

BESTANDS- SANIERUNG

WELCHE VORTEILE BIETEN SICH FÜR INVESTOREN?

Vorstellung Stephan Deurer, geschäftsführender Gesellschafter

Projektvorstellung: Eger Viertel Nördlingen

Nachhaltigkeit

Fördermöglichkeiten

Steuerabschreibungen

03.02.2023



ECO Family

Die ECO Family Group besteht aus zwei Kernunternehmen. Wobei sich ECO OFFICE der Konzeption von modernen Bürowelten verschrieben hat, entwirft die ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG Baukonzepte zur Quartiersentwicklung, um den Städtebau nachhaltig aufzuwerten.

Die ECO FAMILY Group schafft innovative Lösungen für die wichtigsten Lebensbereiche: das Arbeitsumfeld und die privaten Wohnräume.



Stephan Deurer



Inhaber, Geschäftsführer und Vordenker ist Stephan Deurer, der auf viele Jahre intensive Erfahrung und Know-how in der Immobilienwelt zurückblickt.

Als aktives Mitglied bei der ULI Germany kann ich auf ein herausragendes internationales Netzwerk zugreifen und bringe die neusten Trends und Entwicklungen in Bezug auf nachhaltiges, urbanes Bauen, auch in meiner Funktion als Vorstand im BfW und als aktives Mitglied und Sprecher im Kernteam Immobilien der Region A³ Wirtschaft GmbH, ein.

Zusammen mit einem interdisziplinären Team, welches unterschiedliche Kompetenzen und Generationen vereint, verfolgen wir als ECO OFFICE GmbH & Co. KG stets eine Vision: Moderne Arbeitswelten in Augsburg zu schaffen, die Arbeitsqualität durch herausragende Architektur in Zusammenspiel mit hochtechnischen Standards zu erhöhen und nachhaltig Werte zu etablieren."

Das neue Eger Viertel entsteht auf dem Areal der ehemaligen Ankerbrauerei Nördlingen. Auf einer Fläche von ca. 7.000 Quadratmetern sind eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen geplant wie zum Beispiel Wohnraum, Büro und Gewerbe, Seniorenwohnen oder KiTa/KiGa.

Konkret bedeutet dies, dass circa 67 moderne Eigentumswohnungen entstehen, wovon ein Anteil für seniorengeeignete Wohnungen mit Betreuungsservice vorgesehen sind. Das Eger Viertel in Nördlingen bringt der Stadt diverse Vorteile und einen hohen Mehrwert in verschiedensten Bereichen.



7.000 m²

Areal

circa

5.800 m²

Wohnfläche

67

Wohneinheiten

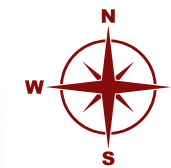
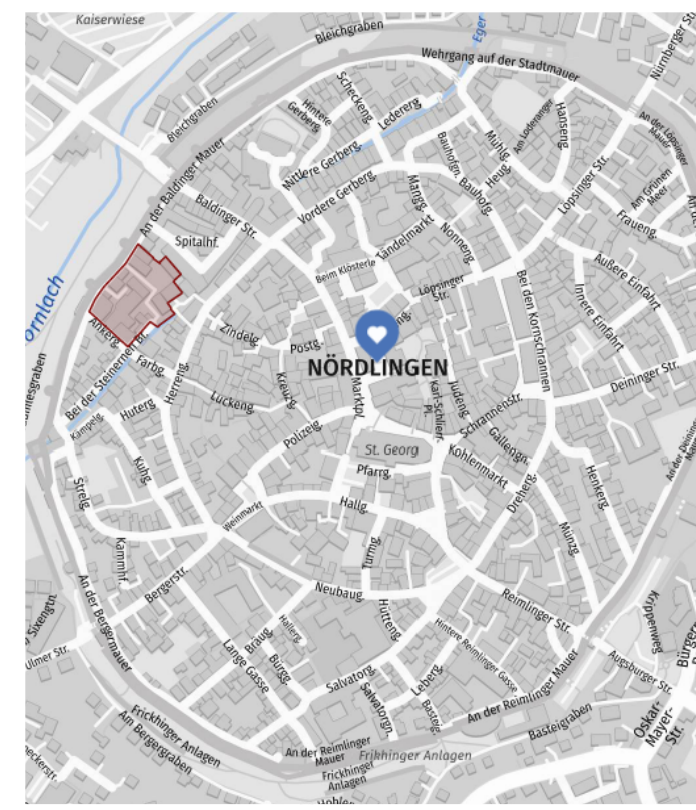
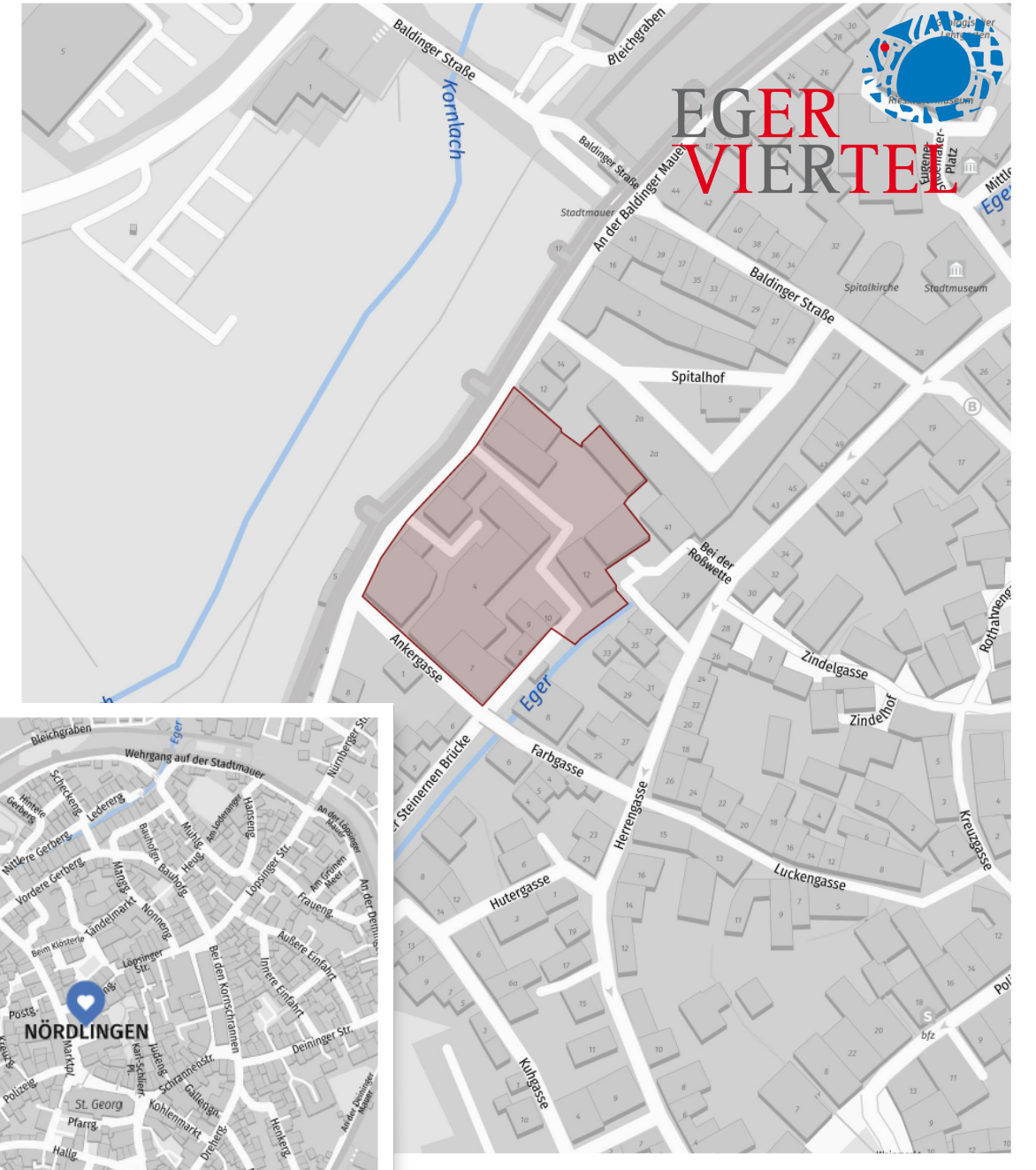
Lage

Das Egerviertel liegt auf der Westseite der Stadt, innerhalb der historischen Stadtmauer. Der Stadtkern mit Fußgängerzone ist fußläufig in ca. 5 Minuten und der Bahnhof in etwa 15 Minuten zu erreichen.

Nördlingen ist über ein gutes Straßennetz erschlossen:

- Bundesstraße 2/25 (Verbindung nach Augsburg)
- Bundesstraße 25 (Verbindung nach Würzburg)
- Schwäbische Albstraße B 466 (Schwabach–Ulm)
- Bundesautobahn 7 (Würzburg–Ulm) verläuft ca. 25 km westlich von Nördlingen

Die Stadt ist an das Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen und besitzt einen eigenen Bahnhof. Zahlreiche Busverbindungen ergänzen das Angebot des Öffentlichen Nahverkehrs.

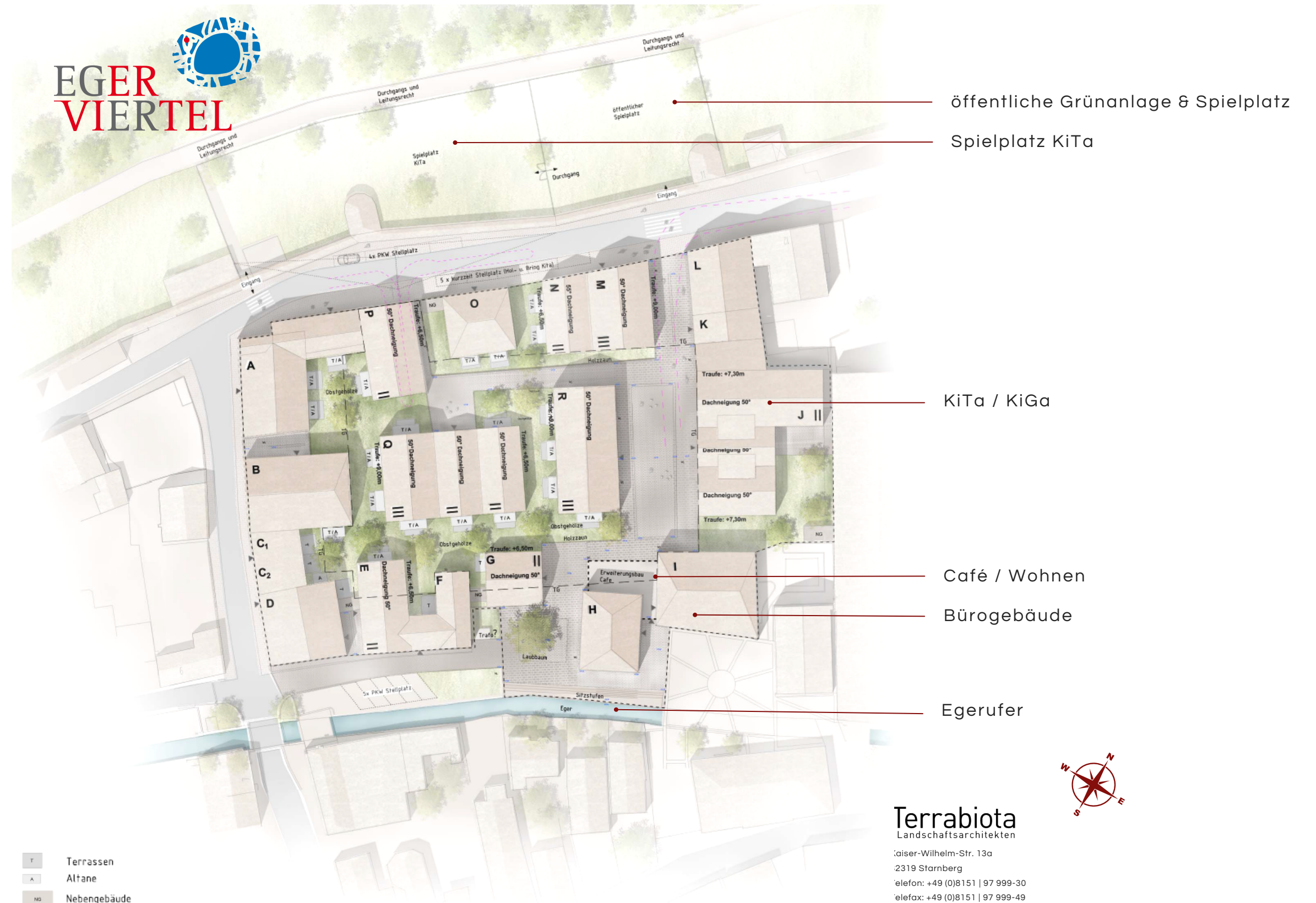


Freiraumkonzept

Der Charakter des Egerviertels wird durch begrünte Innenhöfe und die vielseitig geschaffenen Platzsituationen geprägt.

Hinter dem Stadtgraben soll eine Grünanlage mit Kinderspielplatz und Parkbänken entstehen.

Raum für die Kleinsten. Zudem wird das gesamte Areal verkehrsfrei gehalten. Eine Garantie für ruhiges wohnen.



Terrabiota
Landschaftsarchitekten
Caiser-Wilhelm-Str. 13a
2319 Starnberg
Telefon: +49 (0)8151 | 97 999-30
Telefax: +49 (0)8151 | 97 999-49

Gebäude

1.309,58 m²

Bestand

1.355,60 m²

Denkmalschutz

3.158,15 m²

Neubau

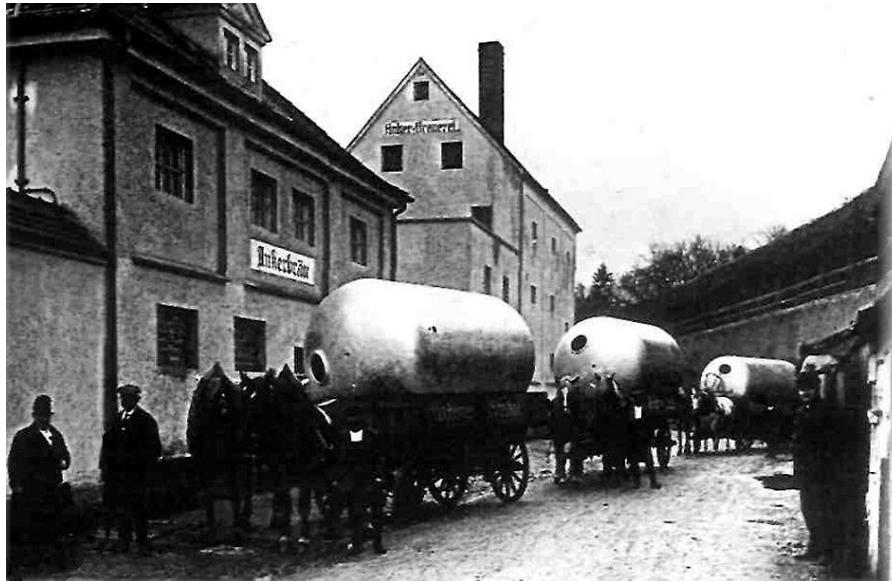


WARUM BESTAND ERHALTEN?

Historie
Nachhaltigkeit
Fördermöglichkeiten
Steuerabschreibungen



Historie



Nicht nur die Lage des Eger Viertels, sondern auch der geschichtliche Hintergrund ist besonders. Das ehemalige Ankerbrauerei Gelände reicht bis 1608 zurück. Der Name der Ankerbrauerei lässt sich von dem Symbol des Ankers ableiten, welches ursprünglich als Gasthauszeichen und als sicherer Hafen für die Nacht assoziiert wird. In der Entwicklung des Eger Viertels wird ein Augenmerk darauf gelegt, diesen historischen Standort aufzuwerten. Erreicht wird dies durch den Erhalt von zum einen denkmalgeschützten Strukturen und zum anderen von vielen Bestandsgebäuden.

Dieser Ansatz ist sinnvoll, um nicht nur den Fortbestand identitätsstiftender regionaler Elemente zu bewahren, sondern auch um einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit zu leisten.

Gelände reicht bis 1608 zurück

Nachhaltigkeit



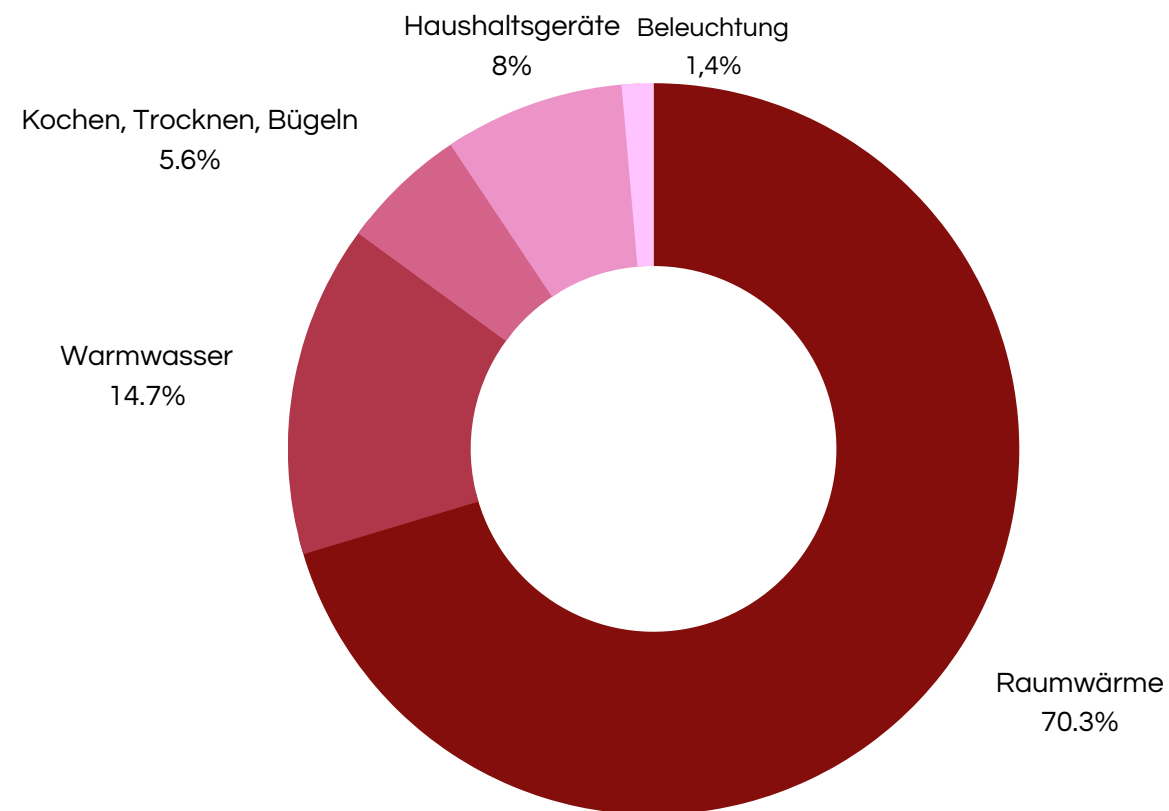
Die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) sind eine Reihe von 17 integrierten und miteinander verknüpften Zielen, um Armut zu beenden, den Planeten zu schützen und sicherzustellen, dass die Menschheit Frieden und Wohlstand genießt.

Das Pariser Klimaabkommen ist die erste umfassende und rechtsverbindliche weltweite Klimaschutzvereinbarung und konnte durch die Ratifizierung von 180 Staaten 2016 in Kraft treten.

Die SDGs und das Pariser Klimaabkommen können als die Eckpfeiler des internationalen Engagements zur Bekämpfung der Klimakrise und für eine sozial-ökologische Transformation gesehen werden. Sie bilden die Grundlage für beispielsweise den European Green Deal mit der EU Taxonomie, für die ESG-Kriterien und für die Maßnahmen der Bundesregierung wie das Klimaschutzgesetz oder den Klimaschutzplan.

Energetische Sanierung

Ein zentraler Baustein der Energiewende ist die CO₂-Gebäudesanierung. Diese spart Energie und Geld und trägt zum Klimaschutz bei. Eine Dämmung von Dach und Fassade, moderne Fenster oder Heizungsanlagen – es gibt viele Wege, um den Energieverbrauch langfristig und wirksam zu senken.



Geringere Energiekosten
mehr Wohnkomfort
höherer Immobilienwert
wertvoller Beitrag zum Klimaschutz

Quelle: Statistisches Bundesamt (2022): Energieverbrauch der privaten Haushalte für Wohnen (temperaturbereinigt), Stand 16.12.2022

Fördermöglichkeiten

Kredit 261

KfW

Energetische
Maßnahmen inklusive
Baunebenkosten und
Wiederherstellungs-
kosten

Kredit 261

KfW

Fachplanung und
Baubegleitung

Fassadenprogramm Stadt Nördlingen



NÖRDLINGEN

Zuschuss im Rahmen
des städtischen
Fassadenprogramms



Steuerabschreibungen

Voraussetzungen zur steuerlichen Berücksichtigung der Maßnahmen:

Vor Beginn der Baumaßnahme muss mit der Stadt eine Sanierungsvereinbarung getroffen werden. Neben dem ausgefüllten Antrag sind dazu nachfolgende Unterlagen einzureichen:



BESTANDS-
PLÄNE

PLÄNE MIT
EINTRAGUNGEN
DER
MASSNAHMEN

MASSNAHMEN-
BESCHREIBUNG
MIT ANGABE DER
ZEITLICHEN
DURCHFÜHRUNG

DETAILLIERTE
ZUSAMMEN-
STELLUNG DER
VORAUSSICHT-
LICHEN KOSTEN
NACH
GEWERKEN

Steuerabschreibungen

Das Objekt kann innerhalb von zwölf Jahren komplett abgeschrieben werden.

Kalkulation Steuerbetrachtung Steuersatz 45,0 %:

Die Sanierungskosten bilden circa 90,0 % der Projektkosten ab. Die restlichen 10,0 % sind der Grundstücksanteil und der Gebäuderestwert.

Denkmal AfA: 9,0 % der Sanierungskosten für insgesamt 8 Jahre

Denkmal AfA: 7,0 % der Sanierungskosten für insgesamt 4 Jahre

—————> Die Projektkosten nach Abzug der Steuerersparnis sind für den Käufer deutlich gesunken



Kontakt

ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG
Pröllstraße 24
86157 Augsburg

Ansprechpartner

Stephan Deurer

geschäftsführender Gesellschafter
deurer@eco-office.de

Joy Bausch

Projektmanagement
bausch@eco-office.de
+49 175 5334469

www.eco-residential.de
www.egerviertel.de

