



SENIORENRESIDENZ SONNEFELD

Coburg (Landkr.)

Die Seniorenresidenz Sonnefeld im Landkreis Coburg wurde 2010/2011 in massiver Sonderbauweise als moderne Pflegeimmobilie errichtet und präsentiert sich in hervorragendem, gepflegtem Zustand.

Ein Gebäudegutachten aus dem Jahr 2024 bestätigt die werterhaltende Substanz und minimiert das Instandhaltungsrisiko für den Käufer. Auf einem rund 9.257 m² großen Erbbaugrundstück umfasst die Anlage 55 barrierefreie Teileigentumseinheiten (ca. 62 bis 72 m² Gesamtfläche), aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Herzstück ist ein zukunftsweisendes Hausgemeinschaftskonzept: Statt anonymer Krankenhausatmosphäre leben die Bewohner in überschaubaren Wohngruppen mit familiärer Alltagsstruktur. Die Einheiten sind als hochwertige Lebensräume konzipiert; großzügige Wohnküchen und der zentrale Treffpunkt „Kaffeeeklatsch“ dienen als lebendige Begegnungsorte. Energieeffizienzklasse B, ein Endenergieverbrauch von 72,7 kWh/(m²·a) und eine überwiegend mit Biomasse betriebene

Holzackschnitzelheizung sorgen für wirtschaftliche Effizienz und einen minimalen CO₂-Fußabdruck.

Für Kapitalanleger verbindet die Pflegeimmobilie stabile Erträge mit langfristiger Sicherheit. Grundlage der Bewirtschaftung ist ein Betreiberpachtvertrag mit der Diakonie Coburg über eine feste Grundlaufzeit von 20 Jahren ab 2025 (zzgl. Verlängerungsoption von 5 Jahren) bei einer Jahrespacht von 422.000 €. Eine Patronatserklärung des Diakonischen Werkes Coburg sichert die Betreiberpflichtungen zusätzlich ab, eine Wertsicherungsklausel nach dem Verbraucherpreisindex schützt die Einnahmen.

Das bis zum Jahr 2108 gesicherte Erbbaurecht bildet eine langfristige rechtliche Grundlage; der Erbbauzins von 8.788 € pro Jahr ist bereits mit der Miete verrechnet. Die Teileigentumseinheiten sind ab 148.230 € erhältlich und erzielen 5,0 % Rendite p. a. bei sofortigem Mietzahlungsbeginn – ohne eigenen Vermietungs- oder Bewirtschaftungsaufwand, eine zukunftsichere Kapitalanlage im konjunkturunabhängigen Pflegemarkt.

Adresse:	Henneberger Str. 25 a
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objektyp:	Bestand
Fertigstellung:	2011
Kaufpreise:	148.230,00 - 172.070,00 €
Standort:	Coburg (Landkr.)
Bundesland:	Bayern
Grunderwerbsteuer:	3,50%
Wohneinheiten:	55
Rendite:	5,00 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	9,92 €
Monatl. Mieteinnahmen	618,00 - 717,00 €
Pre-Opening:	sofortiger Mietzahlungsbeginn

Mietvertrag:	20 Jahre
Verlängerung:	1x5 Jahre Verlängerungsoption
Indexierung:	Wertsicherung nach Verbraucherpreisindex (VPI)
KfW-Förderung:	nein
Betreiber:	Diakonie
• Einrichtungen:	50
• Angestellte:	1.250
• Gründungsjahr:	1894

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 Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 18.07.26