



FOTO: THOMAS PLETTENBERG

# „Projektentwicklungen sind wieder interessant“

**UNTERNEHMERRUNDE** ■ Die Büromieten knacken die langjährige Miet-Obergrenze, Wohn-, Logistik- und Hotelmarkt laufen gut. Deshalb gibt es für die Nürnberger Immobilienunternehmer keinen Grund zu klagen.

**ii** Welche Entwicklung erwarten Sie auf dem Nürnberger Büromarkt in den kommenden zwölf Monaten?

**Wolfgang P. Küspert:** Bei den Büromieten erwarten wir ein Erreichen und vor allen Dingen ein Verharren auf hohem Niveau. Eigentlich können wir dieses Jahr das erste Mal bestätigen, dass die Büromieten deutlich über der Zehn-Euro-Marke liegen. Zwölf bis 15 Euro im Neubau-Erstbezug sind durchsetzbar. Das macht natürlich Projektentwicklungen wieder interessant. Wir merken, dass vie-

le Entwicklungen, die einige Zeit nicht zur Realisierung anstanden, jetzt angegangen werden, da es gute Vorvermietungsstände mit Ankermietern gibt. Dazu kommt ein erheblicher Rückgang des Angebotes im Bereich der Sanierung. Auch hier haben sich die Preise knapp unter zehn Euro eingependelt. Hier stellen wir eine sehr gute Nachfrage fest.

**ii** Welche Sanierungsprojekte sind dafür beispielhaft?

**Volker Koch:** Ich meine, der Campus

Marienberg ist eine der Entwicklungen, die hier sicherlich auch Zeichen setzen. Er ist ein Projekt der Tucher-Stiftung, das von der Koch Invest Unternehmensgruppe eng begleitet wird, bestehend aus vier Bauabschnitten mit jeweils etwa 8.000 Quadratmetern. Der erste Bauabschnitt ist gerade fertig geworden, die meisten Mieter sind eingezogen. In Nürnberg wird nur dann gebaut, wenn Mieter vorhanden sind. Es gibt keine Vorratsbauten, die zu jedem Preis an den Mann gebracht werden müssen. Also werden bei den aktuell steigenden Baukosten auch die Mieten nach oben gehen.

**Wolfgang P. Küspert:** Ich möchte noch zwei, drei Projekte hinzufügen: Das Thema Milchhof am Wöhrder See ist noch nicht abgeschlossen, hier gibt es noch letzte Baufelder, wo auch weitere Büroimmobilien entstehen werden. Es gibt im High-Tech-Center Nord die Überlegung,



**Roland Burgis**  
Sparkasse Nürnberg



**Norbert Grund**  
KIB Projekt GmbH



**Volker Koch**  
Kochinvest Immobilien Gruppe

einen dritten Bauabschnitt zu bauen, und in der Thomas-Mann-Straße 50 gibt es noch freie Entwicklungsflächen. Auch der Nordostpark ist noch lange nicht zu Ende entwickelt.

**Roland Burgis:** Wir von der Sparkasse Nürnberg begleiten noch interessante Entwicklungen am Hansapark. Das war ein Telekom-Gelände, das von der Telekom verkauft und zum Teil zurückgemietet wurde. Dort bestehen noch freie Flächen, darunter ein großes Filetgrundstück, für das man entsprechende Nutzungen sucht. Die Mietsteigerungs-Möglichkeiten in Nürnberg sind aber begrenzt wegen der revitalisierten Flächen, die zu deutlich günstigeren Preisen als Neubauten angeboten werden können. Wir haben zum Beispiel das Ulmencarré in der Südstadt begleitet. Auch dort wird umgebaut und renoviert. Das wird dann zu Preisen deutlich unter zehn Euro an den Mann gebracht.

## „Bei Quelle sind findige Entwickler gefragt“

¶ Was ist mit den großen Leerstandsflächen wie AEG oder dem Quelle-Versandzentrum?

**Frank Thyroff:** Vor zwei, drei Jahren standen diese Riesenareale leer und keiner wusste, was passiert. Darüber sind wir deutlich hinweg. Sicherlich steht derzeit noch die Vermarktung des Quelle-Areals an, aber das ist eine Spezialimmobilie mit 4,50 Meter hohen Räumen und Lichtbändern in 2,50 Metern Höhe. Wer hier etwas verändern will, muss viel investieren. Da kommt man beim Mietpreis auf Neubau-Niveau.

**Volker Koch:** Dazu kommt noch der Zwang, dass dort eine Fläche von über 250.000 Quadratmetern zu belegen wäre. Selbst großflächige Nutzer würden jahrelang in einer Baustelle sitzen.

**Stefan Wiegand:** Wenn man provokant sein wollte, müsste man sagen: Man müsste es eigentlich abreißen und sollte Wohnungsbau darauf entwickeln.

**Wolfgang P. Küspert:** Das Quelle-Versandzentrum ist die zweitgrößte leerstehende Gewerbeimmobilie Deutschlands. Ich glaube auch, dass diese Immobilie an dem Standort keine Zukunft haben wird. Eine Logistik-Immobilie wird es nicht mehr geben. Insofern sind hier findige Entwickler gefragt.

¶ Zum Thema Wohnbauflächen: Ist es richtig, dass Aurelis auf seinen Nürnber-

ger Flächen hauptsächlich Wohnen gemacht hat und plant?

**Stefan Wiegand:** Wir haben ja schon viele Areale an den Markt gebracht, darunter auch solche für gewerbliche Entwicklungen. Ein wesentlicher großer Baustein in dem Portfolio ist der Südbahnhof, der knapp eine Million Quadratmeter Fläche umfasst. Das ist eine Dimension wie die Hamburger Hafencity. Dort wird ein maßgeblicher Anteil an Wohnen stattfinden. Wie groß dieser sein wird, ist letztendlich noch nicht entschieden. Es ist eine Frage der Finanzierbarkeit: Wie kann man ein solch riesiges Areal überhaupt in seiner Entwicklung finanzieren?

¶ Wie sieht die zeitliche Schiene am früheren Südbahnhof aus?

**Stefan Wiegand:** Wir sind schon seit acht Jahren dabei und werden nicht mehr so lange brauchen.

¶ Gibt es für die revitalisierten Industrie-Areale auch genug Nutzer?

**Norbert Grund:** Ja, aber es sind andere Nutzer als bei Neubauten. Es sind zwei Märkte, die nebeneinander gut existieren können, denn die Alternative stellt sich oft gar nicht. Wir sehen allerdings unseren



## IHRE SPEZIALISTEN FÜR GEWERBE-IMMOBILIEN IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG – seit 1986

Das größte Angebot – und die entsprechenden Leistungen. Kompetente Beratung. Gewinnbringende Konzepte. Namhafte Kunden. Wir freuen uns auf Sie!

TEMME IMMOBILIEN | 0911 5480990 | temme.de

VERKAUF VERMIETUNG BERATUNG INVESTMENT RESEARCH



zukünftigen Fokus weiterhin im Neubaubüro. Wir glauben, dass der Bedarf nach zeitgemäßen, nachhaltigen Flächen höher sein wird. Ein älteres Büro muss dagegen nicht unbedingt ein Büro bleiben. Es sind Wohnungen, aber durchaus auch in Boardinghouse-Konzept oder ein Hotel denkbar oder auch eine Sozialimmobilie.

**II** *Wie groß ist dieses Potenzial? Der Büro-Leerstand in Nürnberg ist ja vergleichsweise gering.*

**Wolfgang P. Küspert:** Unser Research kommt auf etwas über sieben Prozent. Ich meine, dass sich das national hervorragend sehen lassen kann. Zwei Drittel des Nürnberger Bürobestandes sind älter als 20 Jahre. Das sind alles Bauten aus den 1950er, 1960er Jahren im Bereich Altstadtring. Das wird nicht alles Büro bleiben.

**Michael Peter:** Wir haben ein Projekt in der Blumenstraße in der Entwicklung. Der Teil an der frequentierten Seite der Immobilie wird komplett gewerblich genutzt werden. Im anderen Bereich ist im Erdgeschoss Gewerbe geplant und in den übrigen Bereichen wird Wohnen realisiert werden, aber sehr kompaktes Wohnen. Wir werden keine Ein-Zimmer-Apartements errichten, sondern vorwiegend Zwei-Zimmer-Wohnungen mit maximal 50 Quadratmetern, aber auch Drei-Zimmer-Wohnungen. Im obersten Geschoss werden Penthäuser entstehen.

**II** *Wie sieht es mit den Investoren aus? Ich habe den Eindruck, dass jetzt wieder mehr auswärtige und auch ausländische Investoren unterwegs sind.*

**Roland Burgis:** Wir beobachten seit fünf, sechs Jahren, dass ausländische Investoren am Markt da sind. Wir bekommen im Moment auch viele Finanzierungsanfragen, gerade bei Zinsprolongationen, wenn Altfinanzierungen bei angelsächsischen und auch Schweizer Banken ablaufen. Da merken wir, was sie schon für einen Bestand haben. Das sind Israelis, das sind Engländer, das sind Holländer.

**II** *Wonach suchen Investoren?*

**Stefan Wiegand:** Was dem Markt hier hilft, ist seine Ausgeglichenheit, gepaart mit der Wirtschaftskraft des Raumes, und die Renditen sind in Ordnung. Man kann hier mit sechs oder sieben Prozent einsteigen und geht kein großes Risiko ein. Das gilt nicht nur für Nürnberg, das gilt für B-Standorte generell.

**II** *Können Sie ihnen etwas in Nürnberg bieten?*

**Stefan Wiegand:** Gesucht werden Wohnimmobilien und der einfache Gewerbebereich. Vernünftige Gewerbe-, Logistik- oder Industrieflächen sind schwer zu finden. Der Hafen ist voll, die Nachfrage groß, und auch da versuchen wir derzeit, ein Angebot zu schaffen. Die Metropolregion Nürnberg liegt bezogen auf das gesamte Bundesgebiet sehr gut, an zwei großen Autobahnachsen und zukünftig auch am Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn.

**II** *Wie sehen Sie das Wachstum der Region unter dem demografischen Aspekt?*

**Stefan Wiegand:** Der Wandel der Demografie ist nicht mehr aufzuhalten, und es wird nachhaltig einen Zuzug in die „deutsche Banane“ geben. Damit meine ich Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart, München. Nun stellt sich die Frage: Wo bleibt Nürnberg? Wo bleibt Regensburg? Wo bleibt Münster? Es gibt Ausnahmen, wenn die Infrastruktur stimmt. Ein zweiter wesentlicher Punkt für die Zukunftsentwicklung ist das Bildungssystem. Der Hochschulstandort Metropolregion Nürnberg muss weiter vorangetrieben werden, das ist wichtig für das Thema Fachkräftemangel. Wir erleben, dass Unternehmen bewusst Standorte in der Nähe von Ausbildungszentren suchen.

## „Unternehmen rechnen fest mit Wachstum“

**Frank Thyroff:** Trotz aller Unkenrufe hat die Metropolregion Nürnberg eine unheimliche Wirtschaftskraft. Vor ein paar Jahren noch – ein Stichwort ist Quelle – hat man über die Region ganz anders gesprochen. Dass wir heute voller Freude in die Zukunft schauen, hat ganz viel damit zu tun, dass viele, auch kleinteilige neue Unternehmen unterwegs sind.

**Roland Burgis:** Man muss auch unterscheiden zwischen dem strukturellen Wachstum und den konjunkturellen Zyklen. Durch die ungelöste Staatsschulden- und Eurokrise kann schon noch das ein oder andere konjunkturelle Thema auf uns zukommen, das die Entwicklung etwas bremst, aber nicht die strukturellen Aussichten, glaube ich.

**Volker Koch:** Diese Region hat in den letzten 20, 30 Jahren die Riesenaufgabe

der Umstellung vom Produktionsstandort zum innovativen Standort hervorragend bewältigt. Das AEG-Areal ist noch in einem Prozess, aber auch der läuft in die richtige Richtung. Um so einen Prozess bewältigen zu können, muss man innovativ denken. Das ist der Region gelungen. Diese Saat wird in den nächsten Jahren erst noch so richtig aufgehen.

**Wolfgang P. Küspert:** Die Unternehmen hier rechnen auch auf die nächsten Jahre hinaus mit Wachstum. Wir stellen dies immer dann fest, wenn wir Büroflächen-Bedarfszahlen von den Suchenden erhalten. Wir haben in den vergangenen sechs bis zwölf Monaten erlebt, dass die Masterpläne für die nächsten fünf Jahre deutliche Steigerungsraten bei den Mitarbeiterzahlen vorsehen.

**Norbert Grund:** Bei unseren Projekten merken wir eine starke Nachfrage von Eigennutzern, die sich nicht in der Stadt verändern, sondern aus der Region kommen. Die Nachfrage dieser Klientel sehe ich in den nächsten zehn Jahren im gehobenen Wohnungsbau ungebremst.

**II** *Wenn wir uns einmal Fürth näher anschauen: Wo sehen Sie die wichtigsten Unterschiede zwischen der Stadt und Nürnberg?*

**Michael Peter:** Fürth hat sich in den letzten Jahren – das ist hinreichend bekannt – sehr positiv im Wohnungssektor entwickelt. In Nürnberg gibt es noch sehr großen Wohnungsbedarf. Grundstücke in Nürnberg sind teurer als in Fürth, aber die Kaufpreise nähern sich erstaunlicherweise an. Auch der gewerbliche Bereich funktioniert in Fürth sehr gut, besser sogar, als viele dachten. Wir haben die Quelle-Immobilien in Fürth mit einer Fläche von insgesamt 10.000 Quadratmetern. Wir sind mittlerweile bei einem Vermietungsstand von rund 80 Prozent und haben viel kleinteilig vermietet, wobei die Mieter nicht nur aus Fürth, sondern aus der gesamten Region kommen.

**II** *In den Städten sind die Preise des Wohnens deutlich gestiegen sind. Wo sehen Sie die Schmerzgrenze?*

**Michael Peter:** Wir hatten die Marke von 3.000 Euro pro Quadratmeter in Fürth, von der man sagte: Das geht gar nicht, aber es ging gut, und es geht weiter. In Nürnberg kann ich im Neubau perspektivisch einen Verkaufspreis von 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sehen.

**Norbert Grund:** Die Kaufpreise im Neubau sind in den letzten Monaten deutlich stärker gestiegen als es die Mieten für die gleichen Bauflächen getan haben. Ich sehe aber weiterhin stark ansteigende Neubaupreise. Der steigende Gewinn geht nicht zwingend in die Taschen der Projektentwickler, sondern in die der Grundstücksbesitzer.

**ii** *Wie sieht es aus mit der Mobilisierung von neuen Wohnbauflächen?*

**Stefan Wiegand:** Die Baulandentwicklung wird generell immer schwieriger, nicht nur in Nürnberg. Wir haben mit immer kritischeren Nachbarschaften zu kämpfen.

**Michael Peter:** Ich kann bestätigen, dass die Komplexität enorm zugenommen hat, auch durch die Vorschriften im Umweltbereich. Der Bauträgermarkt wird sich dadurch noch weiter selektieren. Dazu kommt, dass die Kommunen sehr stark Personal abgebaut haben, was die Reaktionszeiten stark verlängert.

**Frank Thyroff:** Die Städte müssen natürlich enorm antizyklisch denken. Die Stadtentwicklung heute ist vor fünf bis zehn Jahren gemacht worden. Der Markt führt zu den anziehenden Preisen. Wenn wir jetzt gegensteuern, werden wir die Ergebnisse erst in fünf bis zehn Jahren auf dem Tisch liegen haben. Wer Grundstücke in Zentrumslagen besitzt, wird in Zukunft wirklich ein kostbares Gut haben.

**Roland Burgis:** 2.000 Wohneinheiten werden in Nürnberg pro Jahr eigentlich benötigt, und nur 1.000 werden fertig gestellt. Diese Lücke vergrößert sich über die Jahre.

## „Wie konsolidiert man die Achse Erlangen-Bamberg?“

**ii** *Stichwort Erlangen: Dort scheint die Immobilienwelt fast schon langweilig zu sein – alles läuft extrem gut, vor allem Wohnen. Wie sehen Sie das?*

**Roland Burgis:** Ich sage mal: Sie können ein Problem mit Areva bekommen. Dort können auf Sicht Arbeitsplätze verloren gehen wegen des Atomausstiegs. Es ist eine gewisse Unternehmens-Konzentration da, mit Siemens als zweitem großen Arbeitgeber.

**Norbert Grund:** Wir würden in Erlangen bei guten Grundstücken Investitionen tätigen, vielleicht auch in der Sozialimmobilie, vielleicht auch im Bereich



**Wolfgang Küspert**  
Küssert & Küssert Immobiliengruppe



**Michael Peter**  
P&P Gruppe Bayern GmbH



**Frank Thyroff**  
WBG Nürnberg Gruppe



**Stefan Wiegand**  
Aurelis Real Estate Management

Hotel, und untergeordnet auch im Bereich Büro. Allein, es gibt nichts.

**Wolfgang Küspert:** Wir vermarkten gerade das letzte größere innerstädtische Grundstück, das auch einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Es ist ein ehemaliges Industrie-Areal, auf dem früher die Firma Gossen-Metrawatt ihre Fabrik hatte. Wir arbeiten gerade mit der Stadt an einem Bebauungskonzept.

**Frank Thyroff:** Wenn Sie die Achse nach Bamberg sehen, dort wird die nächsten Jahre mehr passieren, was Flächen angeht. Durch die Konversionsflächen haben Fürth und Erlangen sehr viel profitieren können. Das steht in Bamberg jetzt an. Bis Oktober 2014 werden die Amerikaner abziehen. Dann reden wir über einige hundert Hektar Flächen, die dann frei werden. Nicht sofort und natürlich nicht alle für Wohnbau. Man wird diskutieren müssen, wie man die Achse Erlangen-Bamberg konsolidiert.

**Michael Peter:** Wobei wir Glück gehabt haben, dass der Autozulieferer Brose jetzt – zumindest teilweise – von Coburg nach Bamberg zieht.

**ii** *Die Messegesellschaft lässt ja gerade eine neue Halle bauen. Reichen die Hotelkapazitäten in der Region für die Besucher aus?*

**Frank Thyroff:** Man bräuchte ein Hotel für 500 bis 1.000 Teilnehmer mit Tagungs-Möglichkeiten. Wenn man einen Kongress hat mit 600, 700 Teilnehmern, so ist das momentan schwierig. Das zwei-

te Thema ist: Es fehlt ein Pantoffel-Hotel zur Nürnberger Messe, also in unmittelbarer Gegend. Das geeignete Grundstück hatten ursprünglich wir, aber darauf wird nun eine neue Schule gebaut. Das nächstgelegene Hotelbau-Grundstück hat nun Herr Schmelzer.

**Volker Koch:** Die Hotelbetreiber sind eigentlich die Schnüffelhunde für die Zukunftsentwicklung einer Stadt. Wenn große Hotelkonzerne in eine Stadt drängen – und das tun sie seit Jahren in Nürnberg, und sie tun es auch weiterhin – dann ist das ein Zeichen, dass diese Stadt eine sehr gute Performance für die Zukunft hat.

**Frank Thyroff:** Es gibt es noch einen Aspekt: unsere großen Kliniken. Wir haben das größte Kommunalklinikum Europas. Hierher kommen auch sehr viele ausländische Patienten, vor allem aus Osteuropa und dem Nahen Osten, die mit ihren Familien während der Behandlungen Hotelzimmer belegen.

**Norbert Grund:** In Nürnberg sind mehr als die Hälfte aller Übernachtungsbetten in privater Hand. Das wird nicht so bleiben, denn die Kinder der jetzigen Betreiber werden sich nicht alle 16 Stunden am Tag ins Hotel stellen wollen. Allein dieser Wegfall von Betten wird für die Ketten ausreichen, noch viele Hotels zu bauen. **ii**

Gastgeber der Unternehmerrunde war die Küssert & Küssert Immobilien Gruppe im Nordostpark. Das Gespräch moderierte Roswitha Loibl.