

**Stadtoase Bayreuth
Besonderes Wohnen für
besondere Menschen**



Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Bei den Annahmen und Berechnungen, die den Unterlagen zugrunde liegen, wurde mit großer Sorgfalt vorgegangen. Alle in dieser Verkaufsbroschüre angegebenen Daten und Informationen stellen keine Rechtsgrundlage dar, sondern geben den aktuellen Stand der Planung bzw. den aktuellen Stand der Bauausführung wieder. Sie beruhen auf unveränderten Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie auf den übereinstimmenden rechtlichen Gegebenheiten und der Rechtspraxis von Gerichten, Verwaltungs- und Finanzbehörden, die unter Vorbehalt stehen. Für die Richtigkeit der zahlenmäßigen Angaben und die Erzielung von Steuervorteilen kann keine Haftung übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer unter den vorgenannten Vorbehalten und Haftungsausschlüssen zur Verfügung gestellt. Abweichende Angaben sind nur gültig, wenn sie vom Verkäufer vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags schriftlich bestätigt werden. Die Grundlage der Investition sind der Kaufvertrag, die Teilungserklärung, die Baubeschreibung und der Mietvertrag. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsbroschüre - auch auszugsweise - erfordert die ausdrückliche Zustimmung des Verkäufers.

**Nachhaltig Bauen
heißt für Michael Schlagenhauser,
für die Optimierung ökologischer,
ökonomischer und sozialer
Gesichtspunkte Verantwortung zu
übernehmen.**

Das Verantwortungsbewusstsein für den Klimawandel nimmt in unserer Gesellschaft einen immer höheren Stellenwert ein. Bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen spielt gerade das Bauwesen eine zentrale Rolle. Nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen stützt sich dabei immer auf drei Säulen: Ökologie, Ökonomie und Soziales. Entscheidend ist, dass alle drei Aspekte gleichermaßen optimiert werden und ein harmonisches Zusammenspiel ergeben.

Wir als immocontec sehen uns in diesem Bereich als Innovator, mit der Mission, individuelle Gesamtlösungen zu entwickeln, die unsere Umwelt und Ressourcen langfristig schonen.

Dieser Anspruch nimmt alle Bereiche unseres Unternehmens ein und spiegelt sich besonders deutlich in unserer Kernkompetenz wider: dem Hausbau in Holzrahmenbauweise.

Immobilien für Menschen mit besonderen Anforderungen - das ist ebenfalls eine unserer Kernkompetenzen. Wir bauen in Kooperation mit sozialen Trägern alters- und behindertengerechten Wohnraum für betreutes Gruppen- und Einzelwohnen. Dabei profitieren unsere Partner von unserer Erfahrung im Bau barrierefreien Wohnraums. Die Immobilien entstehen in ökologischer Bauweise und mit modernen Energiekonzepten. So schaffen wir Raum für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und schonen dabei Ressourcen und unsere Umwelt.

Lassen Sie uns gemeinsam auf eine nachhaltige Zukunft bauen: Entdecken Sie unser breites Portfolio, unsere zahlreichen erfolgreich umgesetzten Projekte und überzeugen Sie sich von unseren Kompetenzen, die wir täglich unter Beweis stellen.



Michael Schlagenhauser



Michael Schlagenhauser
Geschäftsführer
immocontec GmbH

Stadtoase Bayreuth - Neubau einer beschützenden Wohnanlage



Holz - ein vielseitiger Rohstoff.

UNSERE SPEZIALITÄT, DIE HOLZRAHMENBAUWEISE, SORGT FÜR EIN GESTEIGERTES WOHLBEFINDEN UND HILFT AKTIV, WERTVOLLE RESSOURCEN ZU SCHONEN UND HEIZKOSTEN ZU MINIMIEREN.

Bei vielen Bauprojekten machen wir uns die einzigartigen Eigenschaften des natürlichen Werkstoffs Holz zunutze. Der nachwachsende Rohstoff weist - durch seine Fähigkeit CO_2 zu binden - eine besonders gute Ökobilanz auf und schafft ein besonders angenehmes Wohnklima.

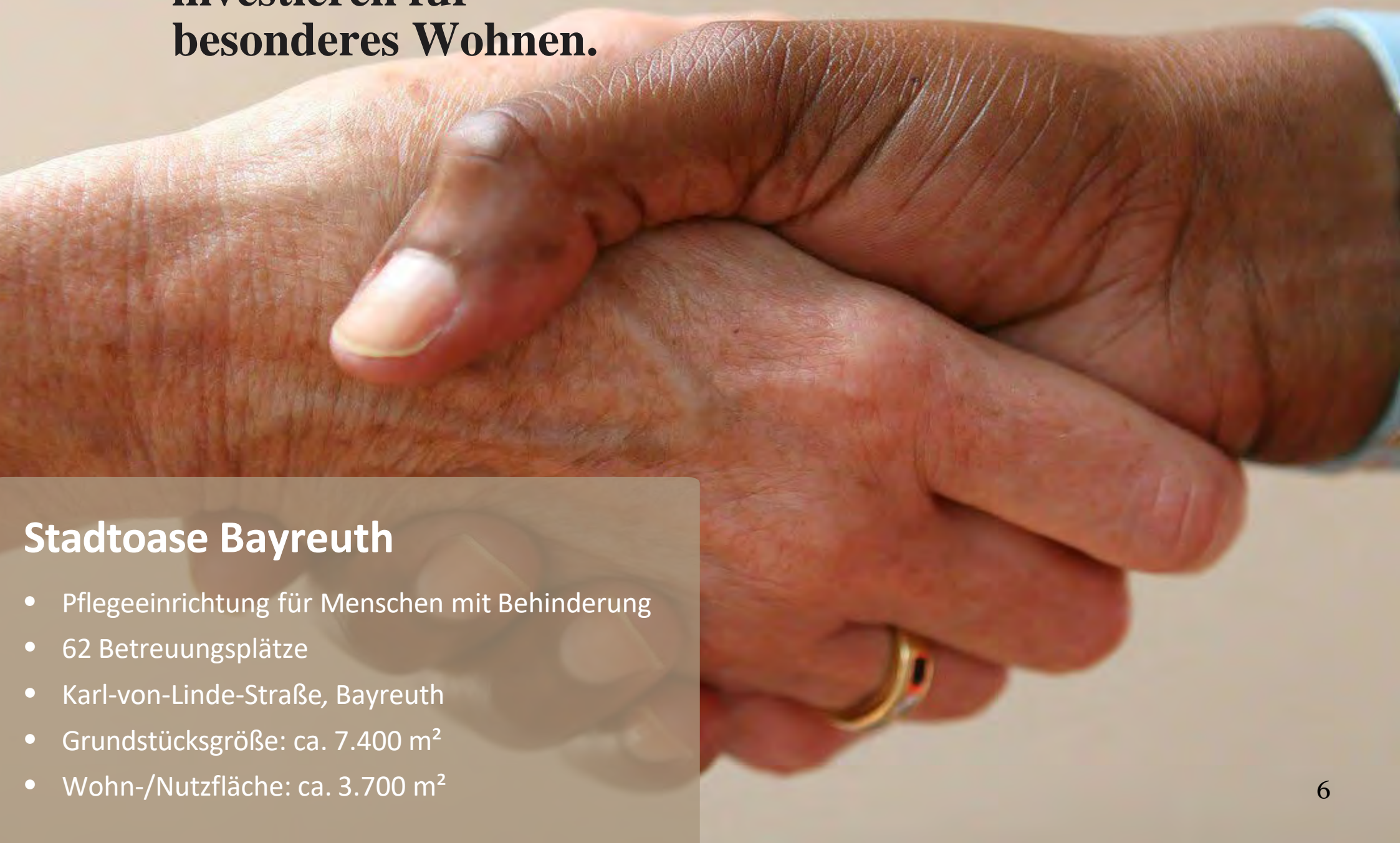
Durch die Atmungsaktivität von Holz kommt es zu einer Filterung der Raumluft sowie natürlichen Regulierung von Feuchtigkeit. Die Holzkonstruktion bildet keine Wärmebrücken und trägt selbst zum Wärmeschutz bei. In Holzbauweise lassen sich hochwärmedämmende Gebäudehüllen mit geringen Wandstärken realisieren. Dadurch ermöglicht die Holzbauweise eine besonders flexible Grundrissgestaltung. Darüber hinaus weist das Material bei niedrigem Eigengewicht eine hohe Zug- und Druckfestigkeit auf.



Das Allroundtalent

- Hohe Festigkeit bei geringem Gewicht
- Leichte Verarbeitung
- Gut kombinierbar mit anderen Baustoffen
- Bindet CO₂ und sorgt damit für eine besonders gute Ökobilanz
- Guter Schall- und Wärmeschutz

Nachhaltig investieren für besonderes Wohnen.



Stadtoase Bayreuth

- Pflegeeinrichtung für Menschen mit Behinderung
- 62 Betreuungsplätze
- Karl-von-Linde-Straße, Bayreuth
- Grundstücksgröße: ca. 7.400 m²
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 3.700 m²

Daten zum Standort

Bayreuth bildet als Hauptstadt von Oberfranken das Zentrum des Regierungsbezirkes im Norden Bayerns. Innerhalb einer Autostunde erreicht man in südlicher Richtung die Stadt Nürnberg, sowie den Flughafen der kreisfreien Stadt.

Bamberg ist westlich von Bayreuth gelegen, die Stadt Hof ist nördlicher Nachbar. Im Osten schließt sich das Fichtelgebirge mit dem Schneeberg und dem Ochsenskopf als höchste und bekannteste Erhebungen des Mittelgebirges an. Die Fränkische Schweiz, mit ihrer charakteristischen Berg- und Hügellandschaft, ist südlich von Bayreuth gelegen.

Die Autobahn A70, die die A9 mit der A3 und der A7 verbindet und Richtung Bamberg, Würzburg und Frankfurt am Main führt, verläuft im Norden Bayreuths. Die Autobahn A9, die die Millionenstädte Berlin und München verbindet, kreuzt das Stadtgebiet von Nord nach Süd.

Die Universität, das Klinikum, das Festspielhaus, aber auch die historische Schloss- und Parkanlage Eremitage liegen nur wenige Kilometer von Stadtoase Bayreuth entfernt.

Bayern



Innovation und Natur

Die Stadt Bayreuth

Bayreuth gehört zu den führenden Wirtschaftsräumen in Nordbayern

Bayreuth mit seinen rund 76.000 Einwohnern verbindet Tradition und Innovation auf einzigartige Weise. Hier verbinden sich Kunst und Kultur mit zukunftsweisenden Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Die Stadt am Roten Main ist weltberühmt für die Wagner-Festspiele, ein Ereignis, das Bayreuth einmal im Jahr zum Mittelpunkt der internationalen Kulturszene macht und Prominente und Politiker gleichermaßen anzieht. Doch die Festspiele sind nur einer von vielen Faktoren, die diese Stadt auszeichnen. Eine Vielzahl von Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen schätzen Bayreuth und seine Umgebung als Standort. Deshalb sind in Bayreuth auch namhafte Konzerne und führende mittelständische Unternehmen wie Amazon, Siemens, Tennet, NKD, Medi, Cybex und ZAPF zu Hause.

Bayreuth – Universitätsstadt

Bayreuth ist auch eine Universitätsstadt und beherbergt eine zukunftsweisende Universität mit über 13.000 Studierenden, die in nationalen und internationalen Hochschulrankings immer wieder Spitzenplätze belegt.

Die Universität dient jedoch nicht nur als Zentrum für Forschung und Lehre, sondern ist auch einer der größten Arbeitgeber der Stadt. Auch das Klinikum Bayreuth gehört zu den größten Arbeitgebern. Aber noch wichtiger ist die hervorragende umfassende Versorgung, die das Krankenhaus mit seinen spezialisierten Zentren und dem Standort Hohe Warte den Einwohnern bietet.

Die medizinische Versorgung wird durch eine große Vielfalt an niedergelassenen Fachärzten ergänzt. Darüber hinaus bilden die Universität und das Klinikum Bayreuth zusammen mit der Universität Erlangen-Nürnberg und dem Universitätsklinikum Erlangen den Medizinischen Campus Oberfranken. Im Rahmen dieses innovativen Kooperationsprojekts schafft Bayern jedes Jahr rund 100 zusätzliche Medizinstudienplätze, um dem Ärztemangel entgegenzuwirken und die gesamte Region zu stärken.

Bayreuth – grüne Oasen in der Stadt

Die schöne Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Museen und bemerkenswerten Attraktionen, wie dem Markgräflichen Opernhaus, das von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt ist, wird von der Bevölkerung sehr geschätzt und zieht jedes Jahr Tausende von Touristen an. Auch das vielfältige Angebot an Restaurants, Cafés, gemütlichen Kneipen und schattigen Biergärten trägt zur Atmosphäre bei und zeigt, dass Bayreuth zu Recht zur Genussregion Region Oberfranken gehört.

Zahlreiche Grünflächen in der Stadt, wie der Hofgarten, die Wilhelminenaue und das Gebiet um den Röhrensee, sowie 50 öffentliche Spielplätze und zusätzliche Sport- und Bolzplätze, tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität in Bayreuth bei. Außerdem liegen die Fränkische Schweiz und das Fichtelgebirge direkt vor der Haustür und sorgen dafür, dass auch begeisterte Wanderer und Outdoor-Fans auf ihre Kosten kommen.

Bayreuth bietet das Fundament für Investitionen und ist für die Zukunft bestens aufgestellt.



Objektbeschreibung

Stadtoase Bayreuth bietet ein Zuhause für erwachsene Menschen mit Behinderung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Versorgung für Patienten, mit vollstationärem Pflegebedarf.

Das Projekt entwickelt sich aus einer bestehenden Pflegeeinrichtung, die nach modernen Gesichtspunkten und unter gesetzlichen Vorgaben ersatzbeschafft und mit insgesamt 62 Plätzen auf eine wirtschaftlich sinnvolle Größenordnung gebracht wird. Stadtoase Bayreuth wird zusätzlich Räumlichkeiten bieten, die von der Bevölkerung genutzt werden können. Im Zentrum der Einrichtung gibt es ein kleines Bistro und Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Darüber hinaus können bereits bestehende inklusive Projekte intensiviert werden.

Objekt

Lage	Karl-von-Linde-Straße, Bayreuth
Baubeginn	März 2025
Fertigstellung	frühestens 31.12.2025, spätestens 30.06.2026
Objektbeschreibung	Gebäude im KfW 40 Standard mit QNG und jeweils drei Vollgeschossen
Anzahl der Appartements	62 Einheiten (Betreuungsappartements)
Appartementgrößen	21,92 m² bis 25,81 m² (zgl.. Gemeinschaftsfläche)

Kaufangebot

Kaufangebot	Appartement nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	immocura GmbH Bahnhofstraße 6, 92526 Oberviechtach
Kaufpreise	243.000,00 € - 288.000,00 €
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	3,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,0 % Notar- und Vollzugskosten

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen.

Ertrag / Aufwand

Erste Mietzahlung	01.07.2026, spätestens 01.09.2026
Indexierung	ab dem 3. Jahr 80 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltung	immocontec GmbH, Bahnhofstraße 6, 92526 Oberviechtach
Verwaltungsgebühr	monatlich 29,75 € inkl. MwSt. pro Appartement, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: - 5 % Sonderabschreibung nach § 7b EStG - 5 % degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG - ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich

Betrieb

Betreibergesellschaft	Dr. Loew Soziale Dienstleistungen GmbH & Co. KG Intapsy, Gewerbering Süd 12, 92533 Wernberg-Köblitz
Mietvertragslaufzeit	30 Jahre + 2 × 5 Jahre (Optionsrecht)
Übergabe an Betreiber	frühestens 31.12.2025, spätestens 30.06.2026

GUTE GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION

- kein Vermietungsaufwand
- automatische Mietanpassung ab dem 3. Jahr auf Grundlage des Verbraucherpreisindex
- Mietvertrag mit Dr. Loew Soziale Dienstleistungen, mit Mindestmietdauer von 30 Jahren
- anfängliche Nettokaltmiete von 600.000,00 € p. a.

Raum schaffen für Bedürfnisse.



Ansicht Süd

Ansicht Ost



Ansicht Nord

Ansicht West

Raum schaffen für Bedürfnisse.



Grundriss Erdgeschoß

Raum schaffen für Bedürfnisse.



Grundriss 1. Obergeschoß

Raum schaffen für Bedürfnisse.



Grundriss 2. Obergeschoß

10 gute Gründe für ein Investment ...

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nichtbelegung der Appartements vor und gelten über 30 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Das Appartement lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Die Appartements werden auf höchstem Qualitätsstandard, nach den neuesten Erkenntnissen der Pflege realisiert.

04

Gute Finanzierbarkeit

Profitieren Sie von einem verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich ein Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen. Steuerfreiheit bei Veräußerung nach 10 Jahren.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Betreuungsplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden.

08

Kein Vermietungsaufwand

Die gesamte Einrichtung wird an nur einem Mieter langfristig vermietet.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Mieter verantwortlich.

10

Kein Verwaltungsaufwand

Kein zeitlicher Aufwand für die Verwaltung der Immobilie, dank Full-Service-Konzept.

Nachhaltig investieren für besonderes Wohnen.

- anfängliche Nettokaltmiete über ca. 9.200,00 € – ca. 11.000,00 € p. a., pro Appartement
- Mindestmietdauer 30 Jahre
Optionsrecht 2 x 5 Jahre
- Nachnutzungsmöglichkeit:
Studentenappartement,
betreutes Wohnen



Ein Projekt viele Vorteile.

- langfristige, konstante Rendite
- kein Vermietungsaufwand
- kein Verwaltungsaufwand
- steuerliche Vorteile
- zinsverbilligtes Darlehen
- solventer Mieter
- Nachnutzungsmöglichkeit:
Studentenappartement,
betreutes Wohnen
- Hausverwaltung:
immocontec GmbH





„Der Mensch im Mittelpunkt!“

Die immocura hat sich auf die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung spezialisiert.

„Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt!“

Unser Anspruch ist bauen für die Zukunft, besondere Ansprüche realisieren für ein gutes Miteinander von Jung und Alt.

Unsere Vision ist es, für Menschen ein Zuhause zu schaffen, in dem sie sich wohl und geborgen fühlen können.

Dabei legen wir besonderen Wert auf die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen und planen unsere Immobilien entsprechend der besonderen Anforderungen.

Uns ist wichtig, dass unsere Projekte nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet werden.

Unsere langjährige Erfahrung im Bereich der behindertengerechten Architektur sowie unser engagiertes Team aus Fachleuten ermöglichen es uns, komplexe Herausforderungen zu meistern und innovative Konzepte umzusetzen.

„Nachhaltigkeit aus Überzeugung!“

Deshalb setzen wir bei unseren Bauprojekten auf umweltverträgliche Materialien und energieeffiziente Technologien.

immocontec

„Ihre Immobilien Experten“

Unser Name steht für seriöse und transparente Beratung. Wir bieten als professionelles Immobilienbüro das gesamte Leistungsspektrum. Dabei stehen Sie als Kunde mit Ihren Wünschen und Bedürfnissen stets im Mittelpunkt. Wir verstehen uns als Immobilienverwaltung und stellen den Werterhalt Ihrer Immobilie ins Zentrum unserer Arbeit. Unser qualifiziertes Team berät umfassend in allen Aspekten des Immobiliengeschäfts und begleitet Sie Schritt für Schritt zum Geschäftsabschluss bei Verkauf, Kauf oder Vermietung von Immobilien.





„Dr. Loew in Zusammenarbeit mit immocura“

Das bietet Dr. Loew:

- Durch das nachhaltige Belegungsmanagement und die Unterversorgung an stationären Plätzen in Bayern hat Dr. Loew Soziale Dienstleistungen **keine Belegungsprobleme**
- Individuelle Betreuungsangebote und innovative Projekte zur Betreuung von Menschen mit Behinderung
- Dr. Loew Soziale Dienstleistungen schafft **Heimat** für BewohnerInnen und bietet ein **Zuhause**
- Es werden Spezialkonzepte in ganz Bayern für die unterschiedlichsten Bedürfnisse angeboten
- Ausgewiesene Fachexpertise in der **pädagogischen Betreuung & Pflege** von Menschen mit *geistiger Behinderung* und/oder *psychischer Erkrankung*



Gutes und nachhaltiges Miteinander.

REALISIERUNG VIO33 –
VITALE INKLUSION IN
OBERVIECHTACH.

Bei der Planung und Umsetzung sozialer Bauprojekte gilt es, die Bedürfnisse der Menschen und die Schonung der Umwelt unter ein Dach zu bringen. Ein gelungenes Beispiel dafür ist das Wohnheim für Menschen mit Behinderung in der Kastlstraße in Oberviechtach. Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet. Das Wohnheim bietet Einzelappartements für 22 Menschen mit leichter bis mittelgradiger geistiger Behinderung sowie Gemeinschaftsbereiche und Therapieräume. Die Wohnfläche umfasst rund 1000 Quadratmeter. Das Gebäude wurde in nachhaltiger Bauweise im Energieeffizienzstandard 55 und in Zusammenarbeit mit zahlreichen Firmen – die meisten davon regional ansässig – realisiert.

SOZIALES WOHNEN IN OBERVIECHTACH

Realisiert für Dr. Loew Soziale
Dienstleistungen

- 22 barrierefreie Appartements
- Energieeffizienzhaus
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Holzrahmenbauweise
- Pelletheizung
- Photovoltaikanlage



SOZIALES WOHNEN IN SCHWANDORF

Realisiert für Dr. Loew Soziale
Dienstleistungen

- 18 barrierefreie Appartements +
Werkstätte
- Energieeffizienzhaus
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Holzrahmenbauweise
- Pelletheizung
- Photovoltaikanlage

SOZIALES WOHNEN IN MAXHÜTTE-HAIDHOF

Realisiert für Dr. Loew Soziale
Dienstleistungen

- 16 barrierefreie Appartements
- Energieeffizienzhaus
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Massivbauweise
- Pelletheizung
- Photovoltaikanlage

SOZIALES WOHNEN IN WERNBERG-KÖBLITZ

Realisiert für Dr. Loew Soziale
Dienstleistungen

- 25 barrierefreie Appartements
- Energieeffizienzhaus
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Massivbauweise
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage





immocura
Wohnbau GmbH

Stadtoase Bayreuth Besonderes Wohnen für besondere Menschen

immocura Wohnbau GmbH
Bahnhofstraße 6
92526 Oberviechtach
Telefon: 09671 9234564
Telefax: 09671 9234566
info@immocontec.de
www.immocontec.de