

Aus einem Industriedenkmal wird ein Juwel

| Michael Matzner

Wenn der irische Dramatiker und Spötter Oscar Wilde noch lebte, wäre er von der „Rosenau“ wahrscheinlich sehr angetan. „Leben“, meinte Wilde, „ist das Allerseltenste in der Welt. Die meisten Menschen existieren nur.“ Die Alte Spinnerei in Kempten, in der grünen Flussaue der Iller gelegen, besitzt genau diesen Überschuss an Qualität, den der Dichter meinte: Die Lofts in dem sorgsam modernisierten Industriebau am Wasser bieten eben nicht nur ein Wohnkonzept, sondern auch den Entwurf für ein gutes Leben.

Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten erweisen sich Immobilien als stabile Anlageform, erst recht im Vergleich zu virtuellen Finanzprodukten. Ob eine Investition in eine Immobilie langfristig tatsächlich Erfolg bringt, hängt allerdings ganz entscheidend von Lage und Qualität ab – davon also, ob ein Objekt aus der Masse der Angebote herausragt. Denn nur dann ist eine langfristige Vermietung und ein steigender Ertrag sicher, und das selbst in krisenhaften Zeiten. Ein konservierter Steuervorteil nach der früheren Gesetzeslage kommt im Fall der „Rosenau“ noch als mittlerweile selten gewordenen Extra für Anleger dazu.

Bei der „Rosenau“ in Kempten beginnt die Besonderheit schon mit der Geschichte des Areals: Dort, wo früher das alte Neubronnersche Schlossgut von Kempten stand, errichtete ein Unternehmer 1852 eine Spinnerei und Weberei direkt an der Iller, ganz in der Nähe der Kemptener Innenstadt.

Die ROI Projektbau Holding GmbH & Co. KG aus Villingen und die Pfersee Kolbermoor GmbH & Co. KG aus Frankfurt am Main bauen das Industriedenkmal nun mit Liebe zum Detail zu einer Anlage mit hochwertigen Loftwohnungen um – der „Rosenau“ (Abb. 1). Die Lofts lassen den künftigen Bewohnern vor allem viel Freiraum. Zunächst in der Auswahl: In der „Rosenau“ gibt es Wohnungen in der Größe von 50 bis 180 Quadratmeter und von zwei bis sieben Zimmern. Die größte der Wohnungen erstreckt sich über zwei Etagen; sie wirkt fast wie ein Haus im Haus. Die Loftwohnungen selbst fallen durch den großzügigen Grundriss auf: Eine üppige Raumhöhe, offen angelegte Raumschnitte, die das Wohnen zu einer sehr individuellen Angelegenheit machen. Balkone an der sonnigen Wasserseite geben dem Backsteinbau im Grünen einen fast südländischen Reiz.

Auch bei der Ausstattung gilt: Es sind die kleinen Besonderheiten, die den Unterschied machen. Etwa der Parkettfußboden in den Lofts, eine Videosprechanlage oder ein Intranet für die

Bewohner. Beim Umbau legten die Architekten überall nicht nur großen Wert auf Qualität, sondern auch auf nachhaltige Materialien.

Ergänzt wird die Anlage der „Rosenau“ durch den Neubau von je zehn modernen Doppelhaushälften mit 178 m² Wohnfläche und zehn Reihenhäusern mit 135 m² Wohnfläche in direkter Wasserlage (Abb. 2). Das Angebot passt sowohl für junge Familien als auch für anspruchsvolle Individualisten.

Auch die auf diesem Grundstück stehende denkmalgeschützte Villa Düwell (Abb. 3), eher ein kleines Schloss, gehört zu den architektonischen Juwelen an der Kemptener „Rosenau“. Sie steht zum Verkauf, und durch die Wiederbelebung des gesamten Spinnerei-Areals gewinnt das Einzelstück eine hohe Attraktivität. Mit fünf Etagen und insgesamt 850 m² Wohnfläche kann sie als typisch für eine großbürgerliche Villa der Gründerzeit gelten. Auffällig sind ihre sorgfältige Fassadengliederung in eine Schau- und eine Gartenseite und Details wie die großzügige Kiesauffahrt und der Wintergarten. Da die steuerlich geförderte Sanierung noch bevorsteht, genießt ein künftiger Eigentümer auch die Freiheit, die Villa nach seinen Bedürfnissen auszubauen.

Absoluter Seltenheitswert

Die Qualität der Rosenau ragt aus dem üblichen Angebot ohne Zweifel heraus.



Abb. 1: Visualisierung: Blick auf die Uferfront der „Rosenau“ an der Iller in Kempten mit einer Fußgängerbrücke ins Stadtzentrum.

Aber das ist noch nicht alles, was die „Rosenau“ ausmacht: Es ist auch die Einbettung, die diese Anlage auszeichnet. Industriedenkmal und Park – schon diese Kombination besitzt absoluten Seltenheitswert. Den idyllischen Auen der Iller und dem 56.000 Quadratmeter großen Park merkt man noch an, dass sie einmal von einem Schloss und einer alten Gartenanlage geprägt worden waren. Denn hier züchtete der



Abb. 2: Neubauten der „Rosenau“ in direkter Wasserlage an der Iller. – Abb. 3: Die ehemalige Direktorenvilla Düwell – eingebettet in den Park.

Kemptener Apotheker Brigelius seine Heilkräuter und Rosen – daher der Name „Rosenau“, der sich bis heute erhalten hat.

Naturfreunde können sich über den alten Baumbestand freuen; direkt auf dem Grundstück gibt es einen eigenen Tennisplatz, eine Spielwiese im Grünen dürfte Kinder glücklich machen. Das ist es, was eben über das bloße Wohnen, die Existenz, hinausgeht – die Idee eines nachhaltigen Lebens.

Über eine kleine Brücke ist die Innenstadt von Kempten in gut sechs Minuten zu erlaufen. Die „Rosenau“ liegt also ruhig, aber alles andere als abgegrenzt.

Kempten, die 60.000-Einwohner-Stadt im Allgäu, befindet sich in einer der wirtschaftlich stabilsten Regionen Deutschlands. Selbst in der Krise zeichnet sich die Gegend immer noch durch eine niedrige Arbeitslosigkeit und eine hohe Zahl solider mittelständischer Unternehmen aus. Die Stadt Kempten wird vor allem von Dienstleistungsunternehmen geprägt, von einem Bereich der Wirtschaft also, der die Umwelt eher wenig belastet. Etwas anderes würde auch kaum zum Selbstverständnis der Region passen: Das Allgäu zählt zu den beliebtesten und erfolgreichsten Urlaubsregionen in Deutschland, überregional ist es überdies für

seine guten Milchprodukte bekannt. Die Kemptener Region ist innerhalb Bayerns gut angebunden: München liegt nur eineinhalb Bahnstunden entfernt; das Skigebiet Oberstorf weniger als 60 Minuten und über die A7 ist Kempten an das überregionale Autobahnnetz angeschlossen.

Förderung für Denkmal

Wie in anderen Regionen Bayerns kommen hier gleich mehrere Faktoren zusammen, die als entscheidend für die Lebensqualität gelten: Stabile Wirtschaft, gute Bildungsmöglichkeiten – Bayern gehört traditionell zu den Spitzenländern im PISA-Ranking – und eine intakte Umwelt. Kempten zeichnet sich außerdem durch eine attraktive Bildungslandschaft aus: Eine Fachhochschule zieht überregional Studenten an; drei Gymnasien, jeweils mit naturwissenschaftlich-technischem und humanistischem Profil, garantieren Allgemeinbildung auf hohem Niveau.

Im Regionalranking 2009 des „manager-magazin“ belegt Kempten übrigens Rang 159 von 429 Standorten. Europa-weit verbesserte sich die Stadt von 2007 zu 2008 von Platz 497 auf Platz 392 unter insgesamt 1.034 EU-Regionen. Kempten behauptet damit einen Platz im oberen wirtschaftlichen Drittel

Deutschlands und zählt darüber hinaus zu den Aufsteigerregionen. Da verwundert es nicht, dass Kempten laut der aktuellen Studie des Marktforschungsinstituts empirica mit 0,9 Prozent die bundesweit dritt niedrigste Leerstandsquote aufweist.

Alle Experten prognostizieren für Immobilien der Sonderklasse in diesen wirtschaftlich starken Regionen, die außerdem noch für die Freizeit viel bieten, für die Zukunft steigende Mieten und vor allem einen deutlichen Wertzuwachs von Premium-Immobilien.

Die steuerlichen Sonderkonditionen stellen da gewissermaßen die Sahnehäubchen dar: Für die Sanierung der historischen Altbausubstanz können Investoren noch die alte Denkmal-Abschreibung nach einem Konservierungsmodell in Anspruch nehmen und durch einen Vertragsabschluss zehn Jahre lang je zehn Prozent der Sanierungsaufwendungen steuerlich geltend machen. Die Kombination aller Vorteile macht die „Rosenau“ zu einer der seltenen Investitionsmöglichkeiten.

info.

Für Rückfragen steht der Autor unter Tel.: 0 69/63 30 61 55 oder via E-Mail: rosenau@bestproperties.de zur Verfügung.