

Projektbeschreibung Pflegeheim „St. Luitgard“

Stand: 11.11.20222

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

Historie:

In der Friedensstr. 13 in 77709 Bestandsgebäude der Bestandsgebäude verfügt über Doppelzimmer, in Dauer-



Oberwolfach steht das Pflegeeinrichtung St. Luitgard. Das 24 Einzelzimmer und 4 sowie Kurzzeitpflege. Die Bewohner 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.

Die finale Gesamtplanung sieht vor, dass der Verpächter auf einer Teilfläche von Blatt 240 BV. Nr. 4, als Erbpachtberechtigter des Grundstücks der Gemarkung Oberwolfach, Flst. Nr. 40, auf einer Baufläche von 3.263qm, Friedenstraße, 77709 Oberwolfach ein Pflegeheim mit einer Nettogrundrissfläche von mindestens 3.159qm nach DIN 277 und derzeit geplanten 52 voll- sowie teilstationären Pflegeeinzelzimmern, 8 Demenzplätzen sowie im Dachgeschoss 10 Mietwohnungen mit zwei- und drei Zimmern errichtet. Der Neubau erfolgt in zwei Bauabschnitten. Zuerst wird auf einem unmittelbar an das Bestandsgebäude angrenzenden Nachbargrundstück, welches sich im Besitz der Gemeinde Oberwolfach befindet und durch einen Erbbaurechtsvertrag durch den Verpächter genutzt wird, ein Pflegeheim mit insgesamt 26 voll- sowie teilstationären Zimmern, sowie 5 Mietwohnungen im Dachgeschoss errichtet. Nach Fertigstellung dieses ersten Bauabschnitts, erfolgt der Umzug der Bewohner des Bestandsgebäudes in die neue Pflegeeinrichtung. Nach vollzogenem Umzug wird das Bestandsgebäude von der Gemeinde



Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

Oberwolfach rückgebaut. Nach erfolgtem Rückbau des Bestandsgebäudes, beginnt der Bauabschnitt zwei. In diesem Bauabschnitt wird direkt an den Pflegeheimneubau aus Bauabschnitt eins, ein fast identisch großer Anbau mit 26 voll- sowie teilstationären Pflegeeinzelzimmern, 8 stationären Demenzplätzen, sowie 5 weiteren Mietwohnungen errichtet. Noch innerhalb des zweiten Bauabschnitts werden beide Gebäudeteile bündig verbunden und fungieren fortan als einheitliches, neues Sozial- und Pflegezentrum St. Luitgard an gleicher Adresse.



Das gesamte Gebäude wird hierbei nach den Kriterien der EnEV 2016 erstellt. Das bundesweit eingeführte EEWärmeG wird berücksichtigt. 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 lokal vorhandene Nahwärmenetz, wird dieser Pflegeheimneubau auch ein Beispiel von autarker und nachhaltiger Energie- und Wärmeerzeugung sein.

Das gesamte Projekt wird hierbei durch ein neuartiges Finanzierungskonzept realisiert, in dem sowohl klassische Bankdarlehen als auch Investorengelder von interessierten Anlegerinnen und Anlegern herangezogen werden.

Bauabschnitt 1:

Dieser Bauabschnitt begann mit dem offiziellen Spatenstich im Dezember 2020. Die kalkulierte Bauzeit betrug 20 Monate. Die zeitliche Planung konnte hierbei weitestgehend 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 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 werden zum 01.10.2022 erstvermietet. Die Mietverträge für die Wohnungen mit den einzelnen Mietern sind bereits geschlossen. Dieser Bauabschnitt wurde vollständig durch ein gewährtes Bankdarlehen des KfW-Förderprogramms 153 (KfW- Standard 55, Tilgungszuschussvariante) in Höhe von EUR 7.300.000,00 finanziert.

Im September 2022 sollen die Rückbauarbeiten der Gemeinde Oberwolfach des Bestandsgebäudes beginnen. Laut aktuellem Zeitplan sollen diese im November 2022 abgeschlossen sein.

Bauabschnitt 2:

Der Bauabschnitt 2 beginnt nach Beendigung der Rückbauarbeiten durch die Gemeinde Oberwolfach planmäßig im Dezember 2022. Innerhalb dieses Bauabschnitts wird ein neues Gebäude in vergleichbarer Größe zu Bauabschnitt 1 errichtet und schlussendlich mit dem Gebäude aus Bauabschnitt 1 zum neuen, einheitlichen Senioren- und Pflegezentrum St. Luitgard verbunden. Die kalkulierte Bauzeit beträgt 12-16 Monate. Die Übergabe der gesamten Pflegeeinrichtung an den Caritasverband Kinzigtal e.V. ist spätestens für das erste Quartal 2024 geplant. Die weiteren 5 Mietwohnungen sollen im selben Quartal erstvermietet werden. Dieser Bauabschnitt soll durch die Hereinnahme von Investorengeldern realisiert werden. Hierbei wird durch die BLACKVRST Capital Management GmbH eine Vermögensanlage strukturiert und durch den Verpächter St. Luitgard Vermögensgesellschaft mbH & Co.



Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

KG. emittiert werden. Hierbei haben interessierte Anlegerinnen und Anleger, sowohl privaten- als auch institutionellen Ursprungs die Möglichkeit, ab EUR 500 Mindestinvestment sich zu einem fest definierten Zinssatz und einer festgelegten Laufzeit monetär an der Pflegeeinrichtung St. Luitgard zu beteiligen. Das Gesamtvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 5.400.000,00. Sollte innerhalb der Bauzeit nicht genügend Investorengelder zusammenkommen, so wurde bereits im Vorfeld ein klassisches Bankdarlehen zum Abruf genehmigt, welches das Delta zwischen den Anlegerinvestments und den Baukosten decken würde. Ein Baustopp durch fehlende Liquidität kann somit ausgeschlossen werden.

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. Die im Bauabschnitt 1 fertig gestellten 5, der insgesamt 10 Mietwohnungen werden zum 01.10.2022 vermietet. Die Mietverträge wurden größtenteils bereits zu einer ortsüblichen Miete für Neubauten geschlossen. 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.

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.

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.

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

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.

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 Laufzeit der Nachrang-Vermögensanlage beträgt zwischen 7 – 10 Jahre (je nach Tranche). Die Mindestverzinsung liegt bei 3,25% p.a. zzgl. einem eventuellen, einmaligen Bonuszins am Laufzeitende. Der Investitionsstart der ersten Tranche dieser Nachrang-Vermögensanlage ist im November 2022.

