



UNICON
INVESTHOLDING AG

Nikolaus Lofts

9 moderne Wohnungen im
Herzen der Bayreuther Altstadt

Entwickelt, gebaut und verkauft von der **UNICON InvestHolding AG**

Inhalt

01

Leitgedanken und Umfeld

- | | | |
|----|----------------------------------|----|
| 1. | Vision und Charakter | 04 |
| 2. | Lage und städtebaulicher Kontext | 05 |
| 3. | Leben rund um die Nikolaus Lofts | 06 |

02

Für kluge Rechner und Kapitalanleger

- | | | |
|----|--|----|
| 4. | Die Vorteile im Überblick | 08 |
| 5. | Energieeffizienz und Nachhaltigkeit | 09 |
| 6. | Zinsverbilligter Kredit mit Tilgungszuschuss | 10 |
| 7. | Steuervorteile durch erhöhte Abschreibungen | 11 |
| 8. | energieeffizienter Neubaustandard mit sehr niedrigen Nebenkosten | 13 |

03

Architektur und Design

- | | | |
|-----|---------------------------------------|----|
| 9. | Gebäudeübersicht | 15 |
| 10. | Fassadencharakter | 16 |
| 11. | Gemeinschaftsbereiche und Freiflächen | 17 |
| 12. | Interior Design | 18 |
| 13. | Besonderheiten des Penthouse-Designs | 19 |

04

Die einzelnen Lofts

- | | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| 14. | Alle Lofts im Überblick | 21 |
| 15. | Lofts im Erdgeschoss | 22 |
| 16. | Lofts im 1. Obergeschoss | 25 |
| 17. | Lofts im 2. Obergeschoss / Penthouse | 31 |



UNICON
INVESTHOLDING AG

Leitgedanken und Umfeld

Vision und Charakter

Historischer Handwerks-Charme trifft modernen Neubaustandard

Im Herzen von Bayreuth entsteht ein einzigartiges Wohnprojekt mit unverwechselbarem Charakter. Wo einst gehobelt und geleimt wurde, verbinden die **'Nikolaus Lofts'** die Geschichte einer früheren Schreinerei mit modernem Wohnkomfort. Durch den sorgsamsten Erhalt eines Teils der historischen Außenmauern bleibt der **Geist des Gebäudes** spürbar, während der gesamte Kern als **energieeffizienter, hochwertiger Neubau** völlig neu erschaffen wird.

Das Ergebnis: **9 exklusive Wohneinheiten** auf 3 Etagen, die den Loft-Charakter eines historischen Gebäudes mit der erstklassigen **Energieeffizienz und Technik** eines Erstbezugs vereinen. Die durchdachten Grundrisse bieten Singles, Paaren und Familien Raum zum Ankommen und Entfalten.



Visualisierung auf Basis des Planungsstands 10.08.2026. Möblierung und Dekoration nicht Leistungsumfang. Maßgeblich ist die notarielle Baubeschreibung. Einzelne Bauteile bzw. Farbgebungen können sich geringfügig ändern.

Lage und städtebaulicher Kontext

Bayreuth zählt zu den **wirtschaftlich stabilsten Mittelstädten in Bayern** und überzeugt seit 1975 mit einer **beständig wachsenden Universität**. Dass der Bedarf an qualitativem Wohnraum das derzeitige Angebot deutlich übersteigt, belegt eine aktuelle Studie des renommierten Pestel-Instituts aus Hannover: Demnach besteht in Bayreuth ein akuter Fehlbedarf von rund 1.900 Wohnungen. Gepaart mit attraktiven Preisreserven im bayerischen Vergleich bietet dieser unterversorgte Markt den **idealen Standort für zukunftsichere und langfristig ertragreiche Investitionen in Wohnimmobilien**.

Die Altstadt bildet den historischen Stadtkern und liegt westlich der Innenstadt. Die Nikolaus-Lofts befinden sich in der Mitte der Altstadt. Fußläufig finden sich alle erforderlichen Einrichtungen der Nahversorgung: Supermärkte, Banken, Ärzte, Kindergarten, Grund- und Realschule. Die Universität ist per Radweg in 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind binnen 10 Minuten (A9) bzw. 15 Minuten (A70) erreichbar.

Der Wohnungsbestand der Altstadt stammt überwiegend aus der Nachkriegszeit. **Hochwertige Neubau- und Sanierungswohnungen sind in diesem Stadtteil rar** – entsprechend stabil ist die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung. Die Kombination aus etablierter Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und mangelndem Neubauangebot im gehobenen Segment macht den Standort zu **einer der solidesten Mikrolagen Bayreuths**.



-  Dr. Nassyrova - Hausarztpraxis
350 M
-  Bushaltestelle
240 M
-  BRK Altstadtspark – Pflegeheim
280M
-  Ambulanter Pflegedienst e.V.
60 M
-  REWE Supermarkt
300 M
-  Spielplatz
120 M
-  Discothek San Francisco
200 M
-  Sparkasse Bayreuth
290 m
-  Bäckerei
300 M
-  Altstadtschule – Mittelschule
300 M
-  Pizzeria Roma
350 M
-  Glenk Bräu Bayreuth – Brauerei
210 M
-  Sportplatz (Fußball, Tennis, Hockey), Judohalle
650 M

Leben rund um die Nikolaus Lofts



UNICON
INVESTHOLDING AG

Für Kapitalanleger

[Zurück zum Inhalt](#)

Die Vorteile im Überblick

Effizienzhaus 40NH mit QNG-Zertifikat eröffnet die höchste KfW-Förderstufe und dokumentiert die Einhaltung des besten Energieeffizienz-Standards.

Der zinsgünstige KfW-Kredit kommt mit einem **Tilgungszuschuss**, der Staat erlässt also einen Teil des zinsverbilligten Kredites. Das QNG-Siegel ermöglicht für Fremdvermieter zusätzlich die **Sonderabschreibung nach § 7b**, die zusammen mit der degressiven Abschreibung einen erheblichen Teil der Investition schon in den ersten Jahren steuermindernde Wirkung entfalten lässt.

Niedrige Energiekosten sichern attraktive Warmmieten und Spielraum bei der Kaltmiete. Nach zehn Jahren ist der Verkauf im **Privatvermögen steuerfrei (§ 23 EStG)**, der Wertzuwachs bleibt unversteuert.

Vier Hebel für Kapitalanleger:



**zinsverbilligter
Kredit und
Tilgungszuschuß**



Steuervorteile



Stabile Mieten



Steuerfreier Exit

Fußnote: Zielstandard des Projekts; Nachweis im Zuge der Fertigstellung. Steuerfreier Verkauf setzt Privatvermögen und Ablauf der Zehnjahresfrist voraus. Unverbindliche Modelldarstellung, keine Steuer- oder Anlageberatung; individuelle Prüfung erforderlich.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Mit dem Kauf eines Nikolaus Lofts investieren Sie in modernen Wohnraum mit nachhaltigem Zukunftspotenzial. Das Gebäude wird nach dem höchsten geförderten Energiestandard **Effizienzhaus 40 NH** realisiert.

Dies beinhaltet insbesondere:

- Wärmepumpe für Warmwasser und Fußbodenheizung,
- Photovoltaik zur Minimierung des zugekauften Stromes,
- Speicherbatterie zur nächtlichen Verwendung des Solarstromes,
- Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen,
- Dämmung nach höchstem Dämmungsstandard.

Dadurch wird die Erlangung des staatlichen Nachhaltigkeits-Zertifikates **QNG-Plus** begünstigt.

Dies ist die Grundlage für sehr niedrige Nebenkosten und schafft Lebensräume, die modernen Komfort, zeitlose Ästhetik, Zukunftssicherheit und langfristige Nachhaltigkeit harmonisch miteinander vereint.



Ökologisch effizient
Nachhaltige Materialien und
niedrige Nebenkosten



Komfort und Wohlbefinden
angenehmes Wohnklima



Rentable
Investition



QNG - Zertifiziert

Zinsverbilligter Kredit mit Tilgungszuschuss

Die KfW 261 fördert die energetische Sanierung zum Effizienzhaus 40 NH **doppelt**: mit einem zinsgünstigen Kredit von **bis zu 150.000 €** je Wohnung und einem Tilgungszuschuss, der einen Teil davon direkt tilgt.

Der KfW-Kredit — zwei Varianten

Günstiger KfW-Zins, zwei Varianten:

Variante	Zins p.a.
30/05/105 30 Jahre Laufzeit 5 Jahre tilgungsfrei 10 Jahre Zinsbindung	2,89%
10/10/10 10 Jahre Laufzeit 10 Jahre tilgungsfrei (endfällig) 10 Zinsbindung	2,97 %

Der Tilgungszuschuss

Zuschuss der KfW - mindert direkt die Restschuld des KfW Kredites:

Zuschuss-Baustein	Absolut
Kosten der energetischen Sanierung bis zu einer maximalen Höhe von 150.000 € werden zu 25% bezuschusst.	37.500 €
Kosten der Fachplanung/Baubegleitung sowie der QNG-Zertifizierung werden bis zu einer maximalen Höhe von zusammen 8.000 € zu 50% bezuschusst.	4.000 €

Finanzierungsbeispiel: Der **KfW-Kredit** deckt einen großen Teil des Kaufpreises; den restlichen Kaufpreis finanziert in der Regel die Hausbank. Mit **Eigenkapital** sind im Regelfall nur die **Kaufnebenkosten** (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) in Höhe von ca. 5,5 % des Kaufpreises zu finanzieren.

Zinssätze Stand 23.07.2026 — sie ändern sich laufend; die aktuellen Konditionen der KfW-Programme bitte auf kfw.de prüfen.

Steuervorteile durch erhöhte Abschreibungen (AfA)

Zwei Abschreibungs-Arten · Sätze und zeitlicher Verlauf

Als Vermieter profitieren Sie von der Kombination aus degressiver Abschreibung und der § 7b-Sonder-AfA. Beide belohnen die Schaffung neuen Wohnraums; das QNG-zertifizierte Effizienzhaus 40 ist dabei Voraussetzung der Sonder-AfA. Sie schreiben den Kaufpreis ohne Grund- und Bodenanteil, inklusive anteiliger Erwerbsnebenkosten und abzüglich erhaltener Zuschüsse (nachfolgend AHK genannt) nach zwei parallelen Regeln ab: Die degressive AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) startet im Jahr der Anschaffung mit 5 % von den AHK und beträgt im Folgejahr dann 5 % des um die bisherige degressive AfA geminderten Betrags (AHK – degressive AfA des ersten Jahres usw.) Die Sonder-AfA nach § 7b EStG kommt in den ersten vier Jahren zusätzlich obendrauf und bemisst sich nach den AHK, gedeckelt auf 4.000 €/m² Wohnfläche. Im nachfolgenden Beispiel wird die Abschreibungsreihe für AHK von 100.000 € aufgezeigt:

Dabei gilt folgende Legende: BWA = Buchwert zu Beginn des Jahres, entspricht im ersten Jahr den AHK, im Beispiel 100.000 €. degr. AfA ist der Betrag der degressiven AfA – sie bemisst sich in den Jahren 1–4 nach den AHK abzüglich nur der bisherigen degressiven AfA; die Sonder-AfA mindert den Buchwert, nicht aber diese Basis. S-AfA ist der Betrag der Sonder-AfA. RBE ist der Buchwert am Ende des Jahres (nach beiden Abschreibungen). Kum. Satz ist der prozentuale Anteil der AHK, der bis zum Ende des jeweiligen Jahres bereits abgeschrieben wurde.

Jahr	BWA	degr. AfA	S-AfA	RBE	kum. Satz
1	100.000 €	5.000 €	5.000 €	90.000 €	10,00 %
2	90.000 €	4.750 €	5.000 €	80.250 €	19,75 %
3	80.250 €	4.513 €	5.000 €	70.737 €	29,26 %
4	70.737 €	4.287 €	5.000 €	61.450 €	38,55 %
5	61.450 €	3.073 €	-	58.378 €	41,62 %

Angenommen, Sie hätten einen Steuersatz von 40 %, so würde aus dem Wohnungskauf in den ersten 5 Jahren eine Steuerersparnis von ca. 16.650 € resultieren – und bei einem Kaufpreis von 200.000 € ohne Grundstücksanteil eine Steuerersparnis von ca. 33.300 €.

Hinweis: Dieses Rechenbeispiel dient nur der Veranschaulichung und erfolgt ohne Gewähr. Es ersetzt keine steuerliche Beratung. Kaufinteressenten sollten die individuellen Details vorab mit einem Steuerberater klären.



Neubaustandard mit sehr niedrigen Nebenkosten

Neubau-Qualität, gefördert wie kaum ein anderes Objekt

Die Nikolaus Lofts werden kernsaniert als **Effizienzhaus-40NH**, energetisch auf dem Stand eines energieeffizienten Neubaus errichtet und finanziert mit einer **Förderung**, wie es nur sehr wenige am Markt gibt. Der Vorteil wirkt nicht erst in der Steuererklärung, sondern unmittelbar in Ihrer Kalkulation.

Betriebskosten, die die Rendite nicht belasten

Eine Wärmedämmung nach bestem Standard reduziert den Wärmebedarf auf ein Minimum. Die **Wärmepumpe mit neuester Technik** gewinnt aus einer Kilowattstunde Strom ein Vielfaches an Heizenergie. Nach den derzeit geltenden Statistiken für Sonnenstunden kann die Wärmepumpe auf das Jahr gesehen zu ca. **40 % mit selbst produzierter Solarenergie** betrieben werden. Ermöglicht wird dies auch durch einen großzügigen Stromspeicher, der den tagsüber gewonnenen Strom nachts bereitstellt. Heizung, Warmwasser und zugekaufter Strom verursachen dadurch weit geringere Kosten.

Nach derzeitiger Kostensituation wird deshalb voraussichtlich eine **Nebenkostenumlage von ca. 1,40 € je m²** ausreichen, während sie bei herkömmlichen Gebäuden mit einer Umlage von ca. 2,50 € bis je nach KW-Wert gemäß Energiepass von bis zu 4,00 € rechnen müssen. Dies macht die Lofts für langfristige Kapitalanleger auch unabhängig von der Förderung wirtschaftlich rentabler. Da die Mieter meist die Warmmiete vergleichen, können dadurch voraussichtlich **höhere Warmmieten** als die ortsüblichen Mieten erzielt werden.



UNICON
INVESTHOLDING AG

Architektur und Design

[Zurück zum Inhalt](#)

Gebäudeübersicht



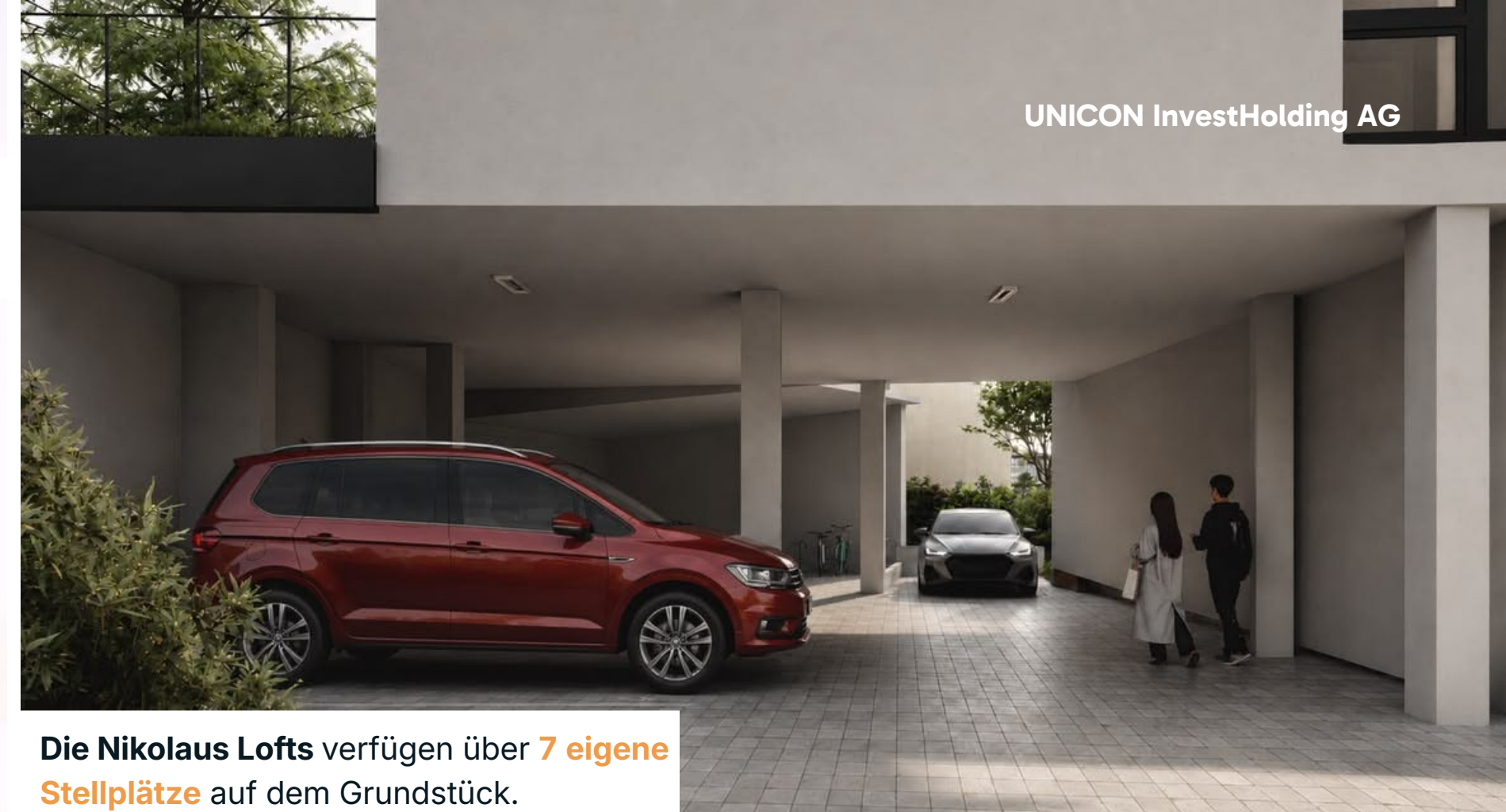
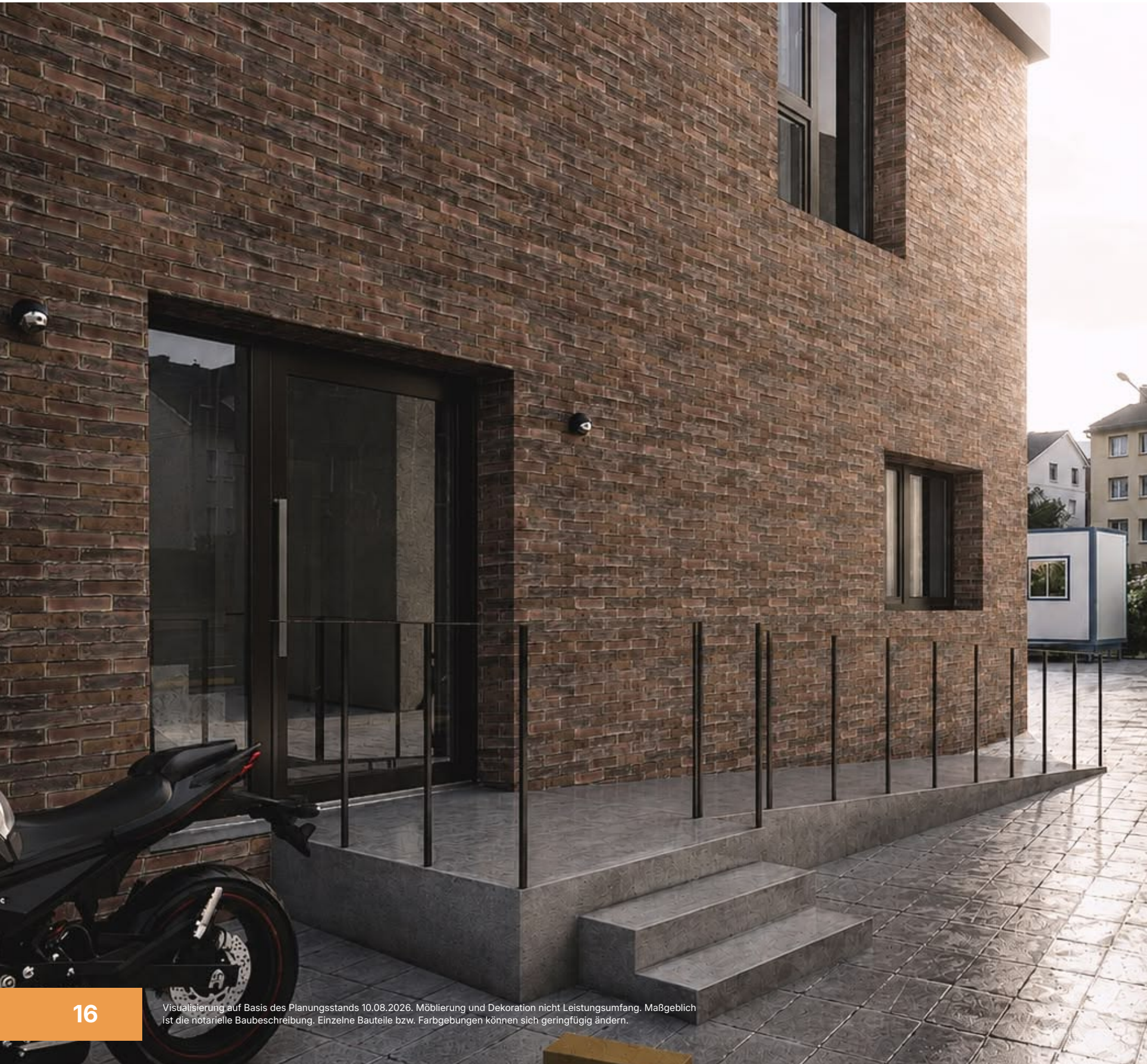
Die **9 Nikolaus Lofts** bilden zusammen ein dreigeschossiges Wohngebäude. Alle Lofts haben **individuelle Grundrisse** und sind auf verschiedene Lebensstile zugeschnitten, von Singles über Paare bis hin zu Familien. Das Gebäude umfasst **146,68 m² gemeinschaftlich genutzte Flächen** sowie **7 teilweise überdachte Stellplätze** auf dem Grundstück.

Fassadencharakter

UNICON InvestHolding AG



Gemeinschaftsflächen und Freiflächen



Die Nikolaus Lofts verfügen über **7 eigene Stellplätze** auf dem Grundstück.



Interior Design



Jede Wohnung ist mit, zeitgemäßen **hochwertigen Fußböden**, und **modernen Badezimmern** versehen, gestaltet für komfortables Wohnen im Alltag.



Visualisierung auf Basis des Planungsstands 10.08.2026. Möblierung und Dekoration nicht Leistungsumfang. Maßgeblich ist die notarielle Baubeschreibung. Einzelne Bauteile bzw. Farbgebungen können sich geringfügig ändern.

Besonderheiten des Penthouse-Designs





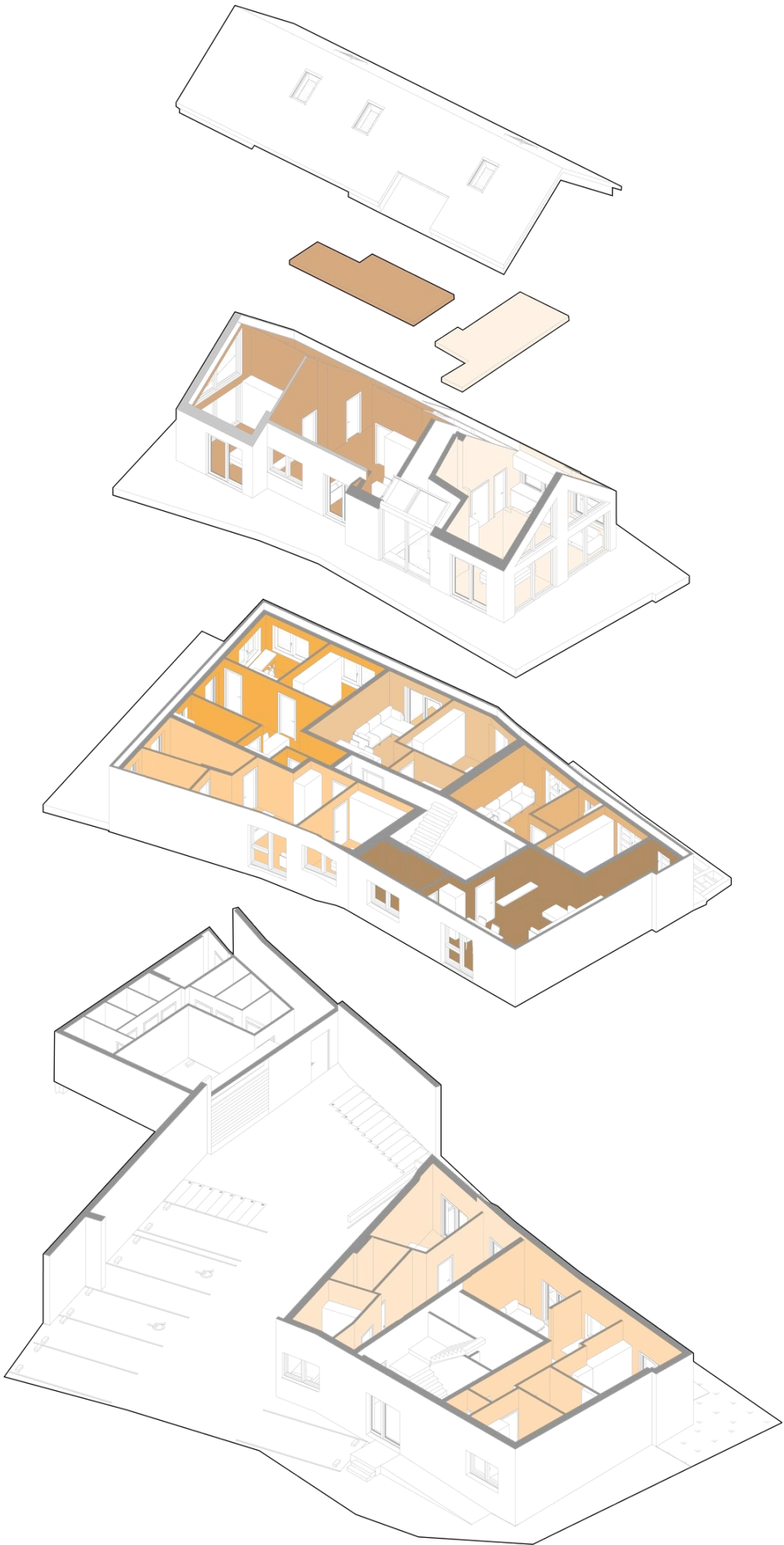
Die einzelnen Lofts

[Zurück zum Inhalt](#)

Alle Lofts im Überblick

Nikolaus Ensemble bietet 9 Lofts, von gemütlichen **Ein-Zimmer-Wohnungen** bis hin zu zwei großzügigen **Penthouse-Wohnungen**, verteilt auf drei Etagen.

Whonung	Flächen	Level
1	59,04 m²	EG
2	67,45 m²	EG
3	47,65 m²	1.OG
4	51,54 m²	1.OG
5	40,90 m²	1.OG
6	35,81 m²	1.OG
7	43,35 m²	1.OG
8	118,03 m²	2.OG
9	65,94 m²	2.OG



Lofts im Erdgeschoss

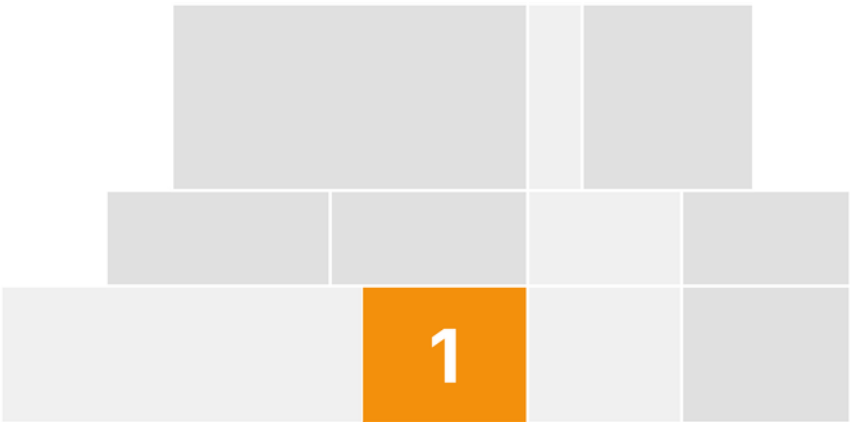
Architektonischer Grundriss EG

WH01	59,04 m ²
WH02	67,45 m ²



WH01

Diese Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss punktet mit ihrer großen Terasse. Die offene Wohnküche prägt den gesellschaftlichen Bereich der Wohnung. Insgesamt stehen 59 m² Wohnfläche zur Verfügung, funktional aufgeteilt. Ein Konzept, das Proportion und Raumausnutzung in jedem Bereich vereint.



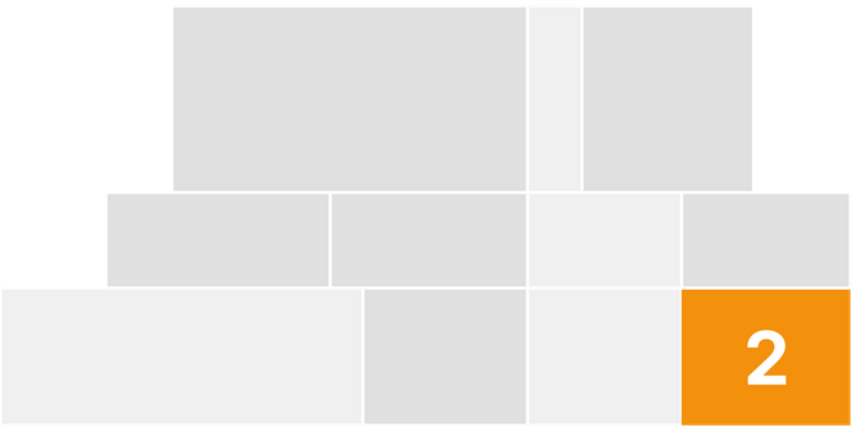
WH01	Fläche
Schlafen	14,45 m ²
Wohnen / Küche	21,20 m ²
Bad	6,65 m ²
Kind	8,98 m ²
Diele	4,96 m ²
Terrasse	2,80 m ²
Gesamt	59,04 m ²



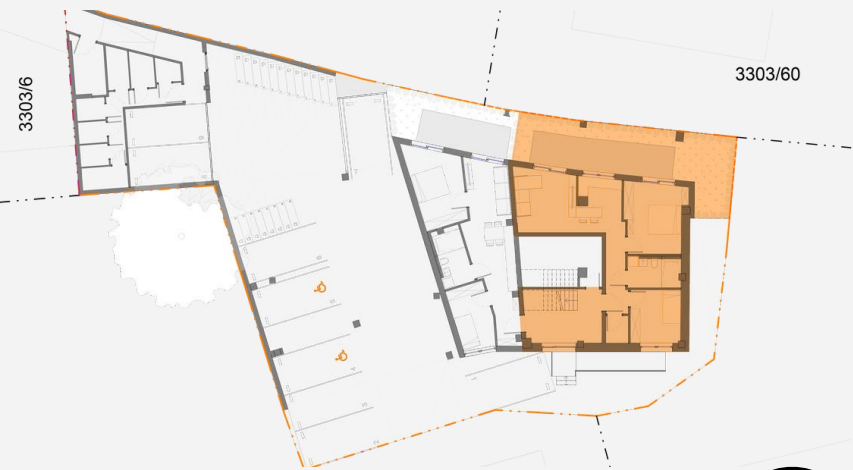
Illustrative Abbildungen*

WH02

Ein Highlight dieser Zweizimmer-
wohnung ist die 17 m² große
Terrasse, die im Erdgeschoss
direkt an den Wohnbereich
anschließt. Die offene Wohnküche
bildet das gesellschaftliche
Zentrum der Einheit. Fläche und
Funktion in einem stimmigen
Verhältnis.



WH02	Fläche
AB	2,30
Kind	10,05
Flur	6,24
Bad	6,13
Schlafen	15,33
Wohnen / Küche	23,01
Terrasse	4,38
Gesamt	67,45 m ²



Illustrative Abbildungen*



Lofts im 1. Obergeschoss



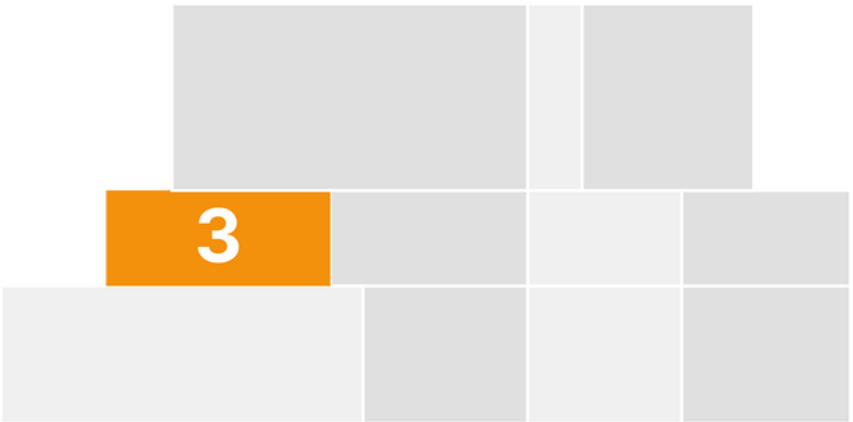
Architektonischer Grundriss: 1. OG

WH03	47,65 m ²
WH04	51,54 m ²
WH05	40,90 m ²
WH06	35,81 m ²
WH07	43,35 m ²



WH03

In dieser offen gehaltenen Wohnung verbinden sich Wohnen, Essen und Arbeiten zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Der Westbalkon rundet die Einheit ab und fängt die Abendsonne ein – ideal für Singles und Paare.



WH03	Fläche
Schlafen	12,35 m ²
Buro	9,11 m ²
Bad	5,77 m ²
Wohnen / Küche	19,04 m ²
Balkon	1,37 m ²
Gesamt	47,65 m ²

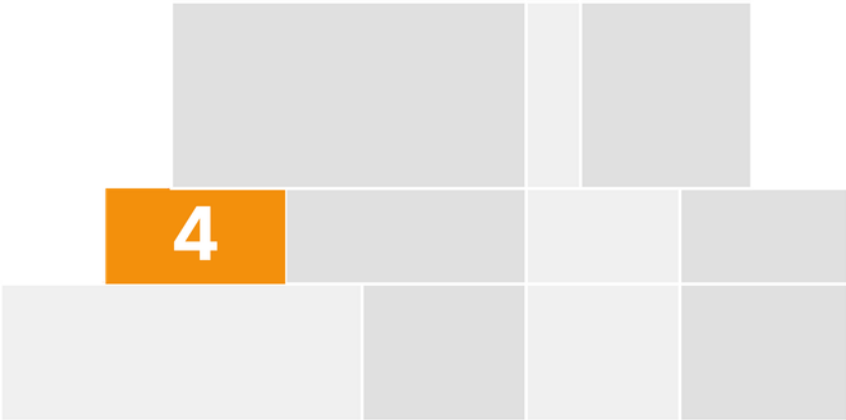


Illustrative Abbildungen*



WH04

Zwei gleich große Schlafzimmer bilden den privaten Rückzugsbereich dieser Wohnung. Den Lebensmittelpunkt setzt die offene Wohnküche mit 22 m², nach Westen ergänzt durch einen Balkon mit Abendsonne. Ein Bad und ein Abstellraum vervollständigen die Einheit.



WH04	Fläche
Schlafen	10,96 m²
Schlafen	10,56 m²
Wohnen / Küche	21,80 m²
Bad	5,61 m²
AB	1,23 m²
Balkon	1,39 m²
Gesamt	51,54 m²

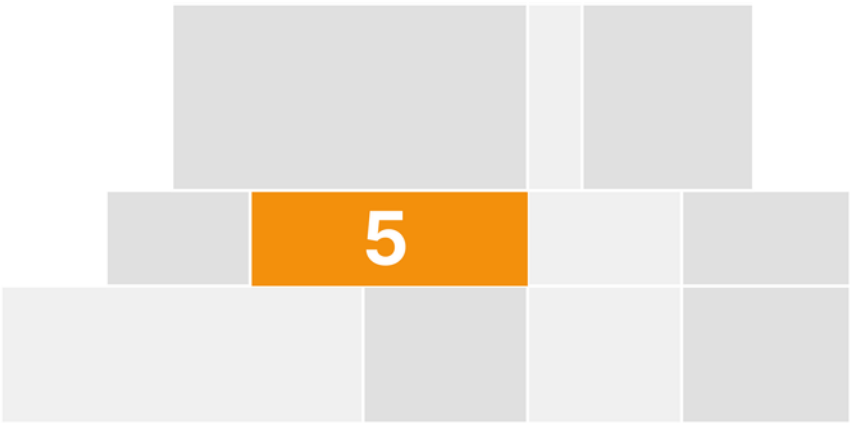


Illustrative Abbildungen*



WH05

Ein klar geschnittenes Zweizimmerkonzept: Das Schlafzimmer mit 14 m² setzt sich deutlich vom offenen Wohn-Küchenbereich mit 21 m² ab, der Balkon schafft den unmittelbaren Bezug nach draußen. Auf 41 m² entsteht eine kompakte Einheit ohne Flächenverlust. Ein in der Vermietung durchgängig stark nachgefragter Schnitt.



WH05	Fläche
Wohnen / Küche	20,68 m ²
Schlafen	14,15 m ²
Bad	4,31 m ²
Balkon	1,77 m ²
Gesamt	40,90 m ²

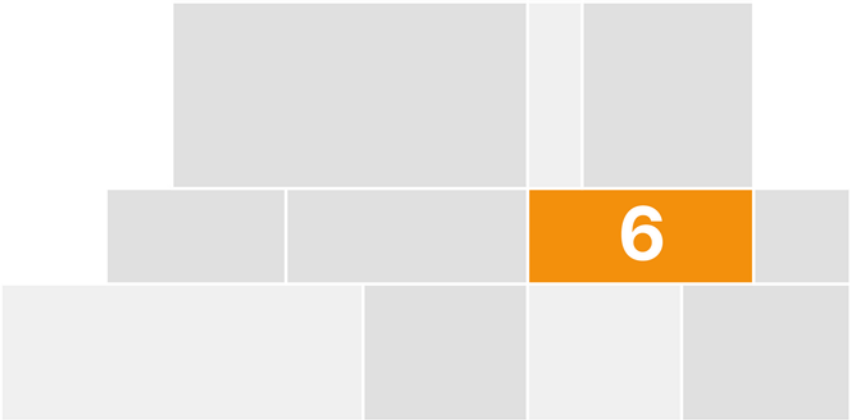


Illustrative Abbildungen*



WH06

Ein heller Zuschnitt mit großzügigen Fensterflächen. Die offene Wohnküche bildet den Mittelpunkt, das Schlafzimmer bleibt davon klar abgesetzt. Auf dem Ostbalkon beginnt der Tag mit der ersten Sonne – eine kompakte Einheit, sinnvoll aufgeteilt für Singles und Paare.



WH06	Fläche
Schlafen	11,65 m ²
Wohnen / Küche	18,89 m ²
Bad	4,27 m ²
Balkon	1,01 m ²
Gesamt	35,81 m ²

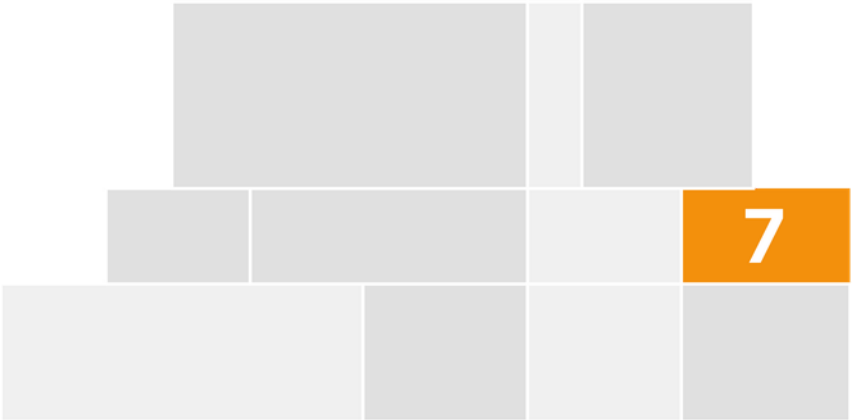


Illustrative Abbildungen*



WH07

Ein großzügiger Wohnraum vereint Wohnen und Schlafen und bleibt dank Südausrichtung den ganzen Tag über hell. Die separate Küche hält die Funktionsbereiche klar getrennt und öffnet sich direkt auf den Ostbalkon, wo der Tag mit der Morgensonne beginnt.



WH07	Fläche
Einzimmerwohnung	29,18 m²
Bad	6,14 m²
Küche	7,09 m²
Balkon	0,94 m²
Gesamt	43,35 m²



Illustrative Abbildungen*



Lofts im 2. Obergeschoss / Penthouse

Architektonischer Grundriss: 2.OG

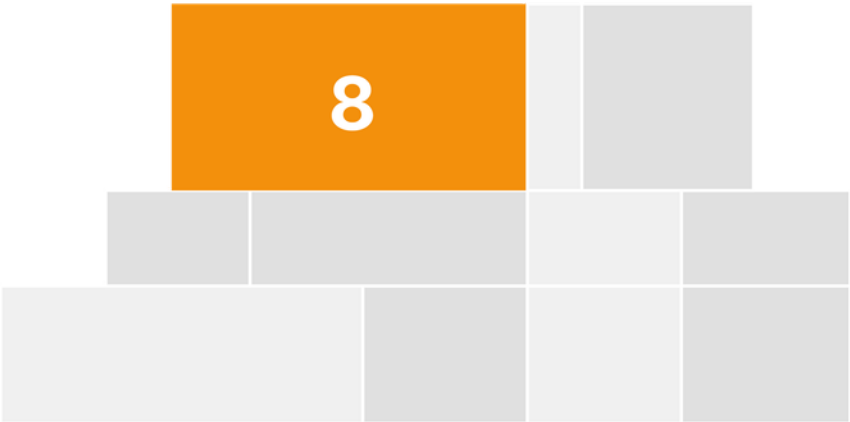
WH08 118,03 m²

WH09 65,94 m²



WH08

Eines von zwei Maisonette-Penthäusern im obersten Geschoss: Über zwei Ebenen entfaltet sich hier ein Grundriss, dem die Galerie eine zusätzliche räumliche Dimension gibt. Die offene Wohnküche mit 32 m² bildet das Zentrum, flankiert von zwei Zimmern. Nach außen erweitert eine riesige Freifläche die Wohnung - rundum angelegt und den ganzen Tag über von der Sonne begleitet. Mit 118 m² Wohnfläche zählt diese Einheit zu den großzügigsten im Haus und lässt Spielraum für individuelle Wohnkonzepte.



WH08	Fläche
Wohnen / Küche	32,32 m ²
Bad	4.82 m ²
Kind	11,70 m ²
Shlafen	15,50 m ²
Balkon	27,85 m ²
Balkon	11,21 m ²
Galerie	14,63 m ²
Gesamt	118,03 m ²

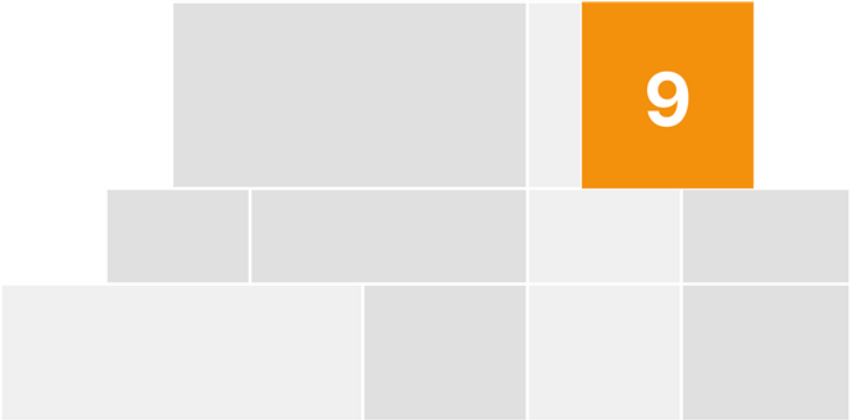
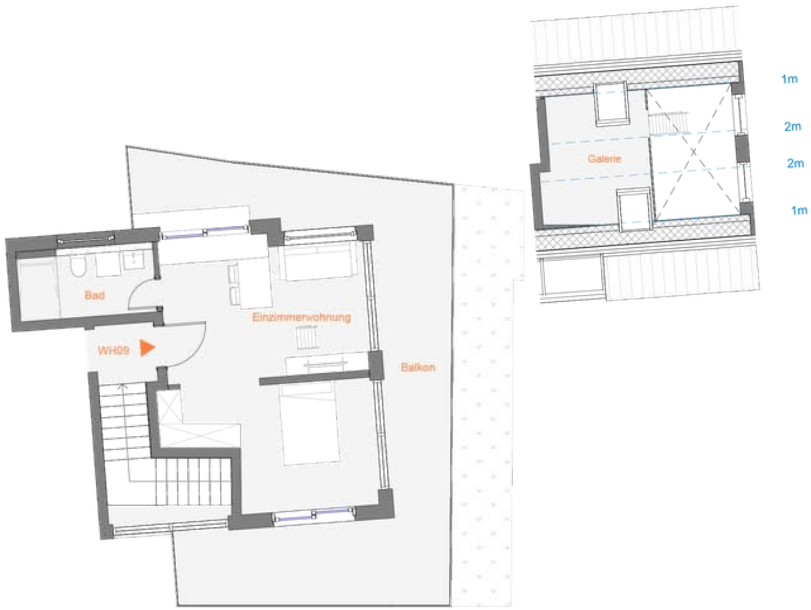


Illustrative Abbildungen*

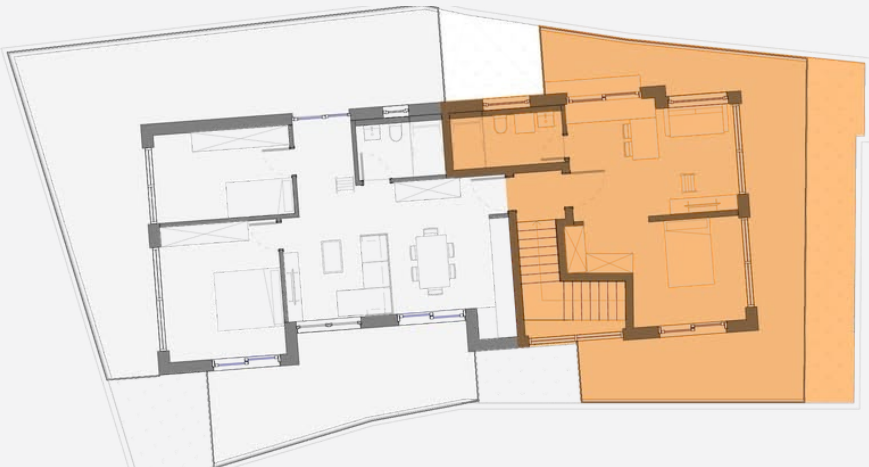


WH09

Das zweite Maisonette-Penthaus: Die Galerie öffnet die Wohnung nach oben und lässt zusammen mit der großen Deckenhöhe ein selten großzügiges Raumgefühl entstehen. Rundum umläuft ein Balkon die Einheit und garantiert ganztägig Sonne. 66 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und offener Wohnraum in besonderer räumlicher Struktur.



WH09	Fläche
Einzimmerwohnung	32,62 m ²
Bad	5,85 m ²
Balkon	20,28 m ²
Galerie	7,19 m ²
Gesamt	65,94 m ²



Illustrative Abbildungen*





Es freut uns, wenn wir Ihr
Interesse geweckt haben
Zögern Sie nicht uns anzurufen!

0170-5498315

dr_kling@unicon-invest.de

Impressum

Diese Broschüre dient ausschließlich **Informationszwecken** und stellt kein **verbindliches Vertragsangebot** dar. Sämtliche Angaben, einschließlich **Größen** und **Zahlen**, erfolgen ohne Gewähr; die endgültigen **Flächen** und **Maße** können abweichen. Möbel, Küchen und Dekoration in den Visualisierungen dienen lediglich der **Veranschaulichung** und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Verbindlich ist ausschließlich der **notariell beurkundete Kaufvertrag**.

Entwickelt, gebaut und verkauft von der
UNICON InvestHolding AG



UNICON
INVESTHOLDING AG

Entwickelt, gebaut und verkauft von der **UNICON InvestHolding AG**