

Rostbratwurst statt Lachs

Auch wenn sich der rasante Preisanstieg der vergangenen Jahre verlangsamt hat – gestoppt ist er nicht. Mikro-Apartments und Kleinwohnungen sind gefragt wie nie, auch mit Blick auf die neue Universität.

VON INES RÁKÓCZY

Als der Bayernkurier Bayerns neue Bau- und Verkehrsministerin Ilse Aigner kurz nach ihrem Amtsantritt fragte, was ihre wichtigste Aufgabe sei, zögerte sie mit der Antwort nicht lange. „Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, antwortete sie. Und zwar überall dort, wo es Engpässe gebe. Nicht nur in München, sondern auch in Nürnberg.

Auch wenn der ein oder andere von Marktberuhigung nach Jahren rasanter Teuerungen spricht – Zeit für Entwarnung ist es nicht. „Die Immobilienpreise in Nürnberg sind in allen Teilmärkten gestiegen“, erklärte Wirtschaftsreferent Michael Fraas im Frühjahr bei der Vorstellung des Grundstücksmarktberichts 2017. Bauland für mehrgeschossige Wohnhäuser kostet bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von 38 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

„Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich der Immobilienmarkt in Nürnberg beruhigen wird“, meint der Vorsitzende des Gutachter-Ausschusses Frank Seidler. Seine Daten basieren auf beurkundeten Verkäufen und nicht auf Angebotspreisen, wie bei anderen Studien.

„Bauen ist die beste Medizin gegen Wohnungsmangel“, weiß auch Bauministerin Aigner und hat ihre Mitarbeiter angehalten, nach Grundstücken Ausschau zu halten. Darauf soll die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft „Bayern Heim“ bezahlbare Wohnungen errichten. 10.000 sollen es landesweit bis 2025 sein. Bauherren, die in den Mietwohnungsbau investieren, will das Land mit Sonderabschreibungsmöglichkeiten in Höhe von fünf Prozent pro Jahr unterstützen. Um Flächen zu sparen, bekommt zinsgünstige Darlehen, wer innerstädtische Bestandswohnungen saniert. 100 Euro pro Quadratmeter soll der Zuschuss betragen.

Dass sich die Preisspirale in der Metropolregion Nürnberg nicht so rasant dreht wie in München, hat mit der Mentalität der Franken zu tun. Sie sind bodenständig, essen lieber Rostbratwurst als Lachs, trinken lieber Weißbier als Champagner. „Wenn das Preis-Leistungsverhältnis nicht stimmt, dreht sich der Nürnberger weg und geht. Selbst gut Betuchte kaufen nicht alles“,



FOTO: AURELIS REAL ESTATE

Anfang 2019 soll die Bebauung des neuen Nürnberger Stadtteils Lichtenreuth beginnen. Mit 1.700 Wohnungen geht es los.

sagt Michael Zagel, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerhauses Sollmann+Zagel Immobilien.

85 Prozent aller Mieten unter elf Euro

2.500 Euro zahlt der Nürnberger im Schnitt für eine Bestandswohnung, bei Neubauten sind es um die 4.000 Euro; in sehr guten Lagen wie Mögeldorf, Johannis, Maxfeld, Wöhrd oder Sebald auch mal 5.500 bis 6.000 Euro. Dass die 7.000-Euro-Schallmauer durchbrochen wird, wie unlängst bei Penthäusern an der Bartholomäusstraße, ist nach wie vor die große Ausnahme.

Ähnlich verhält es sich bei den Mieten. Neun bis zehn Euro sind Standard. „Es ist schwer, größere Einheiten für zwölf bis 14 Euro zu vermieten“, sagt Zagel. Für exklusive Mietwohnungen gebe es nur einen sehr kleinen Markt. „Nur

zur Anschauung“, sagt Zagel: „In Fürth liegen 85 Prozent aller Mieten unter elf Euro, in München sind es gerade noch 2,1 Prozent.“ Dafür betragen die Renditen hier rund vier Prozent, in München meist deutlich weniger.

Nicht nur die boomende Konjunktur, der Run auf Großstädte und Mitarbeiterzuwachs bei den örtlichen Riesen wie Siemens, Schaeffler, Datev, Sparkasse, Bosch, Adidas, MAN & Co. sorgen auf dem Wohnungsmarkt für Engpässe. „Facharbeitermangel in der Baubranche, fehlendes Personal in den Bau- und Planungsämtern sowie Grundstücksmangel tun ihr Übriges“, klagt Michael Peter, geschäftsführender Gesellschafter der P&P Gruppe. Nicht selten vergingen vom Kauf eines Grundstücks über die Aufstellung oder Änderung eines veralteten Bebauungsplans bis hin zur Baugenehmigung drei bis vier Jahre. „Wer nicht solide mit Eigenkapital ausgestattet ist, wird sehr schnell große Probleme bekommen“, ist er sicher.

„Schallgrenze liegt bei 500 Euro“

3 Fragen an Michael Peter, geschäftsführender Gesellschafter der P&P Gruppe

Wird der Trend zu Mikro-Apartments anhalten?

MICHAEL PETER: Wir haben in den vergangenen Jahren rund 3.000 Einheiten gebaut. Ich bin mir sicher, dass der Trend anhalten wird. Es ist ein gutes Geschäftsfeld. Mikro-Apartments generieren eine hohe Miete und Rendite. Die Schallgrenze liegt derzeit bei 500 Euro Kaltmiete. Wir haben allerdings auch festgestellt, dass die Größe 25 Quadratmeter nicht unterschreiten sollte. Dann ist die Vermietung trotz kluger Einrichtungskonzepte und flexibler Möbel schwer. Außerdem stellen wir einen verstärkten Trend zu kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen fest. Für Wohnungen zwischen 35 und 45 Quadratmetern ist eine starke Nachfrage da, auch für Drei-Zimmer-Wohnungen, wenn sie kompakt geschnitten sind.

Wie müssen Mikro-Apartments ausgestattet sein?

MICHAEL PETER: Sie sollten 25 bis 37 Quadratmeter groß sein und große Fensterflächen, gerne mit französischen Balkonen, haben. Die Möblierung sollte modern und stylish sein. Beliebt sind frische Farben wie grün zum Beispiel. Außerdem haben wir festgestellt, dass die Mieter große Betten bevorzugen. 1,40 Meter sollte das Mindestmaß sein. Für ein so gestaltetes Mikro-Apartment erreichen wir in der Vermarktung Preise zwischen 5.000 und 6.000 Euro pro Quadratmeter.

Was muss sich ändern, damit mehr gebaut wird?

MICHAEL PETER: Ein großes Thema in Nürnberg ist der Stellplatzschlüssel. Er liegt immer noch bei 1:1. Selbst pro Mikro-Apartment müssen wir einen Stellplatz nachweisen. Das ist bei Lagen mit guter Infrastruktur und Anbindung an den ÖPNV widersinnig und erhöht die Baukosten um ein Vielfaches. Pro Stellplatz, den wir hinterher kaum vermieten können, zahlen wir 17.000 bis 18.000 Euro. Wir entkommen dem Ganzen nur, wenn wir Bürogebäude revitalisieren und zu Wohngebäuden umbauen. Dann gelten andere Stellplatzschlüssel. In Fürth ist man flexibler. Mit der Stadt lassen sich individuelle Vereinbarungen treffen. Ich hoffe, dass sich auch in Nürnberg eine Lösung findet.

Die Pläne für die neue Technische Universität Nürnberg (TUN) sind nun praktisch unter Dach und Fach: Das bayerische Kabinett kündigte Anfang Juli an, drei Milliarden Euro in die Hochschulstandorte Nürnberg und Erlangen zu investieren. „Eine Riesenchance für die ganze Region. Mit einer modernen Universität sind wir nicht nur baulich, sondern auch technisch auf der Höhe der Zeit“, ist Zagel sicher.

Zu Beginn des Sommers waren die Drähte zwischen Stadt, Land und Aurelis heißgelaufen. Dem Entwickler gehört das etwa 90 Hektar große ehemalige Güterbahnhofsareal an der Brunecker Straße, von dem der Freistaat 37 Hektar kaufen will. 6.000 Studierende sollen hier in nicht allzu ferner Zukunft Fächer wie Mobilität der Zukunft, Energieforschung, Robotik, Leistungselektronik und Sicherheit in der Informationstechnik studieren. Lichtenreuth hat Aurelis das riesige Gebiet zwischen der Innenstadt und dem Naherholungsgebiet Dutzendeich genannt, das in den kommenden Jahren entwickelt werden soll. Dort können eines Tages nicht nur Lehrende und Lernende der TUN ein Dach über dem Kopf finden: Bis zu 30.000 Wohneinheiten sind möglich. Seit Juni ist der Weg frei für die Bebauung des Areals, als die 3,7 Hektar einnehmenden Umladehallen zurückgebaut wurden.

„Ein Haus besteht nicht nur aus Penthäusern“

Michael Zagel, Sollmann + Zagel Immobilien

Nahe dem Stadtteil Hasenbuck wird der Wohnungsbau starten mit 1.700 geplanten Wohnungen und Townhouses. Das Architekturbüro „West 8“ aus Rotterdam hat den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen, der Bebauungsplan ist mittlerweile verabschiedet, 2019 sollen die Arbeiten beginnen.

„Ziel ist es, einen vollwertigen Stadtteil Lichtenreuth zu schaffen, der allen Bewohnern Nürnbergs gleichermaßen als Wohn- und Arbeitsort zur Verfügung steht. Die städtebauliche Gestaltung ist auf die Stärkung des Gemeinschaftssinns und eine gute Nachbarschaft ausgerichtet. Die Lage aller Wohneinheiten und Arbeitsplätze ist so gewählt, dass sich ihre Eingänge und Ausblicke dem öffentlichen Raum zuwenden“, lautet der Anspruch der Holländer.

Auch auf dem restlichen Areal soll vor allem Wohnbebauung stattfinden, darunter Mini-Apartments für Studenten,

Boarding-Houses für das lehrende Personal und Gastdozenten. Wer sie bauen wird, steht noch nicht fest.

Weniger Wohnungen, dafür ein Museum

In Nürnberg einen neuen Stadtteil entwickeln zu können, ist eine seltene Gelegenheit. In der 525.000-Einwohner-Metropole sind große Flächen ein knappes Gut. Lange wurde über die Bebauung des ehemaligen Augustinerhofs im Herzen der Stadt diskutiert. Selbst Star-Architekt Helmut Jahn konnte mit dem Entwurf eines Einkaufszentrums nicht punkten. „Sieht aus wie eine aufgeplätzte Bratwurst“, urteilten die Nürnberger und kippten das Vorhaben per Bürgerentscheid.

Seit 2017 drehen sich am Ufer der Pegnitz nun doch die Kräne. Die Alpha-Gruppe errichtet nach einem Entwurf von Volker Staab ein gemischtes Quartier. Ein Hotel mit 101 Betten soll es ebenso geben wie 21 Longstay-Apartments, zwei größere Mietwohnungen, Büros und Geschäfte. Highlight wird eine Dependance des Deutschen Museums. Alles in allem investiert die Alpha-Gruppe von Gerd Schmelzer 100 Millionen Euro in das Prestigeprojekt.

Gleich drei Neubauentwicklungen hat Sontowski & Partner am Start. Derzeit entwickeln die Erlangerer in der Marienvorstadt die „Marienterrassen“ mit 57 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. 31 Wohnungen zwischen 37 und 257 Quadratmetern entstehen im Projekt „Maxfeldeck“ in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark.

Eine richtig große Herausforderung steht ab dem kommenden Jahr an: die Bebauung des ehemaligen Coca-Cola-Geländes an der Ostendstraße. „Seetor City Campus“ heißt das Projekt, in dem neben 19.000 Quadratmetern Gewerbefläche auch etwa 250 Wohnungen mit 22.000 Quadratmetern Wohnfläche sowie ein Hotel entstehen sollen. Weit sichtbares Highlight dürfte der 50 Meter hohe Wohnturm werden. 190 Millionen Euro investieren Sontowski & Partner – die größte Summe in der Unternehmensgeschichte.

Neue Höhen am Wöhrder See

Lange vor Baubeginn wird über die Preise vor allem für die Penthouse-Wohnungen im Turm spekuliert. „Sie werden alles Dagewesene sprengen“, munkelt man in der Branche. Sie werden so einmalig sein wie der Blick, der von dort oben bis zur Nürnberger Burg und zum Wöhrder See reiche, heißt es. Von 10.000 Euro pro Quadratmeter ist die Rede. Ein Preis, den sich auch Makler Zagel vorstellen kann: „Wenn es etwas Tolles zu kaufen gibt, sind die Leute da“, sagt er, warnt aber auch: „Ein Haus besteht nicht nur aus Penthäusern.“

Dass Hochhäuser eine Alternative zum normalen Geschosswohnungsbau sind, glaubt auch Michael Peter: „In Nürnberg ist es einfacher Hochhäuser zu bauen als in München“, lacht er. Sicher ist er auch, dass sie von den Menschen angenommen werden. Einzige Voraussetzung: „Architektur, Mikrolage und Grundrisse müssen stimmen.“