



FOTOS: KLAUSGRUBER

Die Teilnehmer der Unternehmerrunde Nürnberg im Frankencampus 148 (v.l.n.r.): Volker Koch, Gerd Schmelzer, Roland Burgis, Hans-Joachim Böttcher, Wolfgang P. Küspert, Roswitha Loibl, Christian Bretthauer, Dr. Thomas Hörlbacher, Dr. Sebastian Greim und Ulrich Liebe.

## „Wir haben eine relativ starke Gründerszene“

**UNTERNEHMERRUNDE** ■ Welche Trüffel sind in der Metropolregion zu finden? Und wie kommen die Büroentwickler mit den Nürnberger Mieten zurecht? Dies sind zwei der Themen, über die unsere Expertenrunde diskutierte.

▮ *Ein riesiges Bauprojekt zeichnet sich ab in der Region: der Siemens-Campus in Erlangen. Welche Strahlkraft kann er haben?*

**Volker Koch:** Eine Investition in dieser Größenordnung verteilt sich natürlich über etliche Jahre. Aber schon von der Masse her bringt sie durchaus Bewegung in die Region. Dadurch entsteht im ganzen Markt ein Dominoeffekt, den wir sicherlich positiv spüren werden.

**Hans-Joachim Böttcher:** Erst vor wenigen Jahren hieß es, Areva wolle seine Europazentrale in Erlangen implementieren. Es sollten 7.000 bis 8.000 Führungskräfte, Forscher und Ingenieure nach Erlangen kommen. Dann gab es die

Entscheidung der Bundesregierung zum Atomausstieg, und das Thema war durch. Jetzt gibt es einen neuen Vorstandsvorsitzenden bei Siemens. Und auch die Energiesparte, die hier ansässig ist, hat einen neuen Vorstand. Das schafft wieder viel Unsicherheit.

**Roland Burgis:** Wenn ein Großkonzern Geld in die Hand nimmt, hat das auch eine Sogwirkung auf die gesamte Region. Davon kann in Nürnberg beispielsweise die Nordstadt enorm profitieren, aber auch der Flughafen und der Marienberg.

▮ *Wie sehen Sie das als Vertreter der Marienberg-Eigentümer?*

**Dr. Thomas Hörlbacher:** Aktuell würde ich es nicht bestätigen wollen. Wir wissen, dass unser Nachbar, der große Flächen an Siemens vermietet hat, dort einen Rückgang verzeichnet. Auch wir haben über längere Zeit immer wieder mit Siemens über Flächenanmietungen gesprochen, aber es verlief immer im Sande. Für Nürnberg selber würde ich mir nur wünschen, dass diese gewaltige Investition, die in Erlangen getätigt werden soll, infrastrukturelle Auswirkungen hat, nämlich auf die Stadt-Umland-Bahn. Man muss einfach feststellen, dass die Politik seit gefühlten 20 Jahren nicht in der Lage ist, dieses – wie ich meine – sehr wichtige Projekt auf die Schiene zu



**Volker Koch**  
Kochinvest Unternehmensgruppe



**Hans-Joachim Böttcher**  
Engel & Völkers Residential Nürnberg



**Roland Burgis**  
Sparkasse Nürnberg

bekommen. Es wäre sehr wünschenswert, wenn der Nürnberger Norden auch über eine solche Verbindung an Erlangen angeknüpelt wird.

**Wolfgang P. Küspert:** Aus meiner Sicht ist die Entscheidung von Siemens, die Erlanger Innenstadt zu verlassen, immobilienwirtschaftlich absolut richtig. Siemens ist momentan in der Innenstadt auf zu viele Gebäude verteilt. Ich bin davon überzeugt, dass der neue Siemens-Campus kommen wird. Die Planungen sind auch schon weit gediehen.

**¶ Lassen Sie uns auf die ganze Metropolregion schauen. Welche Städte finden Sie im Moment interessant?**

**Gerd Schmelzer:** Forchheim hat eine Sonderstellung durch Siemens und wächst erstaunlich.

„Ein Preis von 3.800 Euro ist in Bamberg normal“

**Dr. Sebastian Greim:** Unsere Firmen-gruppe setzt jetzt gerade ein Projekt in Lauf auf. Auch Bamberg sehen wir uns an.

**Volker Koch:** Bamberg ist sicherlich eine der besonders interessanten Städte. In Bayreuth empfinde ich die Dynamik nicht so stark, aber die Stadt profitiert von ihrem Status als Universitätsstadt.

**Ulrich Liebe:** Wir sind mit einigen Projekten in Bamberg am Markt. Eigentlich wollte Bauhaus nicht am Bamberger Markt aktiv sein, aber man hatte uns dann Grundstücke zu sehr attraktiven Konditionen angeboten. Inzwischen beabsichtigt Bauhaus noch andere Flächen dort anzukaufen. Wir haben zwei Objekte auf der Erba-Insel. Wir spüren dort eine extrem hohe Nachfrage auf hohem Preisniveau. Ein Preis von 3.800 Euro

pro Quadratmeter Wohnfläche ist für Bamberg in einer sehr guten Lage ganz normal. Wir spüren, dass eine sehr kaufkräftige Nachfrage vorhanden ist.

**¶ Woher kommt diese Nachfrage?**

**Ulrich Liebe:** An der Peripherie von Bamberg gibt es viele mittelständische Unternehmen, die Universität sowie die Kirche, und es herrscht eine gewisse Aufbruchstimmung. Brose baut sogar einen eigenen Flugplatz mit einem eigenen Tower, um dort eine Flotte von Flugzeugen zu installieren. Auch die militärischen Konversionsflächen werden in Zukunft angenommen, weil diese nicht weit vom Zentrum entfernt sind.

**¶ Wie sieht es in Nürnberg mit dem Flächenangebot aus? Es scheint die Sorge zu herrschen, dass es zur Neige geht.**

**Dr. Sebastian Greim:** Es gibt aus meiner Sicht keinen akuten Mangel an ehemaligen Produktions- und Brachflächen. Mangel gibt es vielleicht bei Logistikflächen. Die früheren Produktionsstandorte, die heute in der Büervermietung sind, bereiten einen Markt mit einem Mietpreisniveau zwischen sechs und neun Euro. Das macht Neubautwicklungen nicht leicht, wenn man über die Wirtschaftlichkeit kommt. Sie müssen über andere Projektattribute kommen.

**Volker Koch:** Es ist ein Zeichen für die Stärke dieser Region, dass die vielen ehemaligen Produktionsareale weitestgehend aufgearbeitet sind. Die Bauträger für den Wohnungsbau haben sich auf die alten Qualitätsstandorte im Norden und Osten konzentriert. Dort sind die Grundstücke mittlerweile rar geworden. Aber das führt dazu, dass der Westen und der Süden jetzt stärker in den Fokus geraten. Im Westen hat gerade die Fürther Straße eine enorme Belebung in den letzten zehn Jahren erfahren. Und vom Bahnhof aus in Richtung Aufseßplatz gibt es eine

ganze Reihe von Möglichkeiten und Aktivitäten.

**¶ Wie kommen denn die Entwickler und Vermieter mit den gerade genannten Büromieten von sechs bis neun Euro zurecht?**

**Dr. Thomas Hörlbacher:** Aus diesem Grund entstehen nur begrenzt neue Projekte. Und die, die entstehen, tun sich sicherlich auch etwas schwerer, wenn man sich die Entwicklungszeiträume ansieht. Das können wir am Marienberg bestätigen. Wir haben noch genügend Fläche, aber die Nachfrage aus dem reinen Bürobereich fehlt ein bisschen. Der übliche Nürnberger Mieter ist bei Mieten, die im Neubau zwingend über zwölf Euro liegen müssen, eher abgeschreckt. Umgekehrt muss man sagen, dass gerade im Norden Bedarf wäre für die Ansiedlung anderer Nutzungen. Das ist dann aber häufig eine kommunalpolitische Frage. Ich bin mir sehr sicher, dass es bestimmte Arten von Logistikansiedlungen im unmittelbaren Umfeld des Flughafens geben könnte. Doch es fehlen die Flächen mit dem entsprechenden Baurecht. Das gleiche gilt auch beim Thema Einzelhandel.

**¶ Wie gelingt Ihnen dann trotzdem die Entwicklung von neuen Büros?**

**Gerd Schmelzer:** Wir versuchen ein günstiges Angebot zu stricken. Ein Ausnahmeprojekt wäre zum Beispiel der Augustinerhof, der im Wohnungsbereich genauso wie im Gewerbebereich ein wirklicher Imagestandort ist. Aber das sind nur ungefähr 15.000 Quadratmeter, die da auf den Markt kommen, die Hälfte davon Wohnen, die Hälfte Gewerbe.

**Christian Bretthauer:** Die erzielbaren Mieten laufen den gestiegenen Baukosten in Nürnberg etwas hinterher. Aktuell kommen dennoch einige spekulative Neubauten in den Markt beziehungsweise die Vermietung, beispielsweise der dritte Abschnitt des High Tech Centers



**Dr. Thomas Hörlbacher**  
Dr. Lorenz Tucher'sche Stiftung



**Wolfgang P. Küspert**  
Küspert & Küspert Immobilien



**Gerd Schmelzer**  
Alpha-Gruppe

Nord. Man wird sehen, was sich erfolgreich entwickelt. Wir im Südwestpark leben nicht zuletzt von endogenem Wachstum sehr gut.

**Wolfgang P. Küspert:** Das Bürogebäude der Zukunft für die Region ist sicherlich nicht das solitäre Gebäude. Wir brauchen ein umfassendes Serviceangebot für einen gut funktionierenden Bürostandort, wie es ihn zum Beispiel im Südwestpark gibt. Die Standorte der Zukunft brauchen Mittagsverpflegung, Kinderbetreuung, ein Tagungszentrum et cetera.

**Roland Burgis:** Es gibt auch positive Botschaften, zwar nicht für den Neubau, aber für die Revitalisierung von Gebäuden. Wir durften das Loftwerk, das frühere Ulmencarré, begleiten mit 30.000 Quadratmetern Nutzfläche. Es war innerhalb von eineinhalb Jahren voll vermietet.

**Wolfgang P. Küspert:** Ich bin bezüglich neuer Bürogebäude optimistischer. Wir beobachten, dass die Neubaumieten auf breiter Front nach oben gehen. Die aktuellen Abschlüsse liegen zwischen 13 und 14 Euro, und das auch bei größeren Mietern und Flächen. Wir haben selbstverständlich immer noch prozentual zu viel Altbestand, der auf den Mietpreis drückt. Doch wir merken, dass modernere Fläche nachgefragt werden, wenn der Nutzer zum Beispiel ein Global Player, eine Beratungsgesellschaft, oder ein Call-Center ist. Aktuelles Beispiel: Die Telekom, die jetzt gerade einen großen neuen Standort im Hansa-Park errichten lässt. Es gibt über Jahre hinweg eine konstante Nachfrage nach neuen Bürogebäuden, die inzwischen attraktive Mieten erzielen. Wir werden zum Beispiel in Kürze zwei weitere Gebäude im Milchhof-Areal initiieren, die genau dies belegen.

**Dr. Thomas Hörlbacher:** Ich sehe derzeit diese Entwicklung in Richtung 13/14 Euro

im Neubau nicht. Wenn Sie das Loftwerk ansprechen: Dort haben sich die Nutzer ganz klar für eine Miete von acht Euro – und damit gegen 13 Euro – entschieden. Für einen energetischen Standard Steinzeit gegen das neueste Modell. Die großen dominanten Neubauprojekte, die in den letzten zwei, drei Jahren entstanden sind oder noch entstehen, sind weitgehend Eigennutzerprojekte.

## „Die Region lebt von der Revitalisierung“

**Gerd Schmelzer:** Die Region lebt im Grunde von der Revitalisierung, und das wird auch in der Zukunft so sein. Nachgefragt sind Flächen für kleine und mittelständische Unternehmen mit einem kleinen Bürohaus und 1.000 oder 2.000 Quadratmetern Produktionshalle dahinter, wie es sie im Herkules-Park gibt. Neue Bürohäuser wie das der Datev oder der VR-Bank sind einzelne Sachen. Die GfK sucht zurzeit eine Lösung. Ein Thema, das den Immobilienmarkt über Jahre hinweg überstrahlt, ist die Fürther Straße mit dem Quelle- und dem AEG-Gelände. Man braucht Geduld, und der Markt ist in keiner Weise hektisch, er ist grundsolide.

**¶ Es gibt wenig Zuzug von außen bei den Büromietern. Aber es gibt ihn. Wo kommen sie her?**

**Dr. Sebastian Greim:** Ein konkretes Beispiel ist unser Franken-Campus 148. Wir sind mit uns selbst als Mieter und anderen Ankermietern gestartet. Die weiteren Flächen, die sich um den Neubaupreis von gut zwölf Euro bewegen, haben wir fast ausschließlich an Externe vermietet. Diese Firmen kommen aus Mannheim oder Stuttgart und sind, ohne mit der Wimper zu zucken, mit zwölf Euro vollkommen einverstanden. Dabei

kann gerade zur Nutzung flächen- und energieeffizienter Neubauten die gesamte Metropol-Region mit ihren vorhandenen Personalressourcen den Unternehmen das Asset anbieten, das sie eigentlich brauchen. Die Personal- und Lebenshaltungskosten hier am Standort sind auch interessant.

**¶ Wie hat sich die Branchenstruktur bei den Mietern verändert?**

**Christian Bretthauer:** Es gibt in der Metropolregion – etwas zeitversetzt – die überall ablesbaren Verschiebungen hin zum tertiären Sektor. Dafür stehen exemplarisch neben renommierten Service-Spezialisten wie der Datev und der GfK verschiedene Call-Center und Rechenzentren der Banken, das Online-Institut ING Diba mit mehr als 1.000 Beschäftigten oder die Telefónica O2, die hier unter anderem ihre Kommunikationsnetze steuert. Diese Adressen benötigen große Flächen für personalintensive Dienstleistungen.

**Roland Burgis:** Wir haben eine relativ starke Gründerszene, die natürlich auch immer wieder Flächen sucht. Es fällt auf, dass immer wieder das Thema Medizintechnik aufkommt – aus Erlangen heraus, aber der Sitz ist dann häufig auch Nürnberg. Wir haben ganz gute Erfahrungen gemacht in diesem Bereich.

**Volker Koch:** Wir bekommen auch verstärkt universitäre Einrichtungen, jetzt gerade den Energie-Campus auf dem AEG-Areal. Auch sie haben eine Ausstrahlung in die Gründerszene hinein. Und wenn man die Uferstadt in Fürth sieht: Sie hat gerade über den Lehrstuhl „Neue Materialien“ eine sehr positive Entwicklung genommen und auch andere Nutzer angezogen.

**¶ Welche Veränderungen haben Sie auf dem Wohnungsmarkt bemerkt?**



Dr. Sebastian Greim  
KIB-Gruppe



Ulrich Liebe  
Bauhaus Bauträger- und Immobiliengesellschaft



Christian Bretthauer  
Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft

**Ulrich Liebe:** Unser Unternehmen bewegt sich mehr im mittleren und im oberen Marktsegment, verkauft und baut vorwiegend für Personen, die aus dem Umkreis kommen und in die Stadt, nach Nürnberg, Fürth oder Erlangen, ziehen wollen. Und zum anderen werden die Käufer immer älter. Das Durchschnittsalter liegt inzwischen sicher signifikant über 50 Jahren.

**Hans-Joachim Böttcher:** Es besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang bei Wohnungen für die Generation 55/60 plus. Sie will in die Stadt, barrierefrei wohnen, großzügig, mit Aufzug und Tiefgarage. So etwas in zentraler Lage wie in St. Sebald zu realisieren, ist herausfordernd. Andererseits gibt es die junge Generation. Ich denke da an Arbeitgeber wie die Dativ und ihren neuen Campus in der Fürther Straße. Die jungen Entwickler und Betriebswirte, die dorthin kommen, werden versuchen, im Umfeld zu wohnen. Sie sind gut ausgebildet und werden gut bezahlt. Die Preise dort werden steigen.

## „Die Nürnberger Wohnungspreise haben eine Grenze erreicht“

**Zeichnet sich bei der Entwicklung der Wohnungspreise ein Deckel ab?**

**Ulrich Liebe:** Wenn ich den Immobilienanteil der Nürnberger, der Fürther oder Erlanger Nachrichten aufschlage, dann stelle ich fest, dass die Anzeigen der Bauträger größer und bunter werden. Man wirbt wieder mit Startangeboten, mit „Closing-Angeboten“, mit Preisen wie 2011. Das macht man nicht, wenn man die Wohnung normal verkaufen kann. Aufgrund dieser Signale, aber auch der eigenen Erfahrung denke ich, dass wir in Nürnberg jetzt eine Grenze erreicht haben. Der Spitzenpreis in Nürnberg liegt

bei 5.000 Euro pro Quadratmeter – zum Beispiel im Opernpalais –, in Erlangen sind wir bei 4.500 bis 4.900 Euro und in Fürth bei etwa 4.200 Euro.

**Roland Burgis:** Es geht wieder zurück zur Normalität, denn diese Sonderkonjunktur aus Angst vor dem Euro flaut jetzt langsam ab. Es keimt eher die Angst vor dem Mietrecht auf.

**Hans-Joachim Böttcher:** Wir erleben eine erhöhte Nachfrage an Einschätzungen, ob es sich jetzt lohnt, die Eigentumswohnung oder das Haus zu verkaufen, weil man nicht mehr glaubt, dass die Preise weiter nach oben gehen. Das war im letzten Jahr noch völlig anders.

**Zum Thema Stadtentwicklung: Wie schätzen Sie die aktuelle Politik ein?**

**Hans-Joachim Böttcher:** Ich sehe mit Sorge, dass die Stadt im Prinzip an jeder Ausfallstraße nur große Büroflächen haben möchte. Ein Beispiel ist das Mercedes-Gelände an der Erlanger Straße. Das lässt die Stadtentwicklung stocken, denn wer soll diese ganzen Büroflächen mieten? Hochwertiges Wohnen passt nicht an einer stark befahrenen Ausfallstraße. Aber man kann diese Flächen auch nicht einfach stillstehen lassen, bis man entsprechenden Flächenbedarf hat. Ich denke dabei beispielsweise auch an die riesige Fläche an der Äußeren Sulzbacher Straße, der Branntwein-Monopolverwaltung, für die neue Nutzungskonzepte gesucht werden müssen.

**Einen gewissen Leidensdruck scheint es beim Thema Verkehr zu geben. Wo liegt das Problem?**

**Dr. Thomas Hörlbacher:** In erster Linie ist dies aus unserer Sicht die so genannte Nordanbindung am Flughafen, die völlig ungeklärt ist. Das ist natürlich für jemanden, der im Nürnberger Norden auch Flächen hat oder entwickeln will,

ein sehr unzufrieden stellender Zustand. Aber es hat auch insgesamt eine Strahlkraft, die den Flughafen und die Stadt Nürnberg betrifft. Das zweite Thema ist der Frankenschnellweg. Was passiert dort wann und in welcher Geschwindigkeit? Man kann Zweifel haben an der Zuverlässigkeit städtischer Planungen. Es gibt keine klare Vision, und das behindert ohne Zweifel Ansiedlungen und Investitionen.

**Wolfgang P. Küspert:** Zum Thema Verkehr gehört auch das Thema Logistik. Nürnberg möchte die Logistiker nicht haben und die Logistiker lehnen Großstädte inzwischen auch ab. Daher erleben wir viele Logistikansiedlungen in kleineren, umliegenden Städten und Gemeinden angrenzend an das sehr gut ausgebaute Autobahnnetz rund um Nürnberg, zum Beispiel Ansbach oder Forchheim. Ganz aktuell wird für C&A ein Logistikzentrum in Höchststadt an der Aisch errichtet. Daran kann man sehr gut die Strahlkraft der Metropolregion erkennen. Ich glaube, wir müssen uns in der Stadt Nürnberg von großen neuen Logistikansiedlungen verabschieden.

**Ein Dauerbrenner ist die Forderung nach einem neuen Kongresshotel in Nürnberg. Wieso gibt es das immer noch nicht?**

**Gerd Schmelzer:** Nürnberg bräuchte ein solches Haus, aber der Betrieb ist nicht zu finanzieren. Da muss eine Unterstützung über die öffentliche Hand, die Messegesellschaft oder die Flughafengesellschaft kommen. Wo dagegen wirklich etwas in Richtung Kongress passieren könnte, ist der neue Konzertsaal. Ich glaube, dass er sich in Richtung Meistersingerhalle orientieren wird. Das könnte der Zukunftsstandort Kongress sein. **¶**

Gastgeber der Unternehmerrunde war die KIB-Gruppe im Frankencampus 148. Moderiert wurde sie von Roswitha Loibl.