

Projektbeschreibung Pflegeheim „St. Luitgard, 2. Tranche“

Bauvorhaben:	Neubau des Sozial- und Pflegezentrums St. Luitgard, Friedensstr. 13, 77709 Oberwolfach
Verpächter:	St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG
Pächter:	Caritasverband Kinzigtal e.V. + 10 private Mieter

Historie:

In der Friedensstr. 13 in 77709 Oberwolfach stand bis im November 2022 das Bestandsgebäude der Pflegeeinrichtung St. Luitgard. Das Bestandsgebäude verfügte über Doppelzimmer, in Dauer- sowie Kurzzeitpflege. Die Bewohner erhielten hier rund um die Uhr Hilfen zur selbständigen Lebensführung, sowie zur Förderung und zum Erhalt vorhandener oder wiedererlangter Fähigkeiten, durch ein professionelles Team des Caritasverbands Kinzigtal e.V.



Oberwolfach stand bis im November 2022 das Bestandsgebäude der Pflegeeinrichtung St. Luitgard. Das Bestandsgebäude verfügte über Doppelzimmer, in Dauer- sowie Kurzzeitpflege. Die Bewohner erhielten hier rund um die Uhr Hilfen zur selbständigen Lebensführung, sowie zur Förderung und zum Erhalt vorhandener oder wiedererlangter Fähigkeiten, durch ein professionelles Team des Caritasverbands Kinzigtal e.V.

Durch die Änderungen in der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) vom 12. August 2009 entsprach dieses Bestandsgebäude nicht mehr in allen Bereichen den Anforderungen dieser Verordnung.

Die Gemeinde Oberwolfach, die das Pflegeheim in Eigenregie betrieben hatte, entschied sich, ein neues Haus durch einen professionellen Betreiber mit Investor errichten zu lassen.

Im anschließenden Vergabeverfahren haben sich als Bietergemeinschaft für den Betrieb der Caritasverband Kinzigtal e.V. und für den Neubau die St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG aus Lahr durchgesetzt. Der Betriebsübergang des Bestandsgebäudes an den Caritasverband erfolgte am 01.01.2019. Mit der Firma Eichner Bau GmbH aus Lahr im Schwarzwald, erhielt eine namhafte Baugesellschaft mit über 100-jährigem Erfahrungsschatz im Baugewerbe und auch speziell in der Errichtung von Pflegeimmobilien den Zuschlag für das Neubauprojekt.

Nachhaltigkeit:

Das Gebäude erhält den Energieeffizienzstandard KfW 55. Darüber hinaus ist geplant, nach Fertigstellung des Gebäudes, die Dachflächen mit Photovoltaikpanelen zu bestücken. Damit sollen große Teile des Strombedarfs der gesamten Pflegeeinrichtung durch eigenproduzierte, nachhaltige Stromerzeugung gedeckt werden. **In Kombination mit dem Anschluss an das lokale Nahwärmenetz, wird dieser Pflegeheimneubau auch ein Beispiel von teilautarker und nachhaltiger Energie- und Wärmeerzeugung sein.**

Bauabschnitt 1:

Dieser Bauabschnitt begann mit dem offiziellen Spatenstich im Dezember 2020. Die kalkulierte Bauzeit betrug 20 Monate. Die zeitliche Planung konnte eingehalten werden. Der fertiggestellte Bauabschnitt konnte somit im August 2022 an den Betreiber Caritasverband Kinzigtal e.V. übergeben werden. Noch innerhalb des August 2022 konnte der Umzug der Bewohner aus dem



Monate. Die zeitliche Planung konnte eingehalten werden. Der fertiggestellte Bauabschnitt konnte somit im August 2022 an den Betreiber Caritasverband Kinzigtal e.V. übergeben werden. Noch innerhalb der Umzug der Bewohner aus dem

Bestandsgebäude in die neue Pflegeeinrichtung vollzogen werden. Der offizielle Pachtbeginn für Bauabschnitt 1 entfällt somit auf den 01.09.2022. Die insgesamt fünf fertiggestellten Mietwohnungen im Obergeschoss des Gebäudes wurden zum 01.10.2022 erstvermietet. Dieser Bauabschnitt wurde vollständig durch ein gewährtes Bankdarlehen der **Volksbank Lahr eG** des KFW-Förderprogramms 153 (KFW- Standard 55, Tilgungszuschussvariante) in Höhe von EUR 7.300.000,00 finanziert.

Im September 2022 begannen die Rückbauarbeiten der Gemeinde Oberwolfach am Bestandsgebäudes und konnten fristgerecht im November 2022 beendet werden.

Bauabschnitt 2:

Der Bauabschnitt 2 begann somit im Dezember 2022 nach Beendigung der Rückbauarbeiten durch die Gemeinde Oberwolfach. Innerhalb dieses Bauabschnitts wurde bereits der Rohnbau des zweiten neuen Gebäudes in vergleichbarer Größe zu Bauabschnitt 1 errichtet. Für diesen Teil konnten bereits erfolgreich Nachrang-Anlegergelder in Höhe von 2.500.000,00 EUR eingeworben werden. Das Richtfest zum zweiten Bauabschnitt fand am 21.07.2023 statt. Die kalkulierte Bauzeit für den gesamten zweiten Bauabschnitt beträgt 12-16 Monate. Die Übergabe der gesamten



Pflegeeinrichtung an den Caritasverband Kinzigtal e.V. ist spätestens für das erste Quartal 2024 geplant und kann nach aktuellem Stand eingehalten werden. Die weiteren 5 Mietwohnungen, sollen im selben Quartal erstvermietet

werden. Der zweite Bauabschnitt soll durch die Hereinnahme von weiteren Investorengelder in Höhe von 2.900.000,00 EUR realisiert werden. **Hierbei haben interessierte Anlegerinnen und Anleger, sowohl privaten- als auch institutionellen Ursprungs die Möglichkeit, sich ab EUR 500 Mindestinvestment zu einem fest definierten Zinssatz und einer festgelegten Laufzeit bis zum 30.11.2026 monetär an der Pflegeeinrichtung St. Luitgard zu beteiligen. Das Gesamtvolumen der Vermögensanlage beträgt nach erfolgreicher Ausplatzierung der zweiten Tranche EUR 5.400.000,00.**

Pachtvertrag/Mietverträge:

Grundlegend unterteilen sich die Einnahmen der St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG in zwei unterschiedliche Quellen. Auf der einen Seite steht die Vermietung der insgesamt 10 Wohnungen im Obergeschoss der Immobilie. Diese Wohnungen, werden an Seniorinnen und Senioren vermietet, welche ihr Leben aktuell noch eigenständig beschreiten können, jedoch die Möglichkeit nutzen wollen, irgendwann in der Zukunft auf die Dienstleistungen der Pflegeeinrichtung zurückzugreifen. Diese Mieteinnahmen machen rund 20% des gesamten Umsatzes der St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG aus. In allen Wohnungen werden zur einfacheren Handhabung für die Mieter bereits fest installierte Küchen bereitgestellt und mit vermietet.

Auf der anderen Seite steht der Pachtvertrag mit dem **Caritasverband Kinzigtal e.V.** welcher als Generalpächter und Betreiber für die gesamte Pflegeeinrichtung fungiert. Diese Pachteinahmen machen rund 80% des Umsatzes der St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG aus. Dieser Pachtvertrag wurde auf die Dauer von 30 Jahren, gerechnet ab dem Monatsersten nach der Übergabe von Bauabschnitt 2 zzgl. vier Wochen, geschlossen. Der Pachtvertrag ist darüber hinaus inflationsindexiert. Die im Pachtvertrag unter §§ 3 ff. festgehaltene Pachtabschnitte unterteilen sich aufgrund der Errichtung der gesamten Pflegeeinrichtung in zwei Bauabschnitten, wie folgt:

- **Pachtabschnitt 1:**

Dieser Pachtabschnitt betrifft die Pachtzahlung für das bestehende Pflegeheim (Altbestand) nach Unterzeichnung des gesamten Pachtvertrages bis zur Fertigstellung von Bauabschnitt 1. Da dieser Pachtabschnitt bereits verstrichen ist und keinerlei Relevanz für das hier beschriebene Projekt besitzt, wird hierauf nicht tiefer eingegangen.

Dieser Pachtabschnitt ist bereits abgelaufen!

- **Pachtabschnitt 2:**

Nach schlüsselfertiger Fertigstellung und Übergabe des ersten Teils des Neubaus mit 26 Pflegeplätzen erhält der Verpächter vom Pächter eine anteilige Pacht. Diese beträgt auf den fertiggestellten Bauabschnitt 1 rund 43% der im Pachtvertrag vereinbarten Gesamtpacht. Der Pachtbeginn wurde nach der Fertigstellung von Bauabschnitt 1 auf den 01.09.2022 datiert.

Dieser Pachtabschnitt läuft noch bis zur finalen Übergabe des gesamten Pflegekomplexes in Q1/2024.

- **Pachtabschnitt 3:**

Nach schlüsselfertiger Fertigstellung, Übergabe und Abnahme des zweiten Teils des Neubaus durch den Pächter oder dessen Sachverständiger, erfolgt die Zahlung der im Pachtvertrag vereinbarten vollen Pachthöhe. Die Übergabe ist aktuell für das erste Quartal 2024 geplant.

Finanzierungsstruktur:

Die Finanzierungsstruktur der St. Luitgard Vermögensgesellschaft unterteilt sich in verschiedene Phasen und Bausteine. Initial wurde ein KfW-Darlehen (Förderprogramm 153) für den Energieeffizienzstandard 55 aufgenommen. Dieses Darlehen hat eine endfällige Tilgungsstruktur und eine Laufzeit von 4 Jahren (2020-2024). Nach Fertigstellung des Bauvorhabens im ersten Quartal 2024 erfolgt der Tilgungszuschuss in Höhe von EUR 1.095.000,00 als Sondertilgung in das Darlehen. Das übrige Darlehen in Höhe von EUR 6.205.000,00 wird zum 01.12.2024 durch ein Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung bis zum 31.12.2033 abgelöst. Beide Darlehen wurden von der **Volksbank Lahr eG** zur Verfügung gestellt. Die Kommanditisten der St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG bringen darüber hinaus Eigenkapital (Kommanditeinlagen) in Höhe von 300.000,00 € ein. Der letzte Baustein der Finanzierungsstruktur, bildet das Nachrangdarlehen (Nachrang-Vermögensanlage), welche ab einer Mindestzeichnungssumme von EUR 500,00 jeglicher Art von interessierten Anlegerinnen und Anlegern die Möglichkeit gibt, sich monetär an der St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG und somit auch an der Sozial- und Pflegereinrichtung St. Luitgard zu beteiligen. Das Zeichnungsangebot richtet sich hierbei sowohl an private- als auch an institutionelle Anleger.

Die Volksbank Lahr eG ist der Seite des gesamten dem klassischen



Kommanditistin der St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG Eigenkapital, und darüber hinaus auch als Investorin in das Nachrangdarlehen Mezzaninkapital zur Realisierung des Projekts zur Verfügung. Die Bank ist somit in sämtlichen vorhandenen Kapitalformen in das Gesamtprojekt investiert.

hier als starker, regionaler Partner eng an Projekts. Hierbei stellt die Bank neben Finanzierungsbaustein, ebenfalls als