



Pflegeimmobilie Zirndorf

Großraum Nürnberg

Im Generationenpark Zirndorf bei Nürnberg entsteht mit dem zweiten Bauabschnitt eine moderne, vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 157 Einbett-Pflegeappartements und einer Tagespflege mit 22 Plätzen.

Die 23,54 bis 30,16 m² großen Ein-Zimmer-Appartements verteilen sich barrierefrei auf vier Etagen. Breite Flure, ein Gemeinschaftsraum mit Küche, eine Sonnenterrasse, ein Wellness-Bad und ein Betreuungsbüro schaffen ein wohnliches, auf die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen zugeschnittenes Umfeld. Ergänzt wird das Haus durch Verwaltungsbüros, 54 Personalwohnungen und Außenstellplätze.

Errichtet wird das Gebäude als klimafreundlicher KfW-40-Neubau mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG); die Wärmeversorgung erfolgt über erneuerbare Nah-/Fernwärme. Betrieben wird die Einrichtung von der AWO Kreisverband Fürth-Land e. V. auf Grundlage eines 25-jährigen Pachtvertrags mit anschließender Verlängerungsoption.

Pflegeappartements bieten Kapitalanlegern eine strukturell hohe Mietsicherheit: Die Pacht wird vom Betreiber unabhängig von der Belegung des einzelnen Appartements gezahlt und ist über eine Wertsicherungsklausel an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Für die Instandhaltung im Inneren kommt der Betreiber auf, während dem Eigentümer die üblichen Aufgaben für Dach und Fach verbleiben.

Der langfristige Pachtvertrag mit der AWO sichert über 25 Jahre – zuzüglich einer fünfjährigen Verlängerungsoption – planbare Einnahmen. Die Mietzahlung beginnt nach einer zweimonatigen Pre-Opening-Phase mit Bezugsfertigkeit des Neubaus. Zur Finanzierung steht je Einheit ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes KfW-Darlehen von bis zu 150.000 € zur Verfügung. Als förderfähiger KfW-40-Neubau verbindet das Objekt eine nachhaltige, energiesparende Bauweise mit den demografisch getragenen, konjunkturunabhängigen Perspektiven des Pflegemarkts.

Objektdaten

Adresse	Thomas-Mann-Straße 82, 90513 Zirndorf	Quadratmeterpreis	auf Anfrage
Kategorie	Pflegeimmobilie	Miete pro m ²	16,91 €
Objektyp	Neubau	Monatl. Mieteinnahmen	871,00 - 1.109,00 €
Fertigstellung	2028	Pre-Opening	2 Monate
Energieausweis	Effizienzklasse A, 43 kWh/(m ² ·a), Nah-/Fernwärme, erneuerbar	Mietvertrag	25 Jahre
Kaufpreise	290.300,00 - 371.900,00 €	Verlängerung	1x5 Jahre Verlängerungsoption
Standort	Nürnberg	Indexierung	indexiert nach VPI (Basis 2020; 80%)
Bundesland	Bayern	KfW-Förderung	nein
Grunderwerbsteuer	3,50 %	Betreiber	AWO
Wohneinheiten	157	• Einrichtungen	2.100
Rendite	3,60 % *	• Angestellte	>200.000
		• Gründungsjahr	1919

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 Zinsezinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Stand: 21.10.26