

Burg Innenstadtlage

Cashflow heute, Entwicklungspotenzial morgen

Mehrfamilienhaus mit stabilen Erträgen
Entwicklungsflächen im Zentrum
Eingebettet in die Innenstadtoffensive „Burg blüht“



DIE IMMOBILIEN VISIONÄRE

Disclaimer



Diese Präsentation ist geistiges Eigentum der Immobilienvisionäre und nur für den internen Gebrauch gedacht.



Vervielfältigung und Weitergabe nur nach
Absprache und Genehmigung.

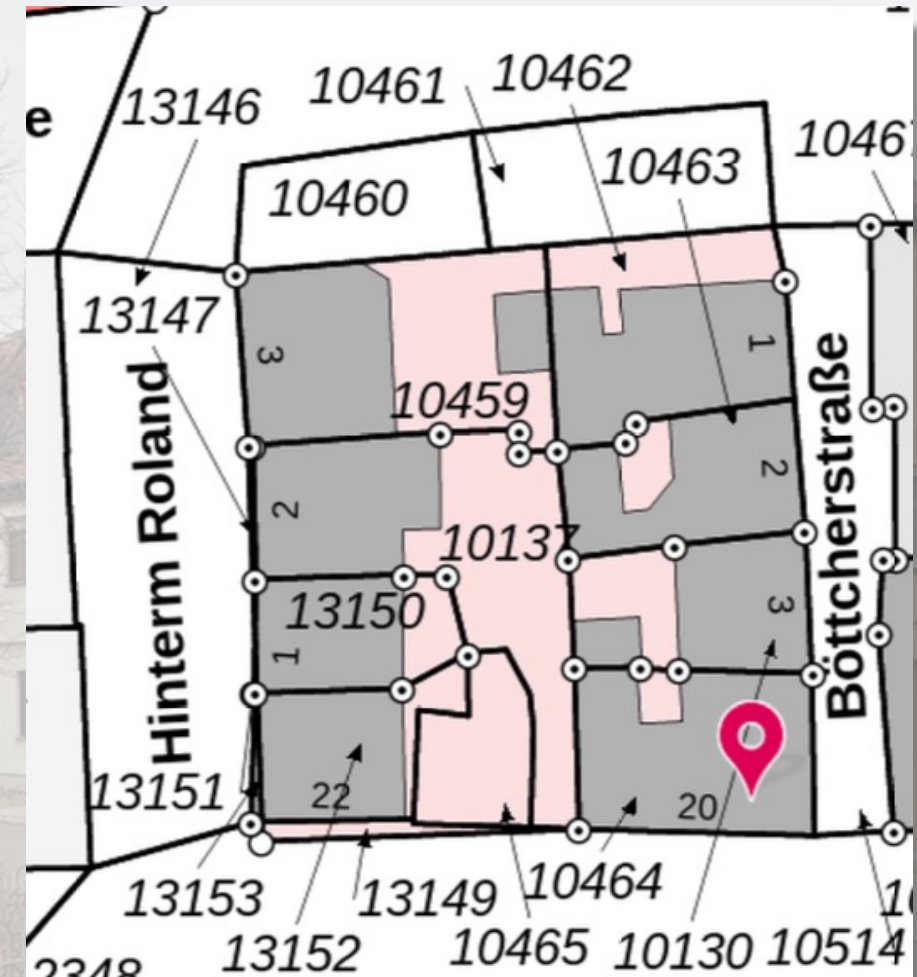


Inhaltsverzeichnis

1. *Grundstück & Lageprofil*
2. *Bestandsgebäude & Mietstruktur*
3. *Leerstände & Entwicklungsflächen*
4. *Stadtstrategie & Fördermittel*
5. *Nutzungsideen & Entwicklungsoptionen*
6. *Investorenvorteile*
7. *Netzwerk & nächste Schritte*
8. *Fazit*

Grundstück & Lageprofil

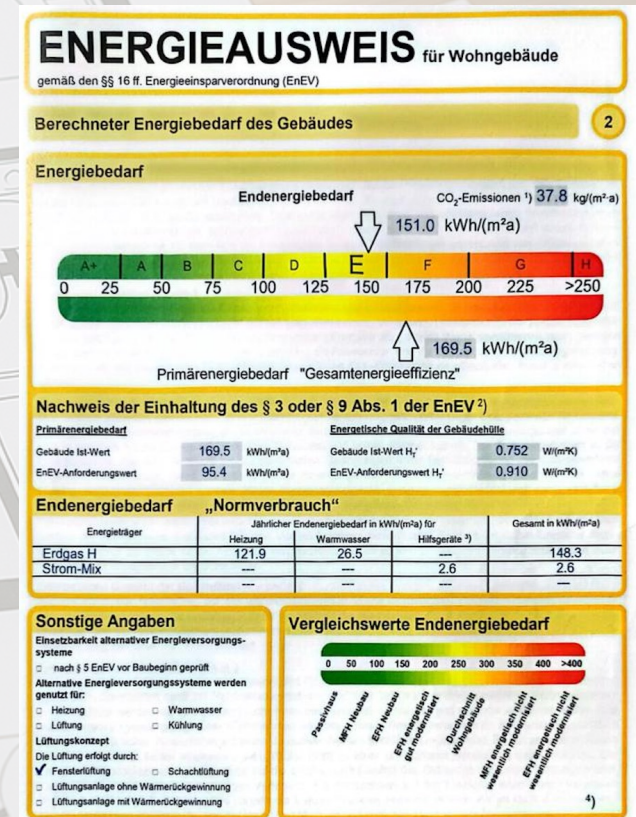
- **Adresse:** Hinterm Roland / Brüderstraße, 39288 Burg (direkt gegenüber der Volksbank)
- **Flurstücke laut GB-Blatt:**
 - Flst. 10137
 - Flst. 13147
 - Flst. 13149
 - Flst. 10465, und 13150, 13152
- **Gesamtfläche:** ca. 700-800 m. Wohnfläche möglich
- **Besonderheit:** Innenstadtlage, klare Parzellierung, keine Denkmalschutzauflagen.



Bestandsgebäude & Mietstruktur

(Hinterm Roland 2)

- **Baujahr:** 1996 kernsaniert
- **3 Wohnungen (alle vermietet):**
 - EG: ca. 51 m², 2 Zimmer
 - OG: ca. 64 m², 2 Zimmer + Gäste-WC
 - DG: ca. 50 m², 2 Zimmer
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 165 m²
- **Jahresnettokaltmiete:** 11.040 €
- **Ausstattung:** einfach, solide
- **Fazit:** Sofort-Cashflow als Anker für Investoren.



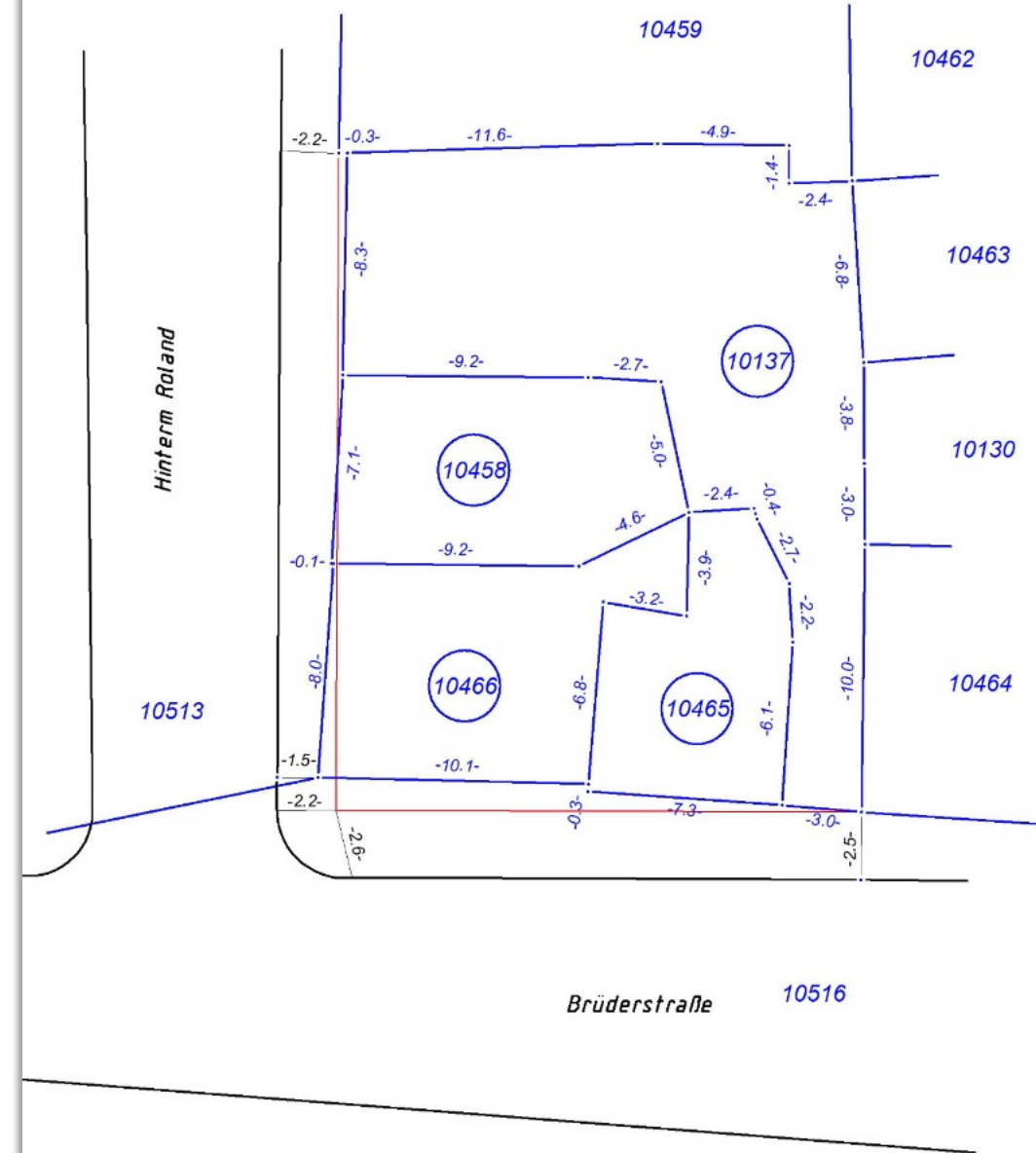
Leerstände & Entwicklungsflächen

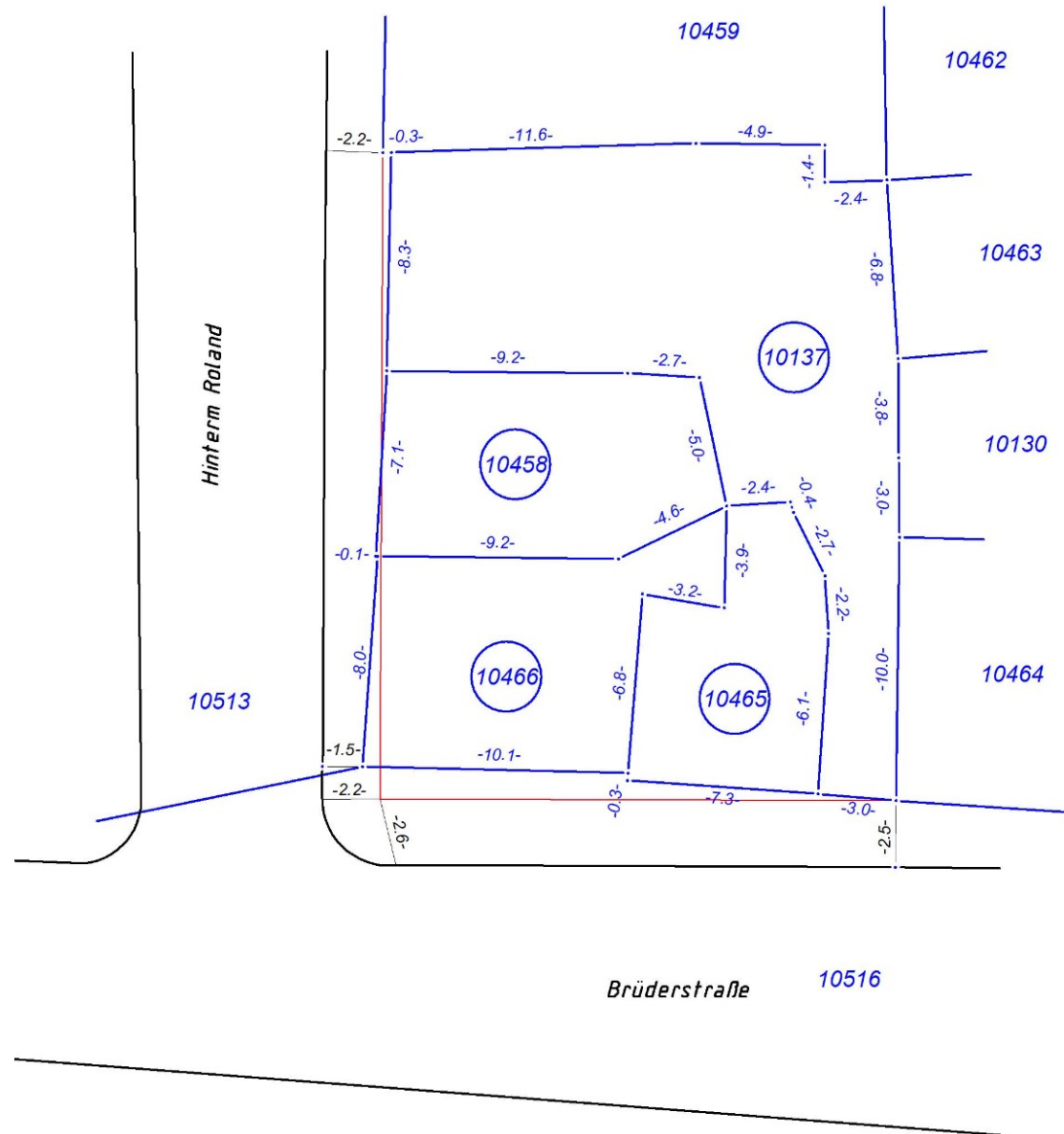
Freiraum für neue Konzepte.

*Planungssicher durch fehlende
Denkmalschutzauflagen.*

*Noch kein finales
ausgearbeitetes Konzept.*

Zwei leerstehende Herrenhäuser (Roland 1 und Brüderstraße 22) kosten nichts und warten auf den Abriss. Mit dem bereits erfolgten Flächentausch mit der Stadt ist die Parzelle jetzt perfekt rechteckig zugeschnitten. Das bedeutet klare Grundstücksstruktur, keine Kompromisse und keine Schieflagen in der späteren Planung. Dazu kommt das unbebaute Grundstück Brüderstraße 21.





Stadtstrategie & Fördermittel

- **Programm:** „Zukunftsfähige Innenstädte“
- **Fördermittel:** bis Ende 2025, 75 % bereits in Anspruch genommen
- **Schwerpunkte:**
 - Leerstand aktivieren (Leerstandskataster im Aufbau)
 - Frequenz steigern (mehr Besucher in die Innenstadt)
 - Erdgeschosse mit Leben (Cafés, Gründerflächen, Pop-ups)
 - Ordnung & Sicherheit im Stadtbild
- **Investorenperspektive:** Projekt zahlt 1:1 auf die städtischen Ziele ein.

Nutzungsideen & Entwicklungsoptionen

1. Stadthof mit aktiven Erdgeschossen

- Wohnungen oben, EG mit Café, Co-Working oder kleinen Läden.
- Belebt die Innenstadt, bringt Frequenz.

2. Haus der Begegnung

- Mix aus Starter- und Seniorenwohnungen.
- Gemeinsamer Innenhof als sozialer Treffpunkt.
- Stärkt Zusammenhalt & Nachbarschaft.

3. Gründer- & Rückkehrerfläche

- Mikroapartments für junge Rückkehrer.
- Erdgeschossflächen für Startups & flexible Pop-up-Konzepte.
- Signal für Zukunft & Dynamik.

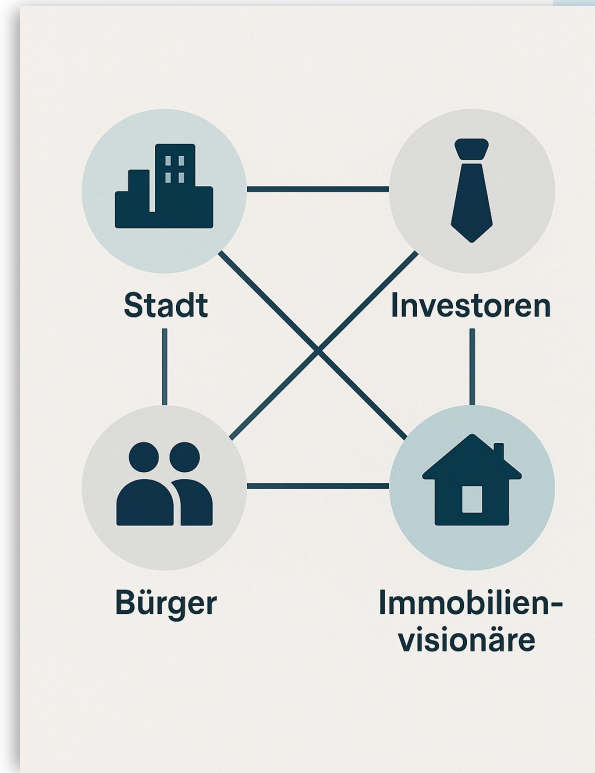


Investorenvorteile

- Sofortige Erträge durch laufende Mieten (11.040 € p.a.)
- 800 m² Entwicklungsfläche im Zentrum
- Keine Denkmalschutz-Blockaden
- Politisch gewollt → Rückenwind durch Stadt & Förderprogramm
- Flexibilität bei Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung)

Netzwerk & Nächste Schritte

- Kooperation mit Stadt / Campusbüro (Einbettung in Burgs Offensive)
- Abriss & Neubauoptionen mit Bauamt klären
- Partnernetzwerk für Pop-ups, Gründer, urbane Wohnkonzepte
- VisionFlix-Video im Exposé → gezielte Investorenansprache



Fazit



*Cashflow heute.
Entwicklung morgen.
Und eine Stadt, die mitzieht.*

*Dieses Projekt ist mehr als ein Investment –
es ist der Jokerzug für Burg.*