

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 8/14 vom 27.2.2014

www.immobilienz-zeitung.de

## „Der ist verrückt genug, das zu stemmen“

Nürnberg. Alte Fabrikgebäude, eine ehemalige US-Kaserne, leergezogene Verwaltungsgebäude: Gerd Schmelzer, Gründer und Chef der alpha-Gruppe, dreht seit Jahrzehnten in Nürnberg ein großes Rad. Jüngst erhielt er die Baugenehmigung für das in der Altstadt gelegene Augustinerhof-Gelände, die nächste „große Sache“ will er in Kürze eintüten.

Gerd Schmelzer, Immobilienunternehmer mit einer Vorliebe für alte Industrie- und Gewerbeflächen. Foto: alpha-Gruppe

Oben im Besprechungszimmer der alpha-Gruppe lehnt sich Gerd Schmelzer im Bürostuhl weit zurück. Auf einem Gemälde hinter ihm an der Wand ist ein weißes Federvieh tief ins Wasser eingetaucht, das Hinterteil in die Höhe gestreckt. „Und nun?“, wiederholt er die Frage. Es geht um den Augustinerhof, derzeit das letzte große bebaubare Gelände in Nürnbergs Altstadt. Sein Gelände, Schmelzer legt beide Hände auf die Tischkante. „Ich bin für alles offen. Und ich habe Zeit.“ Das Tierchen hinter ihm unter Wasser – es scheint auch einen langen Atem zu haben.

Zeit ist etwas, das Schmelzer oft mitbringen musste. Er kaufte den 5.200 m<sup>2</sup> großen Augustinerhof, der seit dem Wegzug einer Druckerei jahrzehntlang vor sich hindümpelte, 2007 aus einer Zwangsversteigerung, räumte ihn von alten Gebäuden, startete einen Architektenwettbewerb mit Volker Staab als Gewinner, stellte Antrag auf Baugenehmigung – und schuf erst einmal einen Parkplatz. Übergangsweise. Archäologische Grabungen, wasser- und denkmalrechtliche Fragen sowie gegen die Bebauung angehende Nachbarn verzögerten das Projekt, dessen Gesamtinvestitionsvolumen Schmelzer auf 60 Mio. Euro beziffert. Jüngst erteilte die Stadt die Baugenehmigung für ein Hotel mit 67 Zimmern, für 49 Wohnungen, sieben Büro- und sechs Handelsflächen sowie eine Tiefgarage mit 357 Stellplätzen. Da hatte die CSU auch wieder einen neuen Kontrast in Gespräch gebracht, der auf der Fläche entstehen könnte. Möglich, dass ein Nachbar noch gegen die Genehmigung klagt, dann verzögere sich das Projekt, sagt er. Er verschleierte sich aber auch einer öffentlichen Nutzung durch Kunst und Kultur nicht, selbst wenn es mit Diskussionen und Planerei dann wieder von vorne losginge. „Der Parkplatz trägt die laufenden Kosten, Mieter und Investoren wird es für dieses Objekt immer geben“, sagt er. „Entscheidend ist: Ich habe keinen Druck.“

Schmelzer hat schon ganz andere Projekte gestemmt. 1978, mit 27 Jahren, gründete der Bankkaufmann und Betriebswirt alpha. Ja, die Geschichte mit der Gurkenfabrik stimmt, lächelt der Firmenchef unter seinem schneeweißen Schnauzer. Unterhalb der Burg, in der Albrecht-Dürer-Straße, habe das Unternehmen produziert, bis es in Konkurs ging und alpha es 1979 der Immobilie wegen erstergabte. Die verbliebenen Gurken in den Kellern seien das eine Problem gewesen. Nachbarn, Mieter und die bauliche Situation das andere. Dieses erste Projekt war die Blau-



paus für folgende: günstig einkaufen, neu konzipieren, Baurecht schaffen und verkaufen – oder selbst investieren und in den Eigenbestand nehmen. „Ich habe diese Nische, das Arbeiten mit problembehafteten Immobilien, immer als Chance gesehen.“

alpha investiert, entwickelt und verwaltet. Zahlen nennt Schmelzer nur wenige, und auch die schulzt er daher: Um die 40 Mitarbeiter beschäftigte er, zum Großteil Techniker und Kaufleute. In den Büchern habe alpha derzeit ein Investitionsvolumen von 100 Mio. Euro, das inklusive des Bestands

„Ich arbeite in der Nische: mit Problemimmobilien“

bezieht er auf 150 Mio. bis 200 Mio. Euro. Im Eigenbestand hält das Unternehmen ihm zufolge 300.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, etwa ein Drittel davon entfällt auf Hallen. 250 bis 300 Wohnungen, Albestände aus einer Entwicklung, stecken noch im Portfolio. Für stabilen Cashflow sorgen Verwaltungsmandate von Dritten. Um die 150.000 m<sup>2</sup> seien das, in erster Linie Co-Investments oder Liegenschaften, die alpha verkauft habe. „Das TA-Mittelstandszentrum hier zum Beispiel, das haben wir zu 80% verkauft, verwaltet es aber noch.“

Schmelzer sitzt im achten Stock des TA-Gebäudes, des ehemaligen Stammsitzes der Triumph-Adler-Werke, aus dem alpha das TA-Mittelstandszentrum geformt hat. Er

schaut über die Stadt, vor allem aufs Quellereal, über dessen Nachnutzung derzeit Sonae Sierra brütet. Rechts neben dem TA-Komplex liegen die ehemaligen AEG-Flächen, die MIB entwickelt. Die Fürther Straße ist eine des Umbruchs, Schmelzer war hier Vorreiter. Er hatte das TA-Mittelstandszentrum 1993 erworben, hergerichtet, vermietet und dann ca. die Hälfte des Areals mit 95.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche an UBS Real Estate verkauft. Das Projekt war der Einstieg in die großen Entwicklungen. Es folgten z. B. das 12 ha große ehemalige US-Kasernenareal an der Gustav-Adolf-Straße, auf dem das neue Quartier Tilly Park hochgezogen wurde, und das Quartier auf dem Gelände der Sebald-Druckerei am Rathenauplatz. Die beiden Brummer-Flächen brachte alpha bis zur Baureife und veräußerte sie dann an Bauträger.

Schmelzer ist in Nürnberg bekannt wie ein bunter Hund, und das liegt an der Größe vieler Projekte, daran, dass die Menschen darin mehr sehen als Bausubstanz – weil sie jahrzehntlang in den Gebäuden arbeiteten, weil Werkschließungen schmerzlich sind. Ein anderer Grund ist, dass Schmelzer knapp zehn Jahre Club-Chef war, Präsident des 1. FC Nürnberg. Er ist in der Region geboren und lebt hier. Er spricht, und manchmal ist es mehr ein Schnell-Nuscheln, Dialekt, nicht das Allmächd-Fränkisch, aber eines, das ihn als Hiesigen erkennen lässt. Trotz Anzug,

blankeputzten Schuhen und schwarzer Brille wirkt er locker, unkompliziert. Wohl auch, weil er schnell beim Du sein kann und, wenn er will, klare Aussagen und ein Nein mit einem freundlichen Wortschwall umgibt. Ihm wird ein sehr gutes Netzwerk nachgesagt, er formuliert es so: „Die Leute sagen, der ist verrückt genug, das zu stemmen.“

Verkauft worden seien Liegenschaften vor allem, um das Unternehmen weiterzudrehen, sagt Schmelzer. „Oft aber habe ich versucht, die Objekte zu behalten.“ Das denkmalgeschützte ehemalige Milchunion-Verwaltungsgebäude auf dem Milchhof zum Beispiel, in das die alpha-Gruppe umziehen wird. Schmelzer hält auch den Grundig-Gewerbepark am Dutzendteich, der, wie er sagt, zu 85% bis 90% vermietet ist, und zusammen mit der Lauer Immobilien-Gruppe den Gewerbepark Südstadt auf der ehemaligen Adtranz-Fläche sowie das Logistikareal an der Kirchhoffstraße, die komplett bzw. zu 95% belegt sein sollen.

Sicher, das sei auch der guten Konjunktur derzeit geschuldet, meint er, aber er ist natürlich auch von seinem Geschäftsmodell überzeugt: „Ich versuche, so günstig wie möglich zu kaufen. Wir setzen dann auf die Altbausubstanz. Neues errichten wir auf den Flächen wenig. Dadurch können wir entsprechend

preisaggressiv vermieten.“ Schmelzer nennt auch Liegenschaften in prominenter Lage sein Eigen. Wer sich am Nürnberger Hauptmarkt stehend um die eigene Achse dreht, sieht etwa ein Dutzend Gebäude, darunter das Rathaus, die Marienkirche – und eben auch drei Immobilien der alpha-Gruppe. In einem ist die Buchhandlung Korn & Berg eingemietet.

Gegenüber das Gebäude, neben der Marienkirche, hat Schmelzer jüngst herrichten lassen; statt eines Edeka-Markts ist dort nun die Restaurantkette Block House zu finden. Feinschiff erhält derzeit noch das Eckgebäude am Schönen Brunnen, das die Hotelierfamilie Rübsamen am 1. März als Dreisternehotel eröffnen will. Schmelzer hatte für diese drei Gebäude einmal die Idee eines Fonds aufgebracht. Einen etwas leiernden Werbespruch hätte er auch: Von Nürnbergern für Nürnberg in Nürnberg. Es erinnert ans Regionalfondskonzept von Sontowski & Partner in Erlangen. Kommt der Fonds? „Ich glaube nicht, dass ich die Immobilien am Hauptmarkt in einen einbringen werde. Wir wollen ohnehin recht wenig verkaufen.“

Derzeit lässt Schmelzer die Grundgürtel-Türme am Dutzendteich aufmöbeln. Ein Drei- bis Viersternehotels mit Kongresszentrum hatte er einst im Sinn, als er die Gebäude 2008 vom Freistaat kaufte, 2009 sollte Baubeginn sein. Auch hier braucht es mehr Zeit als angenommen, noch hat sich kein Betreiber gefunden. Und so überlegt der alpha-Chef, einen Teil der Liegenschaft nach einem Businesswohnkonzept umzumodeln.

Nie daran gedacht, in München mitzumischen, in Berlin? „Ich war nicht dogmatisch auf Nürnberg fixiert, hatte einst auch Objekte in Düsseldorf, Regensburg, Bayreuth, in Dresden und Leipzig, und ein paar habe ich noch in München.“

Und ja, Berlin und Hamburg hätten ihn sehr gereizt, München ebenfalls. „Die Entscheidung war dann aber, auch mit Blick auf unsere Kapitaldecke: Nürnberg reicht. Gerade bei schwierigen Objekten braucht man gute Kontakte, ein Gefühl für den Markt.“ Schmelzer ist jetzt 62 Jahre alt, und damit kokettiert er ein wenig, wenn er sagt, er habe mit der von aurelis jüngst verkauften Hauptpost geliebäugelt, es dann aber neben den wirtschaftlichen Abwägungen auch sein lassen, weil mit einem Entwicklungszeitraum von zehn Jahren zu rechnen sei. „Dann bin ich 72.“ Ein paar Sätze weiter erwähnt er „eine große Sache“, an der er dran sei. Genauer? Da fängt er unter seinem weißen Schnauzer wieder an zu Nuscheln. er

„Wir wollen ohnehin recht wenig verkaufen“