

TaylorWessing



Oberberg 

Investitionen in (Reha-) Kliniken und ausgewählte Krankenhäuser

Zukunftsmarkt Gesundheitsimmobilien

25. Januar 2022

HEALTH
XLAW

Privat und vertraulich

Der Healthcare Markt entwickelt sich – Sprechen wir darüber...



The screenshot shows a website article with a dark blue navigation bar at the top containing the following items: 'Menü', 'Nachrichten', 'Themen', 'Multiples', 'Events', and 'Magazin'. Below the navigation bar, a breadcrumb trail reads 'Startseite > Deals > Deutschland > „Bei Rehakliniken noch immer der einzige Finanzinvestor“'. The main title of the article is '„Bei Rehakliniken noch immer der einzige Finanzinvestor“'. The introductory text states: 'Im FINANCE-Interview spricht Carsten Rahlfs von Waterland über die aktuellen Healthcare-Investments des PE-Investors und die unterschiedlichen Reifegrade von Kliniken, Pflegeheimen und Zahnmedizinketten.' At the bottom of the article, the date and author are listed as '21. FEBRUAR 2019 – VON PHILIPP HABDANK'.

Vorstellung der Referenten



**Dr. Vanessa Christin
Vollmar**

Salary Partner
Taylor Wessing

V.Vollmar@taylorwessing.com



Jan-Bastian Knod

Head of Healthcare Advisory
Cushman & Wakefield

Jan-Bastian.Knod@cushwake.com



Ilmarin B. Schietzel

CFO/COO
Oberberg Gruppe

Ilmarin.Schietzel.CFO@oberbergkliniken.de



Oliver Spiewak

Head of Transaction Management
Primonial REIM Germany AG

Oliver.Spiewak@primonialreim.com



Dr. Joachim Mandl

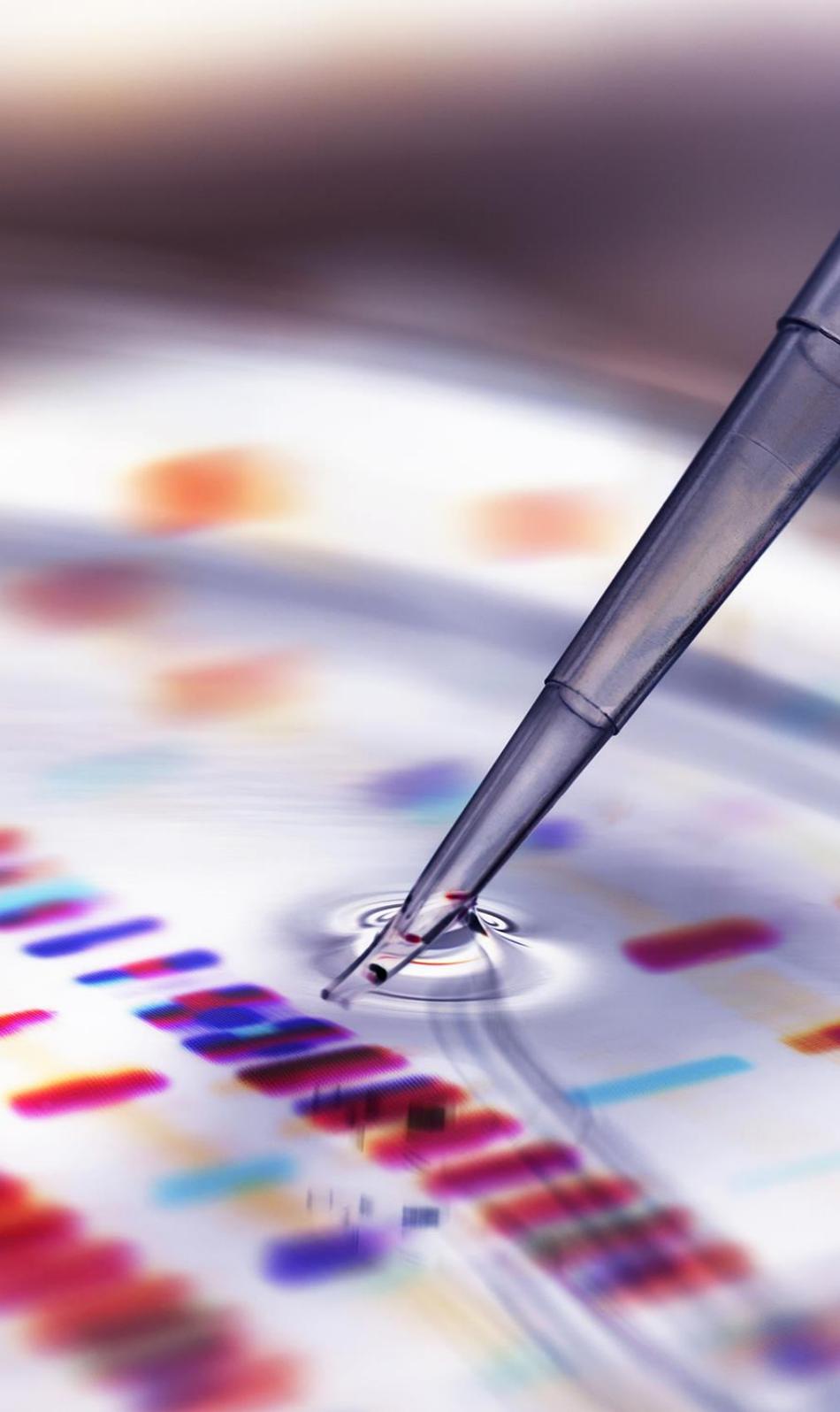
Salary Partner
Taylor Wessing

J.Mandl@taylorwessing.com

Inhalt

1	Begrifflichkeiten und Abgrenzung	5
2	Grundlagen für die Investitionsentscheidung	17
3	Fragen & Austausch	23
4	Ausblick auf die weiteren Folgen der Webinar-Reihe	24





1 | Begrifflichkeiten und Abgrenzung

TaylorWessing

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 PRIMONIAL
REIM GERMANY

Oberberg 

Gesetzliche Definitionen

1. Krankenhaus

- Im Gesetz an zwei Stellen legaldefiniert:
 - § 2 Nr. 1 KHG
 - § 107 Abs. 1 SGB V
- Definitionen ähneln sich, § 107 Abs. 1 SGB V mit Blick auf die Zwecke des SGB V etwas detaillierter

2. Reha-Klinik bzw. Rehabilitationseinrichtung

- legaldefiniert in § 107 Abs. 2 SGB V
- Abgrenzung zum Krankenhaus in § 107 Abs. 1 SGB V



Abgrenzung

Krankenhaus

- Einrichtung
- zur Krankenhausbehandlung oder Geburtshilfe
- unter ständiger ärztlicher Leitung
- Vorhaltung diagnostischer und therapeutischer Möglichkeiten entsprechend dem Versorgungsauftrag
- Arbeit nach wissenschaftlich anerkannten Methoden
- jederzeit verfügbares ärztliches, Pflege-, Funktions- und medizinisch-technisches Personal
- Erkennung und Heilung von Krankheiten, Verhütung deren Verschlimmerung, Linderung von Krankheitsbeschwerden, Erbringung von Geburtshilfe
- Unterbringung und Verpflegung

Rehabilitationseinrichtung

- Einrichtung
- zur stationären Behandlung
- mit dem Ziel der Vorsorge (vor Auftreten einer Krankheit) oder
- der Rehabilitation
 - Erkennung und Heilung von Krankheiten, Verhütung deren Verschlimmerung, Linderung von Krankheitsbeschwerden
 - Sicherung und Festigung des erzielten Behandlungserfolgs nach Krankenhausbehandlung
- unter ständiger ärztlicher Verantwortung
- unter Mitwirkung von besonders geschultem Personal
- Verbesserung des Gesundheitszustands vorwiegend durch Anwendung von Hilfsmitteln und anderen geeigneten Hilfen
- Unterbringung und Verpflegung

Trägerschaftsformen

Bei Krankenhäusern und Rehabilitationseinrichtungen identisch:

- Diejenige natürliche oder juristische Person, die das Krankenhaus bzw. die Rehabilitationseinrichtung betreibt bzw. bewirtschaftet
- Im Wesentlichen drei unterschiedliche Formen der Trägerschaft
 - Öffentliche Träger
Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des Öffentlichen Rechts (z.B. Kommunen oder Kreise, Träger der Sozialversicherung)
 - Freigemeinnützige Träger
Solche ohne Gewinnerzielungsabsicht (Kirchen, Verbände der freien Wohlfahrtspflege, gemeinnützige Stiftungen und Vereine)
 - Private Träger
Natürliche oder juristische Personen des Privatrechts nach erwerbswirtschaftlichen Grundsätzen



Betriebsformen

Bei Krankenhäusern und Rehabilitationseinrichtungen identisch:

- Gesellschaftsrechtliche und betriebswirtschaftliche Gestaltungsform
- Organisation in Rechtsformen des Privatrechts und des Öffentlichen Rechts möglich
- Auch öffentliche Krankenhausträger können Rechtsformen des Privatrechts wählen (Kommunale Krankenhaus GmbH)

Rechtsformen des Privatrechts:

Natürliche Personen, juristische Personen, Gesamthandsgemeinschaften (GbR, oHG, KG, eingetragener Verein, Stiftung des Privatrechts, GmbH und AG)

Rechtsformen des Öffentlichen Rechts:

Juristische Person des Öffentlichen Rechts, insbesondere Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des Öffentlichen Rechts, Eigen- oder Regiebetrieb ohne eigene Rechtspersönlichkeit



Zulassungsformen von Krankenhäusern (§ 108 SGB V)

Anerkennung als Hochschulklinik § 108 Nr. 1 SGB V

- Mit landesrechtlicher Anerkennung Status als zugelassenes Krankenhaus
- Landesrechtliche Anerkennung bewirkt eo ipso Zustandekommen eines fiktiven Versorgungsvertrags zwischen Krankenhausträger und den Landesverbänden der Krankenkassen bzw. den Verbänden der Ersatzkassen (§ 109 Abs. 1 Satz 2, 1. Hs. SGB V)
- Für alle gesetzlichen Krankenkassen im gesamten Bundesgebiet unmittelbar verbindlich

Aufnahme in Krankenhausplan § 108 Nr. 2 SGB V

- Häufigste Zulassungsform
- Zulassung im Rahmen der sog. Krankenhausplanung auf Landesebene (Instrument der Bedarfsplanung, § 6 Abs. 1 KHG)
- Zulassung erfolgt per Feststellungsbescheid (§ 8 Abs. 1 Satz 3 KHG)
- Aufnahme in Krankenhausplan bewirkt eo ipso Zustandekommen eines fiktiven Versorgungsvertrags zwischen Krankenhausträger und den Landesverbänden der Krankenkassen bzw. den Verbänden der Ersatzkassen (§ 109 Abs. 1 Satz 2, 2. Hs. SGB V)
- Für alle gesetzlichen Krankenkassen im gesamten Bundesgebiet unmittelbar verbindlich
- Außerdem: sog. duale Finanzierung

Abschluss eines Versorgungsvertrags § 108 Nr. 3 SGB V

- Zulassung auf Grundlage eines tatsächlich geschlossenen Versorgungsvertrags zwischen Krankenhausträger und den Landesverbänden der Krankenkassen bzw. den Verbänden der Ersatzkassen (§ 109 Abs. 1 Satz 1 SGB V)
- Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der staatlichen Genehmigung (§ 109 Abs. 3 Satz 2 SGB V)
- Vertragskrankenhäuser erfüllen oftmals nur noch eine ergänzende Funktion (subsidiär gegenüber Planaufnahme)

Abgrenzung zu reinen Privatkliniken

- Sofern keine Zulassung vorliegt, bleibt nur Betrieb einer reinen Privatklinik
- Keine Behandlung zu Lasten der gesetzlichen Krankenkassen möglich
- Grundsätzlich nur Behandlung Privatversicherter und sog. Selbstzahler
- Eher geringer Nachfragemarkt gegenüber zugelassenen Krankenhäusern
- Vertragspartner und Rechnungsempfänger ist regelmäßig Patient*in (höheres Ausfall- / Insolvenzrisiko)
- Aber: Andere Vergütungsstruktur möglich



Rechtsfolgen der Zulassung eines Krankenhauses

Duale Finanzierung

Betriebskosten

- Zugang zur gesetzlichen Krankenversicherung (§ 108, 109 SGB V)
- Finanzierung der Betriebskosten durch Abrechnung der Behandlungsleistungen gegenüber den gesetzlichen Kostenträgern
- Zugleich Erlangung der Gründungsfähigkeit für MVZ und damit Einstieg in ambulanten Sektor

Investitionskosten

Bei Planaufnahme:

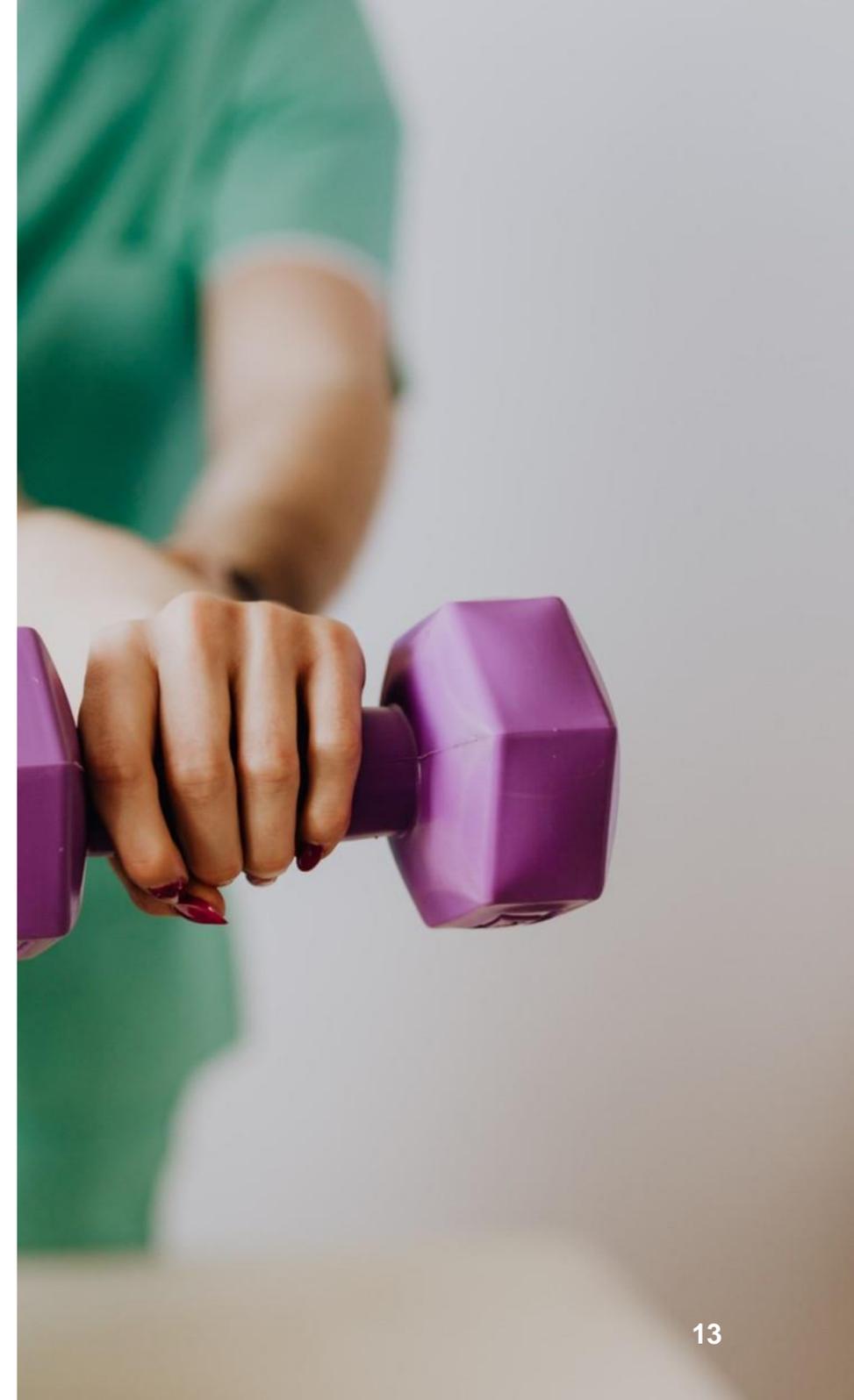
Zusätzlich Anspruch auf staatliche Investitionskostenförderung (§ 8 Abs. 1 Satz 1, § 9 KHG)

Ohne Zulassung

- Ausschließlich Möglichkeit zur Behandlung von Privatpatienten und sog. Selbstzahlern
- Keine Abrechnung gegenüber gesetzlichen Kostenträgern
- Kein Anspruch auf staatliche Investitionskostenförderung
- Aber: relativ großer Spielraum bei der Preisgestaltung mangels Bindung an das Krankenhausentgeltrecht

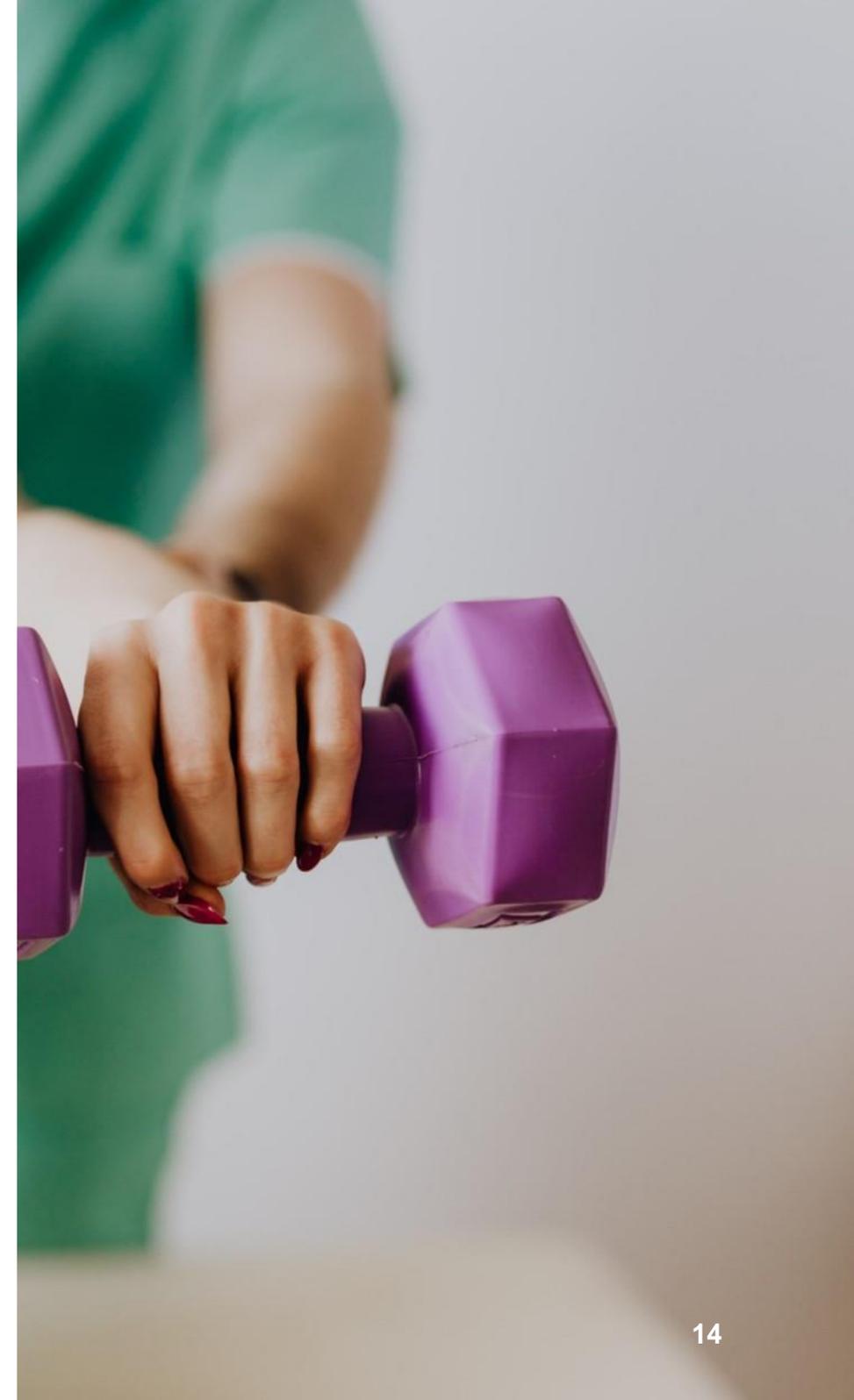
Zulassung von Rehabilitationseinrichtungen

- Rehabilitationsträger dürfen Leistungen nur durch entweder eigene Einrichtungen oder fremde Einrichtungen erbringen, wenn mit leistender Einrichtung ein Vertrag i.S.d. § 38 SGB IX besteht
- Hintergrund: Einhaltung einheitlicher Qualitäts- bzw. Mindeststandards
- **Zulassung von Rehabilitationseinrichtungen ist in den wesentlichen Grundzügen bislang (!) bei allen Rehabilitationsträgern identisch:**
 - Abschluss eines (Versorgungs-)Vertrags i.S.d. § 38 Abs. 1 SGB IX zwischen der Rehabilitationseinrichtung und dem jeweiligen Rehabilitationsträger
 - Abschluss des (Versorgungs-)Vertrags von bestimmten Eignungskriterien abhängig, die je nach Rehabilitationsträger variieren können
 - Zertifizierung des einrichtungsinternen Qualitätsmanagements nach § 37 Abs. 3 Satz 1 SGB IX (ohne Zertifizierung keine Eignung)
 - Einhaltung der Gemeinsamen Empfehlung aller Rehabilitationsträger nach § 37 Abs. 1 SGB IX zur Sicherung und Weiterentwicklung der Qualität der Leistungen (spezielle Anforderungen an die Struktur-, Prozess- und Ergebnisqualität)



Monistische Finanzierung

- Keine Differenzierung in Betriebskosten und Investitionskosten bzw. keine getrennten Zuständigkeiten bei der Refinanzierung dieser Kosten
- Staatliche Förderung von Investitionsbedarfen gibt es nicht
- Rehabilitationseinrichtungen müssen mit Vergütung nach den Vergütungsvereinbarungen Betriebs- und Investitionskosten decken
- Vergütung erfolgt regelmäßig über indikationsspezifische Pflegesätze oder Fallpauschalen



Zusammenfassung / Übersicht

	Zugelassene Krankenhäuser			Krankenhäuser ohne Zulassung	Zugelassene Reha-Kliniken
Einrichtung	Universitätskliniken	Plankrankenhäuser	Vertragskrankenhäuser	Reine Privatkliniken	Reha-Kliniken
Zulassungsform	Anerkennung als Hochschulklinik	Aufnahme in Krankenhausplan	Abschluss Versorgungsvertrag	Konzession nach § 30 GewO	Abschluss Versorgungsvertrag
Finanzierung	Förderung nach Hochschulrecht	DRG Fallpauschalen	Duale Finanzierung Investitionskostenförderung DRG Fallpauschalen	Keine Bindung an Krankenhausentgeltrecht Weitgehend freie Gestaltung der Entgelte	Tagegleiche Pflegesätze



2 | Grundlagen für die Investitionsentscheidung

TaylorWessing

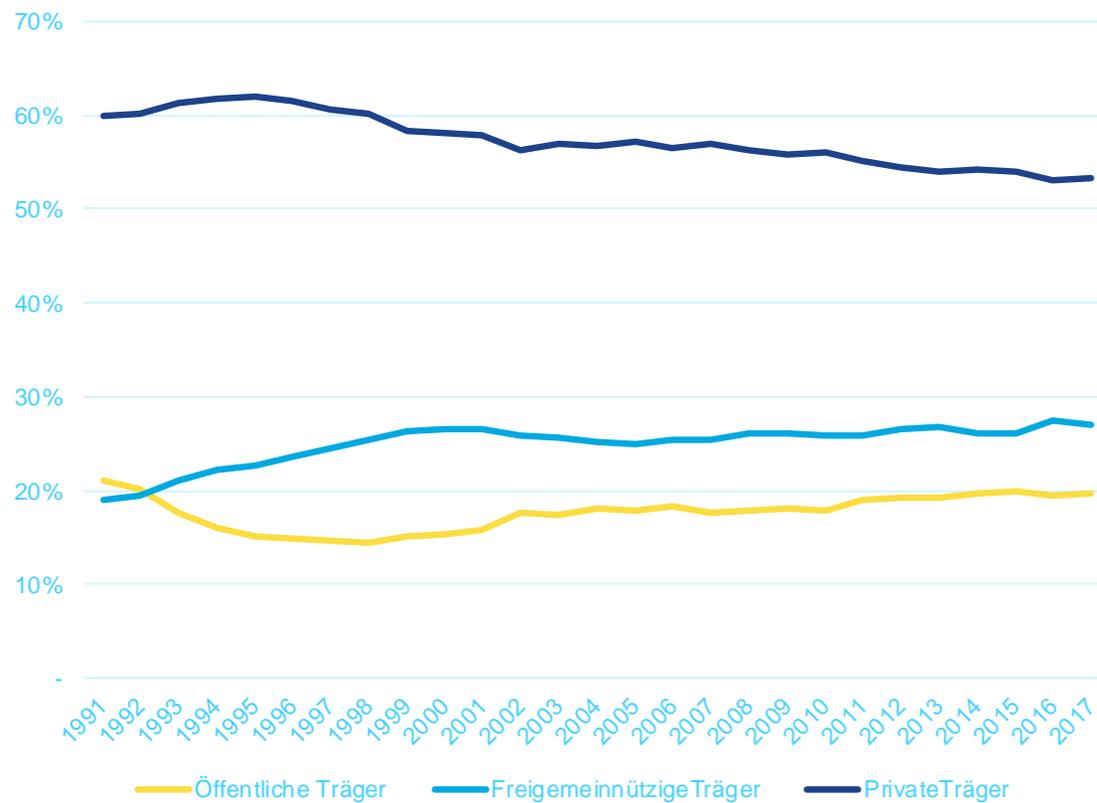
 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 PRIMONIAL
REIM GERMANY

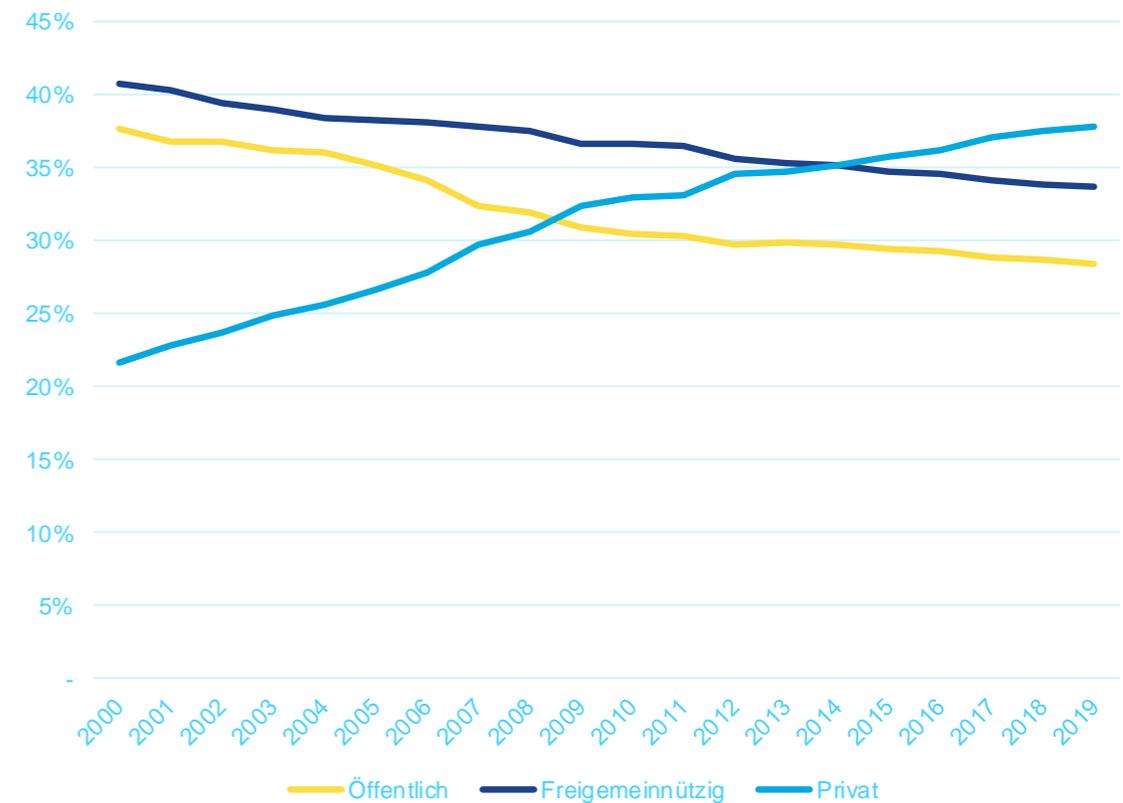
Oberberg 

Betreibermarkt

Entwicklung Vorsorge – und Rehabilitationseinrichtungen nach Träger



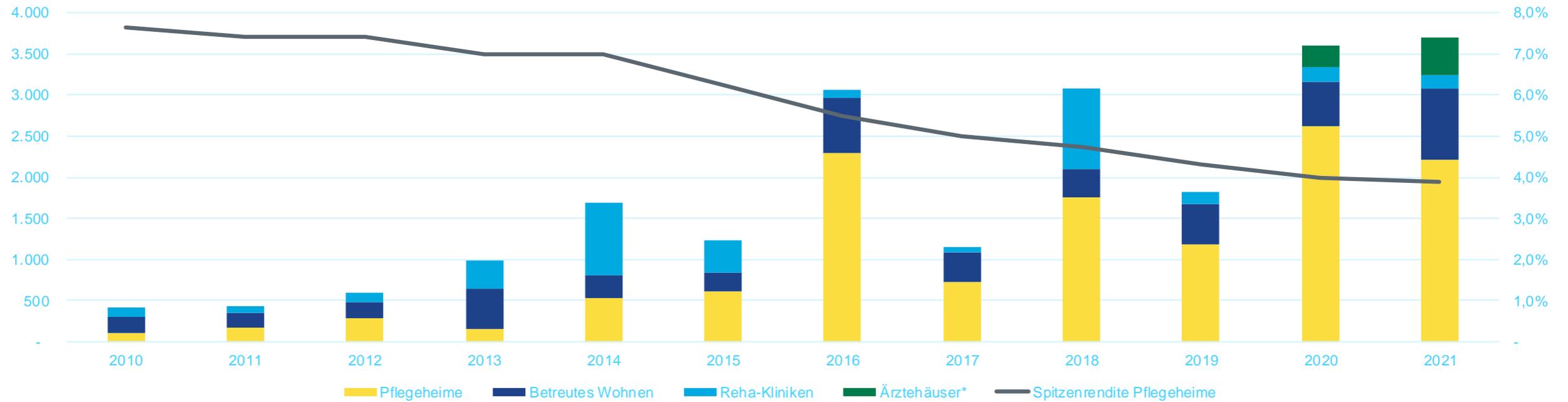
Entwicklung Krankenhäuser/ Akutkliniken nach Träger



Quelle: Gesundheitsberichterstattung des Bundes (GBE), Cushman & Wakefield, 2021

Überblick zum Investmentmarkt

Transaktionsvolumen und Spitzenrendite Gesundheitsimmobilien in Deutschland



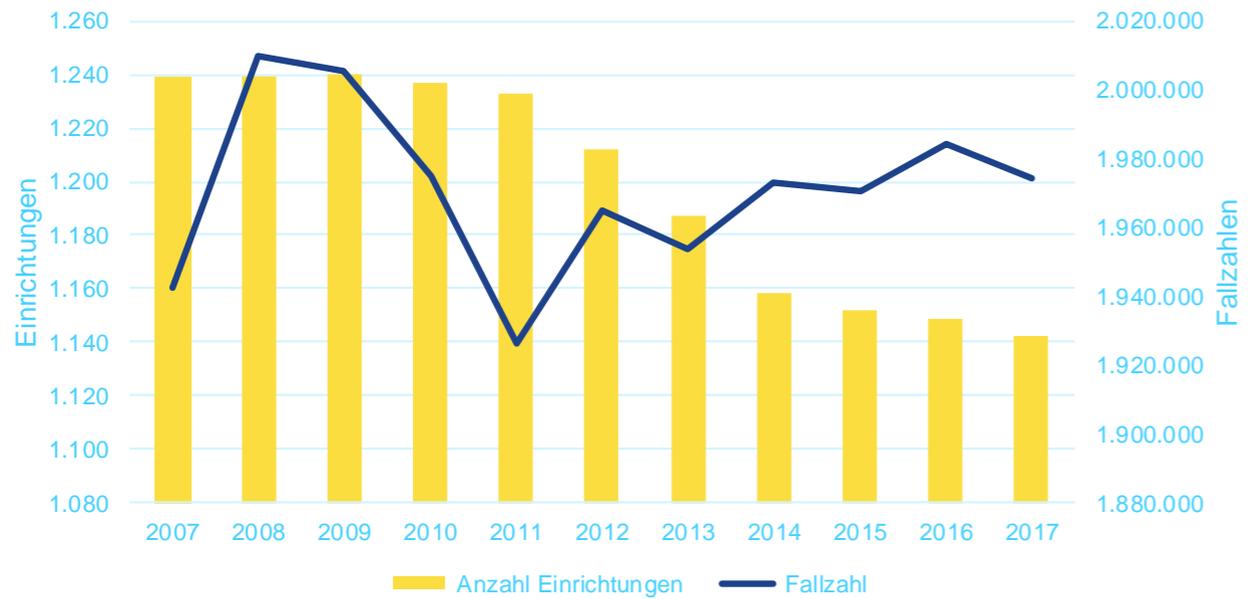
*Ärztehäuser werden seit 2020 von C&W getrackt

Quelle: Cushman & Wakefield 2022

- Spitzenrendite Reha-Kliniken liegt zwischen 4,3 und 4,8%

Was macht Investments interessant?

Entwicklung der Rehabilitationseinrichtungen und Fallzahlen

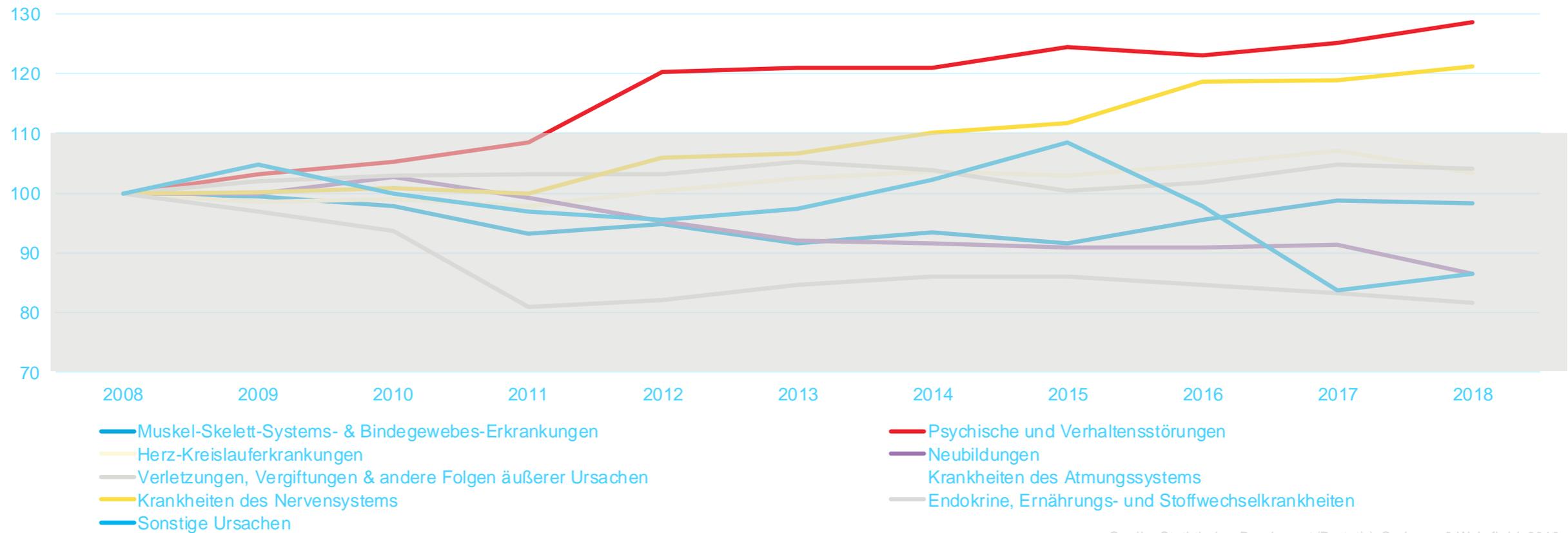


Quelle: Gesundheitsberichterstattung des Bundes (GBE), Cushman & Wakefield, 2021

Einrichtungen nach Bettenzahl	Anzahl Einrichtungen	Anzahl Betten	Nutzungsgrad	Durchschnittliche Verweildauer
< 49 Betten	259	8.022	77,4 %	30,5
50 bis 99 Betten	231	16.823	80,9 %	27,6
100 bis 149 Betten	159	19.597	80,2%	25,8
150 bis 199 Betten	194	33.863	84,8 %	24,3
> 200 Betten	306	86.918	83,9 %	24,8
Summe	1.149	165.223	83,0 %	25,3

Was macht Investments interessant?

Entwicklung der Fallzahlen nach Diagnose (2008=100)*



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Cushman & Wakefield, 2019

*In Einrichtungen mit mehr als 100 Betten

Parameter für die Investitionsentscheidung



Standort



Immobilie



Betreiber



Indikation



Cashflow und
Refinanzierung



Mietvertrag



Immobilien-
Finanzierung



3 | Fragen & Austausch

HEALTH
XLAW

4 | Ausblick auf die weiteren Folgen der Webinarreihe

TaylorWessing

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 PRIMONIAL
REIM GERMANY

Oberberg 

Zukunftsmarkt Gesundheitsimmobilien

Session # 3 – Neue Wohnformen im Alter

29. März 2022 | 11.00 – 12.00 Uhr

HEALTH
XLAW

TaylorWessing



Oberberg 



Europa > Mittlerer Osten > Asien

[taylorwessing.com](https://www.taylorwessing.com)

© Taylor Wessing 2021

Diese Publikation stellt keine Rechtsberatung dar. Die unter der Bezeichnung Taylor Wessing tätigen Einheiten handeln unter einem gemeinsamen Markennamen, sind jedoch rechtlich unabhängig voneinander; sie sind Mitglieder des Taylor Wessing Vereins bzw. mit einem solchen Mitglied verbunden. Der Taylor Wessing Verein selbst erbringt keine rechtlichen Dienstleistungen. Weiterführende Informationen sind in unserem Impressum unter [taylorwessing.com/de/legal/regulatory-information](https://www.taylorwessing.com/de/legal/regulatory-information) zu finden.