


**BETREUTES WOHNEN · KURZEXPOSÉ**

# Betreutes Wohnen am Stadtpark

Großraum Nürnberg

Der barrierefreie Neubau „Betreutes Wohnen am Stadtpark“ in Zirndorf umfasst **55** seniorengerechte Wohnungen und wird Ende 2026 bezugsfertig.

Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen zwischen rund 31 und 102 m<sup>2</sup> sind nach DIN 18040-2 barrierefrei geplant und verfügen über Balkon, Loggia oder Terrasse; vier Einheiten sind vollständig rollstuhlgerecht ausgeführt. Das Gebäude erreicht den Effizienzstandard KfW 40 NH mit QNG-Plus-Siegel und wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaik versorgt. Die Betreuungsleistungen für die Bewohner erbringt die RDA Rummelsberger Dienste im Alter gGmbH; 26 Tiefgaragenstellplätze ergänzen das Angebot.

Für Kapitalanleger verbindet das Objekt einen zukunftssicheren Neubaustandard mit spürbaren Steuervorteilen: In den ersten vier Jahren lassen sich nach § 7b EStG jeweils bis zu 5 % Sonderabschreibung zusätzlich zur degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG geltend machen. Über das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“ steht ein zinsverbilligtes Förderdarlehen von bis zu 150.000 € je Wohnung bereit. Einen Pachtvertrag gibt es nicht – vermietet wird jede Wohnung einzeln durch den Eigentümer, die Miet- und Sondereigentumsverwaltung übernimmt auf Wunsch der Anbieter.

## Objektdaten

|                        |                                                                            |                          |                                                                                                   |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                | Bogenstraße 12, Zirndorf                                                   | Wohneinheiten            | 55                                                                                                |
| Kategorie              | Betreutes Wohnen                                                           | Rendite                  | 3,00 % *                                                                                          |
| Fertigstellung         | Ende 2026                                                                  | Quadratmeterpreis        | auf Anfrage                                                                                       |
| Energieausweis         | 25,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a), Luft-Wasser-Wärmepumpe (Strom), Photovoltaik | Miete pro m <sup>2</sup> | 18,00 €                                                                                           |
| Sonder-AfA + degressiv | auf Anfrage                                                                | Monatl. Mieteinnahmen    | 553,00 - 1.842,00 €                                                                               |
| Kaufpreise             | 216.000,00 - 720.500,00 €                                                  | KfW-Förderung            | ja                                                                                                |
| Standort               | Nürnberg                                                                   | KfW-Programm             | KfW-297/298 – Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG-Siegel                                        |
| Bundesland             | Bayern                                                                     | • Darlehen               | 2,50 %                                                                                            |
| Grunderwerbsteuer      | 3,50 %                                                                     | • Tilgungszuschuss       | kein Tilgungszuschuss, Kredit bis 150.000 Euro je Wohneinheit (297 Selbstnutzung, 298 Vermietung) |

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. \* Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Stand: 20.08.26