tower“ und ein markantes Bürogebäude am Wasser sowie ein Parkhaus durch den Investor H. Siedentopf GmbH & Co. KG errichtet werden. Weitere Projekte, wie ein Variété-Theater, ein Design-Hotel sowie gastronomische Einrichtungen, sind außerdem bei den Eduscho-Nachfolgern in der Projektierung. Auch ein neuer Schiffsanleger ist entstanden. „Der neue Anlegeplatz im Weser Quartier eröffnet die Möglichkeit, dass in Zukunft Ausflugs- und Kreuzfahrtschiffe für Tagesfahrten nach Bremen kommen und in der Überseestadt festmachen können“, so Dr. Dieter Russ, Geschäftsführer der WFB Wirtschaftsförderung Bremen.



Grundsteinlegung für „Hotel am Bredenplatz“

Anfang Juni wurde es nach langer Vorbereitungszeit feierlich: Der Grundstein für die Hotelbebauung am Bredenplatz in bester Altstadtlage wurde gemeinsam mit Bürgermeister Jens Börnsen begangen. Der Neubau des 4-Sterne-Premium Hotels schließt damit die bestehende Lücke zwischen Marktplatz, Böttcherstraße und Schlachte-Boulevard an der Weser. Als einer der zehn ‚Bremer Flusspunkte‘ ist das Hotelprojekt ein zentraler Baustein der Bremer Stadtentwicklung. Der Gewinner-Entwurf des Bremer Architektenbüros Haslob, Kruse & Partner räumt insbesondere der gegenüber liegenden Martinikirche mit einem Vorplatz respektvoll Raum ein. „Der eigentliche neue ‚Bredenplatz‘ jedoch entsteht im Innenhof zwischen Hotel, Böttcherstraße und Handelskammer“, so Investor Kurt Zech (Zechbau Unternehmens-Gruppe).

Das Hotel bietet Tagungsräume, einen SPA -Bereich, einen Weinkeller und individuelle Verkostungen sowie insgesamt 136 Zimmereinheiten. Für die Bremer Landesarchäologen bedeutete die Baugrube eine wahre Fundgrube. Die Baustelle hat die hölzerne Uferbefestigung der „Balge“ zutage gefördert, einen früheren Nebenarm der Weser. Der Baustart hatte sich deswegen deutlich nach hinten verschoben. Offizielle Eröffnung des sechsten Hotels der Investoren Kurt Zech und Jochim Linnemann (Justus Grosse GmbH) soll nun im Sommer 2010 sein. Etwa 27 Mio. Euro werden bis dahin in das Projekt fließen.

Hotelneubau am Airport Bremen

Der Hamburger Projektentwickler und Investor Europa-Center Immobiliengruppe setzt im Hotelsektor auf den Luftverkehr. Gemeinsam mit der Stuttgarter Hotel Management Gruppe wird zum Herbst 2009 ein Holiday Inn Express-Hotel in der Airport-Stadt Bremen bezugsfertig sein. Entstehen wird ein Hotel mit 5.300 qm, 135 Zimmern (erweiterbar), Tagungsmöglichkeiten und einem Bistro. Betreiber ist die in der Systemhotellerie erfahrene Success Hotel Management GmbH, die bereits bundesweit acht Hotels im Portfolio hat.

Erstes RFID-Hotel Deutschlands eröffnet

Design orientierte mit schmalere Budget finden seit dem Frühjahr 2009 ein erstklassiges „Zwei-Sterne-Hotel in bester Lage“ vor. Das prizeotel Bremen-City ist das erste vom internationalen Star-Designer Karim Rashid gestaltete Budget-Design-Hotel. Es soll durch seine zentrale Innenstadtlage, nur 100 m vom Hauptbahnhof entfernt, vollklimatisierten 127 Zimmern mit Flat-Screen-TV und iPod-Anschluss sowie Designerbad Geschäfts- und Städtereisende überzeugen. Marco Nussbaum, Geschäftsführer der prizeotel management group, sieht sein Konzept als tolles Nischenprodukt, „das zwar im 70er Stil eingerichtet ist, aber ansonsten auf der Höhe der Zeit.“ W-LAN auf allen Zimmern und Lampen mit der Möglichkeit, iPods anzuschließen, gehören inklusive „günstiger Preise“ zur Standardausstattung.

Courtyard by Marriott in Bremer Bahnhofs- und Messeplatznähe

Das neue Hotel im Mittelklassebereich an geschichtsträchtigen Orten wird aus zwei miteinander verbundenen Gebäudetrakten bestehen. Eines davon wird das sanierte historische Haus des Norddeutschen Lloyd aus dem Jahr 1913 sein, das früher als Bahnhofsgebäude für US-Auswanderer genutzt wurde. Das repräsentative Baudenkmal in Top Lage am Willy-Brandt-Platz, unmittelbar östlich des Nordausgangs des Hauptbahnhofes und in Wurfweite zum Messe- und Kongresszentrum, wird zu einem modernen Hotel- und Bürokomplex mit 155 Hotelzimmern und etwa 3.700 qm Büroflächen, Suiten, Bar, Restaurant, Konferenz- und Bankettflächen umgebaut. Ca. 20 Mio. Euro werden dafür investiert. Fertigstellung ist in 2010. Die BAUM Unternehmensgruppe aus Hannover ist als Franchisenehmerin von Marriott Betreiberin des neuen Courtyard by Marriott in Bremen.

Neubauprojekt im Herzen der Stadt : Vorderer Stadtwerder

„Wohnen zwischen Weser und Kleiner Weser“ ist das Motto, das an einem der schönsten Baugrundstücke Bremens realisiert wird. Der Investor Weser Wohnbau will im Herzen der Stadt Wohnungen mit Blick auf die Altstadt und großzügigen Balkonen mit Süd- und Nordausrichtung realisieren. Neun Häuser sollen entstehen, insgesamt 60 Eigentumswohnungen zwischen 90 und 200 qm. „Alle sind in einem Parkgürtel entlang der Weser eingeschlossen, aufgrund der Bestlage ist der Architekturanspruch sehr hoch“, so Bremens Senatsbaudirektor Franz-Josef Höing. Den Zuschlag hat das Kopenhagener Architekturbüro Lorenzen bekommen. Baustart soll noch im Herbst diesen Jahres sein, die Fertigstellung etwa ein Jahr später.



Überregionale Nachfrage

Bei den bislang durch die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH in der Überseestadt realisierten vermieteten ca. 80.000 m² Büroflächen wurde ein gutes Drittel – von immerhin insgesamt 150 Vermietungen – durch Unternehmens-Neuansiedlungen realisiert. „Die Überseestadt ist zu einem überregional beachteten Standort geworden. Die Vielfalt der Firmen und die Aufbruchstimmung dieses neuen Stadtteils tun Bremen sicherlich sehr gut,“ so die Geschäftsführer Joachim Linnemann und Clemens Paul.

Neues Studentenwohnheim

Im Oktober 2009 eröffnet auf dem Bremer Campus das neu gebaute Studentenwohnheim Galileo Residenz in der Fahrenheitstraße. Das Konzept kommt aus England, wo bereits eine Reihe ähnlicher Wohnprojekte erfolgreich umgesetzt wurden. Alle Wohnungen sind komplett ausgestattet, angefangen vom Toaster in der Küche bis hin zum Flachbildschirm im gemeinsamen Wohnzimmer. Parkplätze sind vorhanden, ein Hausmeister ist tagsüber jederzeit erreichbar. Die hellen Wohnungen in zentraler Lage können auch von Firmen oder Instituten für deren Gäste oder Mitarbeiter gemietet werden.

Besuchen Sie uns auch im Internet unter: www.wfb-bremen.de

Impressum

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Langenstraße 2-4
28195 Bremen
Telefon: (0421) 96 00 10
E-Mail: mail@wfb-bremen.de