

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

ZUKUNFTSVISIONEN Wirtschaftsreferent
Dr. Michael Fraas zur neuen Dachstrategie

DIGITALISIERUNG Innovative Konzepte zur
Verknüpfung von realer und virtueller Welt

WOHNUNGSMARKT Der Wirtschaftsboom
lässt Kaufpreise und Mieten weiter steigen

Nürnberg

STADT DER WISSENSCHAFT

HAUFE.



Lichtenreuth

**Nürnberg – ein
starker Standort
powered by
Aurelis**



Marienzeile



Ehem. Kohlenhof

Mit Kreativität und Erfahrung schaffen wir in Nürnberg attraktive Flächen für Stadt, Bewohner und Berufstätige.

Aurelis Real Estate Service GmbH
Region Süd
Tel. 089 544559-0
www.aurelis-real-estate.de
info@aurelis-real-estate.de





„Offenheit, Neugierde, die Fähigkeit zum Perspektivenwechsel und die Freude am Lernen sind Botschafter der Innovationskraft, die unsere Welt im Großen wie im Kleinen jeden Tag verändert.“

Gabriele Bobka,
Wirtschaftsjournalistin

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Unternehmen wie Grundig, Quelle und AEG standen in der Metropolregion Nürnberg einst für Gründergeist und Innovationskraft. Diese Unternehmen haben dem globalen Wandel der Wirtschaft nicht standgehalten. Neben dem Zusammenbruch der Traditionsunternehmen stellten auch der Abzug der militärischen Streitkräfte und die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise die Kommunen der Metropolregion vor Herausforderungen. Inzwischen ist der Strukturwandel bewältigt und Nürnberg wird zunehmend auch als Hightech-, Industrie- und moderner Dienstleistungsstandort mit beachtlicher Innovationsdynamik wahrgenommen.

Doch erneut steht die Region vor großen Herausforderungen. Es gilt, den demografischen Wandel innovativ zu gestalten, im Klimaschutz neue Wege zu beschreiten, Globalisierung und eigene Identität harmonisch zu verbinden und die Digitalisierung in Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung als zukunftsweisenden Lösungsweg zur Vernetzung von realer und virtueller Welt zu konzipieren und umzusetzen. In Nürnberg entstehen wegweisende Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft. Mit dem Open-Innovation-Prinzip werden die Vernetzung und der Know-how-Transfer unter den Impulsgebern aus Forschung, Wissenschaft und Wirtschaft unterstützt.

Mit der geplanten eigenständigen Universität wird die Spitzentechnologie in den unterschiedlichsten Bereichen und die internationale Reputation des Wissenschaftsstandorts Nürnberg weiter vorangetrieben. Wie in der Metropolregion gilt es auch andernorts, auf der Grundlage vorhandener Ressourcen Profile zu entwickeln und das Wachstum zukunftsfähiger Branchen zu fördern.

Ihre

IMPRESSUM

Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg, Tel. 0800 7234-253;
Fax 0800 5050-446; E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur), Laura Henkel,
Jörg Seifert (Chef vom Dienst), Michaela Burgdorf (Fotos)

Journalistin im Heft: Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2018)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Niederlassung Würzburg
Unternehmensbereich Media Sales; Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Anzeigen

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733, klaus.sturm@haufe.de
Michael Reischke Tel. 0931 2791-543, michael.reischke@haufe-lexware.com

Verlagsvertretung

Jörg Walter, Tel. 0931 359515-66, info@wanema.de

Anzeigendisposition

Yvonne Göbel, Tel.: 0931 2791-470, Fax: -477
yvonne.goebel@haufe-lexware.com

Grafik/Layout: Hanjo Tews

Titelbild: hohl/gettyimages.de

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Inhalt

Boom am Investmentmarkt

Interview mit Nürnbergs Wirtschaftsreferent
Dr. Michael Fraas über die Entwicklungen
in der Metropolregion Nürnberg **04**

Reale und virtuelle Welt verbinden

Mit einer digitalen Dachstrategie die
Zukunftsfähigkeit stärken **06**

Ein Leuchtturm für die Wissenschaft

Die Stadt erhält eine eigenständige
Universität für bis zu 6.000 Studenten **08**

Quartiersentwicklung

Knappe Flächenressourcen benötigen
innovative Konzepte für neue Quartiere.
Mischnutzungen sind dabei en vogue **10**

Gewerbe mit Potenzial

Flächennachfrage wird in Nürnberg
aktiv gemanagt **13**

Preis der Attraktivität

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum
lässt Preise und Mieten steigen **14**

Büroimmobilien

Die geringe Verfügbarkeit moderner
Büroflächen verstärkt das Engagement
der Engennutzer **17**

Investoren kommen von überall

Der prosperierende Wirtschaftsstandort zieht Unternehmen aus dem In- und Ausland an. Die hohe Nachfrage nach Immobilien lässt Preise und Mieten steigen. **Dr. Michael Fraas** zu den Entwicklungen des Immobilienstandorts und zur neuen digitalen Dachstrategie.



„Der Investmentmarkt hat sich extrem stark entwickelt. Nürnberg steht mittlerweile im Fokus von überregionalen und teilweise internationalen Investoren.“

Unter dem Leitbegriff „Digitales Nürnberg“ erarbeitet die Stadt eine Dachstrategie zur digitalen Transformation. Was bedeutet das konkret? Die digitale Transformation ist ein umfassender Prozess. Sie betrifft neben Stadtverwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft die gesamte Stadtgesellschaft und alle Lebensbereiche. Sie wird weitreichende Folgen haben, die heute noch nicht vollständig absehbar sind. Durch den Einsatz digitaler Technologien soll die Stadt nachhaltiger, energie- und ressourceneffizienter, technologisch innovativer, wirtschaftlich wettbewerbsfähiger und sozial inklusiver gestaltet werden. Um dies zu erreichen, wird unter Federführung des Wirtschaftsreferats derzeit eine digitale Dachstrategie in Form des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) „Digitales Nürnberg“ entwickelt. Diese bündelt die einzelnen digitalen Fachstrategien und Projekte der

Geschäftsbereiche und stimmt sie sinnvoll aufeinander ab. Sie soll einen Orientierungsrahmen und ein Koordinatensystem in dem umfassenden und weitreichenden Prozess der digitalen Transformation bieten. Um Bürgerschaft, Wissenschaft, Wirtschaft und die gesamte Stadtgesellschaft einzubinden, wird ein Beteiligungsprozess durchgeführt. Zudem soll das „Labelling“ Nürnbergs als digitaler Standort geschärft werden. Wir zeigen, dass Nürnberg schon heute in vielen Bereichen digital ist und zahlreiche digitale Projekte laufen.

Und was heißt das für die Immobilienwirtschaft? Es ist unser Ziel, in der Stadt die Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Immobilienwirtschaft wie auch andere Unternehmen am Standort benötigen. Wo sich durch Digitalisierung neue Chancen bieten, müssen und wollen wir den Boden bereiten. Smarte Gebäude müssen künftig

im Zusammenhang mit smarten Quartieren und der smarten Stadt betrachtet werden. Und auch eine digitalisierte Wirtschaft stellt ganz neue Anforderungen.

Nürnberg verzeichnete 2017 erstmals mehr als eine Milliarde Transaktionsvolumen für Immobilien, gut das Doppelte wie noch 2014. Was macht die Stadt für Investoren so attraktiv? Der Investmentmarkt hat sich in den vergangenen Jahren extrem stark entwickelt. Nürnberg steht mittlerweile im Fokus auch überregionaler und teilweise internationaler Investoren. Natürlich „profitiert“ Nürnberg hier von den weitgehend leergekauften Märkten und der seit Jahren andauernden Talfahrt der Renditen in den A-Städten. Zwar sind attraktive Objekte in guten Lagen auch in Nürnberg inzwischen schwer zu finden, insgesamt bestehen für Investoren in Nürnberg aber

noch deutlich mehr Möglichkeiten als in den A-Städten. Nürnberg punktet zudem mit einer stabilen und zukunftsgerichteten Wirtschaftsstruktur mit Kernkompetenzen in allen wichtigen Zukunftsfeldern. Hinzu kommt eine stetig wachsende Einwohnerzahl. Nicht zuletzt bietet Nürnberg eine optimale Lage im Zentrum der Europäischen Metropolregion Nürnberg. Die Stärke des Nürnberger Investmentmarktes wirkt außerdem selbstverstärkend: Ein attraktiver Markt mit hoher Nachfrage und niedrigen Leerstandsquoten reduziert das Investitionsrisiko; das wiederum wirkt belebend auf die Investitionstätigkeiten.

Die zunehmende Filialisierung der 1A-Lagen in Großstädten weckt die Sorge vor einem Verlust innerstädtischer Authentizität. Wie sieht die Situation in Nürnberg aus? Der Nürnberger Han-

del verfügt über einen großen Einzugsbereich, der bis nach Thüringen und nach Tschechien reicht. Dieser Einzugsbereich mit seiner kaufkraftstarken Bevölkerung trägt dazu bei, dass Nürnberg für Filialisten sehr interessant ist. Filialisten innerhalb unserer 1A-Lagen sind daher wichtiger Bestandteil der Einkaufslandschaft Nürnbergs. Zur Unverwechselbarkeit und zur innerstädtischen Authentizität tragen allerdings hauptsächlich die kleinen inhabergeführten Betriebe bei, die in großer Vielfalt in Nürnberg vertreten sind. Diese geraten jedoch aktuell vor allem durch den wachsenden Onlinehandel unter Druck. Hier steuert das Wirtschaftsreferat durch gezielte Maßnahmen gegen, etwa durch die Einrichtung eines City Managements als „Kümmerer“ für den lokalen Einzelhandel in Nürnberg. Das City Management übernimmt dabei vor allem die In-

itiierung, den Ausbau und die Pflege von Netzwerken. Ab Herbst 2018 entwickelt das Wirtschaftsreferat gemeinsam mit den Nürnberger Händlern eine mittelfristige Zukunftsstrategie für den Handelsstandort Nürnberg. «

Gabriele Bobka

ZU PERSON

Der Jurist **Dr. Michael Fraas** ist seit Herbst 2011 Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg. Wirtschaftspolitisch setzt er sich für die Weiterentwicklung des Standorts zur Innovations-Hauptstadt für Zukunftstechnologien sowie für Forschung und Entwicklung ein.



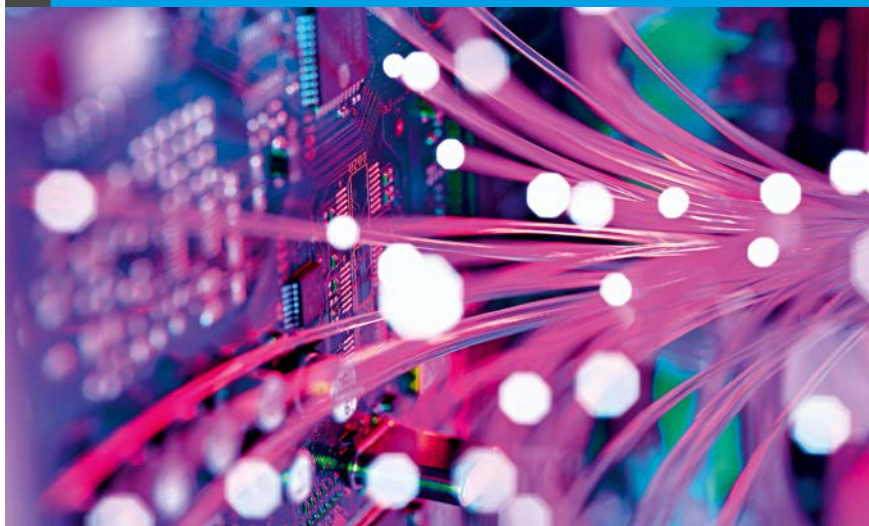
ERFOLGREICHE PROJEKTE BRAUCHEN MEHR ALS NUR KAPITAL.



VERTRAUEN | SCHNELLIGKEIT | PARTNERSCHAFT

Als umfassender Immobilienspezialist bieten wir unseren Partnern schnelle, individuelle und maßgeschneiderte Mezzanine-Lösungen. Durch unsere hohe Expertise in der Projektentwicklung und im Asset- & Property-Management überzeugen wir mit partnerschaftlicher Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Mehr über unseren MEZZ&MORE-Ansatz und unser weit über die reine Finanzierung hinausgehendes Leistungsspektrum erfahren Sie unter:

www.pegasus-cp.de



Neue digitale Treffpunkte

Die Digitalisierung wird in den kommenden Jahren die gesamte Lebens- und Arbeitswelt stark verändern. Auch in Nürnberg erproben Bevölkerung und Wirtschaft neue Wege zur Verbindung von realer und virtueller Welt.

Die Digitalisierung gilt als größter globaler Innovationstreiber. Die Internationalisierung, der Trend zur Spezialisierung und zu höherer Wertschöpfungstiefe führen zu einer gigantischen Menge an digitalen Daten. Deren effiziente Nutzung erfordert nicht nur ein professionelles Daten- und Informationsmanagement, sondern in vielen Fällen auch eine Neuausrichtung der Geschäftsmodelle und eine Steigerung der Innovationsfähigkeit. Die digitale Transformation ist ein umfassender Prozess, der die gesamte Stadtgesellschaft und alle Lebensbereiche umfasst.

DACHSTRATEGIE ZUR DIGITALEN TRANSFORMATION Daher erarbeitet die Stadt Nürnberg eine Dachstrategie zur digitalen Transformation in Form des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) „Digitales Nürnberg“. Ziel ist es, die digitale Transformation in Nürnberg zu gestalten. „Digitalisierung ist kein Selbstzweck. Vielmehr soll mit dem Einsatz digitaler Tech-

nologien die Stadt nachhaltiger, energie- und ressourceneffizienter, technologisch innovativer, wirtschaftlich wettbewerbsfähiger und sozial inklusiver gestaltet werden, um die Lebensqualität für die Menschen zu heben. Daher wollen wir im breiten Dialog mit Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft die Dachstrategie in Form des INSEK „Digitales Nürnberg“ erarbeiten“, erläutert Nürnbergs Wirtschaftsreferent Michael Fraas. Mit dem Zentrum für digitale Produktion und dem Embedded Systems Institute wird darüber hinaus ein erfolgreicher Technologietransfer sichergestellt. Die Initiative „Startup.Digital.Nürnberg“ unterstützt vor allem die Gründungen neuer Hightech-Unternehmen.

DIGITAL-GIPFEL 2018 IN NÜRNBERG Nürnberg wird im Dezember Gastgeber des Digital-Gipfels der Bundesregierung. Nürnberg begleitet die digitale Transformation seit Jahren als Gastgeber wichtiger Messen und Kongresse aus den Bereichen

IT und Elektronik. Beim Gipfel werden die Ergebnisse der Gipfelplattformen präsentiert, Trends vorgestellt und digitalpolitische Lösungsansätze diskutiert. Der Digital-Gipfel und sein ganzjähriger Prozess bilden die zentrale Plattform für die Zusammenarbeit von Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft bei der Gestaltung des digitalen Wandels.

DIGITALER HUB IN DER NÜRNBERGMESSE

Die NürnbergMesse Group hat ein spezielles „Digital Office“ für die digitale Transformation geschaffen. „Mit unserem Digital Office steuern wir nun in der NürnbergMesse die drei zentralen Dimensionen der Digitalisierung. Dies sind der Aufbau einer hochleistungsfähigen technischen Infrastruktur, die Digitalisierung von unternehmerischen Prozessen sowie die Entwicklung neuer, digitaler Geschäftsmodelle“, führen die CEOs der NürnbergMesse, Roland Fleck und Peter Ottmann, aus. Dabei werden digitalisierungsrelevante Aufgaben gebündelt und alle betroffenen Unternehmensbereiche systematisch einbezogen. Das neue „Digital Office“ sei bewusst als Clearing- und Steuerungseinheit positioniert worden.

Als Impulsgeber der digitalen Transformation im Unternehmen stehe es im engen Austausch mit externen Partnern aus der Forschung und der Gründerszene. Gesteuert von Martin Kassubek, Abteilungsleiter Strategie- und Unternehmensentwicklung, kommen im Digital Office die unterschiedlichen Digitalisierungs-Experten aus den Bereichen Innovationsmanagement, IT und ITK-Infrastruktur zusammen: Ihre Aufgabe ist es, neue, digitale Geschäftsmodelle und Anwendungen zu identifizieren, sie in die Geschäftsprozesse der Messe einzubinden und die notwendige Infrastruktur dafür bereitzuhalten.

Seit Januar 2018 kooperiert die Messgesellschaft mit dem Tech-Inkubator „Zollhof“, dem digitalen Gründerzentrum für Mittelfranken in Nürnberg. Unter dessen Dach tüfteln Start-ups und Vorreiter der Digitalisierung an neuen Geschäftsmodellen und digitalen Anwendungen. »

Gabriele Bobka



Perle der Altstadt

staab
ARCHITEKTEN

In einer Zeit, in der es die Menschen immer mehr in die Großstädte zieht, sind es die einzelnen Viertel, die dem Leben Gestaltungsraum, sozialen Austausch und ein Gefühl von Zugehörigkeit verleihen. Der Augustinerhof soll Treffpunkt für Einheimische, Wissbegierige und Kreative sein. Er soll ein Ort der Begegnung und der Zusammenkunft mit Besuchern aus aller Welt werden.

Außergewöhnliche Ideen und Originalität, Design und Handwerk, Kunst und Kultur werden das neue Viertel formen.

Im Deutschen Museum werden Innovationen und Visionen die Menschen begeistern und ihnen Technik und Zukunftsforschung näher gebracht.

Durch die Lebendigkeit des Augustinerhofs entsteht ein Platz an der Pegnitz, der zu einem zentralen Treffpunkt der Stadt werden wird.

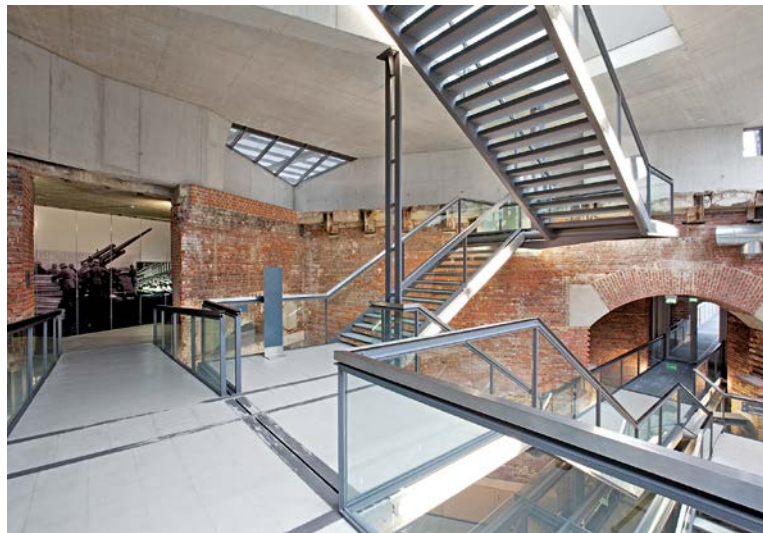
Ob Weltenbummler oder Einheimischer – der Besuch wird zu einem einzigartigen und erinnerungswürdigen Erlebnis, bei dem die Zukunft und die Gegenwart mit allen Sinnen begriffen werden kann.

AUGUSTINERHOF

Ein Leuchtturm für den Wissenschaftsstandort

Nürnberg erhält eine eigenständige Universität mit 100 Professoren und bis zu 6.000 Studierenden. Mehr als eine Milliarde Euro will das Land Bayern in die zehnte Universität des Landes investieren. Entstehen soll sie auf dem ehemaligen Areal des Südbahnhofs.

Nürnberg ist schon heute ein attraktiver Wissenschaftsstandort mit einem breit gefächerten Studienangebot, das neben Naturwissenschaft und Technik auch Wirtschaft, Medien, Soziales und die freien Künste abdeckt. Neben der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) soll Nürnberg nun eine eigenständige Universität mit Schwerpunkt auf dem Gebiet der Technikwissenschaften erhalten. Die Grundlage sollen die Zukunftsfelder Mobilität der Zukunft, Energieforschung, Automatisierungstechnik, Robotik, Leistungselektronik, Industrial Design und Communication, Sicherheit in der Informationstechnik, Simulation und Modellierung sowie Hochleistungsrechnen bilden. Die Neugründung soll als internationale Spitzenuniversität mit Pilotcharakter neue Wege einschlagen. Angedacht ist eine Campus-Universität, die Lehre, Forschung und Wohnen verbindet. Die bayrische Landesregierung will damit die Hochschulregion Nürnberg-Erlangen weiter stärken. Unter dem Vorsitz von Professor Wolfgang Herrmann, Präsident der TU München, erarbeitet aktuell eine Strukturkommission ein Konzept, das nach Beschlussfassung durch die bayrische Staatsregierung dem Wissenschaftsrat (Köln) zur Begutachtung vorgelegt werden soll. Im Jahr 2020 soll der Ministerrat über die Umsetzung des Konzepts entscheiden. Die neue Campus-Universität wird auf dem rund 37 Hektar großen Areal des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker



Straße errichtet. „Hier entsteht eine völlig neuartige Universität, die den gesamten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Metropolregion Nürnberg für die Zukunft stärkt“, sagt Nürnbergs Wirtschaftsreferent Michael Fraas.

BOTSCHAFTER FÜR DIE EUROPÄISCHE KULTUR Nürnberg will europäische Kulturhauptstadt 2025 werden. Für die Bewerbung muss die Stadt ein nachhaltiges Konzept für die Stadtgesellschaft im Jahr 2025 entwerfen und herausfinden, welche Fragen Europa 2025 beschäftigen werden. Nürnberg will sich fünf Themenschwerpunkten widmen: „Europa – quo vadis?“, „Digitalisierung des Alltags“, „Zukunft der Arbeit“, „Migration, Heimat und Diversity“ und „Zukunftsgerichtete Erinnerungs-

kultur“. Nürnberg ist insgesamt reich an Kultur und Kreativität. Dies bestätigte der erste europaweite Städtevergleich „Kultur und Kreativität“ der Europäischen Kommission. In diesem Ranking erreichte Nürnberg in seiner Einwohnerklasse unter 36 bewerteten europäischen Großstädten den vierten Platz. Beim Kriterium „Kreative Wirtschaft“ belegte die Stadt sogar den dritten Platz.

EINE NEUE HEIMAT FÜR DIE MUSIK Die Stadt Nürnberg baut neben der Meistersingerhalle an der Ecke Münchener Straße/Schultheißallee ein neues Konzerthaus. Es bietet Platz für rund 1.500 Zuschauer, eine optimale Akustik und freie Sicht von allen Plätzen aus. Baubeginn ist voraussichtlich 2021. Bis 2023 soll der Neubau



stehen. In dem von der Stadt 2017 ausgelobten zweiphasigen Wettbewerb, an dem sich 246 Architekturbüros aus aller Welt beteiligt hatten, hat ein Team aus drei Architekturbüros – Johannes Kappler Architektur und Städtebau GmbH (Nürnberg), Super Future Collective (Nürnberg) und Topotek 1 Architektur GmbH (Berlin/Zürich) – das Rennen gemacht. Ihr Vorschlag mit Naturstein-, Holz- und Glaselementen zeichne sich durch Klarheit aus und schaffe mit der Meistersingerhalle eine gelungene Ensemblewirkung, so die Begründung der Jury. „Mit dem Neubau des Konzerthauses schafft die Stadt Nürnberg, die sich um den Titel ‚Kulturhauptstadt Europas 2025‘

Meistersingerhalle. Alle drei Baumaßnahmen sind Teil des so genannten Nürnberger Kulturpakts. 2032 sollen alle Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

MEHR PLATZ FÜR DIE GESCHICHTE Das Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände befasst sich mit der besonderen historischen Bedeutung des größten erhaltenen Ensembles nationalsozialistischer Staats- und Parteiarchitektur in Deutschland. Es wurde 2001 im nördlichen Kopfbau der unfertigen Kongresshalle der Nationalsozialisten eröffnet. Die Einrichtung erschließt gerade für junge Menschen ohne persönlichen Bezug zur NS-Zeit die vorhandenen



Links: Das Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände macht die unheilvolle Geschichte der NS-Zeit erlebbar.

Rechts: Das neue Konzerthaus wird ab 2023 Platz für 1.500 Zuschauer und eine optimale Akustik bieten.

bewirbt, einen Ort, der höchsten musikalischen Ansprüchen von Publikum und Künstlern genügt und zugleich einen über Landesgrenzen hinausstrahlenden architektonischen Glanzpunkt setzt“, so Professor Julia Lehner, Kulturreferentin der Stadt Nürnberg. Mit dem Bau des neuen Konzerthauses eng verbunden sind auch die Sanierung des Opernhauses und der

steinernen Zeugnisse und verdeutlicht die Mechanismen und Instrumentarien totalitärer Systeme und Gewaltherrschaften. Da das Zentrum ursprünglich nur auf rund 100.000 Besucher ausgerichtet war, inzwischen aber 250.000 Besucher kommen, erhält es ab 2019 einen Ausbau der allgemeinen Publikumszonen sowie eine Erweiterung der Ausstellungsflächen. Zusätzlich sollen weitere Flächen für wissenschaftliches Arbeiten und Räume für eine zeitgemäße Bildungsarbeit geschaffen werden, die in ihrer didaktischen Ausstattung die Ansprüche älterer Besucher berücksichtigen, aber auch auf die Rezeptionsgewohnheiten Jüngerer eingehen. Die Gesamtkosten umfassen rund 15,3 Millionen Euro. «

Gabriele Bobka



**Der richtige Partner
für gewerbliche
Immobilienkunden.**



**Mein Team
und ich freuen
uns auf Sie!**

Miguel Soto Palma
Direktor Immobilienkunden
Tel. 0911 230-4802
miguel.soto-palma@sparkasse-nuernberg.de



**Mehr
Informationen**

sparkasse-nuernberg.de/immobilienkunden

 **Sparkasse
Nürnberg**

Die Mischung macht's

Die Attraktivität von Nürnberg führt zunehmend zu Flächenkonkurrenz. Die Stadt setzt daher in den innerstädtischen Bereichen auf Nutzungsmischung als Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Frage nach der richtigen Vorgehensweise gewinnt dabei an Bedeutung.

Um den demografischen und sozialen Herausforderungen zu begegnen, benötigen Städte neue Strukturen des Zusammenlebens. Der Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft verringert die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Arbeiten und begünstigt damit die Mischung von Funktionen. Bestandsquartiere wie innenstadtnahe gemischte Altbauquartiere erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie weisen eine breite Palette von Wohnungstypen auf, bieten kleinen und mittleren Betrieben aus unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen sowie Existenzgründern gute Standortbedingungen und verfügen über ein gutes Versorgungsangebot. Die neue Baurechtskategorie „Urbanes Gebiet“ fördert Quartiersentwicklungen, die Wohnen, Büros, Hotels sowie Gastronomie umfassen. Innenstadtnahe, nicht mehr benötigte Infrastruktur- oder Produktionsareale bieten hierbei gute Voraussetzungen. Ihre Lage macht sie attraktiv und die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen bieten Anknüpfungspunkte für eine Neupositionierung.

ALTSTADT-KARREE SORGT FÜR NEUE IMPULSE Development Partner plant auf dem Grundstück des heutigen „City Point“ in der Nürnberger Altstadt das „Altstadt Karree“ mit rund 36.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Das Investitionsvolumen des Neubaus mit insgesamt sechs oberirdischen Geschossen sowie zwei Untergeschossen für Handel, Lager und Stellplätze umfasst rund 200 Millionen Euro. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und Dienstleistung. Der Projektentwickler hatte das

Grundstück zwischen Breite Gasse, Pfannenschmiedgasse und Hallplatz bereits 2017 von einem Geschlossenen Immobilienfonds der Deutschen Bank erworben. Im Rahmen eines nicht offenen Architektenwettbewerbs mit elf renommierten Büros sollen nun Lösungen für die gestalterische Einbindung des Neubaus in die unter Ensembleschutz stehende Altstadt und in das nähere städtebauliche und architektonische Umfeld kreiert werden. „Das Besondere an diesem Projekt ist, dass durch das von Development Partner verfolgte Konzept, beginnend mit dem Rückbau der alten Bausubstanz des ehemaligen Hertie-Hauses und dem in enger

Abstimmung zwischen Investor und Stadt entstehenden Neubau, ein städtebaulicher Missstand in dieser zentralen Lage korrigiert und damit ein Stück Stadtreparatur in der Nürnberger Altstadt umgesetzt werden kann“, erläutert Daniel Ulrich, Planungs- und Baureferent der Stadt Nürnberg. „Nürnberg ist ohne Zweifel einer der besten Einzelhandelsstandorte Deutschlands. In Kombination mit einem sehr gut funktionierenden Hotelmarkt sowohl für Business- wie auch für Freizeit-Gäste macht uns dies auch im heutigen Markt für die verhältnismäßig große Investition in ein Geschäftshaus in einer so genannten B-Stadt insgesamt sehr zuversichtlich“, so



Fotos: Haupt Immobilien Holding; Sontowski & Partner Group / RKW Düsseldorf; alpha Gruppe / Stab Architekten

Ralf Niggemann, Vorstandsvorsitzender von Development Partner. Das Bestandsgebäude des heutigen „City Point“ besteht im Wesentlichen aus der Bausubstanz des in den 1950er Jahren an dieser Stelle errichteten Hertie-Kaufhauses, welches in den 1990er Jahren von der ECE mit übersichtlichen Eingriffen umgebaut wurde.

AUGUSTINERHOF NIMMT GESTALT AN Auf dem lange Zeit größten brachliegenden Areal mitten in der Nürnberger Altstadt realisiert die Alpha Grundbesitz das neue Stadtquartier „Augustinerhof“. Die Pläne beruhen auf dem Ergebnis des Wettbewerbs, den die alpha Gruppe 2008 ausgelobt hatte und aus dem das Berliner Büro Staab Architekten als erster Preisträger hervorgegangen war. Auf rund

5.500 Quadratmetern Nutzfläche wird im Kopfbau des Quartiers die Zweigstelle des Deutschen Museums entstehen. Das Zukunftsmuseum im Augustinerhof macht Naturwissenschaft und Technik erlebbar. Neben dem Deutschen Museum wird das Zusammenspiel von Einzelhandel und Restaurants und vor allem auch ein Hotel die Atmosphäre dieses neuen Areals prägen. Das Design-Hotel mit seinen rund 120 Gästezimmern soll von der alpha Gruppe betrieben werden und ist in die gehobene Vier-Sterne-Kategorie einzuordnen. Ergänzt wird das Ensemble durch ein Café an der Winklerstraße sowie ein Restaurant, das teilweise über der Pegnitz schwebt. Die Fertigstellung des rund 100 Millionen Euro teuren Projektes ist für Ende 2019 geplant.

QUARTIER AM LUITPOLDHAIN STATT AUTOHAUS KRAUSS Auf dem rund 28.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen denkmalgeschützten Autohauses Krauss in der Mitte des Stadtteils St. Peter will die KIB Gruppe nach Plänen des Münchner Büros „steidle architekten“ das „Quartier am Luitpoldhain“ realisieren. Das neue Quartier befindet sich in einem Übergangsbereich von der gründerzeitlich gewachsenen Bebauung des Stadtteils St. Peter zu den großmaßstäblichen Stadtstrukturen der Bundesanstalt für Arbeit und des Terrassenwohnhochhauses an der Hainstraße sowie dem Luitpoldhain als Grün- und Erholungsraum und stellt eines der letzten großen Entwicklungspotenziale in der Südstadt dar. Geplant ist ein Nutzungsmix aus vielfältigen »



Seite 10:
Die Quartiersentwicklung
Tafelhof Palais bringt neues
Leben in die ehemalige
Hauptpost.



Seite 11:
Oben: Auf dem Postareal
Forchheim ergänzen sich ab
2020 Wohnungen und ein
Hotel.

Mitte: In den Kopfbau des
neuen Quartiers Augustiner-
hof zieht die Zweigstelle des
Deutschen Museums.

Unten: Am Ellinger Tor ent-
stehen Wohnungen für Seni-
oren und die Geschäftsstelle
der Diakonie Weißenburg-
Gunzenhausen.



ANZEIGE

WIR ENTWICKELN DIE ZUKUNFT des Wohnens, Arbeitens und Lebens.

Als Initiator, Projektentwickler und Bauträger bieten wir unseren Kunden überzeugende Konzepte und komplette Leistungspakete auf nationaler und internationaler Ebene an.



Immotions by **SP** **sontowski & partner GROUP** 09131 7775-0

Sontowski & Partner GmbH | Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen
info@sontowski.de | www.sontowski.de

Wohnformen, Arbeiten und Handel. Die Zerteilung des dreieckigen Grundstücks soll sowohl funktional als auch strukturell beibehalten werden.

NEUES QUARTIER IM NÜRNBERGER NORD-WESTEN Auf einem Ende 2016 von Project Immobilien erworbenen rund 4.400 Quadratmeter großen Baugrundstück in Nürnberg-Maxfeld will das Unternehmen ein Wohnquartier mit insgesamt über 100 Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen realisieren. Zum Gewinner des städtebaulichen Architektenwettbewerbs „Wohnquartier Bayreuther Straße 20“ wurde das Münchner Architekturbüro Grassinger Emrich Architekten gewählt. Der Gewinnerentwurf sieht die Errichtung eines sechsgeschossigen Wohngebäudes mit Tiefgarage in zwei Bauabschnitten vor. Die Wohneinheiten sollen rund um einen geschützten Innenhof, die Gewerbeeinheiten straßenseitig im Erdgeschoss entstehen. Der Baubeginn ist für Mitte 2019 geplant.

VIelfalt auf dem GLASKONTOR-GELÄNDE Sontowski & Partner realisieren für rund 22 Millionen Euro in Bamberg-Wunderburg das Wohn- und Geschäftshaus „Ulanenpark“. Neben dem Gewerbeangebot im Erdgeschoss verfügt das viergeschossige Gebäude über 57 Mietwohnungen zwischen 30 und 130 Quadratmetern, die sich auf die oberen drei Geschosse verteilen. Neben dem Vollsortimenter Rewe, der rund 1.800 Quadratmeter anmietet, wird das japanische Restaurant Misako Sushi auf den restlichen 320 Quadratmetern seine erste Filiale in Bamberg eröffnen. Architektonisches Highlight ist die vertikale Fassadenbegrünung, die für ein gutes Klima in und um das Objekt sorgt. Das einstige Glaskontor-Gelände zählte zu Bambergs größten Industriebrachen.

SENIORENGERECHTES WOHNEN IN WEIßENBURG Weißenburg bekommt in unmittelbarer Nähe zur Altstadt ein neues Stadtquartier. Auf dem ehemaligen Aurnhammer + Benedict-Gelände an der Nürnberger Straße realisiert die KIB Gruppe im Quartier „Am Ellinger Tor“ sowohl die neue Geschäftsstelle der Di-

akonie Weißenburg-Gunzenhausen als auch 18 konventionelle Eigentumswohnungen und 75 Seniorenwohnungen, die einem integrierten Wohn- und Lebenskonzept für Senioren folgen. Im neu entstehenden Stadtquartier wird die Diakonie Weißenburg-Gunzenhausen den Service und die Betreuungsleistungen der Seniorenwohnungen übernehmen. Die Diakonie führt in dem Neubau zudem ihre Beratungsstellen und die Geschäftsstelle zusammen. „Im Service-Wohnen für Senioren können Bewohner auch im Alter ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben führen“, erläutert Martin Rufferts-Höfer, Geschäftsführer der Diakonie Weißenburg-Gunzenhausen.

NEUORDNUNG DES FORCHHEIMER POST-AREALS Sontowski & Partner entwickelt auf dem ehemaligen Postareal in Forchheim ein Business Hotel und ein Wohngebäude mit Platz für rund 25 Wohnungen. Ab 2019 soll zudem das dann frei werdende, ehemalige Post-Verwaltungsgebäude revitalisiert und in ein Wohn- und Geschäftshaus umgewandelt werden. Das Unternehmen investiert 30 Millionen Euro in das Projekt. Das Hotel mit 150 Zimmern wird von der Novum Hotel Group unter dem Namen „niu HOP“ betrieben werden. „Ziel der Planungen war es, einen Nutzungsmix zu realisieren, der das Quartier aufwertet und durch ein zukunftsgerichtetes Konzept die Stadtentwicklung unterstützt. Forchheim bekommt zunehmende Bedeutung als Wirtschaftsstandort, dem tragen wir mit dem Business Hotel und weiteren Gewerbeflächen Rechnung“, so Matthias Hubert, geschäftsführender Gesellschafter von Sontowski & Partner. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2020 geplant.

DIE EHEMALIGE HAUPTPOST ERWACHT ZUM LEBEN Nach über 20 Jahren Leerstand erwacht das Areal der ehemaligen Hauptpost am Nürnberger Bahnhofsplatz zu neuem Leben. Die Hubert Haupt Immobilien Holding entwickelt hier den modernen Gewerbekomplex „Tafelhof Palais“ mit rund 47.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Die denkmalgeschützte Fassade und die Treppenhäuser

im Rundbau bleiben erhalten. Das erste der Postgebäude entstand 1861 im Stil der Neugotik. In Ergänzung dazu wurde 1914 mit einem östlichen Erweiterungsbau an der Allersberger Straße begonnen, der bis heute prägend für das Ensemble der ehemaligen Hauptpost ist. Wegen der Fassade, die einen Viertelkreis beschreibt, ist das Gebäude bei den Nürnbergern seit jeher als Rundbau bekannt. Nach der Fertigstellung des Tafelhof Palais finden die Deutsche Post mit dem Zustellstützpunkt und die Postbank mit dem Filialbetrieb auf 1.700 Quadratmetern wieder ihren Platz. Auch für die beiden entstehenden Hotels stehen die Mieter fest. So bezieht einerseits die Motel One Group etwa 16.700 Quadratmeter Fläche. Auf weiteren rund 14.000 Quadratmetern wird das Vier-Sterne-Superior „Leonardo Royal Hotel Nuremberg“ mit 238 Zimmern und Suiten sowie einem großen Konferenz- und Tagungsbereich mit über 1.000 Quadratmetern eingerichtet. Rund 11.000 Quadratmeter Büroflächen und Einzelhandel mit 800 Quadratmetern Verkaufsfläche ergänzen den Nutzungsmix.

QUARTIER MIT TURMBLICK Auf dem 18.400 Quadratmeter großen ehemaligen Coca-Cola-Areal an der Ostendstraße in Nürnberg-Mögeldorf realisiert die Sontowski & Partner Group für 190 Millionen Euro das urbane Quartier „Seetor City Campus“. Neben den Büro- und Gewerbeflächen werden in dem Gesamtquartier ein Hotel mit 140 Zimmern, ein Gesundheits- und Dienstleistungszentrum und ein 18-geschossiger Wohnturm entstehen. Das Quartier basiert auf den Plänen des Düsseldorfer Architektenbüros RKW Rohde Kellermann Wawrowsky, die 2016 als Gewinner aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgingen. Auch die Fassadengestaltung der rund 18.000 Quadratmeter umfassenden Büro- und Gewerbeflächen wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs ermittelt. Prämiert wurden die beiden Entwürfe des Münchner Büros Hilmer Sattler Architekten und der Ingolstädter Architekten nbundm*.

»

Gabriele Bobka

Flächennachfrage aktiv managen

Nürnberg bietet für Unternehmen aus allen Branchen gute Investitionsmöglichkeiten. Zu den Standortvorteilen zählen die zentrale Lage in Europa, gut erschlossene Gewerbeparks und eine leistungsfähige Infrastruktur.

Nürnberg hat den Strukturwandel erfolgreich gemeistert – und damit verbunden den großen Schritt vom reinen Industriestandort hin zum Zentrum für zukunftsfähige Produktionsbetriebe, verschiedenste Dienstleister und innovative Start-ups. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen und -immobilien in Nürnberg hat in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Um die positive Entwicklung Nürnbergs als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort weiterhin aufrechtzuerhalten, setzt die Stadt auf eine integrierte Flächenentwicklung. Im Rahmen des „Masterplans Gewerbeflächen“ werden gewerbliche Potenzialflächen erfasst und aktualisiert.

BAUPLATZ DRINGEND GESUCHT Der Immobilienbericht 2018 der Stadt Nürnberg weist für Kaufpreise voll erschlossener Grundstücke mit Gewerbe- und Industrienutzung bei sehr guter Standortqualität eine Spanne zwischen 200 und 290 Euro pro Quadratmeter aus, bei guter Standortqualität liegen die Preise zwischen 150 und 220 Euro pro Quadratmeter. Grundstücke mit einfachen Standortqualitäten sind für 35 bis 130 Euro pro Quadratmeter zu haben. Die Mieten für Produktionsflächen bewegen sich auf einem Niveau von vier bis 6,50 Euro pro Quadratmeter, Hallenflächen für Logistik kosten drei bis fünf Euro pro Quadratmeter.

SCHNELLVERBINDUNG ZWISCHEN NÜRNBERG UND BERLIN Für Unternehmen und Logistiker spielt bei der Entscheidung für einen Standort das Kriterium der Minimierung von Transportkosten eine große Rolle. Seit Dezember 2017 verbindet eine



Der Airport Nürnberg boomt sowohl beim Passagier- als auch beim Luftfrachtverkehr.

neue ICE-Strecke Nürnberg mit Berlin. Beide Städte sind nun in weniger als drei Stunden zu erreichen.

FLUGVERKEHR WÄCHST DEUTLICH Nürnberg ist auch per Flugzeug gut erreichbar. Der Albrecht Dürer Airport verzeichnete 2017 ein Plus der Passagierzahlen von 20 Prozent auf 4,2 Millionen Fluggäste. Der Luftfrachtverkehr (geflogene Fracht ohne Trucking) profitierte von der Exportindustrie und wuchs um 10,2 Prozent auf 8.120 Tonnen. Erstmals wurde beim Umsatz mit 106,5 Millionen Euro die 100-Millionen-Euro-Marke überschritten.

GLASFASER FÜR DEN HAFEN Im Güterverkehrszentrum Bayernhafen Nürnberg wurde im ersten Quartal 2018 das Glasfasernetz ausgebaut, sodass nun allen dort ansässigen Gewerbebetrieben Glasfaser bis ins Gebäude (FTTB/FTTH) zur Verfügung steht. Die Unternehmen, die sich ansiedeln, investierten insgesamt 18

Millionen Euro in ihre Standorte im Bayernhafen Nürnberg, darunter der zweite Bauabschnitt, der einen 75.440 Quadratmeter großen Multi-User Industrie- und Logistikparks von greenfield development umfasst. Dort stehen nach der Fertigstellung 40.000 Quadratmeter Lagerfläche und 2.500 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen zur Verfügung.

PRÜFLABOR FÜR HOCHSPANNUNG Siemens investiert in Nürnberg 35 Millionen Euro in den Bau eines neuen Systemprüfhauses für Stromrichter der neuesten Generation, die in internationalen Hochspannungsübertragungsprojekten eingesetzt werden. Auf dem Gelände des Transformatorenwerks entsteht mit dem Power Converter Test Center auf einer Gesamtfläche von 9.400 Quadratmetern eine Prüfhalle mit fünf Prüffeldern, Leitständen und Büroflächen. «

Gabriele Bobka



Der Preis der Attraktivität

Das stetige Bevölkerungswachstum Nürnbergs wird vor allem durch die große Anziehungskraft des Wirtschaftsstandortes bestimmt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum lässt Kaufpreise und Mieten steigen.

Nürnberg verzeichnet seit Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner um 4,6 Prozent auf 532.194 im Dezember 2017. Zum Bevölkerungsanstieg trug vor allem der positive Wanderungssaldo von 2.563 Personen bei. Der Wanderungsverlust gegenüber dem Umland konnte durch Wanderungsgewinne gegenüber dem restlichen Bayern, den anderen Bundesländern und dem Ausland mehr als ausgeglichen werden. Der natürliche Bevölkerungssaldo aus Geburten und Sterbefällen fiel dagegen mit einem Geburtendefizit von 173 Personen wie in den

meisten Kommunen Deutschlands negativ aus. Das Jahr 2017 wies im Hinblick auf die Fertigstellungen einen Rekord auf: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg um 48 Prozent. Zu einem großen Teil schlugen hier die starken Genehmigungszahlen der Jahre 2015 und 2016 durch. Jede fünfte Wohnung wurde durch Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude fertiggestellt, drei Viertel der Wohnungen in konventioneller Bauart errichtet. Die Zahl der 2.284 genehmigten Wohnungen entsprach dagegen fast stabil dem Vorjahresergebnis. Die kleinräumigen Schwerpunkte des Wohnungsbaus lagen in den Jahren 2011 bis 2017

vor allem in den Stadtteilen Ludwigsfeld, Maxfeld und Röthenbach Ost, aber auch in Wetzendorf und Galgenhof.

MIETEN UND KAUFPREISE STEIGEN ERNEUT Der Umsatz bei Verkäufen von Wohnungseigentum stieg nach Zahlen des städtischen Gutachterausschusses im Jahr 2017 von 671 Millionen auf 703 Millionen Euro und damit auf einen neuen Höchstwert. Die Baulandpreise für die mehrgeschossige Wohnbebauung stiegen innerhalb eines Jahres um 38 Prozent an. Die bezahlten Bodenpreise lagen dabei in einer Spanne von zirka 550 Euro bis zirka 2.000 Euro pro Quadratmeter. Auch bei

Auf dem Areal der früheren Reime Fabrik am Wöhrder See entstehen neue Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

den bebauten Grundstücken ermittelte der Gutachterausschuss deutliche Preissteigerungen. Unabhängig vom Baujahr stiegen die Preise für Eigentumswohnungen 2017 um zehn bis elf Prozent. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für neu errichtete Eigentumswohnungen betrugen je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 3.600 Euro und 5.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

NEUES WOHNQUARTIER IN DER NÜRNBERGER WESTSTADT Der Projektentwickler Project Immobilien errichtet in Nürnberg das Wohnquartier „F 188“. In vier Bauabschnitten entstehen auf dem zentral gelegenen Grundstück zwischen der Fürther Straße 188, der Spohrstraße und der Fahrradstraße insgesamt 191 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Das Konzept des KfW-55-Wohnquartiers ging bei einem städtischen Architekturwettbewerb als Gewinner hervor und zeichnet sich vor allem durch die Vielfalt des Wohnangebotes aus. So entstehen 71 möblierte Mikroapartments, 59 Eigentumswohnungen, elf Townhäuser, 30 Lofts und 20 Atelierwohnungen. Im Erdgeschoss entlang der Fürther Straße werden außerdem zwei Gewerbeeinheiten errichtet. Die ersten Ein-

heiten sollen Ende 2019 bezugsfertig werden, bis Mitte 2020 wird voraussichtlich das gesamte Bauvorhaben fertiggestellt. Zu den Besonderheiten zählen unter anderem ein optionaler Vermietungskomplettservice, eine Quartiers-App mit digitalem Concierge-Service für die Bewohner und Tiefgaragenstellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge.

WOHNEN NAHE AM WASSER Auf dem Areal der früheren Reime Fabrik an der Bartholomäusstraße wird der ehemalige B² Business Park für rund 70 Millionen Euro revitalisiert, umgenutzt und durch einen Neubau ergänzt. Insgesamt entstehen so am Wöhrder See 101 Wohnungen, davon 71 Wohnungen in den Bestandsgebäuden, und auf 5.500 Quadratmeter Nutzflä-

Der QUARTIERSENTWICKLER:



NEU QUARTIER
Luitpoldviertel



QUARTIER
FrankenCampus



QUARTIER
In den Nordstadtgärten

Besuchen Sie uns auf der

EXPO REAL
vom 08. - 10.10.2018

am Gemeinschaftsstand Metropolregion
Nürnberg **Halle A1, Stand A1.340**

DIE KIB GRUPPE Partner für Investoren, Mieter und Grundstücksverkäufer.



0911-58 86-02

FrankenCampus, Frankenstraße 148 | 90461 Nürnberg

www.kib-gruppe.de

KIB

che Gewerbe. Beim „Waterside“-Projekt kooperiert Santiago Asset mit der Firma Pegasus Capital Partners, einer Tochter der Erlanger Baufirma Sontowski & Partner. Verdichtet in einem Gebäude bietet das Projekt zudem Büro- und Ladenflächen.

INVESTITION IN DIE ZUKUNFT Die GBW Gruppe will ihre Wohnanlage in Erlangen zwischen Nürnberger Straße, Paul-Gossen-Straße und Stinzingstraße, deren Gebäude zum großen Teil aus den 1950er Jahren stammen, sozialverträglich modernisieren und nachverdichten. Das neue Quartier „Jaminpark“ soll so zusätzlich zu den bestehenden 900 Wohnungen in mehreren Bauabschnitten durch weitere 600 neue Wohnungen ergänzt werden. Von den neuen Wohnungen werden 25 Prozent einkommensorientiert gefördert errichtet.

„Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist in Erlangen absolut notwendig“, so Claus Lehner, Vorsitzender der Geschäftsführung bei der GBW Gruppe. Doch es gehe nicht nur um neue Wohnungen, sondern auch um ein lebenswertes Umfeld für die Mieter. Durch belebte Grünflächen und einen besseren Lärmschutz wolle man den Jaminpark künftig noch attraktiver gestalten. Das Freiflächenkonzept von den Münchner Landschaftsarchitekten Ohnes & Schwahn

sieht die Erhaltung der Grünflächen mit heimischen Baum- und Pflanzenarten sowie eine ansprechende Neugestaltung des Grundstücks vor. „Ziel war es, quantitative Flächenverluste einer Nachverdichtung durch eine höhere Lebensqualität auf der verbleibenden Fläche zu erreichen“, erklärt Matthias Schwahn.

STUDENTISCHES WOHNEN IN BAMBERG

Die FCR Immobilien errichtet in Bamberg 141 Studentenapartments, zusätzlich wird im Erdgeschoss ein Gastronomiebereich geschaffen. Die Fertigstellung der Studentenapartments ist für Anfang 2020 geplant. Bamberg weist mit der Universität, der Hochschule der Bayerischen Wirtschaft sowie der Fachhochschule des Mittelstands seit Jahren deutlich steigende Studentenzahlen auf. Der Kaufpreis pro Quadratmeter beginnt bei 4.500 Euro.

WASSERMANN-QUARTIER FÜR ERLANGEN

Die Sontowski & Partner Group realisiert an der Martinsbühlerstraße nach Plänen des Erlanger Architekturbüros Gräßel das Wohnbauensemble „Wassermann Quartier“. Auf dem 3.375 Quadratmeter großen Grundstück entstehen in zwei Gebäudeteilen insgesamt 75 Wohneinheiten, davon 51 teilmöblierte Apartments für Studenten, Lehrende und kleine Haushalte. Die Erlanger Altstadt und die Uni-gebäude sind in weniger als zehn Minuten

fußläufig zu erreichen. Das Ensemble orientiert sich in Höhe und Farbgebung an den umliegenden Altstadtgebäuden und kombiniert dies mit modernen architektonischen Elementen wie Sitzfenstern in den Studentenapartments, überdachten Balkonen mit Glaselementen und einer polygonal gefalteten begrünten Dachlandschaft. Ehemals befand sich auf dem Gelände die Gärtnerei des Gärtnerei- und Floristikbetriebs Wassermann, der sich inzwischen ganz auf das Floristikgeschäft konzentriert. Erlangen hat mit der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) eine renommierte Bildungseinrichtung mit steigenden Studentenzahlen. „Wohnraum in Erlangen ist knapp und insbesondere die Nachfrage nach Studentenwohnungen groß“, so Klaus-Jürgen Sontowski, geschäftsführender Gesellschafter von Sontowski & Partner. Bis Ende 2019 soll das Objekt fertiggestellt werden.

NEUBAU AN DER REGENSBURGER STRASSE

Das Siedlungswerk Nürnberg, ein Unternehmen des Landes Bayern, realisiert auf einem staatlichen Grundstück an der Regensburger Straße in Nürnberg für rund 120 Millionen Euro bis zu 500 neue Wohnungen. Die Berliner Büros Behles & Jochimsen Architekten mit Topos Landschaftsarchitekten gingen als Sieger aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervor. Die Fertigstellung ist bis 2022 geplant.

Darüber hinaus realisiert das Unternehmen Wohnungen auf dem staats-eigenen Gelände in der Gartenstadt, auf dem bislang die Polizeiinspektion Nürnberg-Süd untergebracht war. Diese ist in einen Neubau im Nürnberger Stadtteil Langwasser umgezogen. Deshalb hat die Polizei die zusammenhängenden drei staats-eigenen Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 3.560 Quadratmetern an der Ecke Saarbrückener Straße und Julius-Lößmann-Straße an den Staatsbetrieb Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) abgegeben. Nun sollen dort frei vermietbare geförderte Wohnungen sowie Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge errichtet werden. «

Gabriele Bobka



Im Wohnquartier „F 188“ an der Fürther Straße 188 entstehen 191 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten.



Der IT-Dienstleister SDV-IT verlegt 2019 den Firmensitz in den Nürnberger Büropark Franken-Campus an der Frankenstraße.

Flächen für den Höhenflug

Die Wirtschaft in Nürnberg boomt, Unternehmen setzen auf Expansion. Moderne Büroflächen sind knapp, und so werden zahlreiche Firmen selbst zu Bauherren.

Der Nürnberger Büromarkt erlebte laut Küspert & Küspert Immobilienberatung 2017 mit einem Flächenumsatz von 166.000 Quadratmetern einen noch nie da gewesenen Höhenflug. Der schon sehr hohe Umsatz des Jahres 2016 wurde um 51 Prozent übertroffen. Als signifikanten Grund für Neuanmietungen sieht das Beratungsunternehmen den Umzug in neue Gebäude mit zeitgemäßen Arbeitsplatzkonzepten, die in der stark überalterten Gebäudesubstanz des Marktes keine Umsetzung finden können. Die Spitzenmiete erreichte 2017 einen Höchststand von 14,45 Euro pro Quadratmeter, einen Euro mehr pro Quadratmeter als noch vor zwei Jahren. Die durchschnittlich erzielte Miete stieg um fünf Prozent auf 10,95 Euro pro Quadratmeter. Durch

den hohen Flächenumsatz und die geringe Neubautätigkeit ist das kurzfristig verfügbare Flächenangebot auf 165.000 Quadratmeter gesunken, was einer Leerstandsquote von 4,3 Prozent entspricht. Dies führt dazu, dass es für Mietinteressenten zunehmend schwieriger wird, adäquate Flächen zu finden.

HOCHWERTIGE FLÄCHEN FEHLEN Vor allem hochwertige Mietflächen mit mehr als 1.500 Quadratmetern sind schon jetzt Mangelware. Trotz der zunehmenden Flächenknappheit ist die kurzfristige Projektpipeline nur schwach gefüllt oder bereits mit hohen Vermietungsquoten sowie durch Eigennutzer vorbelegt. Großanmietungen über 5.000 Quadratmeter sind nahezu ausschließ-

lich in Projektentwicklungen möglich. Fortschreitende Angebotsverknappung und zunehmende Nachfrage nach handelbaren Immobilien kennzeichneten 2017 auch den Nürnberger Investmentmarkt. Das Transaktionsvolumen summierte sich nach Erhebungen der Küspert & Küspert Immobilienberatung auf 1.079 Millionen Euro. Die Büroimmobilie war dabei mit einem Transaktionsvolumen von 375 Millionen Euro die beliebteste Anlageklasse bei Investoren. Die Renditen sanken in allen Asset-Klassen und werden nach Ansicht des Unternehmens auch noch länger auf diesem niedrigen Niveau verharren. Im Segment der Büroimmobilie lagen die Abschlüsse im Bereich von 55 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr. Somit sanken die Renditen der Büroimmobilie im »

City-Bereich mit 4,65 Prozent erstmals unter die Fünf-Prozent-Marke.

NEUER STAMMSITZ FÜR GfK Mit dem „GfK – Orange campus“ auf dem Kohlenhof-Areal in Nürnberg schaffen Aurelis Real Estate, Pegasus Capital Partners und Art-Invest Real Estate für das Marktforschungsinstitut GfK einen neuen Hauptsitz. Das Unternehmen legt hier in der Nähe des Plärrers die bisherigen drei Nürnberger Standorte zusammen. „Mit dem neuen GfK-Campus entsteht die globale Servicezentrale für unser weltweites Geschäft. Von hier aus werden wir unsere Regionen optimal unterstützen, damit diese sich voll und ganz auf unsere Kunden rund um den Globus konzentrieren können“, erläutert Peter Feld, CEO von GfK. Der Campus wird aus drei verbundenen Gebäuden bestehen, die eine Bruttogrundfläche von rund 53.000 Quadratmetern aufweisen. „Die Backsteinfassaden des Gebäudes erinnern an die Vergangenheit des Geländes und werden mit modernen Glaselementen verbunden“, erläutert Stefan Wiegand, Geschäftsführer der Aurelis Region Süd. Nach Planung des Architekturbüros KSP Jürgen Engel bestehen die Gebäude aus bis zu fünf oberirdischen Stockwerken und einem Untergeschoss. Die Gebäudestruktur wird so flexibel gestaltet sein, dass verschiedene Raumkonzepte für Büronutzungen möglich sind. Die Gebäude wer-

den mit Blockheizkraftwerk, Heiz- und Kühlsegele sowie Raumautomation zur zentralen Steuerung von Sonnenschutz, Licht und Temperatur ausgestattet. Eine LEED-Gold-Nachhaltigkeitszertifizierung wird angestrebt. Die Übergabe an GfK soll Ende 2019 erfolgen.

ZUWACHS FÜR DEN FRANKENCAMPUS Der IT-Dienstleister SDV-IT verlegt 2019 seinen Firmensitz von der Freiligrathstraße auf den Nürnberger FrankenCampus in der Frankenstraße 146. „Mit dem neuen Domizil der SDV-IT vereinen wir eine zentrumsnahe Lage und erstklassige Verkehrsanbindung mit einem innovativen Baukonzept“, erläuterte Richard Minartz, geschäftsführender Gesellschafter der KIB Gruppe. Das Gebäude sei mit einem modernen haustechnischen Konzept ausgestattet und verfüge über Heiz- und Kühlsegele zur effizienten Wärmeregulierung sowie eine Lüftungsanlage für die Be- und Entlüftung der Räume.

NEUORDNUNG AN DER NÜRNBERGER BAHNHOFSTRASSE Aurelis Real Estate realisiert auf dem Areal an der Bahnhofstraße zwischen Marientunnel und der Technischen Hochschule Georg-Simon-Ohm den neuen Bürostandort Marienzeile. Dieser wird aus vier freistehenden Objekten bestehen, die jeweils in einzelnen Bauabschnitten entwickelt werden sollen. Insgesamt sind

rund 30.500 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Büros, Gastronomie, Einzelhandel und Showrooms möglich. Für alle Gebäude wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt. Die vier Baukörper werden der bislang teilweise brachliegenden Bahnhofstraße ein neues Gesicht geben. „Aufgrund ihrer guten Wahrnehmbarkeit von den Gleistrassen aus werden sie auch das Nürnberger Stadtbild für Bahnreisende neu prägen“, erläutert Christian Seichter, Leiter Projektmanagement der Aurelis Region Süd. Für das nach Plänen von KSP Jürgen Engel Architekten geplante rund 9.200 Quadratmeter große Kopfgebäude mit dem Namen Wilhelm hat Aurelis mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG einen Mietvertrag über einen Großteil der Flächen abgeschlossen. Die Fertigstellung der Immobilie ist für das erste Quartal 2020 geplant.

D-CUBE ERSETZT DAMPFBÄCKEREI In der Nürnberger Nordstadt, unweit der historischen Altstadt und der Kaiserburg, baut die Schleifweg 37 Immobilienverwaltung, eine Projektgesellschaft von MIP Immobilien und der VR Bank Nürnberg, den „D-Cube“, einen Gebäudekomplex mit Loft-Büros und Flächen für Systemgastronomie. Der Loft-Charakter der Büroflächen wird durch hohe Decken, Sichtbeton, Glastrennwände und offene Installationen unterstrichen. Der Neubau mit einer Mietfläche von rund 13.700 Quadratmetern ergänzt das denkmalgeschützte Fabrikgebäude der ehemaligen Dampfbäckerei der „Konsum Genossenschaft Nürnberg-Fürth“. Je nach Bedarf stehen den Mietern in dem ehemaligen Fabrikgebäude auf fünf Etagen insgesamt 8.000 Quadratmeter Gewerbefläche zur Verfügung. Auf dem Areal mischen sich somit Industriegeschichte und Zukunftsorientierung.

AOK BLEIBT IN NÜRNBERG Hochtief errichtet am Frauentorgraben 49 in Nürnberg die neue Zentrale der AOK auf dem Areal des bisherigen Standorts. Das vorhandene Gebäude wird rückgebaut. Während der rund dreijährigen Bauzeit findet die Kundenberatung in der Bayreuther Straße 1 statt. „Mit dem Konzept eines flexibel



Mit dem neuen GfK-Campus erhält das Marktforschungsinstitut einen neuen Hauptsitz. Die Gebäudestruktur lässt unterschiedliche Raumkonzepte zu.

nutzbaren modernen Bürogebäudes hat sich die Baufirma im europaweiten Ausschreibungsverfahren durchgesetzt. Dabei war die Wirtschaftlichkeit, neben dem Standort und der Qualität, das wichtigste Kriterium“, berichtet Hubertus Råde, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der AOK Bayern. Das aktuelle Verwaltungsgebäude sei aufgrund von Mängeln beim Brandschutz, der Bausubstanz und den Versorgungsleitungen langfristig nicht mehr nutzbar. Das EU-weite Vergabeverfahren habe gezeigt, dass eine Sanierung des Gebäudes nicht wirtschaftlich sei. Ab 2020 bietet der nun geplante Neubau Raum für zirka 600 Mitarbeiter im Innenstadtbereich. Die Innenraumgestaltung kommt fast vollständig ohne feste Einbauten aus und lässt unterschiedlichste Formen der

Büroorganisation zu. Für die Architektur des Neubaus zeichnet das Büro gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner verantwortlich.

HAUS DER WIRTSCHAFT Die IHK Nürnberg für Mittelfranken erhält im Zuge der Generalsanierung ihres Gebäudes am Hauptmarkt, ergänzt durch einen Teilneubau, das neue „Haus der Wirtschaft“. Auf einer Fläche von insgesamt 12.000 Quadratmetern entstehen 260 moderne Arbeitsplätze, teils als Büros für vier bis sechs Personen, teils als Open Space. Hinzu kommen Konferenz- und Besprechungsräume. Der Kern des Hauses, das lichtdurchflutete Atrium, bietet mit einer Größe von 330 Quadratmetern je nach Bestuhlung 250 bis 400 Sitzplätze. Renoviert werden der Markt-

vorstehersaal und der Feuerbachsaal. Der Ort ist für die IHK traditionsreich, denn am Hauptmarkt hatte schon seit 1563 der Handelsvorstand, die Vorläuferorganisation der 1843 gegründeten Industrie- und Handelskammer, ununterbrochen ihren Sitz.

NEUE BÜROS IM NÜRNBERGER WESTEN Im Nürnberger Stadtteil Schniegling entsteht für 9,2 Millionen Euro an der Brettergartenstraße das neue Bürocenter BGS. Der Neubau wird über zwei Haupteingänge von der Brettergartenstraße aus erschlossen. Das Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse mit insgesamt rund 3.300 Quadratmeter Fläche. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2019 geplant. «

Gabriele Bobka



Nürnberg. Hier lebt Zukunft



530.000
EINWOHNER



25.000
UNTERNEHMEN



4,3%
BÜROFLÄCHEN-
LEERSTAND



1.079 Mio.€
TRANSAKTIONS-
VOLUMEN / JAHR



27 Mrd.€
BIP / JAHR

Beste Aussichten, um aus Chancen Erfolge zu machen. Sind Sie dabei ?



Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL vom 08. - 10.10.2018
Gemeinschaftsstand Metropolregion Nürnberg
Halle A1, Stand A1.340

www.wirtschaft.nuernberg.de

IMMOBILIENKOMPETENZ

SEIT 1951

KOCHINVEST

PARTNER FÜR INVESTOREN UND PROJEKTENTWICKLER
IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG