

Bericht

---

# Wirtschaftliche Bewertung der Entwicklung des Werftquartiers

---



Quelle: BIS Bremerhaven

© COBE Copenhagen

Bericht

---

# Wirtschaftliche Bewertung der Entwicklung des Werftquartiers

---

**Projektnummer** B100865

**Von**

Fabian Malik  
Lukas Röbbke  
Renke Janshen

**Im Auftrag der**

BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH im Namen der Stadt Bremerhaven und des Landes Bremen

**Abschlussdatum**

November 2022

# Das Unternehmen im Überblick

## Prognos – wir geben Orientierung.

Wer heute die richtigen Entscheidungen für morgen treffen will, benötigt gesicherte Grundlagen. Prognos liefert sie – unabhängig, wissenschaftlich fundiert und praxisnah. Seit 1959 erarbeiten wir Analysen für Unternehmen, Verbände, Stiftungen und öffentliche Auftraggeber. Nah an ihrer Seite verschaffen wir unseren Kunden den nötigen Gestaltungsspielraum für die Zukunft – durch Forschung, Beratung und Begleitung. Die bewährten Modelle der Prognos AG liefern die Basis für belastbare Prognosen und Szenarien. Mit rund 180 Expertinnen und Experten ist das Unternehmen an neun Standorten vertreten: Basel, Berlin, Bremen, Brüssel, Düsseldorf, Freiburg, Hamburg, München und Stuttgart. Die Projektteams arbeiten interdisziplinär, verbinden Theorie und Praxis, Wissenschaft, Wirtschaft und Politik. Unser Ziel ist stets das eine: Ihnen einen Vorsprung zu verschaffen, im Wissen, im Wettbewerb, in der Zeit.

### Geschäftsführer

Christian Böllhoff

### Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht; Sitz der Gesellschaft: Basel  
Handelsregisternummer  
CH-270.3.003.262-6

### Präsident des Verwaltungsrates

Dr. Jan Giller

### Handelsregisternummer

Berlin HRB 87447 B

### Gründungsjahr

1959

### Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE 122787052

### Arbeitssprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

---

### Hauptsitz

#### Prognos AG

St. Alban-Vorstadt 24  
4052 Basel | Schweiz  
Tel.: +41 61 3273-310  
Fax: +41 61 3273-300

#### Prognos AG

Résidence Palace, Block C  
Rue de la Loi 155  
1040 Brüssel | Belgien  
Tel: +32 280 89-947

#### Prognos AG

Hermannstraße 13  
(c/o WeWork)  
20095 Hamburg | Deutschland  
Tel.: +49 40 554 37 00-28

### Weitere Standorte

#### Prognos AG

Goethestr. 85  
10623 Berlin | Deutschland  
Tel.: +49 30 5200 59-210  
Fax: +49 30 5200 59-201

#### Prognos AG

Werdener Straße 4  
40227 Düsseldorf | Deutschland  
Tel.: +49 211 913 16-110  
Fax: +49 211 913 16-141

#### Prognos AG

Nymphenburger Str. 14  
80335 München | Deutschland  
Tel.: +49 89 954 1586-710  
Fax: +49 89 954 1586-719

#### Prognos AG

Domshof 21  
28195 Bremen | Deutschland  
Tel.: +49 421 845 16-410  
Fax: +49 421 845 16-428

#### Prognos AG

Heinrich-von-Stephan-Str. 17  
79100 Freiburg | Deutschland  
Tel.: +49 761 766 1164-810  
Fax: +49 761 766 1164-820

#### Prognos AG

Eberhardstr. 12  
70173 Stuttgart | Deutschland  
Tel.: +49 711 3209-610  
Fax: +49 711 3209-609

---

[info@prognos.com](mailto:info@prognos.com) | [www.prognos.com](http://www.prognos.com) | [www.twitter.com/prognos\\_ag](https://www.twitter.com/prognos_ag)

---

# Inhaltsverzeichnis

---

Tabellenverzeichnis	VI	
Abbildungsverzeichnis	VII	
Abkürzungsverzeichnis	VIII	
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Das Wertquartier: Zielsetzungen</b>	<b>2</b>
3.1	Hintergrund	2
3.2	Planungen	2
<b>4</b>	<b>Methode, Daten und Szenarien</b>	<b>4</b>
4.1	Regionalwirtschaftliches Modell	4
4.2	Entwicklungsszenarien	5
4.3	Dateninputs	6
<b>5</b>	<b>Ermittlung der regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte mit dem RegioInvest-Modell</b>	<b>7</b>
5.1	Erschließungs- und Nutzungsszenarien	7
5.2	Berechnung der einzelnen Parameter	9
5.2.1	Öffentliche Investitionen	9
5.2.2	Erträge aus Pachten und Fördermitteln	10
5.2.3	Privatwirtschaftliche Investitionen	11
5.2.4	Einwohnerentwicklung	12
5.2.5	Beschäftigungseffekte	12
5.2.6	Vorleistungsnachfrage der Unternehmen	14
5.2.7	Induziertes Einkommen der Beschäftigten im Wertquartier	15
5.3	Betrachtung der kumulierten regionalwirtschaftlichen Effekte	16
5.4	Regionalwirtschaftliche und fiskalische Bilanzierung (Rentabilität)	17
5.5	Risikobetrachtung	19

5.5.1	Investitionen	19
5.5.2	Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung	20
<b>6</b>	<b>Entwicklung der Grundstückswerte</b>	<b>21</b>
6.1	Annahmen und Vergleichswerte	21
6.2	Entwicklung der Grundstückswerte	22
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Schlussbetrachtung</b>	<b>24</b>
	Impressum	X

---

## Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1: Zentrale Parameter der Entwicklungsszenarien	9
Tabelle 2: Öffentliche Investitionen	10
Tabelle 3: Kumulierte öffentliche Erträge im Wertquartier von 2021 bis 2040	11
Tabelle 4: Kumulierte private Investitionen im Wertquartier zwischen 2021 und 2040	11
Tabelle 5: Entwicklung der Flächen und Einwohnerzahl im Wertquartier	12
Tabelle 6: Beschäftigungseffekte im Wertquartier	14
Tabelle 7: Kumulierte Vorleistungsnachfrage der Unternehmen im Wertquartier von 2021 bis 2040	15
Tabelle 8: Kumulierte induzierte Einkommen von 2021 bis 2040	15
Tabelle 9: Kumulierte Bruttowertschöpfung (BWS) der Jahre 2021 bis 2040	16
Tabelle 10: Kumulierte Fiskalische Effekte nach LFA der Jahre 2021 bis 2040	17
Tabelle 11: Fiskalische Rentabilität bis zum Jahr 2040	18

---

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1: Aufbau des RegioInvest Modells	5
Abbildung 2: Direkte Beschäftigungseffekte im Wertquartier	13
Abbildung 3: Entwicklung der fiskalischen Rentabilität im Zeitverlauf	18
Abbildung 4: Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Überseestadt	22
Abbildung 5: Entwicklung der Grundstückswerte im Wertquartier in €/m <sup>2</sup>	23

---

## Abkürzungsverzeichnis

---

AG	Auftraggeber
BGF	Bruttogrundfläche
GP	Gewerbepark
LFA	Länderfinanzausgleich
KNA	Kosten-Nutzen-Analyse
StaLa	Statistisches Landesamt

## 2 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

---

Wie keine zweite Stadt in Norddeutschland steht Bremerhaven für Wandel. Während der Hafen als globales Drehkreuz seit jeher die Stadt prägt, waren andere Wirtschaftszweige tiefgreifenden Veränderungen unterworfen. So hat der Rückgang der Fischereiwirtschaft und Werftindustrie Bremerhaven stark beeinflusst, neue Standbeine wurden aber als Wissenschafts- und Tourismusstandort gefunden. Die Planungen für das neue Werftquartier verkörpern diesen fortwährenden Transformationswillen wie wenig andere Orte in der Stadt. Das 140 ha große Quartier um die ehemalige Schichau Seebeckwerft soll revitalisiert und neuen Nutzungsformen zugeführt werden. In Fortführung des Projekts „Geestemünde geht zum Wasser“ und „FuE Meile“ soll fortan die Besiedlung bisher unzugänglicher Wasserlagen ermöglicht werden.

Der Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung des Architekturbüros COBE sieht vor, einen attraktiven Wohn-, Arbeits-, Wissenschafts-, Kultur- und Freizeitstandort zu schaffen, der als eine Stadt der kurzen Wege die bestehenden Stadtteile und Tourismusschwerpunkte besser miteinander vernetzt. Dabei profitiert die Fläche von ihrer Lage zwischen Weser, Stadtzentrum und dem Bremerhavener Hauptbahnhof. Angestrebt wird ein CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil, der der Kreativwirtschaft ein Zuhause bietet und von Nutzungsdurchmischung und Inklusion lebt. Dazu sollen Gastronomie- und Gewerbeflächen in Erdgeschosslage, die Fortführung der FuE-Meile, u. a. mit der Erweiterung des AWI, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und insbesondere knapp 3.000 Wohneinheiten unterschiedlicher Qualität beitragen. Zudem sollen in dem neuen Quartier zwischen 4.000 und 6.000 Arbeitsplätze entstehen bzw. gesichert werden.

Mit der vorliegenden Studie möchten die Stadt Bremerhaven und das Land Bremen die geplante städtebauliche Entwicklung regionalwirtschaftlich bewerten lassen. Im Fokus steht die Frage, welcher **regionalwirtschaftliche und fiskalische Nutzen** sich durch die hohen öffentlichen Investitionen, die für die Umgestaltung des Areals benötigt werden, ergibt. Um sich dieser Frage zu nähern, bedarf es darüber hinaus der Klärung folgender Aspekte:

- Welche plausiblen **Annahmen** können heute über die zu erwartenden **Investitionen, die Wertschöpfungs- und die Arbeitsplatzeffekte** getroffen werden?
- Welche Effekte treten durch die Zunahme der **Wohnnutzung** auf?
- Wie könnten sich die **Grundstückswerte** durch die geplante Entwicklung verändern?

Aufbauend auf Daten der BIS und weiterer an dem Verfahren Beteiligter, sowie dem städtebaulichen Entwurf werden in dieser Studie vier Szenarien aufgespannt, die den wahrscheinlichen Entwicklungskorridor des Werftquartiers abbilden sollen (Basisszenario, Oberes und Unteres Szenario sowie Null-Szenario). Das eingesetzte Berechnungsmodell<sup>1</sup> verfolgt dabei einen flächenbasierten Ansatz und ermittelt für den gesamten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2040 die Beschäftigungs-, die Bruttowertschöpfungs- sowie die fiskalischen Effekte die mit der Entwicklung des Werftquartiers einhergehen. Den Abschluss bildet die fiskalische Bilanzierung der berechneten Effekte. Sie gibt Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit der geplanten Entwicklungsmaßnahmen. Weitere Informationen zur methodischen Umsetzung, der einzelnen Szenarien sowie den Dateninputs finden sich in Kapitel 4.

<sup>1</sup> Das Berechnungsmodell folgt dem methodischen Vorgehen des „Prognos-Modells“, welches für den Senator für Finanzen entwickelt wurde. Im Folgenden wird es mit „RegioInvest-Modell“ betitelt.

## **3 Das Werftquartier: Zielsetzungen**

---

### **3.1 Hintergrund**

Die Stadt Bremerhaven möchte sich verstärkt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort profilieren und die Ansiedlung neuer Betriebe und EinwohnerInnen unterstützen. Der in weiten Teilen des städtischen Gebietes veraltete und von teilweise geringer Attraktivität geprägte Gebäude- und Wohnungsbestand wird als ein Grund für die in der Vergangenheit schwache Einwohnerentwicklung im Vergleich zum niedersächsischen Umland gesehen. Darüber hinaus beschränkt sich die Nutzung der Uferzonen in der Stadt Bremerhaven bislang auf das Gebiet der Innenstadt bzw. der Havenwelten, da weite Teile der Wasserkante traditionell der maritimen Wirtschaft vorbehalten waren. Mit dem Werftquartier soll in der Stadt Bremerhaven nun ein ehemaliges Industriegelände aus der Tradition der maritimen Wirtschaft zu einem neuen und attraktiven urbanen Wohn- und Arbeitsquartier transformiert und so weite Teile der Wasserkante für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden. Durch die Entwicklung verspricht sich die Stadt Bremerhaven deutliche Attraktivitätsgewinne, die die Attraktion neuer EinwohnerInnen und Betriebe durch die Verfügbarkeit eines modernen, nachhaltigen und urbanen Wohn- und Arbeitsumfelds ermöglichen.

### **3.2 Planungen**

Für die Entwicklung einer Rahmenplanung zur Transformation des Werftquartiers wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, aus dem das Kopenhagener Büro COBE als Sieger hervorging. Der Rahmenplan liegt seit April 2022 und ein politischer Beschluss dazu seit Juli 2022 vor. Die Planungen für die Entwicklung des Quartiers sehen den Erhalt einiger Zeugnisse der historischen Nutzung als Standorte maritimer Wirtschaft bzw. gemeinschaftlicher Nutzungen vor. Um diese Elemente ist die Entwicklung einer vielfältigen Gebäudestruktur mit gemischter Nutzung vorgesehen. Gleichzeitig sollen die Uferflächen für die Öffentlichkeit freigehalten bzw. nutzbar gemacht werden und so ein maritimes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Weitere grünplanerische Zielsetzungen sollen zu einem attraktiven Angebot an Frei- und Grünflächen beitragen. Dabei soll das Quartier auch dazu dienen, die südlichen Stadtteile (insb. Wulsdorf und Geestemünde) mit den nördlichen touristischen Kernbereichen (insb. Havenwelten und Innenstadt) im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu vernetzen und Austausch zwischen den Quartieren und Stadtteilen zu fördern. Brücken über den Werfthafen, den Fischereihafen I, den Handelskanal sowie das Geestesperrwerk sollen dazu die Erschließung des Werftquartiers erleichtern und die Vernetzung stärken.

Darüber hinaus ist das Werftquartier als nachhaltiges Quartier geplant, dass durch einen hohen Anteil regenerativer Energien (insb. Solarenergie), autarke Versorgungssysteme sowie moderne Konzepte der Kreislaufwirtschaft möglichst CO<sub>2</sub>-neutral werden soll. Das Leitmotiv Nachhaltigkeit und Klimaschutz spiegelt sich auch im Mobilitätskonzept des Werftquartiers wider. Durch die Struktur des Quartiers mit vollwertigem Nahversorgungsangebot, Schulen und Kitas sowie Arbeitsplätzen sollen kurze Wege ermöglicht werden, die per Fahrrad bzw. fußläufig erledigt werden können. Mobilitätshubs sollen den BewohnerInnen zudem Zugang zu einer Vielzahl unterschiedlicher Transportmittel gewährleisten und ein gut ausgebautes und prioritär behandeltes ÖPNV-Angebot soll Verkehre bündeln. Durch die Kombination dieser Maßnahmen soll der eigene PKW möglichst entbehrlich werden. Neben der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit, adressiert

der Rahmenplan für das Wertquartier auch soziale Dimensionen. So soll das Quartier auch von einer sozialen Durchmischung geprägt sein, die durch die Verfügbarkeit von sowohl sozialem Wohnraum als auch höherpreisigen Wohneinheiten, Barrierefreiheit und Nutzungsmischung erreicht werden soll. Die Nutzungsmischung steht dabei im Vordergrund: Neben dem Wohnen soll das Wertquartier insbesondere auch als Arbeitsort, zur Nahversorgung und Freizeitgestaltung dienen. Für letzteres soll ein regelmäßiges Kulturangebot ausgebaut werden. Die Funktionen sollen sich dabei bewusst nicht auf Angebote an Land beschränken, vielmehr werden auch die Wasserflächen, sofern sie nicht vorbehaltlich dem Hafenverkehr dienen, z. B. für Wohnen auf dem Wasser oder Sport- und Freizeitangebote nutzbar gemacht. Die Dimension Arbeit schließt neben dem Erhalt der Bestandbetriebe den Ausbau der bereits jetzt starken Wissenschafts- und Forschungsinfrastruktur ein. Eine Fortführung der am Handelshafen etablierten FuE-Meile ist in Planung, wodurch bestehende Einrichtungen wie das Alfred-Wegener-Institut oder das Thünen-Institut um wertvolle Kompetenzen ergänzt werden könnten. Neben Forschung und Wissenschaft soll das Wertquartier auch Heimat für eine Kunst- und Kulturszene werden, die kreative Impulse für die Entwicklung der gesamten Seestadt verspricht.

## 4 Methode, Daten und Szenarien

---

### 4.1 Regionalwirtschaftliches Modell

Für die vorliegende Kosten-Nutzen-Analyse wurde auf das von Prognos entwickelte RegioInvest-Modell zurückgegriffen. Das Berechnungsmodell ermöglicht es, die komplexen wirtschaftlichen und fiskalischen Wirkungszusammenhänge, welche mit der Umsetzung der Planungen für das Wertquartier entstehen, darzustellen und zu analysieren. Im Ergebnis liefert das RegioInvest-Modell die Rentabilität des Projekts und bilanziert die Effekte, die durch die öffentlichen und privaten Investitionen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Zur Anwendung kommt dafür die Discounted-Cash-Flow-Methode, die auch durch die EU zur Bewertung von Investitionsprojekten genutzt wird.<sup>2</sup>

Für die Analyse der regionalwirtschaftlichen Effekte und der fiskalischen Rentabilität bedarf es modellseitig mehrerer Inputs (vgl. Abbildung 1). Hierzu gehören u. a. die öffentlichen Investitionen, potenzielle Erlöse aus öffentlichen Mitteln, bspw. von Seiten des Bundes, ein Erschließungs- und Vermarktungsszenario sowie weiterer statistischer Kennziffern, wie bspw. die Bruttolöhne je Arbeitnehmer.

Durch die öffentlichen und privaten Investitionen und Entwicklungen im Wertquartier wird eine Wirkungskette angestoßen, die zu weiteren Investitionen, Beschäftigungsentwicklung, Vorleistungen, zusätzlichen Einwohnern und daraus folgend Konsumnachfrage führt. Abgeleitet aus den beobachteten Entwicklungen bis zum Status-Quo und aufbauend auf dem Erschließungs- und Vermarktungsszenario wird im Berechnungsmodell die sukzessive Entwicklung der einzelnen Baufelder im Wertquartier simuliert. Dieser flächenbasierte Ansatz berücksichtigt damit die spezifischen Entwicklungen im Quartier sowie die aktuellsten verfügbaren Planungen der Investoren sowie den städtebaulichen Entwurf von COBE.

Die sich ergebenden Wirkungen werden in Bruttowertschöpfung sowie fiskalischen Effekten nach Länderfinanzausgleich (LFA) gemessen. Zur Ermittlung der fiskalischen Rentabilität und für die Bilanzierung werden den öffentlichen Investitionen die Erlöse und fiskalischen Effekte, die sich durch die Beschäftigten und Einwohner ergeben, gegenübergestellt. Im Ergebnis liegt eine Bruttobetrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung des Wertquartiers vor. Verlagerungseffekte, bspw. durch innerstädtische Umsiedelung von Unternehmen oder Einwohnern in das Wertquartier, werden durch das Modell nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Vgl. u. a. European Commission (2014): Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020; European Commission (2021): Economic Appraisal Vademecum.

Abbildung 1: Aufbau des RegioInvest Modells



Quelle: Eigene Darstellung, Prognos AG 2022

## 4.2 Entwicklungsszenarien

Der zukünftig anzunehmende Entwicklungskorridor der regionalwirtschaftlichen Effekte des Wertquartiers wird anhand von vier Szenarien skizziert. Dabei stellt das **Null-Szenario** eine Fortschreibung der aktuellen Situation dar, bei der eine Entwicklung des Wertquartiers ausbleibt. Für das Land und die Stadt fallen kostenseitig in diesem Szenario lediglich die bereits realisierten Investitionen an, während die Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze konstant gehalten wird. Das Null-Szenario eignet sich daher für einen Abgleich der Effekte der geplanten Entwicklung mit einer Fortschreibung des Ist-Zustands.

Die Effekte einer Umsetzung der städtebaulichen Planung für das Wertquartier werden in drei weiteren Szenarien beschrieben. Das **obere Szenario** geht von einem zeitnahen Baubeginn aus, der zum Zeitpunkt der Berichtlegung maßgeblich von der Herstellung des Planungsrechts abhängig ist. Durch Interviewpartner wurde im Vorfeld signalisiert, dass ein Baubeginn im vierten Quartal 2022 im besten Falle möglich wäre. Als Startzeitpunkt wurde im oberen Szenario schließlich das wenige Monate entfernte Jahr 2023 gewählt. Die Dauer der Entwicklung bis zur Vollendung des städtebaulichen Entwurfs wird dann mit zehn Jahren angenommen. Über diesen Zeitraum steigt die Zahl der EinwohnerInnen und Arbeitsplätze linear und proportional zur Fertigstellung der Wohn- und Geschäftsflächen. Dabei wird von einem Time-lag von zwei Jahren zwischen Baubeginn und Einzug von EinwohnerInnen bzw. Gewerbe ausgegangen. Die im städtebaulichen Entwurf angegebenen EinwohnerInnen- und Arbeitsplatzzahlen stellen in diesem Szenario das Maximum der Entwicklung dar. Die Kosten werden in diesem Szenario in der Höhe angenommen, wie sie durch den AG im Vorfeld kommuniziert wurden bzw. stützen sich auf Annahmen, die aus den Expertengesprächen hervorgehen.

Im **Basisszenario** wird eine etwas negativere Entwicklung skizziert. Insbesondere wird hier von 15% höheren Gesamtkosten ausgegangen und die Entwicklungsdauer wird mit 15 Jahren

angenommen. Die maximal erreichbare EinwohnerInnenzahl entspricht dabei genauso dem städtebaulichen Entwurf wie die Zahl der erreichten Arbeitsplätze. Mit einer Anzahl von 4.000 Arbeitsplätzen (inkl. Bestandsarbeitsplätzen) berücksichtigt das Basisszenario jedoch den unteren Rand des COBE-Entwurfs.

In einem **unteren Szenario** wird die Situation einer Teilentwicklung des Wertquartiers skizziert, wobei nur die Teile des Gebiets entwickelt werden, für die Stand August 2022 bereits Bebauungspläne vorlagen. Das Szenario berücksichtigt damit mögliche Risiken, die u. a. durch die in den letzten Monaten massiv gestiegenen Bau- und Energiepreise entstanden sind und skizziert damit, was passiert, wenn die baulichen Entwicklungen deutlich geringer ausfallen als im COBE-Entwurf vorgesehen. Dementsprechend wird von einer geringeren zusätzlichen Einwohner- und Arbeitsplatzzahl ausgegangen. Zudem werden die Kosten in diesem Szenario der aktuellen Situation angepasst und im Vergleich zum Basisszenario um weitere 20 % erhöht.

### 4.3 Dateninputs

Die Ergebnisse des RegioInvest Modells sind maßgeblich abhängig von Dateninputs und weiteren Annahmen, wie z. B. den Entwicklungsszenarien. Die von Prognos aufgestellten Annahmen beruhen auf Erkenntnissen aus Expertengesprächen und wurden in Absprache mit dem AG entwickelt. Darüber hinaus wurden wichtige Dateninputs, insbesondere zu den öffentlichen Investitionen, durch den AG geliefert. Eine abschließende Prüfung der Validität dieser Daten entzieht sich dem Kompetenzbereich der Prognos AG. Hierzu bedarf es weitergehender ingenieurstechnischer Untersuchungen. Zu den gelieferten Daten gehören insbesondere der städtebauliche Rahmenplan des Architekturbüros COBE, aus dem die Rahmendaten der Entwicklung des Wertquartiers hervorgehen. Dazu gehören die Bruttogeschossflächen (BGF) der jeweiligen Nutzungsformen sowie EinwohnerInnen- und Arbeitsplatzzahlen. Des Weiteren wurde durch den AG eine Übersicht der Bestandsarbeitsplätze inkl. grober Brancheneinteilung im Bereich des Wertquartiers zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus stellte der AG ebenfalls eine Übersicht über die Höhe und zeitliche Abfolge der öffentlichen Investitionen bereit, die, mit Stand August 2022, berücksichtigt wurden. Die Höhe der privaten Investitionen ergibt sich aus Angaben der Gesprächspartner in den Experteninterviews. Außerdem wurde durch den AG eine Übersicht der Pachterträge aus Erbbaurechten bereitgestellt.

## 5 Ermittlung der regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte mit dem RegioInvest-Modell

---

### 5.1 Erschließungs- und Nutzungsszenarien

Der mögliche Entwicklungskorridor des Wertquartiers wurde für diese Studie anhand von drei Entwicklungsszenarien und einem Null-Szenario skizziert. Das **Null-Szenario** geht davon aus, dass eine Umsetzung der Planungen nicht erfolgt und das Gebiet mehr oder weniger im Status-Quo verbleibt. Kostenseitig werden hier lediglich die bis 2022 realisierten bzw. geplanten Investitionen berücksichtigt. Dies schließt bspw. die Kosten für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfs ein. Auch von privatwirtschaftlicher Seite ist mit Investitionen, bspw. für den Erhalt bzw. die Renovierung von Betrieben zu rechnen. Die Höhe der Investitionen ist jedoch nicht abzusehen. Im Vergleich zu den anderen Szenarien werden sie jedoch deutlich geringer ausfallen. Zudem spielen privatwirtschaftliche Renovierungs- oder Erweiterungsinvestitionen bei der Berechnung der fiskalischen Rentabilität öffentlicher Investitionen keine Rolle. Aus den genannten Gründen werden im Null-Szenario deshalb keine weiteren privatwirtschaftlichen Investitionen berücksichtigt. Des Weiteren geht das Null-Szenario davon aus, dass die Zahl der Arbeitsplätze konstant bleibt und die Wertschöpfung hauptsächlich in den Branchen verarbeitendes Gewerbe, Handel sowie Dienstleistungen stattfindet. Einnahmen entstehen im Null-Szenario v. a. durch Pächterträge aus Erbaurechtsverträgen, die teils mit Laufzeiten bis 2070 geschlossen wurden.

Das **obere Szenario** stellt die durch den städtebaulichen Entwurf und die Planungen der BIS im besten Fall erwarteten Verlauf der Entwicklung dar. Kostenseitig werden öffentliche Investitionen in der Höhe berücksichtigt, wie sie Prognos durch den AG bekannt gemacht wurden. Darüber hinaus wurde die Höhe der privaten Investitionen mit Hilfe von Experteninterviews näherungsweise ermittelt, sie liegen bei 3.250€ je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF). Ausgehend von den Angaben der Gesprächspartner wird im oberen Szenario ein Start der Baumaßnahmen für Anfang 2023 angenommen, erste Wohn- und Geschäftseinheiten werden dann mit einem zeitlichen Verzug von zwei Jahren im Jahr 2025 fertiggestellt. Die Entwicklungsmaßnahmen werden kontinuierlich über die folgenden 10 Jahre fortgeführt, sodass die Entwicklung gemäß dem städtebaulichen Entwurf im Jahr 2034 abgeschlossen wird. Dieser Entwicklungszeitraum wurde den Angaben der Gesprächspartner über die im besten Falle mögliche Bauzeit entsprechend festgelegt. Dabei wird im finalen Zustand von 6.229 EinwohnerInnen sowie insgesamt 6.000 Arbeitsplätzen ausgegangen. Diese Zahl beinhaltet die knapp 1.330 der Prognos AG bekannten Arbeitsplätze im Status-Quo. Es wird also von einer Sicherung der bestehenden Betriebe ausgegangen. Gleichzeitig ergibt sich im oberen Szenario eine Verschiebung der Branchenverhältnisse. Während im Status-Quo eine Aufteilung von 20/40/40 (Verarbeitendes Gewerbe, Handel, Dienstleistungen) angenommen wird, kommen die neuen Betriebe aus dem Handel- bzw. insbesondere aus dem Dienstleistungssektor.

Das **Basisszenario** bildet einen etwas ungünstigeren Verlauf der Entwicklungen ab. Kostenseitig wird von pauschal um 15 % erhöhten Investitionen im Vergleich zum oberen Szenario ausgegangen. Der Start der Baumaßnahmen liegt zudem ein Jahr später im Jahr 2024, erste Einwohnereffekte sind demnach erst 2026 zu erwarten. Zudem findet die Entwicklung langsamer statt und läuft über insgesamt 15 Jahre und ist dementsprechend erst im Jahr 2040 abgeschlossen. Der Zeitraum von 15 Jahren für die Umsetzung der gesamten Planungen entspricht den Angaben der Gesprächspartner und soll eventuell auftretende Verzögerungen abbilden. Während die Zahl der maximal erreichten EinwohnerInnen ebenfalls 6.229 beträgt, wird von einer geringeren

Gewerbeentwicklung ausgegangen, sodass im Basisszenario lediglich 4.000 Arbeitsplätze entstehen bzw. gesichert werden. Auch die 4.000 Arbeitsplätze entstammen dem COBE-Entwurf. Das Branchenverhältnis bleibt hingegen wie im oberen Szenario angenommen.

In Anbetracht der global angespannten wirtschaftlichen Lage bildet das **untere Szenario** einen aus städtebaulicher Sicht ungünstigen Verlauf ab. Hier werden lediglich die im August 2022 bereits beschlossenen Bebauungspläne umgesetzt. Dazu gehören insbesondere die Umsetzung der Planungen auf der Külkenhalbinsel, die Baufelder A15, B1 und B7 im Parkquartier sowie die Grünanlagen Hallengärten und eines Teils des Quartiersparks („östlicher Finger“). Dementsprechend ist hier von einer deutlich reduzierten Zahl an neuen EinwohnerInnen auszugehen. Auch die Geschäftsflächen werden deutlich reduziert, wodurch nur eine geringe Zahl neuer Arbeitsplätze geschaffen werden kann. Die bekannten Bestandsarbeitsplätze bleiben jedoch erhalten. Aufgrund der reduzierten Entwicklung wird es im unteren Szenario auch zu verringerten öffentlichen Investitionen kommen. Insbesondere fallen der Neubau der Fuß- und Radwegequerung über die Geeste, die Parks Hafener Herz und Kreativkai sowie weitere Grünanlagen im Bereich der FBG sowie die Sanierung der Promenaden am Schaufenster und Kreativkai weg. Zudem wird das Volumen der sozialen Infrastruktur der neuen Einwohnerzahl angepasst und auf 45 % der ursprünglichen Planungen reduziert. Darüber hinaus wird die Höhe der weiteren Investitionen der aktuellen Situation angepasst. Auf privater Seite wird die Zahl der ursprünglich geplanten Mobility Hubs auf zwei reduziert. Stark gestiegene Bau- und Energiekosten werden berücksichtigt, indem im Vergleich zum Basisszenario von 20 % höheren Investitionen ausgegangen wird. Die Investitionen für die Entwicklung eines m<sup>2</sup> BGF liegen im unteren Szenario daher bei 4.485€. Die Entwicklung der Flächen beginnt wie im Basisszenario im Jahr 2024 und erfolgt über einen Zeitraum von zehn Jahren. Erste Einwohnereffekte werden im Jahr 2026 verzeichnet. Der Entwicklungszeitraum von zehn Jahren bei gleichzeitig deutlich reduziertem Entwicklungsumfang bedeutet eine deutlich langsamere Entwicklung als Basis- und oberes Szenario und kann so auch weitere Verzögerungen abbilden.

Die zentralen Annahmen und Kennzahlen der vier Szenarien werden in Tabelle 1 zusammengefasst.

**Tabelle 1: Zentrale Parameter der Entwicklungsszenarien**

Szenario	Null Szenario	Unteres Szenario	Basisszenario	Oberes Szenario
<b>Beginn der Entwicklung</b>		<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>(1) Öffentliche Investitionen (Mio. € bis 2040)</b>	<b>31,3</b>	<b>171</b>	<b>258</b>	<b>226</b>
<b>(2) Privatwirtschaftliche Investitionen (Mio. € bis 2040)</b>	<b>0</b>	<b>737</b>	<b>1.703</b>	<b>1.480</b>
Zu entwickelnde BGF (m <sup>2</sup> )	-	153.350	432.446	432.446
Investitionen je m <sup>2</sup> BGF (€)	-	4.485	3.737	3.250
Zu entwickelnde Wohneinheiten (Anzahl)	-	1.327	2.966	2.966
Einwohner (Anzahl)	-	2.786	6.229	6.229
<b>(3) Direkte Beschäftigungseffekte</b>				
Plan	-	2.173	4.000	6.000
Davon Bestandsarbeitsplätze	1.329	1.329	1.329	1.329
<b>Direkte Beschäftigungseffekte netto</b>	<b>-</b>	<b>844</b>	<b>2.671</b>	<b>4.671</b>
<b>Branchenaufteilung Gewerbeentwicklung (%)</b>				
Prod. / Verarb. Gewerbe	-	-	-	-
Handel / Lagerei / Logistik	-	20	20	20
Dienstleistungen	-	80	80	80
<b>(4) Vorleistungsnachfrage der Unternehmen</b>	<b>Ermittlung via Beschäftigung und Daten des StaLa 2020</b>			
<b>(5) Induziertes Einkommen der Beschäftigten</b>	<b>Ermittlung via Beschäftigung und Daten des StaLa 2020</b>			

Quellen: BIS GmbH, FBG mbH, COBE-Entwurf, statistisches Landesamt, Experteninterviews, eigene Berechnungen

## 5.2 Berechnung der einzelnen Parameter

### 5.2.1 Öffentliche Investitionen

In den öffentlichen Investitionen für Baumaßnahmen sind Investitionen enthalten, die zur Erschließung, Anbindung und Baureifmachung sowie Herstellung grüner Infrastruktur im Wertquartier notwendig sind. Da die Umsetzungen und Planungen in vielen Bereichen sehr konkret sind, können dort die Kosten für die Entwicklung der einzelnen Maßnahmen benannt und zeitlich bestimmt werden. Dabei wurde im Basisszenario für die zukünftig anstehenden Investitionen ein Sicherheitsaufschlag von 15 % angesetzt. Ein Teil der Projektrisiken, welche nach gegenwärtigem Stand nicht zu bestimmen sind, werden durch diesen Sicherheitsaufschlag abgedeckt. Zusätzlich wurde im unteren Szenario ein Aufschlag von 20% im Vergleich zum Basisszenario einberechnet, um eine deutlich negativere Ausgangslage mit weiteren Preissteigerungen abzubilden.

Einen wichtigen, jedoch zum Zeitpunkt der Studiererstellung nicht kalkulierbaren, Kostenpunkt stellt die Altlastenentsorgung dar. Da eine verlässliche Schätzung aufgrund der vielen mit der Erkundung von Altlasten verbundenen Unwägbarkeiten keine valide Kostenschätzung möglich machen, wurden die entsprechenden Kosten im Rahmen dieser Studie nicht erfasst.

Die geplanten und bereits getätigten öffentlichen Investitionen liegen bis 2034 vor und wurden in enger Abstimmung mit der BIS erfasst. Berücksichtigt werden daher lediglich die bis August 2022

bekanntem öffentlichen Investitionen, soweit sie Prognos bekannt gemacht wurden. Tabelle 2 gibt Aufschluss über die geplanten Projekte und damit verbundenen Investitionen.

**Tabelle 2: Öffentliche Investitionen**

Kosten gemäß Auskunft BIS zum Stand August 2022

Maßnahmen	Null-Szenario Gesamt	Unteres Szenario	Basis- szenario	Oberes Szenario
	[in Mio. €]			
Objektplanungen	24,3	94,8	126,0	109,7
Gutachten und Planungskosten	2,3	2,9	2,8	2,7
Rückkauf von Erbbaurechten und Grundstücken	4,7	8,4	7,8	7,4
Soziale und Grüne Infrastruktur	0,0	65,1	121,6	105,8
<b>Gesamt</b>	<b>31,3</b>	<b>171,1</b>	<b>258,2</b>	<b>225,6</b>

Quelle: Datengrundlage seitens der BIS GmbH sowie FBG mbH, ergänzt durch Prognos AG

Wie die Tabelle zeigt, ergeben sich im Basisszenario bis 2034 öffentliche Investitionen in Höhe von gut 258,2 Millionen Euro, während sie im oberen Szenario bei 225,6 Millionen Euro und im unteren Szenario bei 171 Millionen Euro liegen. Im Null-Szenario fallen wie oben beschrieben die bereits getätigten Investitionen sowie die Kosten für die Sanierung der Kajen in Höhe von 31,3 Millionen Euro an. Die größten Kostenpunkte in den Entwicklungsszenarien stellen die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur (US: 52 Mio. €/ BS: 96,6 Mio. €/ OS: 84 Mio. €), die Sanierung der Promenaden (US: Wegfall/ BS: 45,3 Mio. €/ OS: 39,4 Mio. €) sowie die Kajensanierungen und der Bau der Fuß- und Radwegsquerung über das Geestesperrwerk dar, wobei letztere im unteren Szenario wegfällt.

### 5.2.2 Erträge aus Pachten und Fördermitteln

Die Erträge für die öffentliche Hand ergeben sich maßgeblich aus zwei Quellen. Zum einen wird für einzelne Projekte die Akquise von Fördermitteln antizipiert. Die betrifft insbesondere die Vorhaben Grüne Infrastruktur „Östlicher Finger“, den Neubau der Fuß- und Radwegsquerung über das Geestesperrwerk sowie das Projekt Hallengärten. Insgesamt wird mit Fördermitteln in Höhe von etwa 12,9 Mio. € (OS) bzw. 14,8 Mio. € (BS) gerechnet. Da die Fuß- und Radwegsquerung im unteren Szenario nicht realisiert wird, ist hier mit Fördermitteln in Höhe von lediglich 4 Mio. € zu rechnen. Die Höhe der Fördermittel ergibt sich dabei aus den durch die BIS bzw. die Förderdatenbank bekannt gegebenen Fördersätze der jeweiligen Förderprogramme und den geplanten Projektkosten.

Des Weiteren sind weite Teile der Flächen, die sich in Besitz der FBG befinden, im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen vergeben. Eine Fortführung dieser Praxis ist auch für die Entwicklung des Werftquartiers insbesondere auf der Külkenhalbinsel geplant. Dadurch kann mit weiteren Erträgen aus entsprechenden Erbbauzinsen gerechnet werden. Diese Zinsen werden im 5-Jahresrythmus in Relation zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex um 12 % angepasst. Tabelle 3 zeigt die avisierten Erträge.

**Tabelle 3: Kumulierte öffentliche Erträge im Wertquartier von 2021 bis 2040**

Szenario bis einschließlich zum Jahr	Null-Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
[in Mio. €]								
Erlöse aus Fördermitteln	0,0	0,0	4,0	4,0	14,8	14,8	12,9	12,9
Erlöse aus Pachteinnahmen	10,2	14,4	10,2	14,4	10,2	14,4	10,2	14,4
davon Bestand	4,5	6,2	4,5	6,2	4,5	6,2	4,5	6,2
davon zusätzliche Einnahmen	5,7	8,2	5,7	8,2	5,7	8,2	5,7	8,2
<b>Gesamterlöse</b>	<b>10,2</b>	<b>14,4</b>	<b>14,2</b>	<b>18,4</b>	<b>25,0</b>	<b>29,2</b>	<b>23,1</b>	<b>27,3</b>

Quelle: Datengrundlage seitens der BIS GmbH sowie FBG mbH

### 5.2.3 Privatwirtschaftliche Investitionen

Private Investitionen finden maßgeblich im Bereich des Baus von Wohn- und Geschäftsgebäuden statt. Für die Höhe der geplanten privaten Investitionen konnten seitens der Auftraggeberin keine Daten bereitgestellt werden. Die verwendeten Daten beruhen daher auf Auskünften der beiden privaten Investorinnen Petram Group bzw. Seebeck Offshore Invest und Van Ronzelen Gruppe sowie aus einem Interview mit einem Vertreter von Robert C. Spies Immobilien. Hieraus ergaben sich geplante Investitionen von durchschnittlich 3.250€ je m<sup>2</sup> BGF im Oberen Szenario bzw. 3.738€ je m<sup>2</sup> BGF im Basisszenario. Für das untere Szenario wird mit Kosten von 4.485€ je m<sup>2</sup> BGF gerechnet. Auf den zu entwickelnden 432.446 m<sup>2</sup> BGF ergeben sich somit im Oberen Szenario bis 2040 private Gesamtinvestitionen in Höhe von etwa 1.405 Mio. € bzw. 1.616,3 Mio. € im Basisszenario. Im unteren Szenario werden lediglich 153.350m<sup>2</sup> BGF entwickelt, sodass sich eine Investitionssumme von 687,8 Mio. € ergibt.

Darüber hinaus ist die Beteiligung der privaten Investorinnen an weiteren infrastrukturellen Maßnahmen geplant. Dazu zählen insbesondere die Herstellung und der Betrieb der Mobility Hubs, der Bau des Kanals, sowie die Entwicklung verschiedener Grünflächen. Die Gesamthöhe dieser Investitionen beträgt im Basisszenario 94,4 Mio. €, im Oberen Szenario 82,1 Mio. € und im Unteren Szenario 49,4 Mio. €. Aus beiden Positionen ergeben sich somit private Investitionen in Höhe von 1.702,6 Mio. € (BS), 1.480,5 Mio. € (OS) bzw. 737,2 Mio. € (US). Eine Erhebung möglicher privater Investitionen im Null-Szenario ist nicht möglich (vgl. Kapitel 5.1). Im Vergleich mit den übrigen Szenarien würde diese vermutlich aber deutlich geringer ausfallen. Tabelle 4 zeigt die geplanten privaten Investitionen.

**Tabelle 4: Kumulierte private Investitionen im Wertquartier zwischen 2021 und 2040**

Szenario bis einschließlich zum Jahr	Null-Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
[in Mio.€]								
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>737,2</b>	<b>737,2</b>	<b>1.379,3</b>	<b>1.702,6</b>	<b>1.480,5</b>	<b>1.480,5</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Experteninterviews und des COBE-Entwurfs

## 5.2.4 Einwohnerentwicklung

Die Grundlage für die Entwicklung der Einwohnerzahlen bildet die in der städtebaulichen Planung genannte Zahl von 6.229 Einwohnern. Aus der Kombination mit der angestrebten Zahl von 2.966 Wohneinheiten ergibt sich so eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1. Mit Blick auf das untere Szenario bedeutet dies, dass sich für die 1.327 angenommenen Wohneinheiten eine Einwohnerzahl von 2.786 Personen ergibt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist dabei maßgeblich abhängig von der Entwicklung der bezugsfertigen Wohneinheiten. Die Dauer vom Baubeginn bis zur Bezugfertigkeit der Wohneinheiten wird mit zwei Jahren angenommen. Dementsprechend sind erste Einwohnereffekte in den Jahren 2025 (OS) bzw. 2026 (BS und US) zu beobachten. Da für die einzelnen Quartiere keine individuellen Entwicklungszeiten bekannt sind, wurde von einem linearen Verlauf der Gebäudefertigstellung und damit des Einwohnerzuwachs ausgegangen. So wächst das Werftquartier jährlich zwischen 415 (BS) und 623 EinwohnerInnen (OS) bzw. um 279 EinwohnerInnen im unteren Szenario. Die Einwohnerentwicklungen sind mit der Fertigstellung der letzten Wohneinheiten im Jahr 2040 (BS) bzw. 2034 (OS) abgeschlossen. Im unteren Szenario ist es das Jahr 2035 (vgl. Tabelle 5).

**Tabelle 5: Entwicklung der Flächen und Einwohnerzahl im Werftquartier**

Kumulierte Werte von 2021 bis 2040

Szenario <i>bis einschließlich zum Jahr</i>	Null Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
<i>[in 1.000 m<sup>2</sup> BGF]</i>								
Wohnflächen	-	-	117	117	175	263	263	263
Gewerbeflächen	-	-	36	36	113	170	170	170
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153</b>	<b>153</b>	<b>288</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>432</b>
<i>[Anzahl]</i>								
<b>Wohneinheiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.327</b>	<b>1.327</b>	<b>1.977</b>	<b>2.966</b>	<b>2.966</b>	<b>2.966</b>
<b>Einwohner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.786</b>	<b>2.786</b>	<b>4.152</b>	<b>6.229</b>	<b>6.229</b>	<b>6.229</b>

Quelle: Datengrundlage COBE-Entwurf

Bei der Simulation der Einwohnerentwicklung kann nicht zwischen Zuzügen aus umliegenden Gemeinden und Umzügen innerhalb Bremerhavens differenziert werden. Das Modell unterstellt eine quartiersegoistische Sicht und geht daher von zusätzlichen EinwohnerInnen aus. Diese Annahme entspricht auch dem ursprünglichen Anliegen der Entwicklung des Werftquartiers, nämlich dem Attrahieren neuer Einwohnergruppen durch die Schaffung eines modernen Wohn- und Lebensumfelds.

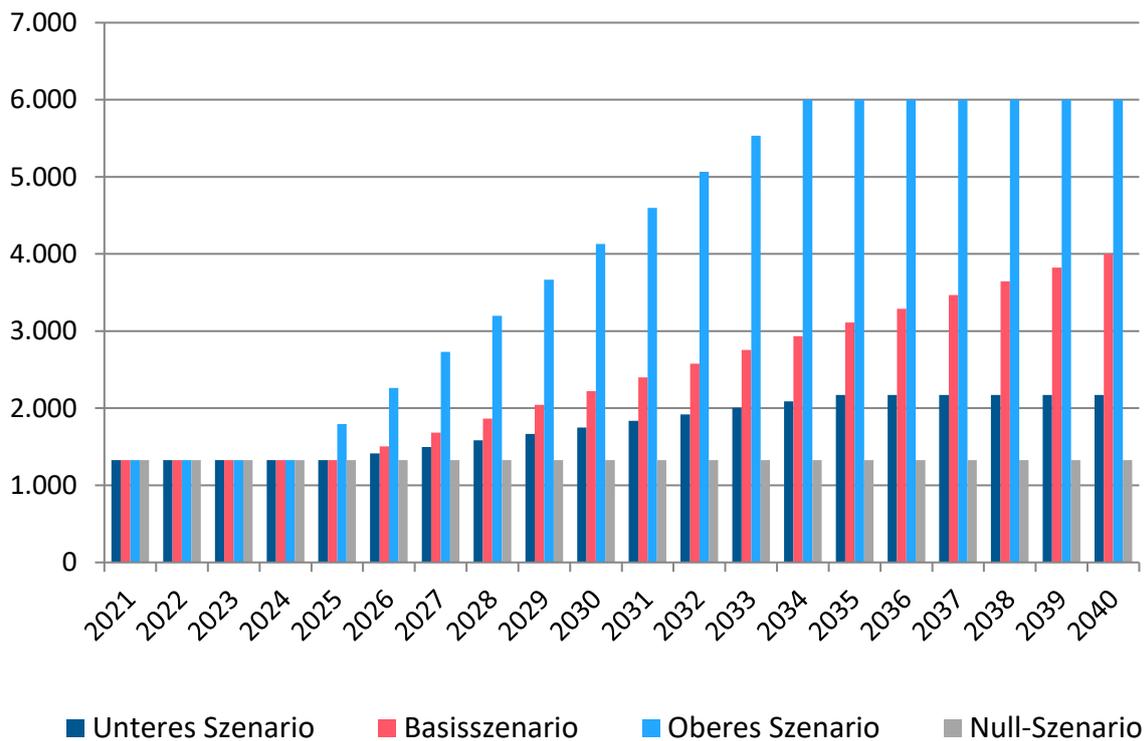
## 5.2.5 Beschäftigungseffekte

Die Entwicklung der Beschäftigung orientiert sich analog zur Einwohnerentwicklung an der Fertigstellung der Wohn- und Gewerbeflächen. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sind insgesamt 4.000 (BS) bzw. 6.000 (OS) Arbeitsplätze im Werftquartier geplant. Analog zu den Annahmen bei der EinwohnerInnenentwicklung wird für das Untere Szenario eine Zahl von insgesamt 2.173 Arbeitsplätzen unterstellt. Da geplant ist, Bestandbetriebe im heutigen Bereich des Werftquartiers

zu halten, wird davon ausgegangen, dass die finalen Arbeitsplatzzahlen den aktuell bekannten Bestand von 1.329 Arbeitsplätzen einschließen. Den Daten und Annahmen folgend, ergibt sich im Basisszenario über den Entwicklungszeitraum von 15 Jahren ein jährlicher Nettozuwachs von 178 Arbeitsplätzen. Im oberen Szenario liegt der Zuwachs über einen Zeitraum von 10 Jahren bei jährlich 467 Arbeitsplätzen. Im Unteren Szenario liegt der Zuwachs über den Entwicklungszeitraum von 10 Jahren bei 84 Arbeitsplätzen p. a. Wie bereits beschrieben, werden neue Arbeitsplätze insbesondere in den Bereichen Dienstleistungen und Handel erwartet. (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Direkte Beschäftigungseffekte im Wertquartier**

Anzahl der Arbeitsplätze (AP). In den Entwicklungsszenarien ist der Bestand (2022) von 1.329 AP enthalten.



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs sowie in Abstimmung mit der BIS (Unteres Szenario)

Über die direkten Beschäftigungseffekte hinaus, ergeben sich weitere temporäre Beschäftigungseffekte sowie Effekte aus der Vorleistungsnachfrage und induziert durch Einkommen. Tabelle 6 fasst diese Effekte für die Jahre 2035 und 2040 zusammen. Es zeigen sich insbesondere bei der Beschäftigung durch Vorleistungen starke Unterschiede zwischen den Szenarien. Im Jahr 2040 können so 752 (BS), 1.111 (OS) bzw. 423 (US) Arbeitsplätze auf die Vorleistungsnachfrage aus dem Wertquartier zurückgeführt werden. Ähnlich verhält es sich bei der einkommensinduzierten Beschäftigung. Hier ist 2040 mit 464 (BS), 698 (OS) bzw. 237 (US) Arbeitsplätzen zu rechnen.

**Tabelle 6: Beschäftigungseffekte im Wertquartier**

Anzahl der Arbeitsplätze, Jahreswerte

Szenario im Jahr	Null Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
	[Anzahl]							
Temp. Beschäftigung aus öffentlichen Investitionen	0	0	0	0	0	0	0	0
Temp. Beschäftigung aus privaten Investitionen	0	0	0	0	310	0	0	0
Direkte Beschäftigung	1.329	1.329	2.173	2.173	3.110	4.000	6.000	6.000
davon neu geschaffene Arbeitsplätze	0	0	844	844	1.781	2.671	4.671	4.671
davon Bestandsarbeitsplätze	1.329	1.329	1.329	1.329	1.329	1.329	1.329	1.329
Beschäftigung durch Vorleistungen	271	271	422	423	590	752	1.109	1.111
Einkommensinduzierte Beschäftigung	145	145	237	251	340	464	657	698
<b>Gesamt</b>	<b>1.744</b>	<b>1.745</b>	<b>2.832</b>	<b>2.847</b>	<b>4.350</b>	<b>5.216</b>	<b>7.766</b>	<b>7.809</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs und Daten des Statistischen Landesamts

### 5.2.6 Vorleistungsnachfrage der Unternehmen

Durch die Ansiedlung von Unternehmen im Wertquartier entsteht Nachfrage nach Vorleistungen. Diese in der Phase der Leistungserbringung entstandenen indirekten Effekte werden im Berechnungsmodell entsprechend berücksichtigt. Die Vorleistungsnachfrage hängt von den direkten Beschäftigungseffekten ab, die in Kapitel 5.2.5 beschrieben wurden. Um die Vorleistungen zu berechnen, wurde auf Daten zu Vorleistungen je Beschäftigten vom Statistischen Landesamt Bremen zurückgegriffen. Im Berechnungsmodell werden dabei nur die regional wirksamen Anteile der Vorleistungen berücksichtigt, so dass die außerhalb Bremerhavens bezogenen Leistungen abgezogen werden. Um eine Überschätzung der Vorleistungseffekte zu vermeiden und damit dem konservativen Ansatz der Berechnungen gerecht zu werden, wird auf die Ermittlung von Umsatzeffekten durch eine zweite, dritte, n-te Vorleistungsrunde verzichtet. Tabelle 7 zeigt die Vorleistungsnachfrage der Unternehmen im Wertquartier.

Bei den Vorleistungen je Arbeitsplatz erfolgt keine szenarische Unterscheidung, da die Daten der Vorleistungen je Arbeitsplatz auf der amtlichen Statistik beruhen. Sie geben somit die realen Größen der einzelnen Wirtschaftszweige wieder. Die differierenden Summen der vier Szenarien ergeben sich somit aus dem oben dargestellten Beschäftigungsmodell. Die kumulierte Vorleistungsnachfrage für die Jahre 2021 bis 2035 liegt zwischen 996 Mio. € im unteren Szenario und 1.649 Mio. € im oberen Szenario. Bis 2040 kann mit einer Vorleistungsnachfrage zwischen 1.458 Mio. € (US) und 2.644 Mio. € (OS) gerechnet werden.

**Tabelle 7: Kumulierte Vorleistungsnachfrage der Unternehmen im Wertquartier von 2021 bis 2040**

Szenario bis einschließlich zum Jahr	Null Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
[in Mio. €]								
Vorleistungen aus prod./verarb. Gewerbe	534	746	534	746	534	746	534	746
Vorleistungen aus Handel, Lagerei, Logistik	140	193	157	227	176	276	252	399
Vorleistungen aus Dienstleistungen	204	283	305	485	417	774	862	1.499
<b>Gesamt</b>	<b>878</b>	<b>1.222</b>	<b>996</b>	<b>1.458</b>	<b>1.128</b>	<b>1.795</b>	<b>1.649</b>	<b>2.644</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs und Daten des Statistischen Landesamts

### 5.2.7 Induziertes Einkommen der Beschäftigten im Wertquartier

Neben der Vorleistungsnachfrage der Unternehmen entstehen durch die Wiederverausgabung des Einkommens der Beschäftigten im Wertquartier regionalwirtschaftliche Effekte in der Wirtschaft Bremerhavens. Diese Effekte werden durch die direkten Beschäftigungswirkungen noch nicht berücksichtigt und daher in die Berechnung integriert. Dabei wird das induzierte Einkommen als Konsumnachfrage innerhalb Bremerhavens wirksam. Die Ermittlung der induzierten Einkommen basiert auf dem Beschäftigungsszenario für die einzelnen Wirtschaftszweige im Wertquartier (analog zu den direkten Beschäftigungseffekten in Kapitel 5.2.5).

Wie bei der Vorleistungsnachfrage werden zur Berechnung des induzierten Einkommens Daten der amtlichen Statistik des Landes Bremen genutzt. Diese geben Aufschluss über den durchschnittlichen Bruttolohn der Beschäftigten in den einzelnen Branchen, wobei die Daten bis 2020 vorliegen. Darüber hinaus werden die Daten mit den jährlichen Steigerungsraten der vergangenen knapp zehn Jahre, bereinigt um Extremwerte, extrapoliert. Das berechnete Gesamteinkommen der Beschäftigten wird schließlich um den Teil bereinigt, der nicht konsumwirksam ist. Hierzu zählt bspw. der Anteil des Einkommens, der gespart wird, der für Mieten aufgewendet wird oder der in Form von Mehrwertsteuern abfließt. Berücksichtigung findet zudem nur der Teil des Einkommens, der auch regional verausgabt wird.

Wie Tabelle 8 zeigt, ergibt sich über den gesamten Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2040 ein induziertes Einkommen zwischen 417 Mio. € im unteren und 978 Mio. € im oberen Szenario.

**Tabelle 8: Kumulierte induzierte Einkommen von 2021 bis 2040**

Szenario bis einschließlich zum Jahr	Null Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
[in Mio. €]								
<b>Induziertes Einkommen d. Beschäftigten</b>	<b>215,7</b>	<b>305,0</b>	<b>270,6</b>	<b>417,2</b>	<b>331,4</b>	<b>578,7</b>	<b>571,1</b>	<b>978,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs und Daten des Statistischen Landesamts

### 5.3 Betrachtung der kumulierten regionalwirtschaftlichen Effekte

Die Ergebnisse des Ansiedlungsverlaufes, die in den vorherigen Kapiteln dargestellt wurden, stellen den Ausgangspunkt für die Bewertung der regionalwirtschaftlichen Effekte dar. Auf diesen Ergebnissen aufbauend erfolgt eine regionalwirtschaftliche Gesamtbewertung der städtebaulichen Entwicklung des Wertquartiers. Der regionalwirtschaftliche Gesamteffekt – ausgedrückt in Bruttowertschöpfung und fiskalischen Effekten nach Länderfinanzausgleich (LFA) – ergibt sich aus den über die Jahre kumulierten Effekten der privatwirtschaftlichen Investitionen, der direkten Beschäftigungswirkungen, der Vorleistungsnachfrage von Unternehmen und der induzierten Einkommen der Beschäftigten.

Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2040 ergibt sich eine kumulierte Bruttowertschöpfung zwischen 4,0 Mrd. € im unteren und 9,1 Mrd. € im oberen Szenario (vgl. Tabelle 9).

**Tabelle 9: Kumulierte Bruttowertschöpfung (BWS) der Jahre 2021 bis 2040**

Szenario <i>bis einschließlich zum Jahr</i>	Null Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
<i>[in Mio. €]</i>								
BWS aus öffentlichen Investitionen	8	8	49	49	73	73	64	64
BWS aus privatwirt. Invest.	0	0	209	209	390	481	419	419
BWS aus direkter Beschäftigung	1.554	2.157	1.933	2.911	2.353	3.986	4.019	6.696
BWS aus Vorleistungen	332	462	401	598	476	792	776	1.279
BWS aus induziertem Einkommen	130	184	163	252	200	350	345	592
<b>Gesamt</b>	<b>2.025</b>	<b>2.812</b>	<b>2.754</b>	<b>4.018</b>	<b>3.493</b>	<b>5.682</b>	<b>5.623</b>	<b>9.050</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs, Daten der BIS GmbH und Daten des Statistischen Landesamts

Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2040 ergeben sich vor Abzinsung fiskalische Effekte von 197,5 Mio. € im unteren Szenario und 474,6 Mio. € im oberen Szenario (vgl. Tabelle 10). Die fiskalischen Effekte nach LFA wurden auf Basis der vom Senator für Finanzen veröffentlichten Daten für das Land Bremen berechnet. Mit Stand Mai 2022 ist ein Arbeitsplatz in Bremen fiskalisch mit 850 € nach LFA zu bewerten. Ein neuer Einwohner nach LFA hat fiskalische Effekte von 5.838 € zur Folge. Für die Berechnungen bis 2035 bzw. 2040 wird von konstanten fiskalischen Effekten ausgegangen, wodurch eine Überschätzung der Effekte vermieden wird.<sup>3</sup> Durch die umfangreiche Schaffung neuen Wohnraums sowie die sehr hohen fiskalischen Effekte, die mit einem/r EinwohnerIn einhergehen, sind die fiskalischen Effekte eines/r EinwohnerIn ausschlaggebend bei der Gesamtberechnung. In allen Entwicklungsszenarien sind die fiskalischen Effekte der EinwohnerInnen fünf- bis sechsmal höher als die Effekte aus direkter Beschäftigung.

<sup>3</sup> Quelle: Senator für Finanzen, Bereich Haushalt und Finanzen:

**Tabelle 10: Kumulierte Fiskalische Effekte nach LFA der Jahre 2021 bis 2040**

Szenario bis einschließlich zum Jahr	Null Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
<i>[in Mio.€]</i>								
Fiskal. Effekte aus öffentlichen Investitionen	0,1	0,1	0,5	0,5	0,7	0,7	0,6	0,6
Fiskal. Effekte aus privatwirt. Investitionen	0,0	0,0	1,9	1,9	3,6	4,4	3,9	3,9
Fiskal. Effekte der Einwohner	0,0	0,0	81,6	155,8	121,7	265,4	215,7	381,6
Fiskal. Effekte aus direkter Beschäftigung	16,9	22,6	20,9	30,1	25,3	40,8	42,8	68,3
Fiskal. Effekte aus Vorleistungen	3,5	4,6	4,2	6,0	4,9	7,9	8,1	12,8
Fiskal. Effekte aus induziertem Einkommen	1,8	2,4	2,2	3,2	2,6	4,4	4,5	7,4
<b>Gesamt</b>	<b>22,2</b>	<b>29,7</b>	<b>111,3</b>	<b>197,5</b>	<b>158,8</b>	<b>323,5</b>	<b>275,6</b>	<b>474,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs, Daten der BIS GmbH und Daten des Statistischen Landesamts

#### 5.4 Regionalwirtschaftliche und fiskalische Bilanzierung (Rentabilität)

Über den Betrachtungszeitraum bis 2040 wird eine fiskalische Bilanz erstellt. Für die Berechnung werden dort den öffentlichen Aufwendungen (abzüglich der eingeworbenen Fördermittel) die zu erwartenden Erträge aus Pachteinnahmen, sowie die fiskalischen Effekte gegenübergestellt. Zum Einsatz kommt dabei die sog. Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Dabei werden die einzelnen Zahlungsströme auf der Einnahmen- und Ausgabenseite ab dem Jahr 2022 mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 1 % abgezinst, um entgangene Zinsen, z. B. durch die Verwendung der öffentlichen Aufwendungen am Kapitalmarkt, abzubilden.

In allen Szenarien wird über den gesamten Betrachtungszeitraum bis 2040 nach Abzinsung eine positive fiskalische Rentabilität erreicht (vgl. Tabelle 11). Dabei fällt auf, dass in den drei Entwicklungsszenarien die Ergebnisse im Jahr 2040 deutlich positiver sind als im Null-Szenario. Fünf Jahre zuvor zeigen sich im unteren sowie im Basisszenario jedoch auch größere Verluste als im Null-Szenario. Dies liegt daran, dass in den Entwicklungsszenarien deutlich höhere öffentlichen Investitionen als im Null-Szenario anfallen. Die Refinanzierung erfolgt dann erst langfristig über die fiskalischen Effekte. Durch die schnellere Entwicklung des Wertquartier im oberen Szenario sowie die unterstellten geringeren öffentlichen Investitionen, zeigt sich im oberen Szenario dann auch im Jahr 2035 bereits eine positive fiskalische Rentabilität. Nach Abzinsung erreichen die drei Entwicklungsszenarien bis zum Jahr 2040 eine fiskalische Rentabilität zwischen 26,6 Mio. € und 228,2 Mio. €. Im Null-Szenario wird ein Ergebnis von 9,7 Mio. € erreicht.

Tabelle 11: Fiskalische Rentabilität bis zum Jahr 2040

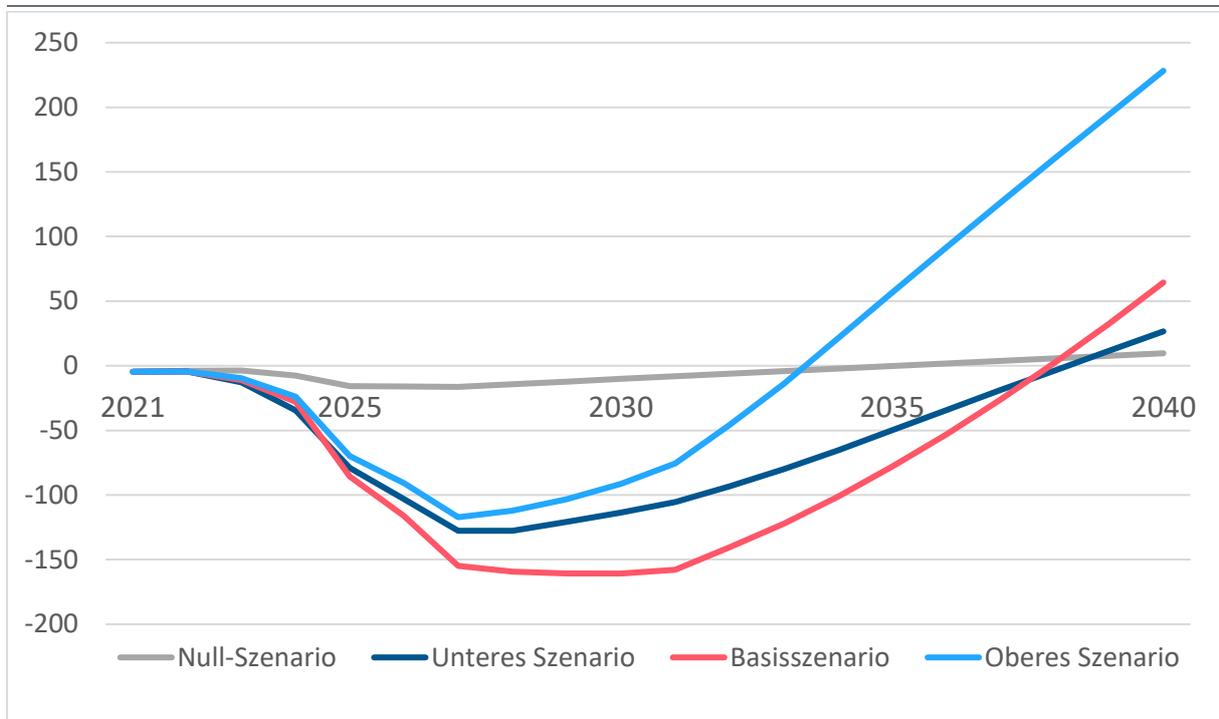
Szenario <i>bis einschließlich zum Jahr</i>	Null-Szenario		Unteres Szenario		Basisszenario		Oberes Szenario	
	2035	2040	2035	2040	2035	2040	2035	2040
Rentabilität vor Abzinsung	[In Mio. €]							
Öffentliche Investitionen	-31,3	-31,3	-171,1	-171,1	-258,2	-258,2	-225,6	-225,6
Erlöse	10,2	14,4	-14,2	-10,0	25,0	29,2	23,1	27,3
Fiskalische Effekte nach LFA (gesamt)	22,2	29,7	111,3	197,5	158,8	323,5	275,6	474,6
<b>Fiskalische Rentabilität nach LFA</b>	<b>1,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-45,6</b>	<b>44,8</b>	<b>-74,4</b>	<b>94,5</b>	<b>73,1</b>	<b>276,3</b>
Rentabilität nach Abzinsung (Zinssatz 1,0% p.a.)	[In Mio. €]							
<b>Fiskalische Rentabilität nach LFA</b>	<b>-0,2</b>	<b>9,7</b>	<b>-49,8</b>	<b>26,6</b>	<b>-78,0</b>	<b>64,4</b>	<b>56,7</b>	<b>228,2</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs, Daten der BIS GmbH und Daten des Statistischen Landesamts

Abbildung 3 veranschaulicht den Verlauf der fiskalischen Rentabilität über den Betrachtungszeitraum. Ein „Break Even“ wird demnach im oberen Szenario im Jahr 2034, im Basisszenario im Jahr 2038 und im unteren Szenario im Jahr 2039 erreicht. Im Nullszenario liegt der „Break Even“ im Jahr 2036.

Abbildung 3: Entwicklung der fiskalischen Rentabilität im Zeitverlauf

Abgezinstе fiskalische Rentabilität, Mio. €



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des COBE-Entwurfs, Daten der BIS GmbH und Daten des Statistischen Landesamts

## 5.5 Risikobetrachtung

Die oben beschriebenen Effekte unterliegen einer Reihe von Risiken, die beim Eintritt zur Verschiebung der beschriebenen Ergebnisse führen können. Durch die unterschiedlichen Entwicklungsszenarien wurde versucht, die Risiken möglichst umfassend abzudecken. Gleichwohl sind einige Risiken in ihren Ausprägungen nur schwer zu antizipieren und ihre Auswirkungen auf die Ergebnisse damit unzureichend quantitativ zu erfassen. Daher soll in diesem Abschnitt kurz auf qualitative Weise auf die aus Sicht der Prognos AG wichtigsten Risikofaktoren eingegangen werden.

### 5.5.1 Investitionen

Die hier berücksichtigte Höhe der Investitionen beruht auf Angaben der Kostenträger sowie begründeten Schätzungen. Die derzeit stark **steigenden Kosten für Energie und Bau** sowie die nicht abschätzbaren Inflationstendenzen in Verbindung mit steigenden Zinssätzen können aber zu einer noch deutlicheren Erhöhung der Kosten führen. Eine derartige Erhöhung würde sich zum einen direkt negativ auf die fiskalische Bilanzierung auswirken. Zum anderen können die gestiegenen Kosten private Investoren von ihren Investitionsplänen abrücken lassen.

Die **Investitionsbereitschaft** der privaten Investoren spielt jedoch eine herausragende Rolle für die Entwicklung des Wertquartiers. Diese kann einerseits durch steigende Marktpreise und Finanzierungskosten vermindert werden. Dabei ist auch zu erwähnen, dass auch administrative Verzögerungen, z. B. bei der Schaffung von planungs- und baurechtlichen Grundlagen, zu steigenden Kosten führen können. Andererseits kann die Investitionsbereitschaft auch durch ungeklärte Fragen der Gestaltung der Grundstückseigentumsverhältnisse gemindert werden. So wurde im Rahmen der Expertengespräche mehrfach signalisiert, dass eine Vergabe von Erbbaurechten anstelle von Flächenverkäufen sich negativ auf die Finanzierung der geplanten Entwicklungsmaßnahmen auswirken wird.

Die aktuelle **geopolitisch und volkswirtschaftlich angespannte Lage** kann zudem ebenfalls massive Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft der privatwirtschaftlichen Akteure haben. Der Startzeitpunkt und der Entwicklungszeitraum hängen aber maßgeblich von der privaten Investitionsbereitschaft ab. Zudem können privatwirtschaftliche Zurückhaltung oder komplett ausbleibende Investitionen dazu führen, dass auch die weiteren geplanten öffentlichen Investitionen, z. B. in Grünanlagen nicht mehr umgesetzt werden. Positiv ist in diesem Zusammenhang die Gestaltung des Bauvorhabens hervorzuheben: Gebäude sollen möglichst energieeffizient ausgestattet werden und für das Wertquartier insgesamt wird weitgehende Emissionsneutralität sowie ein hoher Anteil an erneuerbaren Energien angestrebt. Damit gewinnt das Wertquartiers zusätzlich an Attraktivität für künftige BewohnerInnen.

Darüber hinaus lassen sich einige weitere Kostenpunkte zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös schätzen. Zu dieser Kategorie zählen insbesondere Kosten die durch die Ermittlung und Entfernung von **Altlasten** entstehen. In Anbetracht der Historie des Geländes ist eine entsprechende Belastung nicht auszuschließen. Weitere Verzögerungen im Entwicklungsprozess können sich auch durch die bislang **unklaren Verhältnisse bei der Finanzierungszuständigkeit** der geplanten öffentlichen Investitionsprojekte ergeben.

Ein **weiteres Risiko** ergibt sich aus den **Planungen für die Grundstücke am Kreativkai und Fischereihafen**. Diese werden im städtebaulichen Entwurf teilweise mit neuen Gebäuden beplant. Grundsätzlich ist aber keine Rücknahme der Erbbaurechte auf diesen Flächen geplant, vielmehr

soll den Erbpachtern die Möglichkeit der Entwicklung eröffnet werden. Sowohl im Basisszenario als auch im Oberen Szenario wird mit der vollständigen Entwicklung der entsprechenden Flächen gerechnet. Sollten einzelne Erbpachter in der Folge nicht bereit sein, den Planungen folgend zu investieren, würde sich dies entsprechend auf die Einwohner- und Arbeitsplatzzahl auswirken und wahrscheinlich zu eher leicht veränderten Gesamtergebnissen führen.

### 5.5.2 Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung

Die positive fiskalische Bilanz der Planungen im Werftquartier ist maßgeblich von der hohen Einwohnerzahl abhängig, die für entsprechende fiskalische Effekte sorgt. Die **Zahl der EinwohnerInnen** ist damit auch eine **wichtige Risikodeterminante**. Sollten gestiegene Kosten zu geringeren Investitionen in den Wohnungsbau führen, würde sich die Zahl der EinwohnerInnen verringern, mit entsprechenden Auswirkungen auf die fiskalische Bilanz. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass das Werftquartier nicht in der erhofften Art und Weise von neuen Einwohnern angenommen wird. Gründe dafür könnten z. B. Attraktivitätsminderungen sein, die eintreten, wenn einzelne Quartiere bereits bezugsfertig sind, die Baumaßnahmen in anderen Arealen aber noch andauern. Eine entsprechend langsamere oder ausbleibende Entwicklung der Einwohnerzahl würde sich in einer negativeren fiskalischen Bilanz niederschlagen.

Eine **verlangsamte Entwicklung der EinwohnerInnen** würde sich auch **negativ auf die Beschäftigtenentwicklung** auswirken. Das Einzelhandelskonzept mit Nahversorgungsfunktion sowie die generell gewollte Belebung der Erdgeschossesebenen funktioniert nur, wenn auch eine entsprechende Anzahl an nachfragenden Personen im direkten Umfeld wohnt.

Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei den **Berechnungen zum Werftquartier** um **eine Bruttobetachtung** handelt. Umzüge oder Arbeitsplatzverlegungen innerhalb Bremerhavens werden dabei nicht berücksichtigt und wären auch nicht seriös abzuschätzen. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass mit der Entwicklung des Werftquartiers hochattraktiver Wohnraum in einem nachhaltig angelegten Quartier geschaffen werden soll. Ziel ist es, einerseits neue Einwohner und Einwohnerinnen zu gewinnen. Andererseits braucht es aber auch ein attraktives Angebot, um Fachkräfte und Familien in der Stadt zu halten. Eine Abwanderung der bereits ansässigen Bevölkerung würde sich ebenfalls negativ auf den städtischen Haushalt auswirken. Das Werftquartier leistet einen Beitrag dazu, diese Bevölkerung in der Stadt zu halten.

---

## 6 Entwicklung der Grundstückswerte

---

### 6.1 Annahmen und Vergleichswerte

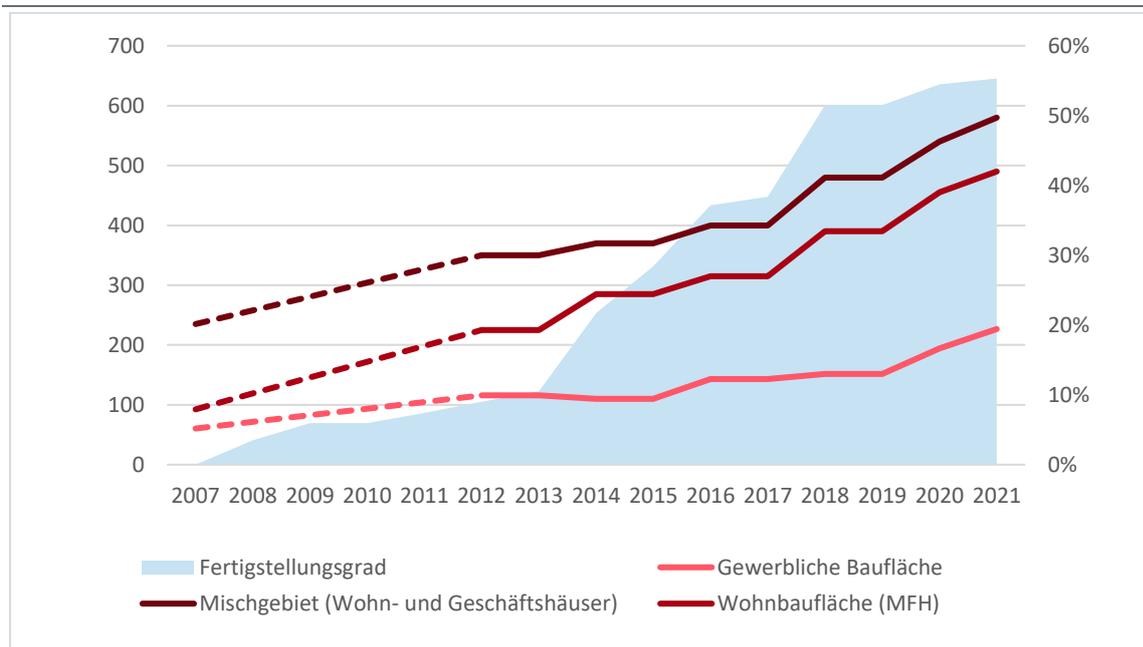
Den Überlegungen zur Entwicklung der Grundstückswerte liegt die Entwicklung der Bodenrichtwerte sowohl im Werftquartier als auch verschiedenen Vergleichsräumen zugrunde. Diese wurden dem Bodenrichtwertinformationssystem für Niedersachsen und Bremen (BORIS.NI) entnommen und in einem Expertengespräch mit Vertretern des Gutachterausschuss der Stadt Bremerhaven validiert. Als Vergleichsräume wurden die Überseestadt in Bremen sowie das Gebiet Alter/Neuer Hafen in Bremerhaven ausgewählt. Diese Gebiete weisen eine vergleichbare Entwicklungshistorie sowie Lage auf. Für die Entwicklung der Grundstückswerte wurden vier Szenarien entwickelt. Das Null-Szenario geht von einer Fortschreibung des Status-Quo aus. Hier findet die geplante Umwidmung in urbanes Gebiet nicht statt und der Großteil der Fläche verbleibt Gewerbegebiet. Die historische Entwicklung der Bodenrichtwerte wird linear mit 2,7 % p. a. fortgeschrieben.

Für die drei Entwicklungsszenarien wird eine Umwidmung in urbanes Gebiet angenommen. Im unteren und Basisszenario erfolgt dies im Jahr 2023, im oberen Szenario bereits im Jahr 2022. Der Bodenrichtwert steigt damit auf 200 €/m<sup>2</sup>. Diese Annahme beruht auf Beobachtungen in den Vergleichsgebieten sowie aktuell für einzelne Grundstücke im Werftquartier. Zum Beginn der Baumaßnahmen im Basisszenario (2024) und im oberen Szenario (2023) steigt der Bodenrichtwert dann einmalig sprunghaft auf 277,50 €/m<sup>2</sup>. Die Annahme beruht auf einem Gutachten zu Grundstückswerten auf der Kühlken-Halbinsel im Auftrag der FBG. Im unteren Szenario (2024) erfolgt ein Sprung auf 255 €. Die Daten entstammen demselben Gutachten und bilden dort den unteren Rand der Grundstückswerte ab.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte wird im Basisszenario und dem oberen Szenario mit Wachstumsraten von jährlich 4 bzw. 7 % fortgeschrieben. Die Wachstumsraten basieren auf Beobachtungen zu den Entwicklungen in der Überseestadt und dem Alten/Neuen Hafen. In der Überseestadt lag die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Mischgebiete im Zeitraum 2012 bis 2021 bei jährlich 5,2 % (vgl. Abbildung 4). Im Alten/Neuen Hafen zeigte sich eine jährliche Wachstumsrate von 9,4 % im Zeitraum 2005 bis 2021. Im unteren Szenario wird mit 2,7 % eine Wachstumsrate gewählt, die deutlich unterhalb der beobachteten Dynamiken liegt.

Die angenommenen 7 % für das Werftquartier ordnet sich zwischen den beiden Vergleichsgebieten, mit einer leichten Tendenz zur Überseestadt, ein. Die 4 % verbleiben etwas unterhalb der Entwicklungen in der Überseestadt. Durch die in Kapitel 5.5 dargelegten Risiken, ist eine Entwicklung, die etwas weniger dynamisch verläuft als in der Überseestadt, nicht auszuschließen. Die beiden Szenarien orientieren sich damit in Summe an den Beobachtungen der Vergleichsgebiete, unterstellen aber etwas konservativere Annahmen. Das untere Szenario hingegen löst sich von den Vergleichsgebieten und räumt den in Kapitel 5.5 beschriebenen Risiken einen höheren Stellenwert ein. Mit einer Entwicklung von jährlich 2,7 % entspricht die Wachstumsrate der Rate des Null-Szenarios, lediglich die Ausgangsbasis liegt mit 200 € deutlich oberhalb des Null-Szenarios.

Abbildung 4: Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Überseestadt

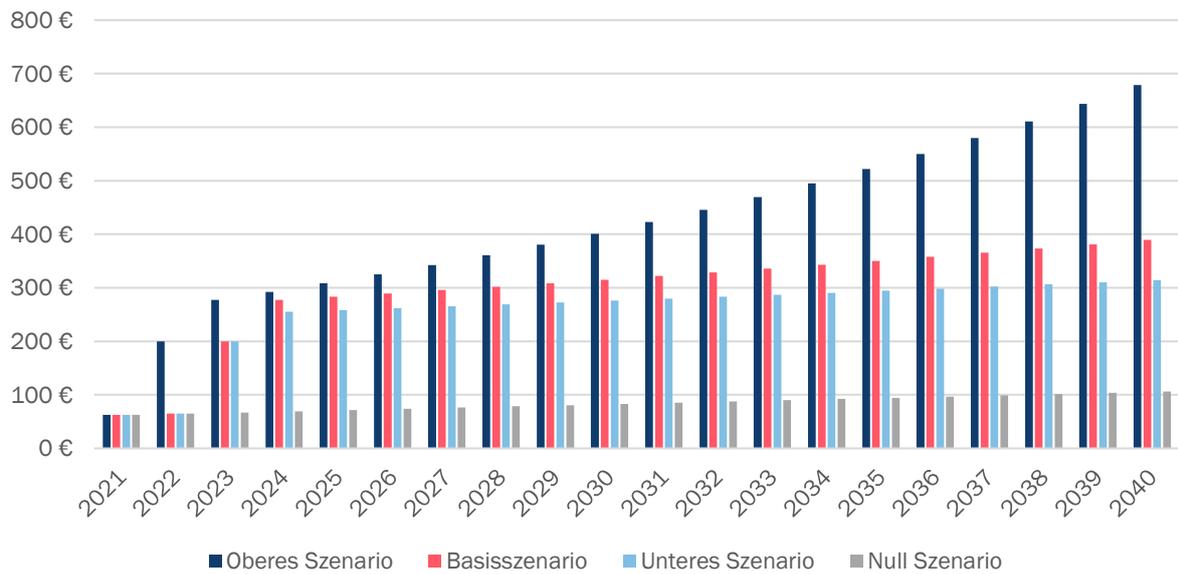


Quelle: Gutachterausschuss

## 6.2 Entwicklung der Grundstückswerte

Abbildung 5 zeigt die Entwicklung der Grundstückswerte im Wertquartier. Im oberen Szenario werden für das Jahr 2040 knapp 680 € je m<sup>2</sup> erwartet. Gegenüber dem Ausgangswert von 200 € im Jahr 2022 ist dies ein Wachstum um das 3,4-fache. Im Basisszenario liegt der Grundstückswert bei etwa 390 € je m<sup>2</sup>, was annähernd eine Verdoppelung bedeutet. Im unteren Szenario werden im Jahr 2040 Grundstückswerte von rund 315 € je m<sup>2</sup> erwartet, was einem Wachstum um das 1,6-fache entspricht. Die Fortschreibung der aktuellen Entwicklung im Nullszenario führt zu einem Grundstückswert von etwa 106 € je m<sup>2</sup>, was ebenfalls eine Erhöhung der Ausgangsbasis um das 1,6-fache bedeutet.

Abbildung 5: Entwicklung der Grundstückswerte im Wertquartier in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Bodenrichtwerte in der Überseestadt und dem Alten/neuen Hafen

Die skizzierte mögliche Entwicklung der Bodenrichtwerte stellt eine Orientierung basierend auf den oben beschriebenen Annahmen dar. Sie versteht sich explizit nicht als immobilienwirtschaftliches Sachverständigengutachten.

---

## 7 Zusammenfassende Schlussbetrachtung

---

Die Planungen für das neue Werftquartier verkörpern den fortwährenden Transformationswillen in Bremerhaven. Das 140 ha große Quartier um die ehemalige Schichau Seebeckwerft soll revitalisiert und neuen Nutzungsformen zugeführt werden. Der Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung des Architekturbüros COBE sieht vor, einen attraktiven Wohn-, Arbeits-, Wissenschafts-, Kultur- und Freizeitstandort zu schaffen, der als eine Stadt der kurzen Wege die bestehenden Stadtteile und Tourismusschwerpunkte besser miteinander vernetzt. Angestrebt wird ein möglichst CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil, der der Kreativwirtschaft ein Zuhause bietet und von Nutzungsdurchmischung und Inklusion lebt. Dazu sollen Gastronomie- und Gewerbeflächen in Erdgeschosslage, die Fortführung der FuE-Meile, u. a. mit der Erweiterung des AWI und anderer Forschungseinrichtungen, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und insbesondere knapp 3.000 Wohneinheiten unterschiedlicher Qualität beitragen. Zudem sollen in dem neuen Quartier zwischen 4.000 und 6.000 Arbeitsplätze entstehen bzw. gesichert werden.

Aufbauend auf Daten der BIS und weiterer an dem Verfahren Beteiligter, sowie dem städtebaulichen Entwurf werden in dieser Studie vier Szenarien aufgespannt, die den wahrscheinlichen Entwicklungskorridor des Werftquartiers abbilden sollen. Das eingesetzte Berechnungsmodell verfolgt dabei einen flächenbasierten Ansatz und ermittelt für den gesamten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2040 die Beschäftigungs-, die Bruttowertschöpfungs- sowie die fiskalischen Effekte im Werftquartier. Den Abschluss bildet die fiskalische Bilanzierung der berechneten Effekte. Sie gibt Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit der geplanten Entwicklungsmaßnahmen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die Umsetzung des Werftquartier aus haushälterischer Sicht für die öffentliche Hand lohnt. In allen drei Entwicklungsszenarien zeigt sich bis zum Jahr 2040 eine positive fiskalische Bilanz. Dabei unterstellt das untere Szenario sogar nur eine Teilentwicklung des Areals bei deutlich höheren Baukosten. Im Basis- und im oberen Szenario liegt die **fiskalische Rentabilität** (nach Abzinsung) bis zum Jahr 2040 bei 64,4 bzw. 228,2 Mio. €. Im unteren Szenario zeigt sich noch eine positive Bilanz in Höhe von 26,6 Mio. €. Und auch im sogenannten Null-Szenario zeigt sich mit 9,7 Mio. € eine positive fiskalische Rentabilität. Das Szenario unterstellt ein Ausbleiben der Werftquartiersentwicklung. In Summe ergeben sich folgende Einzelergebnisse:

- Durch die vollständige Entwicklung des Werftquartiers werden **Beschäftigungseffekte** im Umfang von 5.200 (Basisszenario) bis 7.800 Arbeitsplätze (oberes Szenario) angestoßen. 4.000 bis 6.000 Arbeitsplätze entstehen dabei direkt im Werftquartier. Die weiteren Arbeitsplätze ergeben sich durch Vorleistungen und induziertem Einkommen. Bei einer Teilentwicklung im unteren Szenario entstehen gut 2.800 Arbeitsplätze. Im Null-Szenario werden gut 1.700 Arbeitsplätze erwartet. Alle vier Szenarien beinhalten rund 1.300 Bestandsarbeitsplätze, die sich derzeit bereits im Gebiet befinden.
- Die **Bruttowertschöpfung** aus direkter Beschäftigung, Vorleistungsnachfrage (indirekte Effekte) und dem induzierten Einkommen der Erwerbstätigen kumuliert sich bis zum Jahr 2040 im Basis- und oberen Szenario auf rund 5,7 bzw. 9,1 Mrd. €. Im unteren Szenario ergibt sich ein Wirtschaftsleistung von 4,0 Mrd. €. Das Null-Szenario geht von einer Bruttowertschöpfung in Höhe von 2,8 Mrd. € aus.
- Die **Einwohnereffekte** orientieren sich im Basis- und oberen Szenario an den Planungen des COBE-Entwurfs. Im Jahr 2040 wird unterstellt, dass rund 6.200 Personen im Werftquartier

leben. Die Teilentwicklung im unteren Szenario rechnet mit Einwohnerinnen und Einwohnern in Höhe von knapp 2.800 Personen. Im Null-Szenario ergeben sich keine Einwohnereffekte.

- Durch die Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Bremerhaven, stößt die vollständige Entwicklung des Werftquartiers bis zum Jahr 2040 kumulierte **fiskalische Effekte** in Höhe von 324 (Basisszenario) bzw. 475 Mio. € (oberes Szenario) an. Im unteren Szenario ergeben sich Einnahmen in Höhe von 198 Mio. €. Im Null-Szenario liegen die steuerlichen Rückflüsse bei 30 Mio. €.

Die Ergebnisse belegen, dass aus haushälterischer Sicht eine Umsetzung der angestoßenen Planungen in der langfristigen Perspektive rentierlicher ist als die Beibehaltung des Status-Quo. Insbesondere mit Blick auf die Zeit nach 2040 wird dies nochmals deutlicher. Nach der Refinanzierung der öffentlichen Investitionen in den 2020er und Anfang der 2030er Jahre beginnt sich das Projekt nach und nach für die öffentliche Hand zu lohnen. Dieser Trend setzt sich auch nach 2040 weiter fort und das mit einer deutlich höheren Dynamik als im Null-Szenario.

Die Entwicklungsszenarien sind aber auch mit deutlich höheren Risiken behaftet als das Null-Szenario. Die öffentliche Hand geht mit der Entwicklung des Werftquartiers, wie bei den meisten öffentlichen Vorhaben, in Vorleistung und hofft langfristig auf eine Refinanzierung. Die hohen öffentlichen Investitionen und der umfassende Eingriff ins Stadtbild verleihen dem Projekt aber eine höhere Brisanz als vielen anderen Projekten. Dabei hofft die öffentliche Hand auf eine umfassende Beteiligung aus dem privaten Sektor. Der weitaus überwiegende Teil der Bauvorhaben im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich soll privatwirtschaftlich finanziert werden. Nach Rücksprache mit potenziellen Investoren ist auch davon auszugehen, dass dieser Plan erfolgreich ist. Aber nur wenn die Privatwirtschaft auch wirklich investiert, werden sich die dargestellten regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte im gezeigten Umfang einstellen.

Für die öffentliche Hand gilt es, möglichst zeitnah die öffentlichen Aufwendungen näher zu bestimmen. Dies umfasst einerseits die genaue Höhe der hier teils getroffenen Annahmen sowie die Höhe der noch ausstehenden Positionen, wie bspw. den Altlasten. Andererseits ist zu klären, wer die Kosten genau trägt. Hier bedarf es weiterer Abstimmungen zwischen der Stadt, dem Land und den betroffenen öffentlichen Gesellschaften. Zudem sind die derzeitigen geopolitischen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen im Blick zu behalten. Sie stellen das Projekt vor signifikante Risiken, die trotz der unterschiedlichen Szenarien, nochmals zu deutlich veränderten Investitions- und Baukosten führen können und damit auch die Investitionsbereitschaft massiv beeinflussen können.

---

# Impressum

---

## Wirtschaftliche Bewertung der Entwicklung des Wertquartiers

### Herausgeber

Prognos AG  
Domshof 21  
28195 Bremen  
Telefon: +49 421 845 16-410  
Fax: +49 421 845 16-428  
E-Mail: [info@prognos.com](mailto:info@prognos.com)  
[www.prognos.com](http://www.prognos.com)  
[twitter.com/Prognos\\_AG](https://twitter.com/Prognos_AG)

---

### Autoren

Fabian Malik  
Lukas Röbbke

---

### Kontakt

Fabian Malik (Projektleitung)  
Telefon: +49 421 845 16-410  
E-Mail: [fabian.malik@prognos.com](mailto:fabian.malik@prognos.com)

---

Satz und Layout: Prognos AG  
Bildnachweis(e): BIS Bremerhaven, COBE Kopenhagen

Stand: November 2022  
Copyright: 2022, Prognos AG

---

Alle Inhalte dieses Werkes, insbesondere Texte, Abbildungen und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt.

Zitate im Sinne von § 51 UrhG sollen mit folgender Quellenangabe versehen sein: Prognos AG (2022): Wirtschaftliche Effekte der WFB – Analyse der regionalwirtschaftlichen, fiskalischen und qualitativen Effekte.