

## Asset Klassen

### Pflegeheime

Die stationäre Pflege ist „der Klassiker“. Trotz steigender baulicher Anforderungen und regulatorischer Hürden in der Refinanzierung ein gutes Investment – vorausgesetzt Immobilie, Betreiber, Investitionskosten und Mietvertrag passen.

**Typ:** Mit der Intensivpflege entwickelt sich derzeit eine attraktive Nische, die durch eine besondere Refinanzierung der Investitionskosten besticht.

### Wohnen & Leben im Alter

Die klassische Pflegeimmobilie hat sich längst ambulanten Konzepten und dem Wohnen geöffnet. Die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit denken offener, sind vermöglicher und planen als Best-Ager die weiteren Lebensabschnitte aktiv.

**Perspektive:** Quartiere, Wohnen mit Service, Betreutes Wohnen oder Luxus-Residenzen eröffnen neue unternehmerische Optionen.

### Reha-Klinken

Anders als bei der stationären Pflege gelten kaum besondere bauliche Anforderungen. Die Refinanzierung ist monistisch, der Betreiber refinanziert sich allein aus den Pflege- und Behandlungssätzen. Jenseits der großen gesetzlichen Träger ist die Betreiberlandschaft sehr fragmentiert.

**Ausblick:** Der Konsolidierungsprozess beschleunigt sich. Ausländische Investoren treten vermehrt in den Markt ein.

### Krankenhäuser

Reine Privat-Kliniken & Vertrags-Krankenhäuser können ein sehr spannendes Investment sein. Ein „klassisches“ Krankenhaus, das im Krankenhausplan geführt ist, eignet sich wegen der dualen Finanzierung hingegen eher weniger als Immobilien-Investment.

**Vorteil:** Der Betrieb von Privatkliniken ist staatlich wenig reguliert, Investoren und Betreiber verfügen über vergleichsweise große Freiheiten in ihrer Vertragsgestaltung.

### Medizinische Versorgungszentren & Ärztgehäuser

Der Trend zur Ambulantisierung der medizinischen Versorgung mit örtlicher Konzentration der Leistungsangebote ist ungebrochen. Bauliche Vorgaben sind zu vernachlässigen, die Funktionalität entscheidet.

**Wichtig:** Mietverträge sind aufeinander abzustimmen und müssen die Anforderungen des ärztlichen Berufsrechts berücksichtigen.

### Kindergärten, KiTas & Schulen

Die baulichen Anforderungen für Kindergärten, KiTas und Schulen sind überschaubar. Der Betrieb unterliegt regulatorisch nur geringen Anforderungen.

**Hinweis:** Im Einzelfall kann das europäische Vergaberecht (Baukonzession) bei einer Projektierung eine Rolle spielen.

## Gesundheits- und Sozialimmobilien

### Gehen Sie die richtigen Schritte!

Gesundheits- und Sozialimmobilien sind komplex. Eine gute Immobilie allein genügt nicht – das Gesamtkonzept muss stimmen und zukunftsfähig sein.

### Was wir für Sie tun können!

Unsere Anwältinnen und Anwälte kennen die Branche aus der Perspektive von Investoren und Betreibern. Wir beraten in allen relevanten Rechtsbereichen.

//

**Transaktionelle Erfahrung und regulatorische Expertise ziehen weiterhin zahlreiche Transaktionen an.**

The Legal500 Deutschland 2021

//

**They take care of problems before we can even think of them.**

Chambers 2020

**Breit aufgestellte und angesehene Praxisgruppe.**

JUVE 2021

## Beratungsleistungen

### Immobilientransaktionen

Häufig stehen Betrieb und Immobilie nur im Paket zum Verkauf. Dann ist es notwendig, im Rahmen der Transaktion einen neuen Betreiber an Bord zu holen oder insolvenzrechtliche Themen zu behandeln. Gemeinsam setzen wir die wirtschaftlich und rechtlich beste Lösung um.

**Nutzen Sie unser Netzwerk: Gerne stellen wir Kontakte her oder „legen unser Ohr für Sie auf's Gleis“.**

### Asset Management

Mietverträge müssen die Besonderheiten von Gesundheits- und Sozialimmobilien berücksichtigen. So sollten sie Auskunftsrechte enthalten und Vorsorge für den Fall treffen, dass der Betreiber in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät.

**Wir kennen die Standards und kümmern uns um Ihre Vertragsgestaltung.**

### Projektentwicklung, Bau- & Planungsrecht

Ob Neubau oder Umbau: Unser Team aus dem öffentlichen Bau- und Planungsrecht sorgt für das notwendige Baurecht und Ihre Baugenehmigung. Wir verhandeln Verträge mit Architekten/Fachplanern, GU/GÜ-Verträge oder Einzelvergaben über alle Gewerke. Wir schlichten Streit, gerichtlich und außergerichtlich. Moderne Planungsformen wie Building Information Modeling (BIM) sind uns vertraut, und wir verfügen über gute Kontakte zu renommierten Planungsbüros.

**Projektentwicklung ist eine unserer Stärken, auch beim Bauen im Bestand.**

### Regulatorisches Gesundheitsrecht

Die Klaviatur der Regulatorik im Gesundheitsrecht – wir beherrschen sie (fast) blind. Unsere Expertise im regulatorischen Gesundheits- und Pflegerecht baut auf bundesweite, langjährige Erfahrung bei Transaktionen, Umstrukturierungen und Fusionen von Pflegeheimen, Medizinischen Versorgungszentren (MVZ), Arztpraxen, Reha-Kliniken und Krankenhäusern auf.

Die gesamte Healthcare-Branche ist äußerst stark von Gesetzesänderungen betroffen. Die wandelnden Rahmenbedingungen halten wir für Sie im Blick – und damit auch die Kosten, die betrieblichen Abläufe, die Effizienz und Wirtschaftlichkeitssteigerung.

**Wir kennen die landesspezifischen Regelungen, Spruchpraxen und regionalen Kniffe.**

### Nachhaltigkeit von Investments

Der Immobiliensektor verantwortet rund 39% der CO<sub>2</sub>-Emissionen und wird einen entscheidenden Beitrag zur Klimaneutralität leisten müssen. Zentrales Steuerungsinstrument ist die Taxonomie-Verordnung.

**Nachhaltige, Taxonomie-konforme Immobiliendürften mittel- bis langfristig erheblich mit höheren Multiplikatoren bewertet und günstiger finanziert werden können.**

### Compliance

Kenne Deinen Nächsten! Wir begleiten Sie, etwa bei der Prüfung von Beteiligungsverhältnissen oder (computer-gestützt) bei der Ermittlung des PEP Status oder zu adverse media.

**Wir schneiden unsere Beratung nach Ihren Wünschen zu.**

### Erwerb von Betreibergesellschaften

Der Markt konsolidiert sich fortlaufend. Kleine und mittlere Betreiber verlieren, mittelständische und internationale Betreiber gewinnen Marktanteile. Wir kennen den Markt und die Akteure. Immer wieder ist dabei das Insolvenzrecht von Bedeutung – und damit unsere exzellenten Kontakte zu namhaften Insolvenzverwaltern.

**In den letzten Jahren haben wir Leistungserbringer in einer Vielzahl von Verfahren betreut und eine effiziente Prozess- und Vertragsgestaltung sichergestellt.**

## Wir reden mit

Es ist für uns selbstverständlich, unser Wissen und Know-how zu teilen und uns an der Entwicklung in der Branche zu beteiligen. Wir halten Webinare und veröffentlichten regelmäßig in den einschlägigen Branchenzeitschriften zu aktuellen Themen. Als ständiges Mitglied im Ausschuss für Gesundheits- und Pflegeimmobilien des ZIA gestalten wir aktiv, u. a. im Rahmen von Ausschuss-Sitzungen, mit. Selbstverständlich sind wir auch auf den wichtigsten Veranstaltungen der Branche präsent, wie der Altenheim Expo in Berlin, der Expo Real und der Mipim. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## Kontakt



**Dr. Joachim Mandl**  
+49 211 8387-425  
j.mandl@taylorwessing.com



**Kathleen Munstermann LL.M. (Medizinrecht)**  
+49 40 36803-155  
k.munstermann@taylorwessing.com



**Dr. Vanessa Christin Vollmar**  
+49 211 8387-235  
v.vollmar@taylorwessing.com



**Dr. Christian Werthmüller**  
+49 211 8387-180  
c.werthmueller@taylorwessing.com

**DÜSSELDORF**  
Benrather Straße 15  
40213 Düsseldorf  
+49 211 8387-0

**HAMBURG**  
Hanseatic Trade Center  
Am Sandtorkai 41  
20457 Hamburg  
+49 40 36803-0