

squaremeter

URBANE WOHNIMMOBILIEN

IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT

**Städteplaner, Architekten und Bauträger
über innovative Wohnkonzepte
in Deutschlands Spitzenstädten**

IMMO- CHECKS

Aktuelle
Neubauprojekte,
kritisch analysiert
und bewertet

Berlin ▪ Hamburg ▪ München ▪ Köln ▪ Frankfurt am Main ▪ Stuttgart ▪ Düsseldorf

ARCHITEKTONISCHE IDENTITÄT

Vom Mut, die hässliche
Architektur der 50er-Jahre zum
Vorbild zu nehmen

VORTEIL ENERGIESPARHAUS

Wie Kapitalanleger und
Eigennutzer vom Standard eines
Passivhauses profitieren

TRENDBOOK KÜCHE, BAD, BODEN

Individuell und wertsteigernd:
die besten Design-Lösungen für
kleine und große Apartments





NACHVERDICHUNG IM LÄNDLE

Stuttgart. Das Rosenberg. Im Stuttgarter Kessel darf nicht mehr auf freien Flächen gebaut werden, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum enorm ist. Sinnbild für diese Politik sind die neun Stadthäuser des Rosenbergs, die auf dem ehemaligen AOK-Gelände im begehrten Stuttgarter Westen entstehen





Fassaden-Vielfalt Gerade was Balkone und Loggien anbelangt, haben Käufer die Qual der Wahl.

Text Sven Hahn

Es ist eine beliebte Taktik von Journalisten, in allem einen Trend oder eine Art Vorzeigeobjekt zu sehen. Das macht die Welt und damit die Arbeit gleichermaßen einfach. In aller Regel hat dieses Verfahren jedoch ein bedeutendes Manko – die meisten Dinge des täglichen Lebens eignen sich in keiner Weise als Sinnbild oder Symbol. So ist es in aller Regel auch mit Wohnbauvorhaben. Das große neue Bauprojekt „Das Rosenberg“ in Stuttgarts trendigstem und am heißesten begehrten Stadtteil, dem Westen, ist allerdings tatsächlich so etwas wie ein Sinnbild für den Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt.

In Sachen Wohnungsbau steht in Stuttgart ein signifikanter Richtungswechsel bevor. Politisch ausgedrückt, geht es um das Primat der Innenentwicklung. Verständlicher formuliert, wird in der baden-württembergischen Hauptstadt – anders als in den meisten anderen Metropolen – kein Wohnungsbau auf der grünen Wiese mehr genehmigt. Bauen auf unversiegelter Fläche ist nicht gewollt.

Mit Ausnahme der heutigen Gleisflächen, die durch den Bau des Tiefbahnhofs, also des Bahnprojekts Stuttgart 21, einmal frei werden sollen, wird es für Stuttgart also keine nennenswerte Stadterweiterung im klassischen Sinn mehr geben. Und das, obwohl die Region in den kommenden Jahren nach Expertenmeinung aufgrund der enormen Wirtschaftskraft mit einem Zuwachs von mehr als 100.000 Einwohnern zu rechnen hat. Das ganze Wachstum soll, so der Wille des Oberbürgermeisters Fritz Kuhn und der großen Mehrheit der Gemeinderäte, allein durch Innenentwicklung und Nachverdichtung aufgefangen werden.

Auf dem ehemaligen AOK-Gelände entstehen 186 neue Wohnungen

Das Ganze hat zwei grundlegende Folgen: Zum einen gilt die Wohnbaupolitik in Stuttgart, speziell wenn man Politiker fragt, als ökologisch verträglich, da der hohe Anteil der Grünflächen am Stadtgebiet geschützt wird und so das ohnehin meist

heiße Klima im Kessel eher erträglich bleiben soll. Auf der anderen Seite ist der Vorrang der Innenentwicklung, speziell wenn man sich in Kreisen der Bauwirtschaft umhört, ein Grund dafür, dass Bauflächen auf Markung der Landeshauptstadt so extrem teuer geworden sind.

All diese Fakten muss man kennen, um zu verstehen, warum „Das Rosenberg“ ein Sinnbild für den aktuellen Stuttgarter Wohnungsmarkt ist. Ursprünglich sollten auf dem ehemaligen AOK-Gelände, unweit des Kultur- und Kongresszentrums Liederhalle und des Berliner Platzes, fast ausschließlich Büros und Einzelhandelsflächen entstehen. Nun sind 186 Wohnungen – 94 Eigentums- und 92 Mieteinheiten – geplant. Das ist Nachverdichtung im Sinne des Stuttgarter Rathauses.

Ein ehemaliger Bürokomplex wurde abgerissen. Die Krankenkasse ist nur wenige Meter weitergezogen, und auf einem Teil der nun freien Fläche entstehen derzeit die neun Stadthäuser mit jeweils 12 bis 25 Einheiten. Die Größe der Wohnungen

reicht von 44 bis zu 270 Quadratmetern. Das mehr als 8.000 Quadratmeter große Grundstück hatte die AOK in den 1920er-Jahren von einer Brauerei übernommen. Die neun Stadthäuser sollen sich, so die Pläne der Architekten, sichtbar voneinander unterscheiden. Die jeweils sechs- bis siebengeschossigen Gebäude werden um einen grünen Innenhof

Die neun Stadthäuser des Rosenbergs sollen sich, so die Pläne der Architekten, sichtbar voneinander unterscheiden.

herum gruppiert. Die Fassade soll jeweils eine andere Anmutung haben – Material und Farbe wechseln. Teilweise stehen die Balkone ab oder sind in die Fassade als Loggia integriert.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich auf der einen Seite am Bürokomplex nebenan, der nun Sitz der AOK Stuttgart ist. Auf der anderen geht er auf die

8. Immobilienforum München 2016

MANAGEMENTCIRCLE®
BILDUNG FÜR DIE BESTEN

Special für Leser des Magazins squaremeter
€ 100,- Rabatt auf Ihre Teilnahme! Kennwort: SM

27. Januar 2016, The Charles Hotel, München



Mit Vorträgen und Diskussionen u. a. von:

- Josef Schmid, Zweiter Bürgermeister der **Landeshauptstadt München**
- Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin, **Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München**
- Christian Buck, Leiter Immobilienfinanzierung München, **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen**
- Dr. Peter Ströhlein, Leiter Real Estate Region Süd, **UniCredit Bank AG**
- Jürgen Schorn, Geschäftsführender Gesellschafter, **Bauwerk Capital GmbH & Co. KG**
- Prof. Bernd Thomsen, CEO, **THOMSEN GROUP International Strategy Consultants Estd. 1984**

Perspektiven für Wohn-, Freizeit-, Büro- und Gewerberäume

- ✓ **Jahresauftakt der Münchener Immobilienbranche: Was erwartet uns 2016?**
- ✓ **Ist der Wohnungsmarkt ausgereizt?**
- ✓ **Neuer Raum für Projekte - Strategien und Entwicklungsimpulse der Stadt**
- ✓ **Demographische Entwicklung - hat München die Zukunft im Blick?**
- ✓ **Die Rolle von Banken und Eigenkapitalgebern am Wohn- und Gewerbemarkt**

Jetzt mit Kennwort SM anmelden und Rabatt sichern! www.immobilienforum-muenchen.com/sm Hotline 0 61 96 / 47 22 - 600



Gast beim SQM-Check von „Das Rosenberg“:
Architekt Amandus Sattler

„Im ‚Rosenberg‘ haben Käufer die Wahl zwischen Apartments mit Balkon, Loggia oder Terrasse. Alle drei dienen der Erweiterung

des Wohnraums. Die Loggia hat dabei einen klaren Vorteil: Sie ist dreiseitig geschlossen und ins Gebäude hineingeschnitten und bietet somit einen deutlich besseren Wind-, Wärme- und Sichtschutz. Deshalb kann eine Loggia in der Regel schon im Frühjahr gut genutzt, ja sogar bewohnt werden. Manch einer stellt sich sogar einen Sessel auf seine Loggia ...

Auf Balkonen wird es hingegen gerade im Sommer meist sehr heiß; oft verkommen sie ohnehin zu Abstellflächen. Die von uns gecheckte Erdgeschosswohnung besitzt eine teilweise überdachte Terrasse. Für den Freibereich ergibt sich der Vorteil des Sonnen-, Regen- und Sichtschutzes. Auf der Nachteileite steht die schlechtere natürliche Belichtung der Wohnung.“

Begehrt: drei Zimmer, Küche, Bad
Die von squaremeter gecheckte Wohnung (r.) ist der Klassiker für 1-Kind-Familien. Zwei Bäder, ein Hauswirtschaftsraum und eine offene Küche – die Raumaufteilung ist gelungen. Lediglich dem Wohn-Essbereich täte ein Meter mehr Breite gut ...




Höhe der älteren Wohnbebauung des Stuttgarter Westens ein, die sich dort befindet.

Kaufpreise bis 9.000 Euro/m²

Das Baugebiet liegt somit am Übergang von dicht besiedelten Wohngebieten hin zur Innenstadt mit großen Plätzen und Kultureinrichtungen wie der Liederhalle und den Kinos auf dem Bosch-Areal. In direkter Nachbarschaft finden sich sowohl Trödel- und Antiquitätengeschäfte, die es an Ort und Stelle seit Jahrzehnten gibt, als auch neue Bürobauten und die Universität. Die Haltestelle Berliner Platz liegt direkt vor der Tür.

Ein weiteres Indiz, dass es sich beim Rosenberg tatsächlich um ein Sinnbild des aktuellen Stuttgarter Wohnungsbau handelt, ist die Preisliste. Die Mietpreise liegen zwischen 12,50 und 20 Euro pro Quadratmeter, die Kaufpreise zwischen 3.900 und rund 9.000 Euro pro Quadratmeter. Die Bauträger-Gemeinschaft Vogt und Pflugfelder hat bereits das nächste Filetstück im Stuttgarter Westen erworben: Auch auf dem Areal am Vogelsang, das im Besitz der Stuttgarter Straßenbahnen war, entstehen neue Wohnungen.

 Im squaremeter-Check (rechts) eine 104,3-m²-Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Das Rosenberg

Objektinformationen

Segment/Objektart
Wohneinheiten
Mittlerer Standard/Neubau
ca. 160

Wohnung WE01

Nutzfläche
Wohnfläche/Außenfläche (Balkon etc.)
Geschoss
104,3 m²
92,3 m²/23,9 m²
EG

Kosten

Investitionskosten
Kaufpreis
Erwerbsnebenkosten
Notar + Grundbucheintrag 1,5 %
Grunderwerbsteuer 5,0 %
Makler 0,0 %
Kaufpreis pro m²
Erwartete Miete (Marktanalyse squaremeter)
Nettosollrendite
Nettosollvervielfältiger
649.650 €
610.000 €
39.650 €
9.150 €
30.500 €
–
6.229 €/m²
17,00 €/m²
3,2 %
31,2-Faches auf Marktmiete



Im Check: Wohnung WE01

	Gewichtung	Note	Wertung
KOSTEN	25,0%	3,00	
Kaufpreis			■■■■■
Wertentwicklungschancen			■■■■■
LAGE	20,0%	1,67	
Verkehrsanbindung			■■■■■■■
Lärm			■■■■■
Einkaufsmöglichkeiten			■■■■■■■
Image des Standortes/Nachbarschaft			■■■■■
Freizeitmöglichkeiten			■■■■■■■
Grünflächen			■■■■■■■
ARCHITEKTUR	20,0%	2,09	
Konzept/Identität			■■■■■
Raumwirkung			■■■■■
Grundrissqualität			■■■■■
Außenraumbezüge			■■■■■
Freiräume (Balkon, Dachterrasse)			■■■■■
Natürliche Belichtung			■■■■■
Erschließung			■■■■■■■
Materialität			■■■■■
Sanitärräume			■■■■■■■
Abstellmöglichkeiten			■■■■■■■
Sicherheit			■■■■■
NACHHALTIGKEIT	20,0%	2,50	
Energie			EA steht aus
Stimmigkeit des Gesamtkonzeptes			■■■■■
Variability/Nutzungsflexibilität			■■■■■
ENTWICKLEREXPERTISE	15,0%	2,50	
Referenzobjekte			■■■■■
Markterfahrung			■■■■■

GESAMTNOTE 2,38

Architektur	2,09
Lage	1,67
Kosten	3,00
Nachhaltigkeit	2,50
Entwicklerexpertise	2,50

AUF EINEN BLICK

Im Zentrum Stuttgarts wurde im Juni 2015 der Grundstein für neun Wohnbauten mit 160 Einheiten gelegt. Von der 2-Zimmer-Wohnung bis zum Penthouse soll ein attraktiver Platz für Singles und Paare, Familien und Senioren geschaffen werden – zu vergleichsweise hohen Preisen.

VORTEILE

- Sehr gute Raumaufteilung. Jedoch sind die beiden Schlafzimmer und der Wohn-Ess-Bereich etwas klein geraten
- Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung
- Hohe natürliche Belichtung. Auch Bad und Küche haben eigene Fenster. Nach Süden hin hätte aber ein größeres Fenster oder ein Oberlicht im Wohn-Ess-Bereich ein deutliches Plus an Licht und Atmosphäre gebracht

NACHTEILE

- Der kleine Garten der Erdgeschosswohnung ist stark einsehbar. Zudem liegt der Spielplatz für das gesamte Areal direkt vor dem Garten
- Das Viertel entwickelt sich. Im Gesamtkontext hat Stuttgart bessere Lagen. Das Image des Viertels ist noch nicht sehr gut

ANBIETER

Pflugfelder Immobilien Treuhand GmbH

FERTIGSTELLUNG

k.A.