

# BREMEN BAUDENKMAL REPORT





## VORWORT

Verehrte Leser, liebe Kunden,

Das Image denkmalgeschützter Immobilien hat sich aus Sicht des Marktes und unserer Kunden seit geraumer Zeit verändert. Auch bei denkmalgeschützten Gewerbeimmobilien gibt es in der Bewertung aus unserer Sicht bedeutende Veränderungen. Woran liegt das?

Zunächst einmal bedarf der Betrachtung, dass sich in Bremen, rein quantitativ gesehen, die denkmalgeschützten Objekte – historisch bedingt – eher in der Nähe des Zentrums konzentrieren. In Verbindung mit einer seit Jahren festzustellenden, zunehmenden Rückkehr in die Städte bzw. in zentrumsorientierte Lagen, ergeben sich allein aus diesem Umstand stabilisierte und in Teilen auch signifikant verbesserte Vermarktungschancen.

Neben den Lage- und Standortfaktoren spielt für diese Einschätzung sicherlich auch die Rückbesinnung auf ästhetische, traditionell und mit viel Liebe zum Detail hergestellte Objekte eine große Rolle. Paradebeispiel sind unsere „Altbremer Häuser“. Sie erfreuen sich bekanntermaßen seit Jahrzehnten einer überregionalen Beliebtheit.

Es wäre grundsätzlich falsch, die benannte positive Nachfrage nach denkmalgeschützten Häusern nur auf steuerliche Vorteile und staatliche Förderungen zurückzuführen. Sicherlich hilft sowohl dem Eigennutzer wie auch dem Vermieter eine steuerliche Optimierung der (Nachsteuer-) Rendite, ebenfalls wird die Finanzierung so erheblich erleichtert. Allerdings wird das steuerliche Motiv in den meisten eigennutzerorientierten Erwerbsfällen nicht dominieren.

Es liegt auf der Hand, dass auch denkmalgeschützte Büro-Immobilien nicht von wirtschaftlichen Zwängen und von Anforderungen an Raumflexibilität sowie eine moderne EDV-Ausstattung verschont werden. Allerdings gibt es auch diverse Beispiele von Villen mit repräsentativer Architektur oder von Bau-Sonderformen wie bei den Gebäuden „Speicher 1“ und „Schuppen 2“ am Bremer Europahafen, wo in Zusammenarbeit mit Architekten und dem Landesamt für Denkmalpflege Lösungen gefunden werden konnten, die einmalige Bürostrukturen mit ganz eigenem Flair und Charakter, ohne relevante Rentabilitätsverluste, haben entstehen lassen.

Das Unternehmen Robert C. Spies hat in den vergangenen Monaten im Rahmen der Research-Abteilung ein Beratungsmodell entwickelt zugunsten einer optimalen Betreuung von denkmalgeschützten Objekten – Letzteres auch vor dem Hintergrund und der Erkenntnis, dass in weiten Teilen authentisch sanierte denkmalgeschützte Substanz in Bremen – aber auch national und international – Verkehrswertentwicklungen beinhalten, die für Sie als unsere Leser und Kunden von besonderer Bedeutung sein könnten.

Der vorliegende Denkmalreport ist dabei nur ein Extrakt des bei uns im Hause hinterlegten Beratungsmodells, so dass wir uns auf Ihre Anregungen, Fragen und Wünsche freuen.

Herzlichst

Dipl.-Kfm. Jens Lütjen,

Geschäftsführer Immobilienberatungsunternehmen Robert C. Spies

Städte werden wieder zunehmend in ihrem Wert geschätzt. Der Zug zurück in die Stadt hält unverändert an, die Vorteile großzügiger Altbauten werden wieder erkannt und so werden gepflegte und von alter Bebauung geprägte Städte von breiten Teilen der Bevölkerung als hohes Gut eingeschätzt und nachgefragt.

Für die heutigen Städte sind Altstadt-Ensembles und Wohnquartiere mit hohen Anteilen an historischer Bebauung wichtige Standortvorteile, denn nicht nur für Kulturtouristen, sondern auch für Ansiedlungswillige ist ein intaktes Stadtbild im Zusammenklang mit anderen kulturellen Angeboten ein wichtiger so genannter weicher Standortfaktor. Die Denkmalpflege trägt wesentlich zur Verbesserung dieser kulturellen Standortqualitäten bei. Kulturhistorische Dokumente sind als unverzichtbare Identifikationssymbole somit wesentlicher Teil von Lebensqualität. An der Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung dieser wertvollen Qualitäten des gewachsenen und vertrauten Stadtbildes arbeitet die Denkmalpflege ständig. Das Spektrum der Bemühungen reicht von herausragenden Baudenkmalern, wie unserem Weltkulturerbe Rathaus und Roland oder dem Dom, über die schönen Straßenzüge gründerzeitlicher Wohnquartiere bis hin zu aussagefähigen Überresten der Handels- und Industriegeschichte der Hansestadt, die sich in historischem Ambiente zu pulsierenden neuen Stadtquartieren entwickeln können.

Wichtig ist, dass neben diesen positiven Imagefaktoren auch erkannt wird, dass historische Bausubstanz auch wirtschaftlich nicht nachteilig sein muss. Wenn auch vordergründig eventuell zunächst energetische Nachteile bei einer denkmalgeschützten Altbauimmobilie bestehen können, muss auf der anderen Seite die Erkenntnis greifen, dass dafür aber in der Regel eine hohe baukünstlerische und bautechnische Qualität besteht, die nachhaltiger ist, als dies manch ein Neubau bieten kann. Auch bedeutet Denkmalschutz keinesfalls, dass es keine Veränderungen bzw. keine Anpassungen an zeitgemäße Wohnformen mehr geben kann. Modernisierungen und Sanierungen an denkmalgeschützten Immobilien sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden möglich und werden durch Steuerabschreibungsmodelle oder direkte Zuschüsse sogar gefördert. Was der Eigentümer auf alle Fälle erhält ist eine Immobilie mit einem hohen Identifikationswert, immer eine Immobilie mit außergewöhnlichen Alleinstellungsmerkmalen.

Die vorliegende Broschüre soll Denkmaleigentümer und Interessierte, die eine denkmalgeschützte Immobilie erwerben möchten, gleichermaßen informieren und als nützliche Handreichung dienen. Das Landesamt für Denkmalpflege dankt dem Immobilienunternehmen Robert C. Spies für dieses Engagement, denn zum Erhalt denkmalgeschützter Bauten gehört auch ein gut betreuter Immobilienmarkt.

Prof. Dr. Georg Skalecki  
Landeskonservator



## DENKMALBEGRIFFE

Eine traditionsreiche, haushaltsbezogen weiter wachsende Stadtmetropole wie Bremen erlebt stetig bauliche Veränderungen. Einige alte Immobilien, deren Nutzung ästhetisch, funktional oder wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist, werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Allerdings gibt es Gebäude, deren wertvolle historische Bauleistung die Stadt über Jahrzehnte oder Jahrhunderte definiert und geprägt hat und deren Verschwinden als Verlust empfunden würde. Ebenso wie Literatur, Musik, Theater oder Kunst sind diese lebendige Zeugnisse jahrhundertalter Tradition der Völker und Teil des kulturellen Lebens unserer Stadt.

Diese Bauwerke, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, werden als **Baudenkmal**er durch das Denkmalschutzgesetz (DSchG) definiert. Entscheidend ist, dass der Staat in Denkmälern ein gemeinsames Erbe sieht und sich kommenden Generationen gegenüber für ihre Erhaltung aufgrund ihrer besonderen geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen und technischen Qualitäten verantwortlich fühlt.

Diese vier Gründe einzeln oder zusammen bestimmen die Schutzwürdigkeit und den Denkmalwert eines Gebäudes. Wenn der Erhaltungszustand kein Kriterium für die Einstufung als Denkmal ist, kann dagegen die Seltenheit eines Bauobjektes als weitere beachtliche Eigenschaft für die Qualifikation als Denkmal in Betracht gezogen werden.

Ergänzend zur Definition des Baudenkmal, werden in den folgenden Zeilen ein paar grundlegende Denkmalbegriffe beschrieben.

Das Denkmalschutzgesetz unterscheidet zwischen zwei Arten von Baudenkmalern:

Bei einem **Einzelbaudenkmal** bezieht sich der Denkmalschutz auf das gesamte Gebäude oder auf Teile der äußeren und inneren historischen Bausubstanz und Ausstattung, wie beispielsweise die Fassade mit ihrem Schmuck (Stuck, Giebel, Säulen, Balkone, Wintergarten, etc.), Stuckdecken, Holztäfelungen, besonders konstruierte Treppenhäuser, Parkettfußböden, etc. Eine künstlerisch gestaltete Gartenanlage oder Umfassungsmauern können ebenfalls unter Schutz stehen.

Mehrere Einzelgebäude, die eine Gesamtheit darstellen, können ein denkmalschutzwürdiges **Ensemble** bilden. Bei diesen Gebäuden ist in der Regel nur das Straßenbild prägende Erscheinungsbild geschützt, nicht deren Inneres. Einige, der unter Denkmalschutz stehenden Objekte vom Typ „Bremer Haus“ in Bremen sind als Ensemble zusammengefasst.

Das **Denkmalschutzgesetz** bezweckt und ermöglicht die sachgerechte und wirksame Erhaltung jener Baudenkmal, damit sie auch für spätere Generationen erlebbar bleiben und ihnen

GRUNDLAGENERMITTLUNG



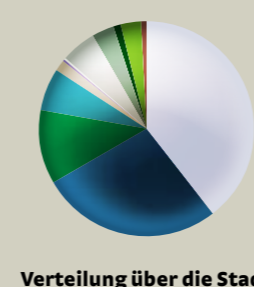
zur Verfügung stehen. Darüber hinaus regelt das Denkmalschutzgesetz den fairen Ausgleich zwischen dem privaten Interesse der Denkmaleigentümer an der optimalen wirtschaftlichen Nutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an der originalgetreuen Erhaltung der Denkmäler andererseits. In Deutschland ist die Denkmalpflege Ländersache. Die begrifflichen Definitionen dieses Bremer Reports beziehen sich deshalb auf das „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz- DSchG -)“ des Landes Bremen.

Die **Unterschützstellung** eines Gebäudes als Denkmal geschieht durch das Landesamt für Denkmalpflege. Die **Denkmalerfassung** (Inventarisierung) bildet dafür die Basis. Gebäude, denen aufgrund der hier gewonnenen Erkenntnisse ein Denkmalrang zugemessen wird, werden durch Bescheid unter Denkmalschutz gestellt. Nachdem der Bescheid Rechtskraft erlangt hat, wird das Objekt in die Denkmalliste, eine reine Adressenliste, eingetragen. Die Denkmalliste ist beim Landesamt für Denkmalpflege einsehbar und kann zusätzlich auf der Homepage des Amtes ([www.denkmalpflege.bremen.de](http://www.denkmalpflege.bremen.de)) eingesehen und ausgedruckt werden. Dort steht auch eine Denkmaldatenbank mit weiteren Informationen und Bildern zu den eingetragenen Denkmälern zur Ansicht bereit.

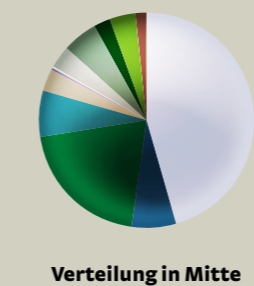
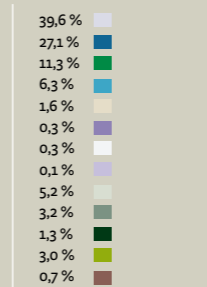


VERTEILUNG DENKMALGESCHÜTZTER GEBÄUDE

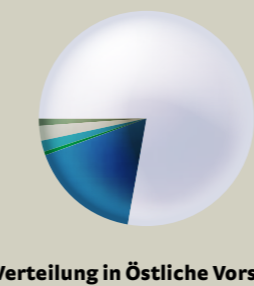
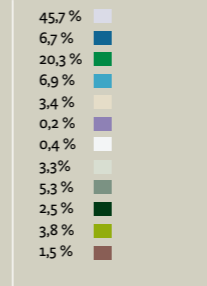
Entstehungs epoche	
Historismus	Zweiter Weltkrieg
Jahrhundertwende	Zwischenkrieg
Klassizismus	Epochenvermischung
Nachkrieg	Keine Epoche benannt
Renaissance	Barock und Rokoko
Romanik	Gotik
Romantik	



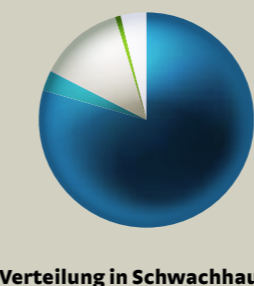
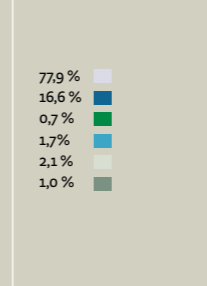
Verteilung über die Stadt



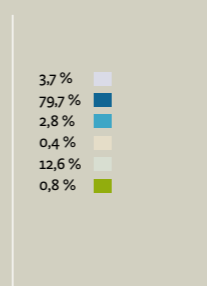
Verteilung in Mitte



Verteilung in Östliche Vorstadt



Verteilung in Schwachhausen



Die Aufteilung der Denkmäler nach Entstehungs epoche n ergibt folgendes Bild: In der Zeitepoche des Historismus wurden in Bremen 39,6 % aller denkmalgeschützten Gebäude errichtet. Mit deutlichem Abstand folgen die Jahrhundertwende mit 27,1 % und der Klassizismus mit 11,3 %. Auf geschützte Gebäude für den Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg bis heute entfallen lediglich 6,3 %. Damit sind zwei Drittel aller Baudenkmäler in der Zeit des Historismus und um die Jahrhundertwende errichtet worden.

Die drei Stadtteile mit den meisten denkmalgeschützten Gebäuden werden nachfolgend näher betrachtet: In ‚Mitte‘ entstammen 45,7% der Baudenkmäler dem Historismus und 20,3% dem Klassizismus. Im oberen einstelligen Bereich befinden sich 6,9 % der Objekte aus der Nachkriegszeit sowie 6,7% mit Entstehungszeitraum um die Jahrhundertwende. Im stark nachgefragten Stadtteil ‚Östliche Vorstadt‘ lassen sich 77,9% der denkmalgeschützten Immobilien dem Historismus zuordnen sowie 16,6% der Jahrhundertwende. Damit entfallen mit fast 95% des denkmalgeschützten Bestandes auf zwei Epochen. ‚Schwachhausen‘ ist der Stadtteil mit dem dritthöchsten Anteil an Baudenkmälern. 79,7% der denkmalgeschützten Immobilien sind um die Jahrhundertwende errichtet worden und prägen diesen begehrten Stadtteil. Somit ist die Präsenz denkmalgeschützter Gebäude nach Entstehungs epoche n in den einzelnen Stadtteilen sehr verschieden.

Betrachten wir nun die Charakteristiken der drei in Bremen zur Zeit meist vertretenen Baustile denkmalgeschützter Bauten: Der **„Klassizismus“** ist die früheste noch heute das Stadtbild in der Wohnhausarchitektur prägende Stilphase (ca. 1820 – 1860). Kennzeichnend ist für ihn der Rückgriff auf Bauformen der Antike sowie die nobel-schlichten Putzfassaden in hellen Farbtönen. **„Historismus“** ist ein Oberbegriff. Er meint die Bauweisen der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, welche sämtliche Stilformen vergangener Epochen zitieren und nicht selten miteinander vermengen (Stichworte: Neugotik, Neorenaissance, sog. *„Deutsche Renaissance“*, Neobarock). Für Bremen charakteristisch: Auch während der Vorherrschaft des Historismus halten sich gestalterische Grundmuster und Haustypen des Klassizismus insbesondere im Bereich des *„Bremer Hauses“* noch bis zur Jahrhundertwende. Unter dem globalen Stichwort **„Jahrhundertwende“** fasst die Statistik der Bremer Denkmäler unterschiedliche Phänomene zusammen: Häuser unter dem Einfluss der Heimatschutzbewegung und des englischen Landhausstils, Bauformen, die von der Lebensreformbewegung und vom Einfluss des Deutschen Werkbundes geprägt sind, Bauten mit Elementen des Jugendstils – wobei reine Jugendstilhäuser hier sehr selten sind. Gemeinsam ist allen diesen Strömungen die mehr oder weniger starke Abwendung vom Historismus, mit dem sie allerdings auch häufig noch Mischformen bilden.

BAUDENKMÄLER IN BREMEN



IN WORTEN

In Bremen Stadt gab es laut Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege zum Stichtag 01.02.2009 genau 1.496 Baudenkmäler. Die Verteilung der Baudenkmäler auf die Bremer Stadtteile ergibt folgendes Bild:  
In ‚Mitte‘ finden sich mit einem Anteil von 36,4 % die meisten denkmalgeschützten Immobilien gefolgt von ‚Östlicher Vorstadt‘ mit 19,1 % und ‚Schwachhausen‘ mit 16,2 %. Mit deutlichem Abstand folgen ‚Gröpelingen‘ (5,5 %) und ‚Vegesack‘ (4,2 %).

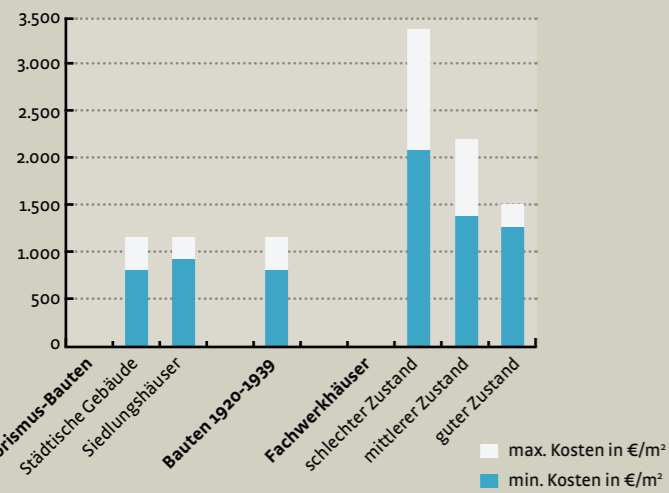
Die übrigen Stadtteile haben einen Anteil zwischen null und rund 3,3 %.  
Damit befinden sich 71,7 % der denkmalgeschützten Objekte dicht beieinander in geographisch zentraler Lage von Bremen. Diese Objekte werden insbesondere im Hinblick auf den Trend zum zentrumsnahen Wohnen in den kommenden Jahren noch weiter an Beliebtheit und Bedeutung gewinnen.



## IN ZAHLEN

### VOLLMODERNISIERUNGSKOSTEN INKLUSIVE MWST.

Quelle: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 19. geänderte Aufl., Wingen Verlag, Essen, 2007/2008



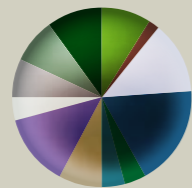
Die Ermittlung der Kosten für eine Sanierung ist aufwendiger als für einen Neubau. In der Grafik werden für verschiedene Haustypen Kosten für Vollmodernisierungen aufgelistet. Diese Kosten aus der Altbaumodernisierung können als grobe Richtwerte gesehen und können an das jeweilige Baudenkmal angepasst werden. Die Kosten (ohne Baunebenkosten) beziehen sich auf Wohngebäude, Kostenstand: 04/2008.

Für Teilmodernisierungen bei Bauten des Historismus werden die Kostenanteile in der unteren Tabelle im Vergleich dargestellt. Durch die Zusammenfassung von Maßnahmen lassen sich die Kosten oft reduzieren.

### KOSTENANTEILE VON TEILMODERNISIERUNGEN

Quelle: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 19. geänderte Aufl., Wingen Verlag, Essen, 2007/2008

Teilmodernisierungen	%
Dachdeckerarbeiten	9
Schlosserarbeiten	2
Fenster	13
Putzarbeiten/Trockenbau	18
Fliesenarbeiten	4
Estricharbeiten	4
Tischlerarbeiten	8
Malerarbeiten	13
Bodenbelagsarbeiten	4
Elektroinstallation	7
Heizungsinstallation	8
Sanitärinstallation	10



## ARCHITEKTUR

Bauen im Bestand ist eine umfassende Angelegenheit. Anders als bei einem Neubau muss die vorhandene Bausubstanz bewertet und auf Weiterverwendbarkeit geprüft werden. Eine denkmalgeschützte Immobilie stellt aufgrund des resultierenden Bestandsschutzes noch höhere Anforderungen an alle Beteiligten.

Generell bedarf jeder bauliche Eingriff, der die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals bzw. seine schützenswerten Bestandteile verändern würde der Abstimmung und Genehmigung mit der Baubehörde sowie zusätzlich mit der Denkmalbehörde. Grundsätzliches Ziel aus denkmalrechtlicher Sicht ist, dass sich die Nutzung mit dem Gebäude verträgt und so die Eingriffe in die Bausubstanz möglichst begrenzt bleiben.

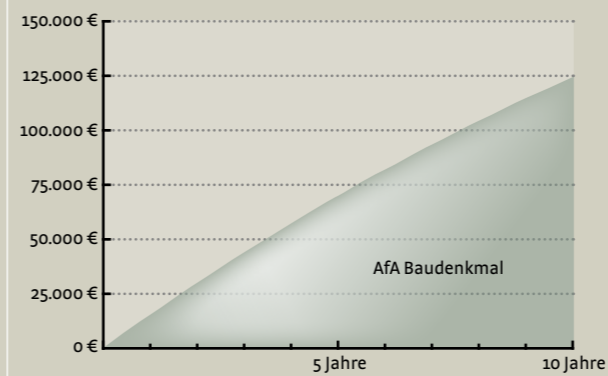
Eine Differenzierung zwischen privat und gewerblich genutzten Baudenkmalern ist bei der Unterscheidung in öffentlich-rechtliche Vorschriften und nutzungsspezifische Anforderungen erforderlich. Hiervon hängt ab, inwieweit der Nutzer Möglichkeiten zur baulichen Veränderung und so zu einer besseren Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit hat.

Während die Erfüllung der heutigen Wohnkomfortanforderungen bei privat genutzten Denkmälern meistens ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz möglich ist, führen oft die umfangreicheren öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Funktionsanforderungen bei gewerblich genutzten Immobilien zu komplexeren Lösungsfindungsprozessen. Demzufolge ist eine rechtzeitige Prüfung der Ausnahmemöglichkeiten staatlicher Vorschriften bei Denkmälern sehr empfehlenswert.

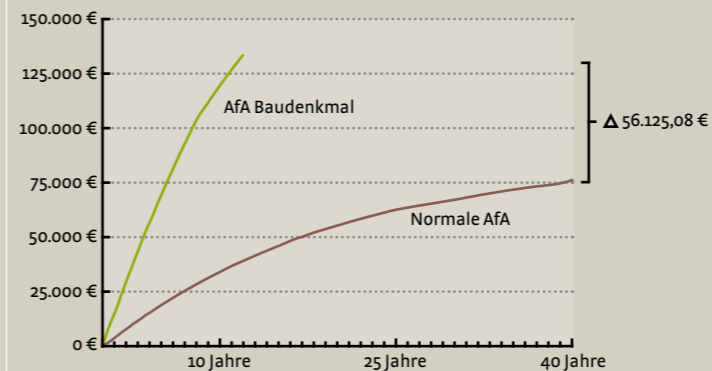


## IN ZAHLEN

### BARWERTVORTEIL BEI DER ABSCHREIBUNG VON MODERNISIERUNGSKOSTEN BEI SELBSTGENUTZTEM WOHN-EIGENTUM



### BARWERTVERGLEICH BEI DER ABSCHREIBUNG VON NACHTRÄGLICHEN HERSTELLUNGSKOSTEN BEI VERMIETETEM WOHN-EIGENTUM



## STEUERLICHE ASPEKTE

Eigentümer eines Baudenkmals können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen. Grundlage hierfür sind die deutschen Steuergesetze, insbesondere das Einkommensteuergesetz.

Voraussetzung für die Erzielung von steuerlichen Vorteilen ist, dass ein Einkommen vorliegt. Die Höhe der steuerlichen Vergünstigungen hängt vom persönlich zu versteuernden Einkommen des Eigentümers ab.

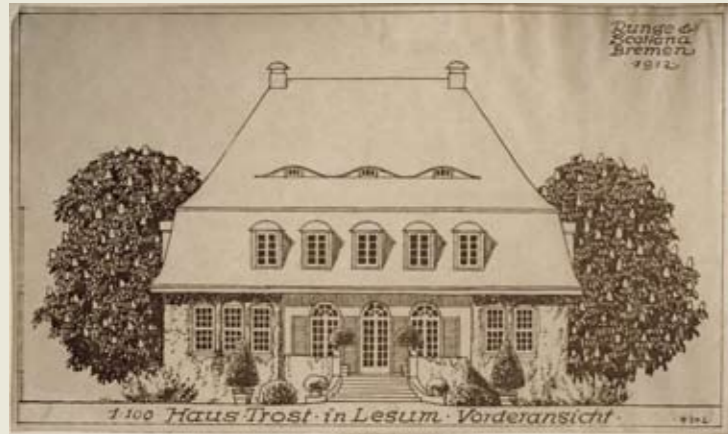
Zur Verdeutlichung werden zwei Fälle für Wohnimmobilien an Hand von Beispielrechnungen betrachtet. Die Steuerersparnis wird mit 5 % abgezinst, um den geldwerten Vorteil (Barwert) zum heutigen Zeitpunkt als Vergleichswert zu haben.

Der erste Fall bezieht sich auf selbstgenutztes Wohneigentum mit folgenden Rahmendaten: Erhaltungs- und Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten in Höhe von 500.000,- €, Durchschnittsteuersatz des Eigentümers: 35%.

Der Eigentümer kann in diesem Fall über 10 Jahre die entstandenen Aufwendungen abschreiben und erhält so rund ein Viertel der Investitionskosten zurück, während bei einer nicht unter Denkmalschutz stehenden Immobilie zu eigenen Wohnzwecken keine Aufwendungen steuerlich abgesetzt werden können.

Der zweite Fall bezieht sich auf vermietetes Wohneigentum. Die zu Grunde gelegten Rahmendaten entsprechen bis auf folgende Ergänzungen der ersten Fallbetrachtung: die Aufwendungen in Höhe von 500.000,- € sind nachträgliche Herstellungskosten. Die nicht denkmalgeschützte Vergleichsimmobilie ist vor dem 01.01.1925 fertig gestellt worden und die nachträglichen Herstellungskosten können 40 Jahre lang mit 2,5 % jährlich abgeschrieben werden.

Der Eigentümer des Baudenkmals kann die Kosten über 12 Jahre verteilt abschreiben und erhält so rund 131.200,- € seiner Investitionskosten zurück. Damit ist die Steuerersparnis zum heutigen Zeitpunkt rund 56.100,- € höher als bei der nicht unter Schutz gestellten Immobilie.



DENKMALSCHUTZ IM ÜBERBLICK



## BAUDENKMAL AM MARKT

Denkmalgeschützte Immobilien nehmen eine Sonderstellung am Immobilienmarkt ein. Sie unterscheiden sich bei ihrer Nutzung und Wertermittlung in einigen Punkten von konventionellen Immobilien, die nachfolgend nochmals skizziert werden. Vor dem Hintergrund, dass denkmalgeschützte Immobilien sich insbesondere in zentrumsbezogenen Lagen befinden, diese sich seit Jahren einer deutlich gewachsenen Beliebtheit erfreuen, sind für etliche Objekte außergewöhnliche Verkehrswertermittlungen marktbezogen zu berücksichtigen. Die Research-Abteilung der Unternehmensgruppe Robert C. Spies bietet ab sofort ein Beratungsmodell an, um auch hierüber nicht nur zu informieren, sondern die Prozesse für Eigentümer mit zu steuern und zu koordinieren – zugunsten einer optimalen Verkehrswertentwicklung!

### VORTEILE

- Alleinstellungsmerkmal durch Einzigartigkeit
- Mögliche Zuschüsse für Erhaltung
- Wertstabilität bei wirtschaftlicher Nutzbarkeit
- Hoher Wohnwert
- Häufig attraktive zentrale gewachsene Lagen
- Ausnahmen von staatlichen Vorschriften, z.B. Energieeinsparungsverordnung

Potentielle Käufer, Investoren und Projektentwickler reagieren bei Baudenkmalern oft zurückhaltend. Hauptgrund ist, dass der Eigentümer über die Immobilie nicht frei verfügen kann, sondern Veränderungsmaßnahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abstimmen muss. Auch Einschränkungen bei der technischen Anpassbarkeit bieten möglicherweise zu viele Unwägbarkeiten und damit finanzielle Risiken.

Exklusivität, Wertstabilität, Steuererleichterungen und mögliche Zuwendungen für den denkmalgerechten Erhalt der Immobilie können dagegen als Kompensation der Nachteile angesehen werden. Außerdem kann der mögliche Verzicht auf kostentreibende Wärmedämmung zur Reduzierung der Investitionskosten führen. Weitere Vorzüge eines Bau-

### MÖGLICHE EINSCHRÄNKUNGEN

- Veränderungseinschränkungen
- Unter Umständen eingeschränkte technische Anpassbarkeit an Komfort und Technik
- Flächeneffizienz
- Bewirtschaftungskosten

denkmals können vielfältig sein und sollten z.B. in Abhängigkeit von der Nutzung aufgelistet werden. Unter Umständen muss der Mehrwert für den Käufer oder Investor auch veranschaulicht werden, da sich gewisse Prämissen nicht monetär ausdrücken lassen, wie z.B. das positive Image oder der Bekanntheitsgrad des Gebäudes. Gehört eine Immobilie zu einem Ensemble, besteht durch den Bestandsschutz in der Nachbarschaft ein Werterhalt, da die so genannte Veränderungssperre den einzigartigen Ist-Zustand sichert.

Baudenkmalere sind Unikate, die einen wirtschaftlichen wie ideellen Wert besitzen. Ob der Erwerb eines Baudenkmalers sinnvoll ist, hängt von mehreren Faktoren ab und ist immer im Einzelfall zu prüfen.

### „GESCHICHTE ZUM ANFASSEN“

Jedes Jahr am zweiten Sonntag im September findet der bundesweite Tag des offenen Denkmals statt. An jenem Tag öffnen historische Bauten und Stätten, die sonst nicht oder nur teilweise zugänglich sind, ihre Türen und laden Millionen von Architektur- und Geschichtsliebhabern zu Ausflügen in die Vergangenheit ein.

Landesamt für Denkmalpflege  
Prof. Dr. Georg Skalecki, Landeskonservator  
Sandstraße 3 · 28195 Bremen  
Tel.: 0421 / 361 25 02 · Fax: 0421 / 361 64 52  
www.denkmalpflege.bremen.de  
office@denkmalpflege.bremen.de

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
Denkmalschutzprojekte  
Nicola Halder-Hass, Immobilienökonomin  
Wilskistraße 99 · 14163 Berlin  
Tel.: 030 / 28 04 77 99 · Fax: 030 / 28 04 77 98  
www.gif-ev.de · info@gif-ev.de

Deutsche Stiftung Denkmalschutz  
Koblenzer Straße 75 · 53177 Bonn  
Tel.: 0228 / 957 38 -0 · Fax: 0228 / 957 38-23  
www.denkmalschutz.de · info@denkmalschutz.de



## IHRE ANSPRECHPARTNER

Dipl.-Kaufmann  
**Jens Lütjen**  
*Geschäftsführer*  
 T: 0421 / 1 73 93-11  
 j.luetjen@robertcspies.de

Dipl.-Betriebswirtschaftsingenieurin  
**Sonia Kamps** – *Research*  
 T: 0421 / 1 73 93-42  
 s.kamps@robertcspies.de

Immobilienfachwirt (IHK), Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
**Khaled Hadidi** – *Verkaufsleiter Wohnimmobilien*  
 T: 0421 / 1 73 93-16  
 k.hadidi@robertcspies.de

Immobilienfachwirt  
**Volker Löhmann** – *Geschäftsführer Bremen Nord*  
 T: 0421 / 63 69 78-2  
 v.loehmann@robertcspies.de

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
**Jörg Engelberg** – *Beratung Wohnimmobilien*  
 T: 0421 / 1 73 93-12  
 j.engelberg@robertcspies.de

Immobilienkauffrau  
**Larissa Meiß** – *Beratung Wohnimmobilien*  
 T: 0421 / 1 73 93-41  
 l.meiss@robertcspies.de

Immobilienfachwirt (IHK)  
**Jens Ratjen** – *Vermittlung Zinshäuser, Retail*  
 T: 0421 / 1 73 93-13  
 j.ratjen@robertcspies.de

Dipl.-Kauffrau, Immobilienwirtin (WAK-Diplom)  
**Bettina Reipschläger** – *Beratung Wohnimmobilien*  
 T: 0421 / 1 73 93-37  
 b.reipschlaeger@robertcspies.de

**Gunnar Sauer**  
*Beratung Wohnimmobilien*  
 T: 0421 / 1 73 93-24  
 g.sauer@robertcspies.de

### NICHT NUR BEI DENKMALGESCHÜTZTEN IMMOBILIEN

...haben wir den Überblick, was Immobilien angeht. Sowohl bei Privat- als auch bei Gewerbeimmobilien in allen Stadtteilen Bremens und weit darüber hinaus kennen wir uns aus. Jahrzehntelange Erfahrung, tiefe Verwurzelung im Bremer Markt und entsprechend aktuelle Informationen versetzen uns in die Position, Angebote in jeder Lage, Größe und Art zu unterbreiten.

## GESCHÄFTSGRUNDLAGE WISSEN

Wer an Immobilien interessiert ist, sei es als Mieter, Käufer, Verkäufer oder Anleger, verbindet damit meist eine ganze Reihe unterschiedlichster Vorstellungen und Wünsche. Aber häufig fehlt einem die Idee, welches Objekt oder welche Entscheidung am besten geeignet ist, diese Wünsche zu erfüllen.

Es gilt, eine Vorauswahl zu treffen, die Spreu vom Weizen zu trennen, vorhandene Ideen zu konkretisieren und neue Ideen zu entwickeln. Ein Prozess, der Sorgfalt und Tempo gleichermaßen erfordert. Anforderungen, denen wir uns immer wieder gern stellen.



## ÜBER UNS

Seit 1919 sind wir mitten in Bremen gut und gern zuhause. Und obwohl sich seit unseren Gründungstagen vieles verändert hat: Unverändert bleibt unser Anspruch, Kunden bei allen Fragen rund um Immobilien und Investments in überzeugender Weise zu beraten und zu begleiten. Dazu stehen 30 engagierte Mitarbeiter zur Verfügung, die Objekte finden, Ideen und Alternativen anbieten, neue Möglichkeiten eröffnen. Und so letztlich alle Wünsche erfüllen, die beim Kauf oder Verkauf einer hochwertigen Immobilie entstehen können. Inzwischen gilt dies auch weit über Landesgrenzen hinaus: Als Mitglied im renommierten Verbund der Deutschen Immobilien Partner - DIP - sind wir an vielen überregionalen Projekten beteiligt und generieren unsere Auftraggeber bundesweit und darüber hinaus. Mit kreativen, kundennahen Dienstleistungen auch im Bereich der gewerblichen Investments – und mit hanseatischer Zuverlässigkeit.



ROBERT C. SPIES  
IMMOBILIENBERATER SEIT 1919

Robert C. Spies KG  
Domshof 21, 28195 Bremen  
Tel. +49 (0)421/ 17 39 3-0  
Fax +49 (0)421/ 17 39 3-30

ROBERT C. SPIES  
GEWERBE UND INVESTMENT

Robert C. Spies Gewerbe und  
Investment GmbH & Co.KG  
Domshof 21, 28195 Bremen  
Tel. +49 (0)421/ 17 39 3-50  
Fax +49 (0)421/ 17 39 3-55

[www.robertcspies.de](http://www.robertcspies.de)  
[info@robertcspies.de](mailto:info@robertcspies.de)

Hinweis:

Stand der Daten: April 2009

Bei der Datenrecherche und -zusammenlegung des BREMEN BAUDENKMAL REPORTS gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte übernommen. Kopien und Veröffentlichen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies Bremen – Bremen Baudenkmal Report“. Alle Rechte vorbehalten.