



Wirtschaftsstandort Bayreuth - Festspiel – und Universitätsstadt

Bayreuth

EXPOSÉ

Wohnen am Miedelpark in der ehemaligen
Küffnerei

Königsallee 5
95448 Bayreuth



Standort & Know How

Wirtschaftsstandort Bayreuth Festspiel- und Universitätsstadt

Hohe Lebensqualität, ein attraktives kulturelles Umfeld und moderne Infrastruktur bilden den Rahmen für eine seit Jahren konstante Wirtschaftsentwicklung. Kleine, mittelständisch geprägte Unternehmen wie auch weltweit agierende Global Player sind für den wirtschaftlichen Erfolg Bayreuths maßgeblich. Sie und viele andere prägen Bayreuth als Wirtschaftszentrum Oberfrankens und zukunftsorientierte Wachstumsregion. Denn Bayreuth ist eine Aufsteigerstadt! Das bestätigen aktuelle Städterankings von Capital, Wirtschaftswoche oder Handelsblatt. Der Wirtschaftsstandort Bayreuth ist Teil der Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN) und damit bestens an internationale Märkte angebunden.

Lange handwerkliche und kaufmännische Tradition – und klare Zukunftsorientierung: Bayreuth ist seit jeher Neuem besonders aufgeschlossen.

Bayreuth ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken. Die Stadt ist Sitz der Regierung von Oberfranken, des Bezirks Oberfranken und des Landratsamtes Bayreuth.

Weltberühmt ist Bayreuth durch die jährlich im Festspielhaus auf dem Grünen Hügel stattfindenden Richard-Wagner-Festspiele.

Das markgräfliche Opernhaus gehört seit 2012 zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Anders als der Name vermuten lässt, gehört die Stadt seit dem Jahr 1810 zu Bayern.

Bayreuth wurde 1194 als Baierrute in einer Urkunde des Bischofs Otto II. von Bamberg erstmals erwähnt.

Bayreuth liegt im südlichen Teil des Obermainischen Hügellandes beiderseits des Roten Mains, des südlichen und längeren der beiden Quellflüsse des Mains, zwischen Fichtelgebirge und der Fränkischen Schweiz.



Geschichte & Entwicklung

Bayreuth zwischen Tradition und Moderne

Das bayerisch-fränkische Bayreuth ist eine kreisfreie Stadt mit mittelalterlichem Flair. Der Landschaftspark Eremitage ist ein Kleinod des Rokokos und ein Musterbeispiel der Gartenkultur des 18. Jahrhunderts. Zudem versteht es Bayreuth wie keine zweite Stadt, den Spagat zwischen geschichtlicher Tradition und modernem Lebensstil zu verbinden...

Aktuell bedeutende Unternehmen:

- Brauerei Gebrüder Maisel
- Cybex (Kinderwagen, Kindersitze)
- Medi (Medizin. Hilfsmittel)
- Steiner-Optik (Ferngläser)
- Basell Bayreuther Chemie GmbH
- Hermos AG (IT Lösungen)
- W. Markgraf (Bauunternehmen)
- Zapf GmbH (Fertigaragen, Fertighäuser)

Regierungssitz und öffentliche Einrichtungen

Die Regierung von Oberfranken ist eine staatliche Mittelbehörde mit 550 Mitarbeitern. Ihr obliegt unter anderem die allgemeine Aufsicht über die staatlichen Behörden sowie die Rechts- und Fachaufsicht, beispielsweise über die oberfränkischen Gebietskörperschaften. Sie vertritt die Staatsregierung und umgekehrt. In ihrem Zuständigkeitsbereich liegen vier kreisfreie Städte und 210 kreisangehörige Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften.

Auszug von Einrichtungen

- Agentur für Arbeit (vormals Arbeitsamt)
- Bundesarchiv f. Lastenausgleichswesen
- Deutsche Rentenversicherung Nordbayern
- Handwerkskammer Oberfranken
- Justizvollzugsanstalt
- Schloss- u. Gartenverwaltung
- Oberfrankenstiftung
- Finanzamt
- Ev.-Luth. Kirchensteueramt
- IHK (Industrie- u. Handelskammer)
- Polizeipräsidium Oberfranken
- Zentrum Bayern Familie u. Soziales

Bayreuth hat außerdem noch verschieden Justizbehörden wie Amts-, Landes-, Arbeits-, Verwaltungs- und Sozialgericht.

Bildung

In der Stadt befinden sich mit der Universität Bayreuth und der Hochschule für evangelische Kirchenmusik der evangelischen-lutherischen Kirche in Bayern zwei Hochschulen. In Rankings belegt die Universität in den Bereichen Jura und BWL, aber auch in Physik vordere Spitzenplätze.

Eine Besonderheit der Universität Bayreuth stellt der seit 1978 rund 16 ha große Ökologisch-Botanische Garten (ÖBG) dar.

Einzigartig im deutschsprachigen Raum ist das Institut für Afrikastudien (kurz IAS genannt).

Es fördert und koordiniert die Afrikastudien von 14 Disziplinen der Universität Bayreuth, die sich auf vier ihrer sechs Fakultäten verteilen.

Daten &

Fakten

Bayreuth in Zahlen

Bayreuth hat etwa 73.000 Einwohner. Die Stadt liegt 340 Meter über dem Meeresspiegel. Höchste umgebende Erhebung ist mit 539 Meter der Sophienberg im Süden. Das Stadtgebiet hat eine Gesamtfläche von 66,92 km². Die Stadtgliederung besteht aus 74 Ortsteilen.

Bayreuth ist einer der größten Wirtschaftsstandorte in Oberfranken und Regierungssitz. Es gibt 51 Industriebetriebe, dazu kommen 854 Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. An der Universität Bayreuth sind rund 12.500 Studentinnen und Studenten immatrikuliert. Bayreuth hat zahlreiche Schulen, unter anderem 5 Gymnasien.

Da in der kreisfreien Stadt 1.091 Menschen auf einem km² leben (Einwohnerdichte), zählt die Stadt Bayreuth zu den dicht besiedelten Gebieten Deutschlands. Im Durchschnitt teilen sich 231 Einwohner einen km² Fläche.

Hier, im Herzen des Fichtelgebirges, stehen die beiden höchsten Erhebungen Frankens: Der Ochsenkopf (1.024 m) und der gegenüber liegende Schneeberg (1.053), umgeben von den vier Ferienorten: Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Warmensteinach.

Die Bayreuther Bevölkerung ist zu 51,00 Prozent evangelisch und 27,1 Prozent katholisch, 21,9 Prozent haben einen anderen Glauben oder sind nicht religiös.

Einwohner: ca. 73.000

Arbeitslosenquote: 4,6

Fläche Stadtgebiet: 66,92 km²

Höchster Punkt: 539 m

Hügel/Berge: Fichtelgebirge und Fränkische Schweiz

Tourismus: Rund 2.000 Betten in etwa 370 Hotels und Pensionen

Bauernhöfe: 78

Handwerksbetriebe: 854

Brauereien: 2

Landkreis: 18

Die Universität Bayreuth hat heute sechs Fakultäten:

- Mathematik, Physik und Informatik
- Biologie, Chemie und Geowissenschaften
- Rechts- und Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät
- Sprach- und Literaturwissenschaftliche Fakultät
- Kulturwissenschaftliche Fakultät
- Ingenieurwissenschaften

Immobilienmarkt

Statement

Presse- Meinungen und Informationen zum deutschen Immobilienmarkt Die deutschen Wohnimmobilien sind unterbewertet

Der Deutsche Wohnimmobilienmarkt gilt im internationalen Vergleich als drastisch unterbewertet. In Europa hingegen explodierten die Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren – so beispielsweise in Großbritannien mit Preissteigerungen um über einhundert Prozent.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt weckt Interesse von internationalen Investoren. Mit insgesamt 39 Millionen Wohneinheiten ist Deutschland der größte Wohnimmobilienmarkt in Europa. Nach Studierhebungen wechselten zwischen den Jahren 2011 bis 2014 Immobilienpakete im Volumen von jeweils rund 250.000 bis 300.000 Wohneinheiten – insgesamt also über eine halbe Million Wohneinheiten – den Besitzer. In naher Zukunft stehen somit über zehn Prozent der Wohneinheiten in Deutschland zum Verkauf. Diese Entwicklung wird die Immobilienpreise nach oben treiben. Experten taxieren den Preisanstieg bei den großen Wohnungsportfolios zwischen den Jahren 2011 bis 2014 bereits auf annähernde 20 Prozent. Diese Preistendenz wird sich nach Expertenmeinung aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnungsbeständen voraussichtlich fortsetzen.

Eigentumsquote im europäischen Vergleich

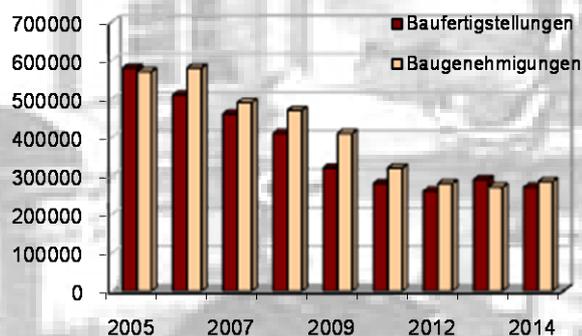
Die Mehrheit der Deutschen wohnt heute zur Miete. Die Eigentumsquote von rund 42 Prozent ist im europäischen Vergleich sehr niedrig. Die Immobilienmärkte in Frankreich (57 Prozent Eigentümerquote), Großbritannien (66 Prozent) oder Spanien (85 Prozent) weisen deutlich höhere Werte auf. Der deutschen Wohnimmobilienmarkt birgt damit noch ein erhebliches Potenzial für eine Steigerung der Eigentumsquote.

Rückgang des Wohnraumangebotes

Es wird zu wenig gebaut. Ein wichtiger Grund für die Aussicht auf steigende Mieten und auf eine positive Wertentwicklung: Seit Jahren geht die Bautätigkeit drastisch zurück. Der Mietwohnungsbau ist fast komplett zusammengebrochen, da der Gesetzgeber systematisch die steuerlichen Vergünstigungen zusammengestrichen hat. Dies hat wesentlich zum Einbruch des Wohnungsbaus beigetragen. Seit Jahren werden in Deutschland weniger Wohnungen gebaut als gebraucht würden.

Daher rechnen Experten mit steigenden Mieten und anziehenden Preisen.

Die Allianz-Volkswirte sind der Meinung, dass somit gleich mehrer Faktoren für eine positive Wertentwicklung deutscher Wohnimmobilien – und somit auch für ein nachhaltiges Anziehen der deutschen Wohnimmobilienpreise – sprechen.



Impressionen

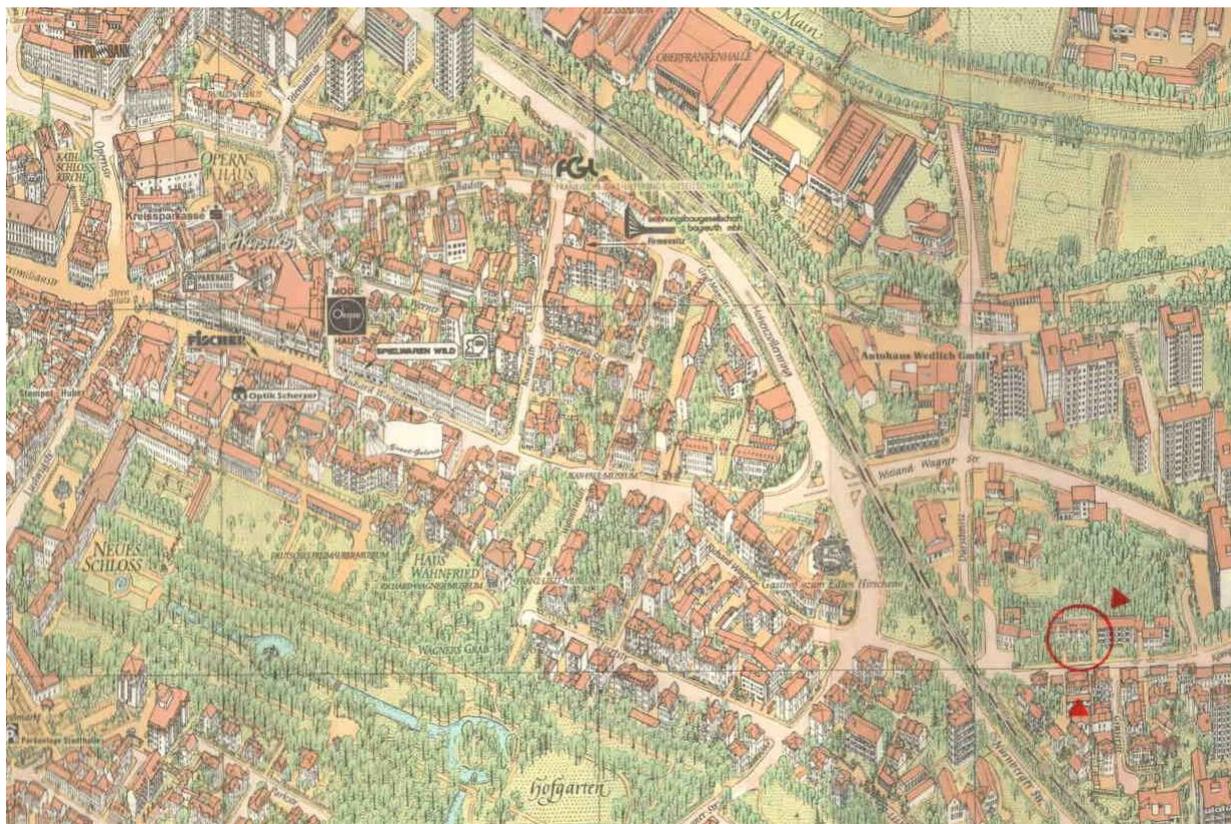
Lage

Die Straßenbezeichnung „Königsallee“ ist erst nach 1939 gebräuchlich, d.h. seit der Eingemeindung dieses Gebietes in die Stadt Bayreuth am 01.04.1939. Vorher hieß es Königsweg oder auch Eremitager Allee. Die Bezeichnung erinnert an die Besuche des preußischen Königs Friedrich des Großen bei seiner Schwester, der Markgräfin Wilhelmine von Brandenburg-Bayreuth.

Von stadtauswärts auf der rechten Seite entstanden zum Ende des 19. Jahrhunderts die historischen Backsteinhäuser.

Auf der linken Seite wurden um 1920 kleine Gartenhäuser an einer grünen Baumlichtung in gemütlicher, parkähnlicher Atmosphäre errichtet.

Diese Architektur ist auch heute noch erkennbar.



Objekt- informationen

Beschreibung

Die Königsallee 5 befindet sich in ruhiger Innenstadtlage und direkt an allen wichtigen Knotenpunkten.

Sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, auch Ärzte, sind fußläufig erreichbar.

Zur Fußgängerzone sind es nur ca. 10 Gehminuten.

Das beliebte Stadterholungsgebiet Hofgarten mit „Neues Schloss Bayreuth“ ist bequem zu Fuß zu erreichen.

Zur Universität Bayreuth sind es ebenfalls nur 10-15 Gehminuten.

Es bestehen außerdem sehr gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz.



MWG Gymnasium



Königsallee Richtung Eremitage

Entscheidend für die Vermietbarkeit und Rendite ist heute mehr denn je die Energiebilanz von Gebäuden. Daher wird bei den geplanten Maßnahmen hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt.

Typisches Fränkisches Mehrfamilienhaus-Stadthaus im Zentrum von Bayreuth

- **Lage**
Königsallee, 95448 Bayreuth
- **Baujahr**
Das Objekt wurde in Massivbauweise um 1850 und den Jahren 1922 bis 1928 errichtet
Kernsanierung ab 2017/18-19 (kompletter Neuausbau)
- **Größe**
ca. 352 m² Wohnfläche – inkl. Anbau
ca. 324 m² Grundstücksfläche
- **Ausstattung**
EG: 1 x 3-Zimmer-Wohnung + 1 x 3-Zi.-Whg. im Anbau im Hinterhof
OG: 1 x 2-Zimmer-Wohnung u 1 x 3-Zi.-Whg.; DG: 2 x 2-Zimmer-Wohnung
- **Ausführung**
Die Befeuerung erfolgt mit Gas-Zentral-Heizung.
Der Anbau ist komplett renoviert und mit Einbauküche ausgestattet.
Im Haupthaus erfolgt eine umfangreiche Kern-Sanierung (Auflistung unter Punkt: Maßnahmen und Leistungsbeschreibung)

Maßnahmen & Fotos

Geplante Maßnahmen (Auszug aus der Leistungsbeschreibung)

- **Dach und Verblechungen**
Erneuerung der vorhandenen Dachziegel einschl. Lattung abnehmen und entsorgen,
Einschneide-Arbeiten
Ortgangabschluß und Wandanschluß
Zwischensparendämmung im Wohnbereich
Unterspannbahn aufbringen, Konter- und Querlattung für Bibereindeckung aufbringen
Erstellung der Kamineinfassung
Dachgauben mit Titanzinkblech verkleiden einschl. Dämmarbeiten
Titanzinkblechdachrinne 6-tlg, Titanzinkblechablaufrohr mit Doppelbogen montieren
- **Fassade (Fassadensanierung)**
Gerüst erstellen, Reinigung der Vorder- und Rückfassade im Hochdruckverfahren, lose Farbe und Putzflächen entfernen und entsorgen, mit Tiefengrund einlassen, Teilflächen neu verputzen.
Deckende Zwischen- und Schlussbeschichtung mit Silikonharzfassadenfarbe
- **Sanitär und Fliesen**
Neue sanitäre Rohinstallation in Bäder bzw. Küchenbereichen, Bodenfliesen, Bäder halbhoch gefliest, Bewegungsfugen mit Silikon als Arbeits- u. Dehnungsfugen ausführen
Wandhänge-WC, Waschtisch und Duschanlage, Duschwannen mit allen erforderlichen Abflussrohren, Kalt- u. Warmwasserleitungen sowie deren Fertiginstallation inkl.
Duschabtrennungen und Heizkörper
Alle Objekte mit neuen Armaturen ausstatten.
Bestücken mit Warm- und Kaltwasserzählern
- **Elektro**
Erneuerung der Zählerhauptverteilung
Installation von Unterverteilungen in allen Parteien
Standartinstallation der Parteien und Treppenhaus
Installation einer Klingelanlage mit Sprechfunktion
Installation einer SAT-Anlage mit Verteilung in den Wohneinheiten
- **Maler**
Sanierung der Wand- und Deckenflächen in Wohnungen und Treppenhaus. Alte Tapeten entfernen und entsorgen. Decken- und Wandflächen grundieren, verputzen und deckend mit Dispersionsfarbe streichen
- **Fenster**
Ersatz alter Fenster durch neue Kunststoff-Isolierfenster weiß, 3-fach Verglasung EVO-AD 83 mm
- **Haustüren**
Ersatz der Haustür weiß Tektona, außen Stoßgriff innen, Drücker, Automatik Schloß E-Öffner

- **Ausbau**

Die Sanierung der Wohnungen einschl. neuer Raumaufteilung beinhaltet alle damit verbundenen Arbeiten:

Trockenbau, Decken und Wände mit Gipskartonplatten beplanken, spachteln, schleifen, streichen, alte Dämmung entfernen und entsorgen.

Neue Dämmen 160 / 032 mit Dampfbremsfolie und Lattung einbauen.

Boden verlegen, Sockelleisten anbringen, Übergangsschiene setzen, Unterlagsbahn, moderner Vinylboden in Holzoptik mit fühlbarer Holzstruktur verlegen.

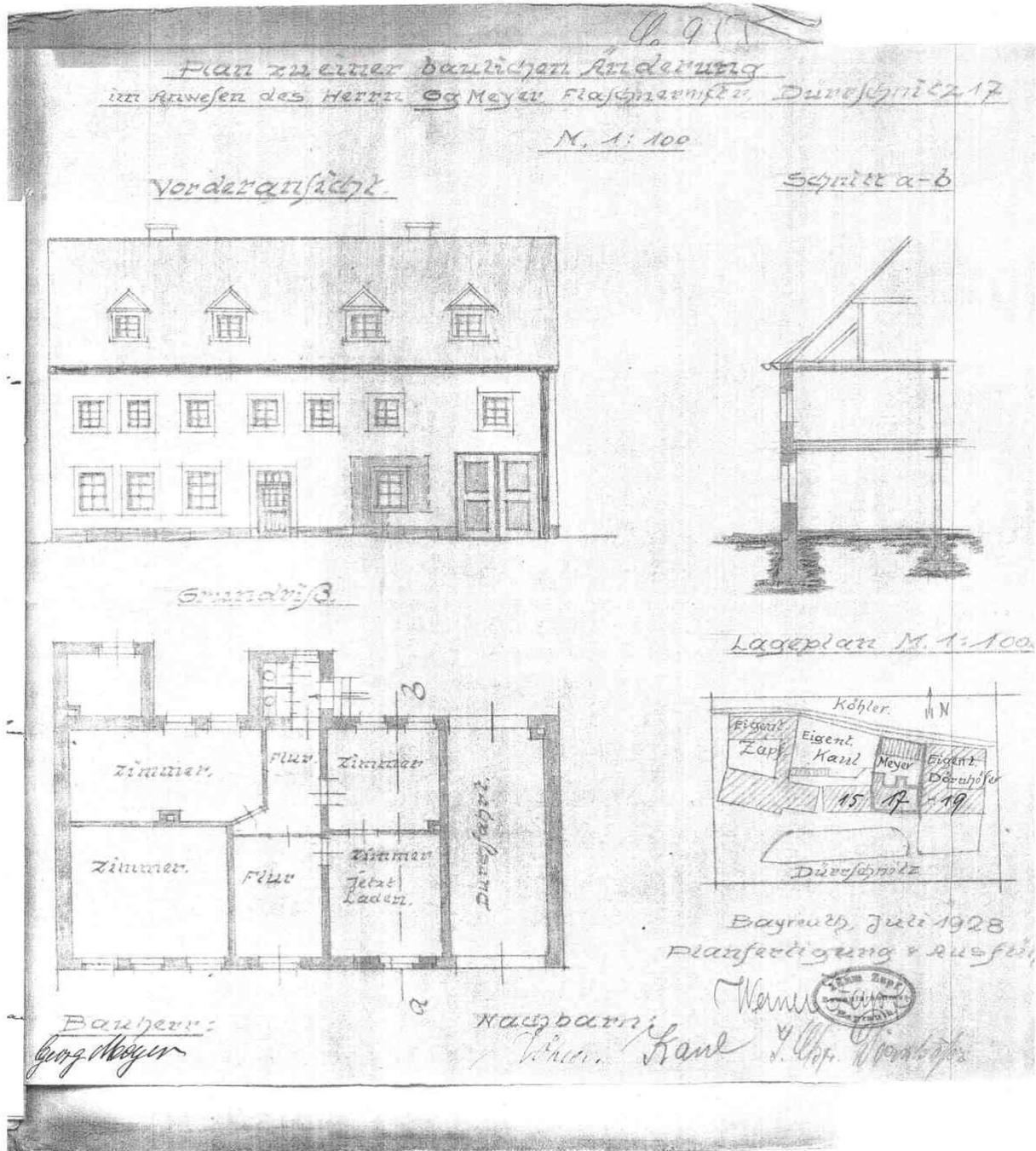
Neue Innentüren CPL, Eingangstüren CPL Kl.2, Drücker BB Edelstahl, alte Türen ausbauen.



Die Fotos zeigen den Zustand des Gebäudes vor Sanierung

Grundrisse

Ansichten: Stadtarchiv Bayreuth Auszug aus dem Originalplan



Hinweise

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet haben Immobilien in der Vergangenheit eine positive Wertentwicklung aufweisen können. Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielte bzw. prospektierte Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten für das Darlehen und den nicht-umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von den Vermittlern oder dem Verkäufer mit den Erwerbern geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber bleiben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Erwerber muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Verkäufer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Insoweit wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei diesem Objekt keine erhöhten Abschreibungen nach §§ 7h und 7i EStG geltend gemacht werden können. Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstands erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden können. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die zur Maßentnahme nicht geeigneten Grundrisse haben nur mustergültigen Charakter, für deren Richtigkeit im Rahmen dieses Exposé keine Haftung übernommen werden kann, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das nicht maßstabsgetreu eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt. Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen der Verkaufsunterlagen ausgeschlossen. Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Verkäufer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge, allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben aus diesem Orientierungs-Exposés ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.