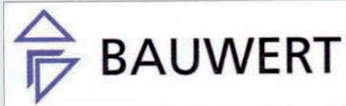


Das Unternehmen



Geschäftsführung:
Uwe Birk

Kurzporträt

Zum Unternehmen

Die Bauwert GmbH mit Sitz in Baden-Baden hat sich auf die Sanierung von Konversionsgebäuden und denkmalgeschützten Objekten im Südwesten Deutschlands spezialisiert. Das kleine, aber feine Team um Gesellschafter und Geschäftsführer Uwe Birk hat den Trend zu hochwertigen Immobilien als Anlageobjekte erkannt. Die Hauptaufgabe des Baden-Badener Unternehmens ist die Umnutzung und Sanierung von Objekten im Niedrigenergiestandard. Sanierungen zur Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung sind Pflicht bei Bauwert.



In exponierter Lage im Osten Lahrs entstehen komplett sanierte und hochwertige Niedrigenergiehäuser.

Wohnen am Hohbergsee

Die Bauwert GmbH, Baden-Baden, ist jüngst mit ihrem Projekt „Solar@home – Wohnen am Hohbergsee“ in Lahr an den Markt gegangen.

Die Baden-Badener Bauwert GmbH schafft aus Bauwerken Bauwerte. So auch bei ihrem jüngsten Projekt „Solar@home – Wohnen am Hohbergsee“ in Lahr, wo das Unternehmen nun ehemalige Kasernengebäude zu hochwertigen Wohnungen revitalisiert.

Das erste Gebäude wird voraussichtlich ab September 2009 auf Niedrigenergiehausstandard saniert, die Fertigstellung ist für August 2010 vorgesehen. Bis Ende 2011 werden sechs weitere Gebäude zeitversetzt fertiggestellt sein.

Die sieben Gebäude beherbergen dann insgesamt fast 300 barrierefreie Wohnungen. Ihr Verkaufsvolumen liegt bei rund 58,5 Millionen Euro. Bauwert hat mit dem Projekt Bewegung in ein Areal gebracht, das seit 1994 mit dem Abzug der kanadischen Truppen ein Schattendasein geführt hat. Lange hat

sich nichts am Hohbergsee getan – trotz guter Lage an einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet und hervorragender Infrastruktur. Vermutlich hat es einfach ein Unternehmen wie Bauwert gebraucht, das sich mit anspruchsvollen Sanierungsprojekten auskennt. Nach der „Villa Graf Zeppelin“ ist „Solar@home“ das zweite Projekt, das die Bauwert in Lahr realisiert.

Das alte Kasernengelände im Osten von Lahr ist knapp 100.000 Quadratmeter groß. Rund 35.000 Quadratmeter des Gesamtgebiets entfallen auf das Bauwert-Projekt. 57.000 Quadratmeter werden für eine reine Wohnbebauung für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen; der Rest wird als Parkanlage angelegt.

Das erste Haus liegt auf einem zirka 5.899 Quadratmeter großen Grundstück. Auf einer Gesamtfläche von



Die Innenausstattung soll den Ansprüchen der exklusiven Käuferklientel gerecht werden, die die Bauwert-Objekte gerne auch als Invest- und Renditeobjekte nutzt.



Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen verrät das Credo von Bauwert: Aus Bauwerken Bauwerte schaffen.

2.490 Euro angesetzt. In allen sieben Objekten steckt somit ein Verkaufsvolumen von rund 58,5 Millionen Euro. Die Mieten werden mit 6 Euro bis 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kalkuliert.

Begrünte Carports und Kfz-Abstellplätze stehen in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

■ **Abschreibungsquote beträgt 80 Prozent**

Die „Solar@home“-Objekte richten sich sowohl an Investoren als auch an Eigennutzer. Das ist Teil der Strategie von Bauwert. Wir erreichen dank zu-

schließlich genau wissen, auf was wir uns einlassen und welche Chancen das Projekt am Markt hat. Durchgeführt wurde die Analyse vom Münchner Marktforschungsunternehmen BulwienGesa AG. Dieses empfahl die Umsetzung von „Solar@home – Wohnen am Hohbergsee“, da es unter anderem „nachfragegerecht“ sei.

„Die steuerlichen Vorteile sowie die KfW-Förderung bei energetischen Sanierungsobjekten bei gleichzeitig hochwertiger Ausstattung des Projektes in guter bis sehr guter Lage sind ausschlaggebende Kriterien für den Markterfolg vom Projekt „Solar@home –

4.056 Wohnquadratmetern entstehen 47 Wohnungen zwischen knapp 65 Quadratmetern (Zwei-Zimmer-Wohnung) und fast 130 Quadratmetern (Fünf-Zimmer-Wohnung) Wohnfläche.

■ **Geringe Wohnnebenkosten: Heizungshybrid**

Die Gebäude werden in Niedrigenergiebauweise so saniert, dass die Transmissionswärmeverluste und der Primärenergiebedarf den Vorschriften der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung für den Neubau von 2007 genügen und um mehr als 30 Prozent unterschreiten.

Dazu trägt unter anderem ein intelligentes Energiesparkonzept mit Sonnenpanels auf dem Dach bei. Nicht zu vergessen eine Pelletheizung als 100-prozentige Parallelheizung zur Gasheizung. Dies könnte man als „Heizungshybrid“ beschreiben, der zu sehr niedrigen Wohnnebenkosten in den Bereichen Heizung und Warmwasseraufbereitung führt.

Für die Wohnungen ist, je nach Größe und Lage, ein Quadratmeterverkaufspreis zwischen 2.190 Euro und

kunftsweisender Technologien, ambitionierten Energiekonzepten und einer gehobenen Ausstattung eine exklusive Käuferklientel, die unsere Objekte auch gerne als Invest- und Renditeobjekte nutzt. Gerade in wirtschaftlich unbeständigen Zeiten erweist sich die Immobilie als solide und inflationsgeschützte Investition.

Hochwertige Immobilien sind wertbeständig, inflationsgeschützt, und ihr Erwerb wird durch den Staat unterstützt. Da das Kasernengelände Sanierungsgebiet ist, kann der Kaufpreis steuerlich geltend gemacht werden. Wir rechnen mit einer Abschreibungsquote von 80 Prozent vor Sanierungsbeginn.

Aber auch für Eigennutzer kommen die Steuervorteile in Betracht: So können Wohnungseigentümer bei Selbstnutzung gemäß Paragraph 10 f EStG (Einkommensteuergesetz) die Sanierungskosten über zehn Jahre mit neun Prozent pro Jahr als Sonderausgaben absetzen.

Vorangegangen war der Bauwert-Beteiligung am Hohbergsee eine unabhängige Markt- und Standortanalyse zu Lahr und dem Areal. Wir wollten

Wohnen am Hohbergsee“, so die Münchener Marktforscher.

■ **Bauwert: Keine Unbekannte**

Spätestens seit dem Sanierungsprojekt „Villa Graf Zeppelin“ an der Flugplatzstraße ist Bauwert in Lahr keine Unbekannte mehr. Mitte 2007 hatten wir die denkmalgeschützte Luftschiffkaserne gekauft und mit der Sanierung begonnen, die Ende Mai dieses Jahres beendet wurde. Das Projekt ist „Solar@home“ insofern ähnlich, als Bauwert auch dort auf zwei wesentliche Dinge Wert legte: die Sanierung zum Niedrigenergiehausstandard und eine hochwertige Ausstattung.



DER AUTOR

Uwe Birk
Gesellschafter und
Geschäftsführer,
Bauwert GmbH

Kontakt

Christoph Ludwig
BAUWERT GmbH
Sophienstraße 3 a
76530 Baden-Baden
Tel.: 07221 – 3957 – 90
Fax: 07221 – 3957 – 93
E-Mail: ludwig@bauwert.net
Internet: www.bauwert.net