

Quartiere als Verführung

Größere Entwicklungsflächen werden in der Metropolregion Nürnberg zunehmend zur Mangelware. Die hohe Nachfrage nach ihnen fördert das Bauträgergeschäft, stellt aber für Projektentwickler wie **Volker Koch** eine Herausforderung dar.

Die Entwicklung neuer Stadtquartiere wie das Fürther Kavierlein gestaltet sich für den unbeteiligten Betrachter häufig langwierig. Vor welche Herausforderungen stellen solche Großprojekte den Projektentwickler? Die Entwicklung des Kavierleins blickt auf ein langjähriges wechselvolles Bemühen unterschiedlicher Firmen zurück und lässt sich nicht unmittelbar auf andere Quartiere übertragen. Wir haben das Gelände 2011 übernommen und befinden uns mittlerweile mit dem dritten von fünf Bauabschnitten in der Realisierung. Es ist uns gelungen, dort eine vielfältige Mischung unterschiedlicher, sich aber gut ergänzender Nutzungen von Wohnen über innovative Gastronomie, Gewerbe und Gesundheit umzusetzen. Große Quartiere verfügen über eine verführerische Komponente, da sie die Phantasie beflügeln und sich vieles davon sogar in Planungsrecht umsetzen ließe. Behindern sich die einzelnen Komponenten gegenseitig oder passen nicht zum Markt, sind die Pläne jedoch zum Scheitern verurteilt. Generell benötigt ein Projektentwickler für solche Projekte einen langen Atem, gute Marktkenntnisse und ein sensibles Gespür für künftige Bedürfnisse und Trends, denn große Projektentwicklungen brauchen Zeit, und Märkte können sich verändern.

ZUR PERSON Volker Koch ist Inhaber und Geschäftsführer der KochInvest Unternehmensgruppe. Seit Jahrzehnten in der Metropolregion Nürnberg verankert, agiert die Gruppe seit einiger Zeit auch außerhalb der Region. Die Leidenschaft des Inhabers gilt zudem der Förderung des regionalen Kunstmarktes.

Single-Tenant- versus Mixed-Use-Immobilien – wie sehen die Präferenzen von Investoren und Nutzern in der Metropolregion aus? Investoren treffen diese Entscheidung je nach Anlagepräferenzen, also in der Spannweite Finanzinvestment versus Risikomanagement. Bei beiden Strategien gibt es Chancen und Risiken. Unterschiedliche Nutzer bedeuten mehr Aufwand in der Verwaltung, bieten aber ein geringeres Ausfallrisiko. Die Finanzkrise hat gezeigt, dass selbst Gebäude mit namhaften großen Mietern plötzlich leer stehen können. Diese knüpfen ihre betrieblichen Entscheidungen nicht an bestehende Mietverträge. So fließt zwar bis zum Auslaufen des Mietvertrages im besten Fall weiterhin die Miete, das Gebäude steht aber leer und birgt die Gefahr einer Abwertung, auch für die Umgebung. Aufgrund der hohen Marktliquidität steigt die Nachfrage nach qualitativollen Gewerbeinvestments. Diese können wir in der Region häufiger nicht mehr bedienen. Der



boomende Wohnungsmarkt führt dazu, dass Bauträger Grundstücke aufkaufen, die früher dem Markt für Gewerbeimmobilien vorbehalten waren. Für gute Anlageobjekte sind ein geringeres Angebot und steigende Preise die Folge.

Führt dies zu einer stärkeren Nachfrage nach Projektentwicklungen? Traditionell sind Projektentwicklungen bei Investoren weniger gefragt, da sie fundierte Immobilienkenntnisse voraussetzen. Know-how-Träger für gemischt genutzte Quartiersentwicklungen wie unser Unternehmen gibt es nicht viele in der Region. Mischnutzungen setzen Wissen über viele Nutzungsarten, die alle ihre spezifischen Kriterien haben, voraus. Der Anteil an Investoren, die eine Projektentwicklung begleiten, steigt allerdings auch deshalb, weil sie sich auf diese Weise frühzeitig gute Objekte sichern können.

Führt die neue „Kunstvilla“ zu einer höheren Wahrnehmung des regionalen Kunstmarkts? Im Bereich der bildenden Kunst hat Nürnberg den Sprung von der großen Stadt zur Großstadt mit einem vielfältigen Angebot geschafft. Die „Kunstvilla“ füllt eine Bedarfslücke, die seit Jahrzehnten vorhanden ist. Während die „Städtische Kunsthalle“ vor allem internationale Kunst präsentiert, ist die „Kunstvilla“ Künstlern vorbehalten, die in irgendeiner Weise mit der Region verbunden sind. Zusammen mit dem „Staatlichen Neuen Museum für Kunst + Design“ und dem „Germanischen Nationalmuseum“ steht der Metropolregion Nürnberg eine breite Angebotspalette zur Verfügung. «

Gabriele Bobka