

Vortrag Dr. Balleis am 10. Juni '99 bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in Nürnberg

zum Thema:

"Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen und Chancen für den Immobilienmarkt in Nordbayern"

Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen

- Die Einwohnerzahl in Erlangen blieb seit 1974 fast unverändert, während die Landkreise kräftig zugenommen haben. Dieser gegenläufige Trend hat sich in den letzten Jahren immer mehr verstärkt. Im Umland schnellten die Einwohnerzahlen in die Höhe, in der Stadt wuchs dagegen lediglich die Anzahl der Beschäftigten.

Nachdem Erlangen 1974 den Großstadtstatus erreicht hatte, bewegte sich fast nichts mehr. 1970 kamen lediglich 6.443 neue Bürgerinnen und Bürger hinzu. Die Siedlungsentwicklung seit 1970 klafft seitdem gravierend auseinander.

Bevölkerungsstand im Vergleich:

Nürnberg - 1970 = 509.631 / 1995 = 492.425

Fürth - 1970 = 94.774 / 1995 = 108.418

Der Landkreis Erlangen wuchs in den genannten 25 Jahren um 44.400 auf 124.200 Einwohnern. Auch im Landkreis Forchheim gab es einen weit höheren Anstieg als in der Stadt, nämlich um 22.300 auf rd. 109.700 Bewohner.

Einem Bevölkerungszuwachs um lediglich neun Prozent im Stadtgebiet stand somit einer um satte 61 Prozent im Kreis Erlangen und immerhin noch um 30 % im Kreis Forchheim.

- Es muß also festgestellt werden, dass das Umland eindeutig von den Erlanger "Wanderungsverlusten" profitierte. Es muß aber in diesem Zusammenhang auch eine realistische Analyse herausgehoben werden - wenn das Wachstum von 42.000 Einwohnern im Landkreis Erlangen auf städtischen Grund hätte untergebracht werden müssen, wäre zusätzliches Wohnbauland von ca. 840 Hektar erforderlich gewesen. Damit wäre Erlangen bis auf die Waldflächen und Überschwemmungsbereiche schon heute vollständig besiedelt.
- Was aber in diesem Zusammenhang auch noch ausschlagreich ist, ist der Vergleich des Wohnungsbestandes. Im Erlanger Kreisgebiet wuchs dieser

zwischen 1972 und 1995 auf 48.900 Wohnungen an. Beim Wohngebäude-Bestand gab es im Kreis sogar ein Plus von 89 %. Mit einem 50 Prozent-Anstieg auf 52.400 Wohneinheiten konnte die Stadt jedoch mit dem Forchheimer Land (55 %) einigermaßen mithalten.

Wohnungsbestand im Vergleich: Nürnberg - 1974 = 218.239 / 1995 =

247.114

Fürth - 1974 = 43.874 / 1995 = 53.287

- Der Grund für die Stagnierung der Erlanger Einwohnerzahl resultiert sicherlich auch aus der Tatsache, dass trotz der neuerstellten 17.400 Wohnungen seit 1970 vor allem die kleineren "Haushaltsgrößen" zugenommen haben. Aber massgeblich für die Stagnation und Wanderungsverluste ist der wichtigste Faktor - die Höhe der Grundstückspreise. Während im Umland der Quadratmeterpreis 1995 durchschnittlich zwischen 160 - 360 DM lag, betrug der Quadratmeterpreis in Erlangen im selben Jahr durchschnittlich bei 580 DM - 14mal soviel wie 1965. Man braucht sich deshalb nicht wundern, wenn die Bauherren den günstigen Baulandpreisen im Umland Priorität einräumten. Auch die sogenannten Gutverdienenden haben sich diesen Kaufpreis-Vorteil zu nutze gemacht und wohnen im "Grünen". Die negative Nebenerscheinung ist diesem Zusammenhang der relativ hohe Verlust der Städte im Rahmen der sogen. Schlüsselzuweisungen (Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer). Man braucht sich deshalb nicht wundern, wenn sich reine "Wohngemeinden" im Umland auf Grund des hohen Einkommens ihrer Einwohner zwischenzeitlich in einer ausgezeichneten finanziellen Situation befinden - siehe Beispiel "Buckenhof" in Landkreis Erlangen-Höchstädt. Solche Gemeinden profitieren zudem von der Nähe einer Grosstadt - also von der Infrastruktur, die die Grossstädte mit hohen Investitionen zur Verfügung stellen und weiter ausbauen - sei es Arbeitsplätze, Schulen, Kläranlagen, Wasserversorgung, Freibäder, Freizeit- Kultureinrichtungen etc. etc.
- Außerdem ist eine immer mehr festzustellende Tendenz erkennbar, dass Unternehmen ihre Produktionsstätten und Verwaltungen nach neuesten technischen und ökologischen Erkenntnissen in der Peripherie von Grossstädten bauen.
Offene Grenzen im Zuge der Globalisierung des Weltmarktes legen es vielen Betrieben nahe, einzelne Funktionen und Produktionen aus den Innenstädten auszugliedern - auch über die Grenzen hinweg - an günstigere Standorte.
Nicht etwa expandierende Betriebe suchen neue Flächen, sondern vielmehr Unternehmen, die rationalisieren möchten. Durch Zusammenlegung der Betriebsteile unter ein gemeinsames Dach sind Kosteneinsparungen und Pro

duktionsverbesserungen möglich. Sie verlassen alte Gewerbe- und Büroräume und ziehen in preiswerte und attraktivere Objekte, die zudem von der Bewirtschaftung her (Energiekosten etc.) günstiger zu betreiben sind. Diese hinterlassenen Altflächen in den Städten sind selbstverständlich für eine weitere gewerbliche Nutzung nur schwer zu vermieten.

- Die Nachfrage nach modernen Büroräumen wächst wieder deutlich. Der Immobilienmarkt wird zunehmend von einem Qualitätswettbewerb geprägt. Gefragt sind immer häufiger anspruchsvolle Architektur, Funktionalität und modernste Einrichtung. Neuvermietung an Firmen, die von ausserhalb in eine Stadt ziehen, bleiben weiterhin eine Seltenheit. Mieter aus älteren, ineffizienten Büros werden die neuesten Bauten mit neuester Technik und entsprechender Ausstattung und Flexibilität der Raumanordnung beziehen. Selbst Objekte in bisher sehr geschätzten Stadtlagen lassen sich nur noch schwer vermieten bzw. werden sich auch künftig kaum zu auskömmlichen Preisen vermieten lassen. Das bisher ausgeprägte Kostenbewusstsein im Bezug auf die Kaltmiete, verlagert sich zunehmend auf die **Wirtschaftlichkeit/Nebenkosten**.
- Aber die Mieten ziehen wieder an, wie es der Ring Deutscher Makler in seinem Herbstbericht letzten Jahres mitteilte. In Nürnberg stiegen die Mieten bei Altbauwohnungen, wie auch bei ruhig gelegenen und gut ausgestatteten Wohnungen. In Fürth liegen die Werte unter den Nürnberger Preisen. Teurer ist das Wohnen in Erlangen. Eine ruhig gelegene Neubauwohnung schlägt hier mit 14 DM auf dem Konto des Erstbeziehers zu Buche. Eine Mittelklasse-Altbauwohnung kostet in unserer Hugenottenstadt immer noch 10 bis 11 DM pro Quadratmeter.
Vermutlich resultieren diese hohe Mieten auch aus dem selbst auf bundesebene gesehen, hohem Durchschnittseinkommen der Erlanger Bevölkerung.
- Erst Anfang diesen Jahres hieß es im neuen "Plötz" Immobilienführer 1999, dass sich in Erlangen auf dem **Immobilienmarkt** nur ein "laues Lüftchen" bewegt. Darin wurden 120 Städte genau unter die Lupe genommen, auch Erlangen.
Die Entscheidung der Siemens AG, den hiesigen Medizintechnik-Standort mit einer neuen Fabrik auszubauen, schlug sich natürlich auch auf den Erlanger Immobilienmarkt nieder, bzw. auf die Kauffreude der Beschäftigten. Immer mehr Siemensianer fassen Mut und kaufen vermehrt Eigentumswohnungen. Für den Eigenheimbau braucht man in Erlangen, wie ich bereits eingangs feststellte, viel Kapital, denn der Grund und Boden ist so teuer wie in Hamburg oder Düsseldorf. Gebrauchte Häuser sind zwischenzeitlich eine begehrte Rarität.

Alles in allem gesehen macht der neue "Plötz" in Erlangen einen "High-Tech-Aufschwung" aus, dem möglicherweise ein Immobilienboom folgt.

Chancen für den Immobilienmarkt in Nordbayern

- Deutschland hat mit 41 % die niedrigste private Eigentumsquote Europas, dessen Durchschnittsquote bei 63 % liegt. In den Ballungsräumen der alten Bundesrepublik beträgt die Quote nur rd. 25 %, Berlin bildet mit 9 % deutsches Schlusslicht. Hier liegt genug Wirtschaftspotential für den Immobilienmarkt, an dem auch die öffentliche Hand profitieren könnte.
- Auf Grund der erhöhten Lebenserwartung verbunden mit einem Rückgang der Geburten und des wachsenden Medizinischen Fortschritts nimmt die Zahl der alten Menschen stetig zu. Unter Berücksichtigung der angespannten Situation der öffentlichen Kassen wird immer mehr deutlich, dass sich die jetzigen und künftigen Senioren im verstärktem Masse selbst um eine adäquate Versorgung und Wohnform bemühen müssen, die ihren wachsenden Hilfs- und Pflegebedürfnissen gerecht werden. Die zunehmenden Einkommen (insbesondere aus Vermögen) der älteren Menschen und die Möglichkeiten zur Finanzierung aus der Pflegeversicherung sind neben den Vermarktungsproblemen höherpreisiger Wohnungen in vielen Regionen dafür entscheidend. Das Angebot an herkömmlichen Wohnformen gerät bei diesem Personenkreis immer mehr auf Ablehnung, da sichere Versorgung mit gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Selbstständigkeit nicht gegeben ist. Die Antwort der Bauwirtschaft muss deshalb lauten: **Senioren-Service-Wohnen oder auch Betreutes Wohnen**. Kurze Wege und eine enge ärztliche Versorgung und dem ausgezeichneten Angebot an Freiräumen sind mithin wichtige Faktoren, Objekte dieser Art in Städten zu schaffen.
- Gute Konzepte führen zum Erfolg! Ohne neue Nutzungskonzepte ist eine Immobilie heute so unsichtbar, wie eine dreizeilige Kleinanzeige in den Immobilienanzeigen einer Tageszeitung. Verschiedene Immobilienunternehmen aus dieser Region haben mit neuartigen Konzepten bereits eine hervorragende Performance gezeigt.
Der Schlüssel zum Erfolg steckt also im Konzept! Ich möchte deshalb den Rat geben, diese Vorstellung in ihrem täglichen Geschäft immer wieder im Blickfeld zu halten. Entwickeln Sie wegweisende Nutzungskonzepte für Ihre Immobilien! Orientieren Sie sich auch an den Entwicklungen in den Zukunftsbranchen unserer Region.
Es werden Unternehmen zunehmend gezwungen, bisherige Geschäftsfelder zu erweitern und ganz neue Aufgabenbereiche zu erschliessen. Innovati-

onspotentiale und Marktnischen zu lokalisieren und hierfür markt- und standortgerechte Angebote optimal am Markt zu platzieren, stellt eine immer grösser werdende Herausforderung für Investoren auf den Wohnungsmarkt dar. Investitionschancen zu ermitteln und optimal den lokalen Marktverhältnissen anzupassen, wird jedoch schwieriger und bedarf mehr denn je fundierter Analysen und Strategien. Eine wichtige Rolle spielen dabei Innovationen, die dem einzelnen Wettbewerber einen Vorsprung vor seinen Konkurrenten bieten.

- Unsere Region und auch Nordbayern haben wichtige Standortfaktoren zu bieten und es bestehen **gute Voraussetzungen für Investitionen**. Sofern Lücken bestehen, sollten sie mit geeigneten Partnern geschlossen werden. Bei der Ansiedlung von Unternehmen spielen die harten Standortfaktoren (Verkehr, Zugang zu Märkten, Flächen, allgem. Infrastruktur) eine vorrangige Rolle. Sind die harten Standortfaktoren mehrerer Standorte gleichwertig, sind die weichen Standortfaktoren für die Ansiedlungsentscheidung maßgebend wie Kultur, Bildung, Freizeit und Stadtbild.

Im Auftrag des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde von Prof. Maier, Lehrstuhl Wirtschaftsgeographie und Regionalplanung der Universität Bayreuth 1996 ein Gutachten erstellt, wo auch Erlangen bei der Untersuchung von Fallregionen einbezogen wurde.

In diesem Gutachten wurde herausgestellt, dass der Raum Erlangen von der **infrastrukturellen Ausgangsposition** her gesehen, günstige Bedingungen für die Ausprägung der Faktoren eines **kreativen Milieus** bestehen. Die sind im einzelnen die guten Verkehrsanbindungen und Einrichtungen der Forschung und Entwicklung, angefangen von der **Universität, Forschungsinstituten** bis hin zur **anwendungsbezogenen und die Innovationstätigkeit unterstützende Infrastruktur**. Das Innovationsnetz zeigt sich durch eine Vielzahl von Aktivitäten vor allem im Hochtechnologie-Bereich aus, die auch häufig überregional wirksam sind. Der Standort Erlangen zeigt hervorragende Möglichkeiten für neue **Produkt- und Prozeßinnovationen**, denn die grundsätzlichen Voraussetzungen sind gegeben. Auch bei den sogenannten "weichen" Standortfaktoren wurde Erlangen von den Experten als durchschnittlich positiv bewertet werden.

Unsere Region und auch Nordbayern sind auf dem Weg zu einem führenden High-Tech-Standort in den Bereichen Kommunikation, Medizin/Pharma/Gesundheit, Energie und Umwelt sowie Verkehr und Logistik. Forschung und Entwicklung genießen bereits jetzt Welturf. Eine herausragende Verkehrsinfrastruktur und eine exzellent ausgebildete Bevölkerung sind der beste Nährboden, auf dem Innovationen und neue Unternehmen besonders

gut gedeihen.

Die politische Unterstützung der Immobilienwirtschaft kann nur darin bestehen, die **aktuellen Imagekampagnen** am Laufen zu halten, die verkehrstechnische Infrastruktur zügig auszubauen, innovative Projekte mit staatlicher Unterstützung fortzuführen und private Investitionen administrativ zu unterstützen und schnell zu behandeln.

In diesem Zusammenhang darf ich Ihnen zum letzteren ein praktisches Beispiel aus jüngster Vergangenheit mit Stolz unterbreiten:

Erlanger Stadtrat und Verwaltungsspitze schufen zunächst in vielen politischen Kontakten rechtzeitig die Voraussetzungen für den Ankauf des ehemaligen US-Geländes. Dass darüber hinaus die Stadt alle Register zog, um den Bau einer Med-Fabrik möglich zu machen, fügt sich gut in das Gesamtbild der Stadt, als erste Grossstadt vom Bayerischen Wirtschaftsministerium die Auszeichnung "Wirtschaftsfreundliche Gemeinde" erhalten zu haben.

Flink und Flexibel und ihrer Auszeichnung gerecht, wurde von der Stadtverwaltung die Baugenehmigung für die neue Med-Fabrik, ein 200 Millionen Bau der Siemens AG, in einer Rekordzeit von 6 Wochen erteilt. Genau das entspricht meiner Philosophie - nämlich, dass wir alle auf der Gehaltsliste der Bürgerinnen und Bürger und auch der Wirtschaft stehen und deshalb auch mit den Köpfen derer denken müssen.

- In wenigen Standorten der Bundesrepublik stecken grosse Wachstumsimpulse. Wir sind in der glücklichen Lage, dass unsere Region/Nordbayern über ein starkes Innovationspotential verfügen kann. Über einen verbesserten Technologietransfer, über die engere Verzahnung von Hochschulen und Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen der Wirtschaft, über die stärkere Einbindung des Mittelstandes, über Kooperationen im vorwettbewerblichen Bereich, lassen sich Ideen noch schneller in marktfähige Produkte umsetzen. Diese bereits von mir genannten Kernkompetenzen unserer Region sind keineswegs eine Ausgrenzung anderer Branchen. Sie sind vielmehr eine bewusste Schwerpunktsetzung auf vier Kompetenzfelder, in denen die Region bereits heute hohen Kompetenzen besitzt und die im Hinblick auf das Wachstum, das diesen Technologiefeldern zugerechnet wird, noch stärker herausgearbeitet und profiliert wird.

Diese Innovationsfähigkeit sollte sich auch die Immobilienwelt zu Nutzen machen und sich als "denkender Bestandteil" unserer Gesellschaft begreifen. Um dieses neue Selbstverständnis entwickeln zu können, ist die Immobilienwelt auf kreative Impulse angewiesen, die nur aus einer interdisziplinären Zusammenarbeit zwischen Bauträger und Grundlagenforscher entstehen können. In ersten Linie ist hier das Forschen über das sinnliche Verlangen nach Neuem und nach Unmittelbarkeit, das sich abhebt von allen kommer

ziellen Interessen, zu verstehen.

Wenn eine Stadt, wie auch eine Region der Spiegel der Seele seiner Bewohnerinnen und Bewohner wie auch Unternehmen werden soll, dann reicht es nicht, Siegelpaläste zu errichten, in denen sich die Betrachter widerspiegeln. Die Angelegenheit ist wesentlich komplexer und die italienischen Bauunternehmer der frühen Geschichte verstanden es viel besser, damit umzugehen.

Dabei ist auch unter Ausnutzung bestehender oder wirtschaftlich zu organisierender Infrastruktur besonderer Wert auf sorgfältige städtebauliche Planung zu legen. Kreative Betreiberlösungen unter dem Gesichtspunkt nachhaltiger Entwicklung im Städtebau und Architektur wird langfristig auch beim Nutzer besser ankommen. Insgesamt wird auch die politische Entscheidung für eine nachhaltige Stadtentwicklung eine Reihe positiv zu sehender Innovationen im gesamten Bau- und Immobiliensektor auslösen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

II. **Ref. I/OBM** in Vorlage.



Linder