



Kern der alten Borgward-Gruppe: Die Marke Lloyd, die für den „Leukoplast-Bomber“ stand.

Foto Lloyd

## Früheres Borgward-Gelände lockt wieder Betriebe an

In Bremen laufen demnächst wieder Borgward-Autos vom Band, aber wohl nicht auf dem alten Borgward-Gelände: Das wurde zum gemischten Industriepark entwickelt. Die Mieter reichen von Airbus über Logistiker bis zum Anbieter von Kampfsportartikeln.

hvw/ps. BREMEN/FRANKFURT, 3. November. Borgward macht wieder Schlagzeilen. Soeben wurde bekannt, dass gut fünf Jahrzehnte nach der Insolvenz wieder Autos der Traditionsmarke in Bremen hergestellt werden sollen (F.A.Z. vom 27. Oktober). Die Borgward Group AG, die mittlerweile dem chinesischen Lastwagenhersteller Foton gehört, plant zu nächst, jährlich 10 000 Autos mit Elektroantrieb in Bremen vom Band laufen zu lassen. Die Pläne sind durchaus ehrgeizig: Von Bremen aus soll nicht nur der europäische Markt aufgerollt werden. Vorgesehen ist auch der Export nach Südamerika, in den Mittleren Osten und nach Südostasien. Die Rede ist schon von Stückzahlen von 500 000 Autos im Jahr, wobei die genaue Arbeitsteilung zwischen der Hauptfabrik nahe Peking und dem Montagewerk in Bremen noch nicht absehbar ist.

Ebenfalls noch unbekannt ist der Standort der neuen Fabrik. Verhandelt werde noch über Grundstücke in Bremen und Bremerhaven. Produktion beziehungsweise Montage sollen aber schon Anfang 2017 beginnen. Spekuliert werden darf jedenfalls, dass der künftige Borgward, als Erstes das Geländefahrzeug BX7, nicht am früheren Borgward-Standort, dem heutigen Lloyd-Industriepark, gefertigt wird. Dieser Park, auf dem lange Zeit vor allem Unkraut wuchs, ist nach mehrjähriger Entwicklungszeit innerhalb von gut zwei Jahren inzwischen fast vollständig vermietet. Hier finden jetzt auch kleinere und mittlere Unternehmen Platz, die andernorts in der Hansestadt bereits Probleme hatten, passende Grundstücke zur Ansiedlung zu finden.

Das holzgetäfelte Büro des Gründers im Hauptgebäude zum Gewerbepark in Bremen-Neustadt ist nahezu unverändert und zeugt von der wenn auch kurzen Blütezeit des Automobilherstellers Borgward. Wo einst Bremer Automobilgeschichte geschrieben und das Modell Lloyd produziert wurde, herrschte lange Zeit Stillstand. Nachdem sich Inhaber Siemens vom letzten Mieter Mdexx, der nach Tschechien umsiedelte, im Winter 2014 verabschiedet hatte, war der passende Zeitpunkt zur Reanimation des immer

mehr heruntergekommenen Arealen gekommen.

Während neue Flächen in der Hansestadt vor allem im Gewerbepark Hansallie und im Güterverkehrszentrum Bremen entstanden sind, setzte Investor Lutz Peper auf das 135 000 Quadratmeter große Borgward-Gelände in Flughafennähe. Der Bremer Kaufmann und frühere Präsident der Handelskammer ist, wie er selbst erzählt, erst über dieses Grundstück in die Rolle des Immobilieninvestors und Entwicklers hineingewachsen. Die Peper & Söhne GmbH wurde Anfang 2013 als Family Office der Familie Peper mit Hauptsitz in Bremen-Hemelingen (Allerka) gegründet.

Vor dem ersten Spatenstich musste erst mal Wildwuchs beseitigt und kräftig entrümpelt werden. Auch der einst hier ansässige Autoumschlagplatz mit zweifelhaftem Ruf wurde aus Gründen der Qualitätssicherung des Standortes von Peper erworben. Mit dem industrietauglichen Areal in Flughafennähe ist innerhalb kürzester Zeit nun ein gelungener Ansiedlungsmix aus Industrie, Handwerk, Dienstleistung, aus kleinen und mittelständischen Unternehmen entstanden. In gut zwei Jahren sind 55 000 Quadratmeter Gebäudeflächen vermietet worden. Peper spricht von etwa 20 Millionen Euro Investitionen seit dem Startschuss im März 2014. Für das Risiko, das er als Investor schultere, seien Eigenkapitalrenditen von 10 und mehr Prozent ein vernünftiges Maß.

Im Fall Airbus, jüngster Ansiedlungserfolg, wurden laut Peper zudem besondere bauliche Vorgaben umgesetzt. Dafür sei ein Mietvertrag über zehn Jahre abgeschlossen worden. Seitliches Andocken zur Be- und Entladung, ein spezieller Bodenbelag, die Sprinkleranlage und weitere Brandschutzmaßnahmen sowie Sicherheitsüberwachung rund um die Uhr sind nur einige Standards der Neubauhalle 3. Dabei war und ist das lange unterschätzte Gelände aufgrund seiner in Teilen kontaminierten Bodenbeschaffenheit in der Tat nicht einfach zu nutzen, Tausende von Pfahlgründungen sind aufgrund des weichen Untergrundes in der Regel Pflicht. Das verteuert viele Gebäude.

Der Flugzeugbauer bringt auf etwa 10 000 Quadratmeter Lagerfläche (plus 1000 Quadratmeter Büro) Ersatzteile für den Militärtransporter A400M in seinem neuen Logistikzentrum in Zusammenarbeit mit Stute Logistics unter. Die Nähe zum Airbus-Park am Flughafen war mitentscheidend, ebenso wie die Schnelligkeit in der Umsetzung durch den Hallenbauer Goldbeck, „ein Familienunternehmen, das ähnlich wie wir tickt“, sagt Peper. Außerdem waren die Kapazitäten zur Rumpfmontage in den bestehenden Lagern direkt auf dem Airbus-Areal am Flughafen schlicht vollgelaufen.

Airbus nennt als Gesamtinvestitionen für das neue Areal etwa 50 Millionen Euro für Projektierung, Erstellung und den Betrieb bis ins Jahr 2024. Das neue sogenannte Material Management Center (MMC) der Flugzeugbauer beherbergt nun Schrauben, Metallteile, Bleche und auch Großbauteile, über 17 000 Teile insgesamt. Im Bremer Stammwerk sind mittlerweile etwa 1000 Mitarbeiter direkt und indirekt mit dem Militärtransporter beschäftigt.

Matthias Boelsen, Inhaber des Immobiliendienstleisters IVBM, der auch Peper beraten hat, spricht von einem gelungenen Spagat, denn an dem interessanten Bremer Industriestandort sei neben dem Konzern Airbus mit der passenden Lagerlogistik zugleich auch ein guter Mix weiterer produzierender Unternehmen, etlicher Dienstleister und Anbieter für Hightech-Produkte auf dem Gelände gelungen. Zu den Neumieter zählen so unterschiedliche Branchen wie ein Handarbeitswarenhandel mit großem Lager ebenso wie die Innere Mission (Kleiderlager), ein Elektrounternehmen, ein Stahlhandel, ein Anbieter für Kampfsportartikel, eine Steinbildhauerei oder ein Getränke-logistiker.

Dass die Zeiten günstig sind für Investitionen in Hallenimmobilien, weiß Dienstleister Boelsen nur zu gut. Rein äußerlich



### RECHTECK

#### Kündigung wegen Airbnb erst nach Abmahnung

Vermietet der Mieter über das Internetportal Airbnb seine Wohnung an Touristen, rechtfertigt dies noch keine außerordentliche Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung, wenn dieser nicht zuvor eine Abmahnung vorausgegangen ist. Die unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte ist zwar eine Vertragsverletzung, allerdings ist dies den meisten Mietern nicht bekannt und wird ihnen erst mit einer entsprechenden Abmahnung bewusst. Eine solche ist daher erforderlich, so das Landgericht Berlin, Hinweisbeschluss vom 27. Juli 2016, Az. 67 S 154/16.

#### Wohnung muss nicht frisch renoviert sein

Liegt zwischen Renovierung und Übergabe einer Wohnung an einen neuen Mieter ein halbes Jahr, kann trotzdem von einem „renovierten Zustand“ ausgegangen werden, so jedenfalls das Landgericht Berlin. Die Übergabe einer frischrenovierten Wohnung ist nicht erforderlich. Für die Beurteilung, ob eine Wohnung in einem renovierten Zustand ist, kommt es nämlich nicht auf unwesentliche Gebrauchsspuren an, die bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen, sondern darauf, ob die Wohnung einen renovierten Gesamteindruck macht, selbst wenn diese sogar zwischenzeitlich noch einmal vermietet war, so das Landgericht Berlin, Urteil vom 12. Februar 2016, Az. 63 S 106/15.

#### „Ausreichende Versicherung“ ist unwirksame Klausel

Eine Klausel in einem Mietvertrag, die den Mieter verpflichtet, „ausreichende Versicherungen“ abzuschließen, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist nach Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf unwirksam. Betroffen war ein Gewerberaummietvertrag. Darin wurde der Mieter verpflichtet, „ausreichende Versicherungen (z. B. ...)“ abzuschließen. Dies genüge nicht dem Trans-

parenzgebot, weil für den Mieter nicht ersichtlich ist, welche Versicherungen und in welchem Umfang diese verpflichtend abgeschlossen werden müssen. Dem Mieter wird in einem solchen Fall in unzulässiger Weise das Risiko gebürdet, nicht gemäß den Anforderungen des Vermieters versichert zu sein, mit der Folge, dass möglicherweise der Versicherungsschutz nicht in ausreichender Weise besteht, so das Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 16. August 2016, Az. 24 U 25/16.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

#### Der Zeitwert eines Parkettfußbodens

Soll der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses für Schlieren im Parkettboden aufkommen, ist der Zeitwert, also der Marktwert des Bodenbelags zu diesem Zeitpunkt, entscheidend. Um diesen ermitteln zu können, hat der Vermieter bereits bei Beginn des Mietverhältnisses Alter und Zustand des Bodens zu dokumentieren. Vorliegend enthielt das Einzugprotokoll nur den Vermerk „Böden abgeschliffen“. Zu wenig, um den Zeitwert festzustellen, entschied das Gericht und ging davon aus, dass die Kosten für die Reparatur den verbleibenden Wert des Bodens überschreiten. Insofern bestehe kein Schaden, den der Mieter ersetzen müsse. Amtsgericht Pfaffenhofen, Urteil vom 4. März 2016, Az. 1 C 829/15.

#### Pächter nicht klagebefugt

Der Pächter eines Kleingartengeländes hat die Nutzung eines durch seine Anlage führenden Weges als Zufahrt zu einem Wohngebäude zu dulden. Er kann sich nicht mit einer auf öffentlich-rechtliche Vorschriften gegründeten Abwehrbefugnis gegen die Baulast wehren, mit der der Verpächter (und Eigentümer) die Nutzung seines Grundstücks gesichert hat. Bereits im Verhältnis zu anderen Grundstücken gilt, dass grundsätzlich nur der Eigentümer zu solchen Abwehrmaßnahmen berechtigt ist. Erst recht scheiden damit Ansprüche des Pächters aus, wenn sie dasselbe Grundstück betreffen. Der Pächter kann daher nur zivilgerichtlich gegen den Verpächter vorgehen. Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschluss vom 10. Oktober 2016, Az. 1 LA 142/15.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover



Klassiker und Hoffnungsträger: Borgward Isabella und BX7

Foto dpa



Ankermieter: Airbus im neuen Lloyd-Industriepark

Foto M. Peper



Fast voll vermietet: Eine Mischung von großen und kleinen Nutzern

Foto M. Peper



## Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

### Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft



**Entwicklungsfläche in zentraler Lage (Wohnbau- und Gewerbefläche)**  
32049 Herford  
Waltgerstraße 85  
Wohnbaufläche: ca. 7.575 m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche: ca. 5.100 m<sup>2</sup>  
Kaufpreisvorstellung: 870.000 €

Verkaufsteam Dortmund  
Julia Trautmann  
Ravensberger Straße 117  
33607 Bielefeld  
Tel.: 0521 5256-113



**Waldfläche mit Sandabbaumöglichkeit**  
29308 Winsen (Aller) OT Walle  
Niedersachsen, Landkreis Celle  
Grundstücksgröße: ca. 22,1 ha  
Kaufpreisvorstellung: 1.000.000 €

Verkaufsteam Hannover  
Jan Decknalt  
Möckernstraße 30  
30163 Hannover  
Tel.: 0511 6744-237



**Reihenendhaus**  
25992 List / Sylt  
Landweidch 52  
Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>  
**Energie: Bedarfsausweis, Wert 294,2 kWh/(m<sup>2</sup> × a), Gas, Geb.-Bj.: 1937**  
Mindestkaufpreis: 549.000 €

Verkaufsteam Kiel  
Hardy Ivers  
Am Jägersberg 16  
24161 Altenholz  
Tel.: 0431 3396-401



**Gewerbebaufläche in unmittelbarer Autobahnnähe (A2/A7)**  
30165 Hannover  
Kugelfangtrift 9  
Grundstücksgröße: 45.894 m<sup>2</sup>  
Kaufpreisvorstellung: 2.500.000 €

Verkaufsteam Hannover  
Peter Hoffmann - Schoenborn  
Möckernstraße 30  
30163 Hannover  
Tel.: 0511 6744-276



**Entwicklungsfläche „Wohnpark Emscherquellen“**  
59439 Holzwickede  
Margarethenstraße 4  
Grundstücksgröße: 87.725 m<sup>2</sup>  
Kaufpreisvorstellung: 4.950.000 €

Verkaufsteam Dortmund  
Felix Alexander Nolte  
Ravensberger Straße 117  
33607 Bielefeld  
Tel.: 0521 5256-117



**Industrieflächen Quartiere 2, 2.3 und 4**  
17153 Stavenhagen OT Basepohl  
Am See 15  
Grundstücksgröße: 118.800 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 23.011 m<sup>2</sup>  
Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Verkaufsteam Rostock  
Jürgen Böhlau  
Bleicherufer 21  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 5182-131



**Bebautes Grundstück in zentrumsnaher Wohnlage**  
99099 Erfurt  
Peter - Vischer - Weg 18  
Grundstücksgröße: 12.543 m<sup>2</sup>  
**Energieausweise sind beauftragt.**  
Mindestkaufpreis: 1.450.000 €

Verkaufsteam Erfurt  
Wieland Brendgen  
Drosselbergstraße 2  
99097 Erfurt  
Tel.: 0361 3482-217



**Baugrundstück für Geschosswohnungsbau**  
04129 Leipzig - Eutritzsch  
Magdalenenstraße 28  
Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>  
Kaufpreisvorstellung 50.000 €

Verkaufsteam Leipzig  
Petra Burkhardt  
Seeburgstraße 5-9  
04103 Leipzig  
Tel.: 0341 2223-109