

Hogan
Lovells

Unsere Erfahrung im Bereich Pflegeimmobilien

2022





Contents

Warum
Hogan Lovells?

10
Unsere
Erfahrung

16
Unser Team

23
Über
Hogan Lovells



Warum Hogan Lovells?

Pflegeimmobilien – eine Wachstumsbranche

Langjährige Erfahrung

Wir verfügen über eine äußerst leistungsstarke Erfolgsbilanz und langjährige Erfahrung in der Beratung bei der Entwicklung, dem Erwerb und der Veräußerung von Pflegeimmobilien. Sei es im Asset Deal, Share Deal oder Projektentwicklung. Auch Pflegeverträge und das SGB XI sind für uns keine bloßen Begriffe, sondern wir arbeiten regelmäßig damit. Wir kennen die Strukturen von großen Portfolien und können Ihnen bei der Um- bzw. Neustrukturierung, auch in internationalen Strukturen helfen. Häufig beraten wir Mandanten auch im Rahmen des Asset Managements beim Abschluss neuer Mietverträge und zu Nachträgen hierzu sowie bei Pflegeverträgen und natürlich auch bei Handlungsbedarf aufgrund von Gesetzesänderungen. Auf diese Weise behalten wir selbst stets den Überblick über die Entwicklungen in der Branche und können Probleme oft identifizieren, bevor diese überhaupt auftreten. Beispiele unserer Beratung sind in diesem Credentials Dokument aufgeführt. Dank dieser Erfolgsbilanz und unseres tiefen Eintauchens in die Branche sind Sie mit uns den Markttrends immer einen Schritt voraus.

Marktreputation

Mit uns sind Sie auf der sicheren Seite. Viele unserer Rechtsanwälte in Deutschland werden von bekannten Guides und Verzeichnissen als führend in ihrem Bereich gelistet. Überdies haben verschiedene unserer Rechtsanwälte einen besonderen Schwerpunkt auf die Beratung im Zusammenhang mit Pflegeimmobilien gelegt. Hierzu führen wir regelmäßig Veranstaltungen und Inhouse-Seminare zu aktuellen Themen in diesem Bereich durch. Wir tauschen uns ständig mit anderen Beratern im Bereich der Pflegeimmobilien aus und können so nicht nur sämtliche rechtlichen, sondern auch die wirtschaftlichen Aspekte nachvollziehen und unsere Beratung darauf ausrichten.



Bleiben Sie immer auf dem Laufenden.

Engage

KNOWLEDGE | **Source. Create. Deliver.**

Pflegeimmobilien – eine Wachstumsbranche

Unser Ansatz

Arbeiten Sie mit uns zusammen, denn wir sind (und dafür sind wir bekannt):

Praktisch und auf den Punkt: Wir diskutieren Rechtsfragen nicht um der Argumentation willen.

Lösungsorientiert: Wir sind stolz darauf, einen Deal über die Linie zu bringen.

Produktbezogen: Wir sind uns der Schnittstellen (z.B. Themen im Zusammenhang mit den Pflegeverträgen und Pachtverträgen) zu anderen Verträgen bewusst.

Ein globales Unternehmen mit starken lokalen Wurzeln und den nötigen internationalen Kontakten.



„Law Firm of the Year“ in Real Estate Law in Germany; Best Lawyers™ 2018 Edition



Gelistet in Tier 2 in Legal 500 Deutschland, 2021 für Immobilienrecht



CHAMBERS AND PARTNERS

Ein Kunde schätzt es, dass das Team „in der Lage ist, alle Kundenbedürfnisse kurzfristig zu bedienen“, sagt er. „Jeder weiß sofort, an wen er sich wenden kann, um die Bedürfnisse des Kunden zu erfüllen [...].“

Chambers Europe 2020

JUVE
www.juve.de

Gelistet in **Tier 1** im JUVE Handbuch
2021/2022 für Immobilienwirtschaftsrecht

Kernkompetenzen

Anerkennungsfähige Aufwendungen



Demenz-WG



Investitionskostenbescheid

Kernkompetenzen



Abstimmungsbescheinigung

Betriebsübergang



Mietmodell

Seniorenresidenz



Servicewohnen



Wohngruppenzuschlag



Betriebserlaubnis



Heimgesetze



Reportingpflichten des Betreibers

Wohnquartiere für Senioren



Stationäre Pflegeeinrichtung



Heimmindestbauverordnung



Eigentümermodell

Managementvertrag

Betreutes Wohnen



Unsere Erfahrung Pflegeimmobilien







Highlights unserer
Beratung



AXA Asset Management bezüglich Pflegeheimen.



Advent/Marcol beim Erwerb und Verkauf der Median-Gruppe mit 27 Rehabilitationskliniken.



Deutsche Wohnen im Zusammenhang mit Entwicklungen und Sanierungen verschiedener Pflegeimmobilien in Deutschland.



Healthcare Property Fund (HPF) Europe, gemanaged von BNP Paribas REIM, beim Erwerb von vier Pflegeimmobilien mit insgesamt 332 Pflegezimmern sowie 164 Apartments für betreutes Wohnen.



einem **englischen Fonds** beim An- und Verkauf von mehr als zehn Pflegeimmobilien.



einem **internationalen Investor** beim Erwerb einer Pflegeimmobilie in Heilbronn.



einem **internationalen Investor** bei der Übernahme einer deutschen Gruppe von Rehabilitationskliniken.



Medicenter Süd GmbH bei Grundstückankauf, Vermietung und späterem Abverkauf von einem Ärztehaus im Süden von München an einen institutionellen Investor.



PATRIZIA AG beim Erwerb des Objekts „Rothenburgsorter Marktplatz“, welches unter anderem für ein Pflegeheim mit 78 Betten, 51 Wohneinheiten sowie 42 Einheiten betreutes Wohnen, Arztpraxen, einen Kindergarten und eine ambulante Pflegeeinrichtung genutzt wird.



PATRIZIA beim Erwerb von sieben Einrichtungen für Pflege und betreutes Wohnen von der Immobilien-Entwicklungsgesellschaft des Betreibers Advita, Senioren-Wohnen Holding.



Quadriga Capital bei der Übernahme der Pflegeheimgruppe Agitalis.



vier **Unternehmen der Merchant Place-Gruppe** beim Erwerb einer großen Anzahl von Pflegeimmobilien in Deutschland (Investitionsobjekte, Projektentwicklung und schlüsselfertige Geschäfte).



Ventas REIT beim Erwerb eines Pflegeheim-Portfolios in Deutschland.



einer führenden **Versicherungsgesellschaft** auf regelmäßiger Basis im Rahmen der Vermögensverwaltung für Pflegeheime.

Highlights unserer Beratung

Beratung von Kreisverbänden und Gesellschaften **des Deutschen Roten Kreuzes:**



bei der Beendigung der Mietverträge eines Altenwohnzentrums und der Genehmigungen für die anschließende Niederlegung der Immobilie.



bei der Umstrukturierung des Pflegeheimportfolios.



bei der Gründung einer Kooperationsgesellschaft zur Übernahme einer Pflegeeinrichtung in Duisburg im Rahmen eines Asset Deals.



bei baurechtlichen Fragestellungen zur Barrierefreiheit eines Neubaus zur solitären Kurzzeitpflege.



bei dem Kauf von Geschäftsanteilen an der Betriebsgesellschaft zweier Pflegeeinrichtungen.



bei der Sanierung, Modernisierung und dem Umbau eines Pflegeheims, eines Versammlungszentrums sowie einer Kindertagesstätte im Wege einer Sale & Lease Back-Lösung.



bei dem Kauf einer Tochtergesellschaft einer Klinikgruppe in Duisburg im Rahmen eines Share Deals.



im Zusammenhang mit der Erhöhung von Investitionskostensätzen nach Sanierung, Modernisierung und Umbau einer Pflegeeinrichtung.



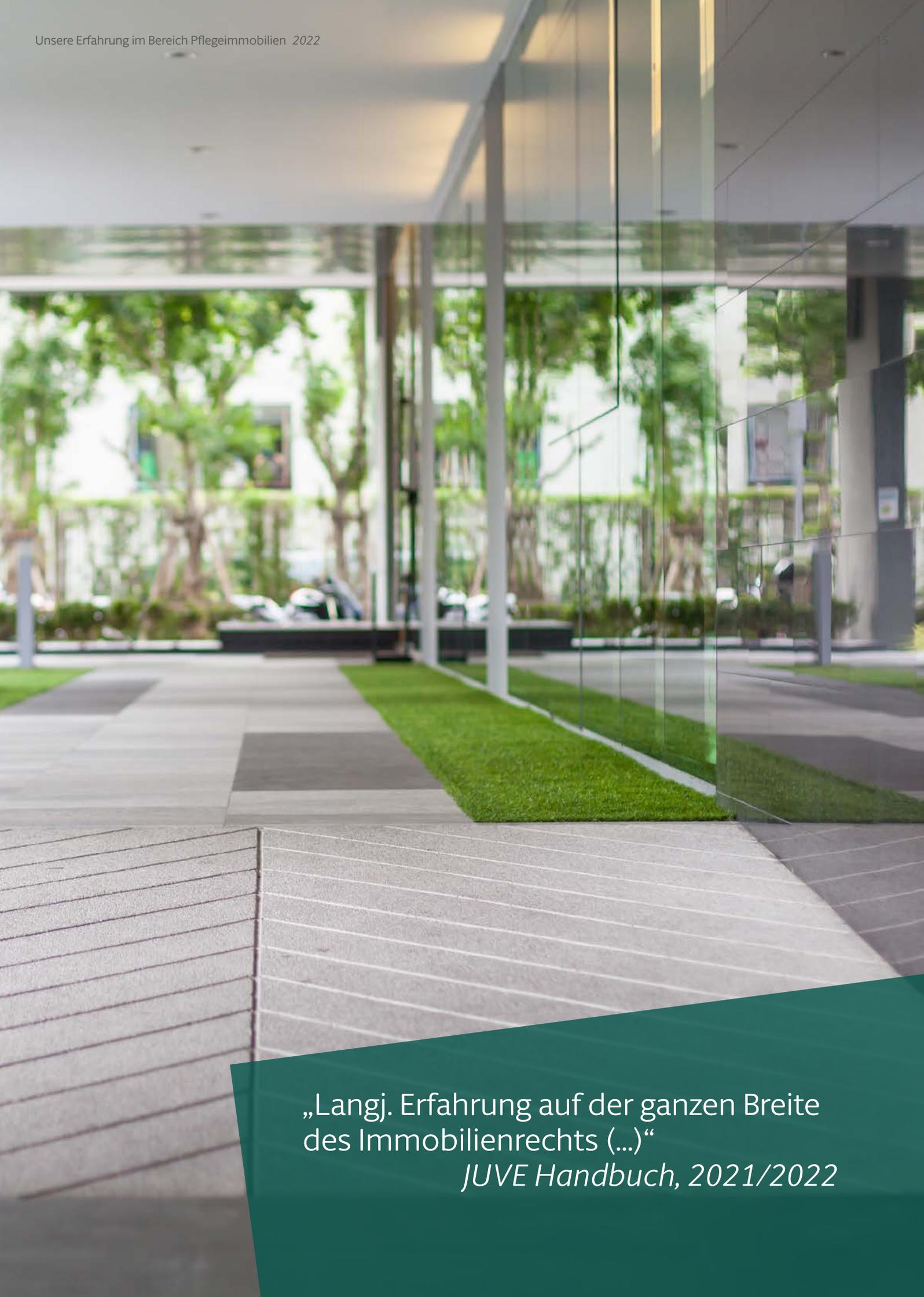
im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau eines Pflegeheims, einschließlich der Verhandlung des Grundstückskaufvertrags, des Generalunternehmervertrags sowie der baurechtlichen Beratung



zur Interessenwahrnehmung im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Alten- und Pflegegesetz NRW.



bei der Entwicklung und Vermietung verschiedener Pflegeimmobilien in Düsseldorf.



„Langj. Erfahrung auf der ganzen Breite
des Immobilienrechts (...)“
JUVE Handbuch, 2021/2022

Unser Team







Prof. Dr. Thomas Dünchheim
Partner, Düsseldorf
T +49 211 13 68 353
thomas.duenchheim@hoganlovells.com

Prof. Dr. Thomas Dünchheim verfügt über mehr als zwanzig Jahre praktische Erfahrungen im Bereich des öffentlichen Rechts, insbesondere im öffentlichen Wirtschaftsrecht, Kommunalrecht, im Umwelt- und Baurecht. Er ist der „Go to-Anwalt“, wenn es um kommunale Unternehmen, öffentliche Bankenanstalten, staatsbezogene Transaktionen und Glücksspielrecht geht. Thomas Dünchheim ist Leiter der kontinentaleuropäischen Praxisgruppe Global Regulatory/IPMT, Leiter der internationalen Hogan Lovells Glücksspiel-Initiative und der Environmental Law Group unserer Kanzlei. Er war von 2016 bis 2019 Office Managing Partner des Düsseldorfer Büros. Thomas Dünchheim ist Diplom-Verwaltungswirt und studierte von 1994 bis 1999 an der Universität zu Köln. Von 1999 bis 2009 war er hauptamtlicher Bürgermeister der Stadt Monheim am Rhein und leitete als solcher die Dezernate Recht, Personal und Organisation, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung. Seit Februar 2016 hat er eine Professur für Staats- und Verfassungsrecht sowie öffentliches Wirtschaftsrecht inne.



Dr. Norbert Heier
Partner, Hamburg
T +49 40 419 93 412
norbert.heier@hoganlovells.com

Dr. Norbert Heier berät in allen Fragen des Immobilienwirtschaftsrechts. Hauptsächlich ist er bei Projektentwicklungen und Immobilientransaktionen aktiv und hat am Markt einen soliden Ruf als pragmatischer und lösungsorientierter Berater und fairer Verhandlungspartner erworben. Er ist national und international innerhalb und außerhalb unserer Sozietät hervorragend vernetzt. Ob Wohn-, Büro- oder Spezialimmobilien wie Pflegeheime, Sportarenen oder Einkaufszentren, Norbert Heier verfügt über herausragende Erfahrung und umfassende Kenntnisse auf all diesen Gebieten. Seine Beratung umfasst auch Fragen des öffentlichen und privaten Baurechts oder zu Real Estate M&A, die etwa durch offene und geschlossene Fonds, Banken, Kapitalanlagegesellschaften oder Institutionen der öffentlichen Hand an ihn herangetragen werden. Die Leitung und Koordination großer internationaler Portfolio-transaktionen fällt ebenso in Norbert Heiers Fachbereich wie die Beratung zu Infrastruktur- und Stadtentwicklungsverträgen.



Stefanie Kern
Partner, München
T +49 89 290 12 232
stefanie.kern@hoganlovells.com

Stefanie Kern berät Sie kompetent im Bereich von Immobilien und M&A-Transaktionen sowie im Rahmen der Immobilienfinanzierung. Insbesondere internationale und nationale Banken sowie Fonds und institutionelle Investoren vertrauen auf ihr Fachwissen bei Einzel- und Portfoliotransaktionen und bei der Fremdfinanzierung von Immobilien. Auch Fragen des gewerblichen Mietrechts fallen in ihren Tätigkeitsbereich.



Damian Sternberg
Senior Associate, Düsseldorf
T +49 211 13 68 136
damian.sternberg@hoganlovells.com

Damian Sternberg berät Unternehmen und die öffentliche Hand in allen Fragen des Verwaltungsrechts. Das öffentliche Baurecht und das Umweltrecht bilden einen Schwerpunkt seiner Tätigkeit. In komplexen Genehmigungsverfahren begleitet er seine Mandanten gerichtlich und außergerichtlich. Durch seine konsequente Spezialisierung auf das Verwaltungsrecht verfügt Damian Sternberg über mehrjährige Erfahrung im Umgang mit Behörden und politischen Entscheidungsträgern. Seine fachliche Expertise weist er als Fachanwalt für Verwaltungsrecht nach. Damian Sternberg studierte in Bonn und Vilnius mit Schwerpunkt im öffentlichen Wirtschaftsrecht. Nach einer Referententätigkeit am Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster, absolvierte er sein Rechtsreferendariat unter anderem im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und in unserem Düsseldorfer Büro. Vor seiner aktuellen Tätigkeit war Damian Sternberg für eine baurechtlich spezialisierte Kanzlei in Bonn tätig. Er ist intensiv mit der Entwicklung, dem An- und Verkauf und allen weiteren Fragen rund um Pflegeimmobilien befasst.



Sabrina Greubel
Senior Associate, München
T +49 89 290 12 195
sabrina.greubel@hoganlovells.com

Sabrina Greubel berät schwerpunktmäßig nationale und internationale Investoren bei Immobilientransaktionen, insbesondere bei der Durchführung von umfangreichen Due Diligences, sowie in Fragen des gewerblichen Mietrechts. Sie bietet zudem Rechtsrat zu Property- und Asset-Management-Verträgen.

Während ihres Studiums an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg sowie während ihres Referendariats am Oberlandesgericht Nürnberg war sie bereits in mehreren Kanzleien im Schwerpunkt Wirtschafts- und Vertragsrecht tätig.



Tobias Großvollmer LL.M.

Associate, Düsseldorf

T +49 211 13 68 313

tobias.großvollmer@hoganlovells.com

Tobias Großvollmer berät Unternehmen und die öffentliche Hand im gesamten Bereich des öffentlichen Rechts. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt auf dem öffentlichen Wirtschaftsrecht mit besonderem Fokus auf dem öffentlichen Baurecht und Vergaberecht. Tobias Großvollmer studierte Rechtswissenschaften an der Universität zu Köln und in Bangalore (Indien). Während seines Studiums war er bei Prof. Dr. Dr. h.c. Hobe am Lehrstuhl für internationales Wirtschaftsrecht tätig. Nach Abschluss seines Ersten Staatsexamens war er wissenschaftlicher Mitarbeiter im öffentlichen Baurecht in einer internationalen Großkanzlei in Düsseldorf. Das Referendariat absolvierte er beim Oberlandesgericht Köln, mit Stationen u.a. bei der Ständigen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland bei den Vereinten Nationen in New York (USA), in einer internationalen Großkanzlei in Köln sowie in der Rechtsabteilung eines DAX30-Konzerns in Frankfurt/Main. Darüber hinaus erwarb Tobias Großvollmer den Abschluss Master of Laws (LL.M.) mit wirtschaftsrechtlichem Schwerpunkt.



Anna Meyer

Associate, Düsseldorf

T +49 211 13 68 412

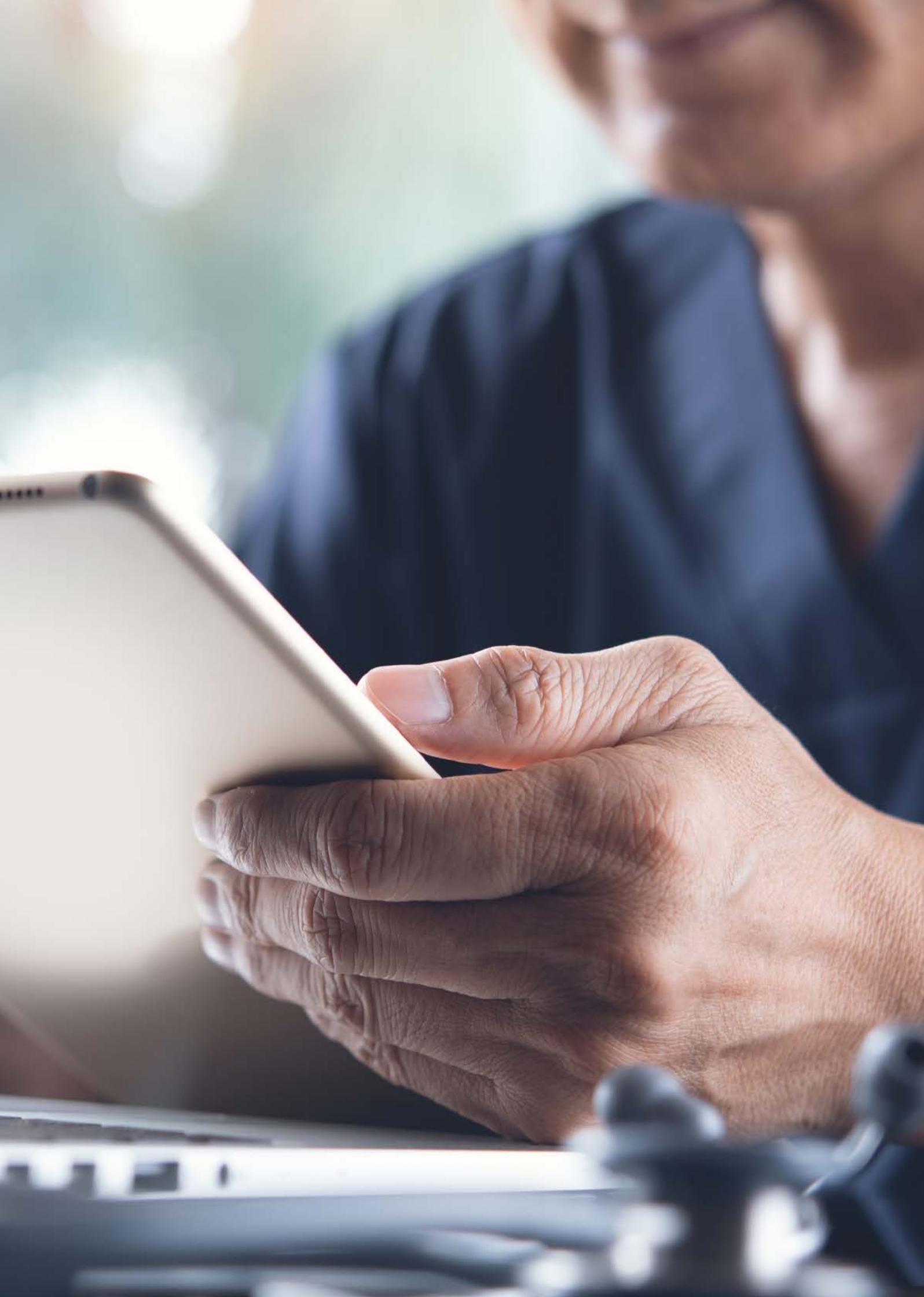
anna.meyer@hoganlovells.com

Anna Meyer berät Unternehmen und die öffentliche Hand im gesamten Bereich des öffentlichen Rechts. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt auf dem öffentlichen Wirtschaftsrecht mit besonderem Fokus auf dem Bau- und Umweltrecht. Anna Meyer hat an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn und der Universität Warschau (Polen) studiert und sammelte in dieser Zeit bereits erste Erfahrungen in einer international tätigen Wirtschaftskanzlei. Im Anschluss an ihr Studium schloss sie sich als wissenschaftliche Mitarbeiterin dem Düsseldorfer Standort von Hogan Lovells an. Ihr Referendariat absolvierte Anna Meyer am Oberlandesgericht Düsseldorf. Währenddessen war sie in unseren Praxisgruppen Corporate & Finance und Global Regulatory in Düsseldorf sowie in New York tätig.



Über Hogan Lovells





Hogan Lovells in Deutschland

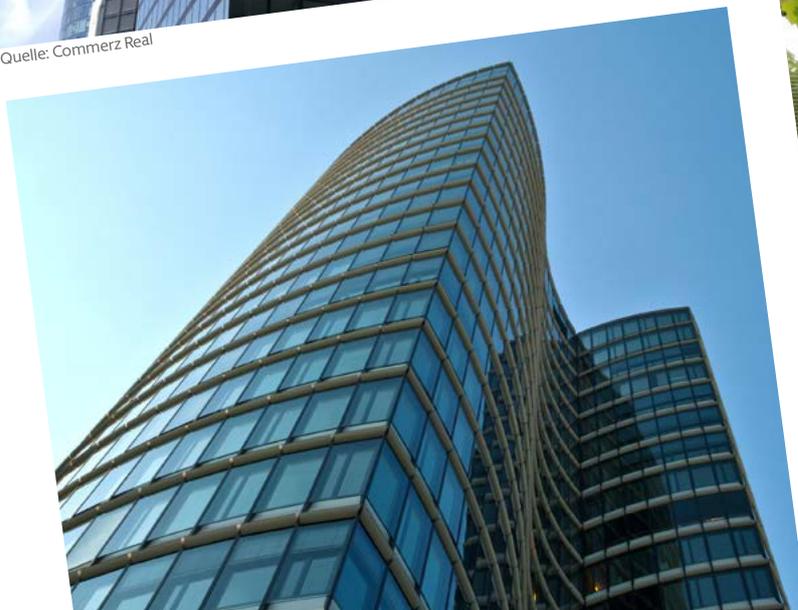
Mit unserem über 400-köpfigen Anwaltsteam in unseren **vier deutschen Büros in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München** sowie unserem **Legal Services Center in Berlin** erarbeiten wir praxistaugliche Rechtslösungen – für alle Ihre Fragestellungen.

Unsere Anwälte bringen unterschiedliche Hintergründe und Erfahrungen ein. Dies führt zu vielfältigeren Überlegungen und besseren Lösungen für Sie. In jedem Büro haben wir unser Fachwissen in bestimmten Bereichen entsprechend den Bedürfnissen unserer Mandanten und entlang lokaler Marktbedingungen entwickelt.

Allen unseren Büros gemeinsam ist die gleichbleibende Beratungsqualität und die **Kombination von praktischer Rechtsberatung mit wirtschaftlich sinnvollen Lösungen.**



Quelle: Commerz Real



Rechtsgebiete

	Arbeitsrecht
	Bank- und Finanzrecht
	Gesellschaftsrecht/M&A
	Gewerblicher Rechtsschutz
	Handels- und Vertriebsrecht
	Immobilienwirtschaftsrecht
	Interne Untersuchungen und Compliance
	Infrastructure, Energy, Resources and Projects
	Kapitalmarktrecht
	Kartellrecht und Regulierung
	Private Equity
	Prozessführung u. Schiedsgerichtsbarkeit
	Regulierung/Öffentliches Recht
	Steuer-/Bilanzrecht

Branchen

	Automotive und Mobility
	Chemie
	Diversified Industrials
	Energy und Rohstoffe
	Financial Institutions, Financial Services
	Immobilien
	Konsumgüter
	Life Sciences und Healthcare
	Luftfahrt, Raumfahrt und Verteidigung
	Technologie Medien Telekommunikation
	Transport und Logistik
	Versicherungen

“Die Rechtsberatung lässt wirklich keine Wünsche offen und zeichnet sich durch ein Höchstmaß an Fachwissen und den ständigen Ehrgeiz aus, geschäftsorientierte und praktische Lösungen zu liefern.”

Mandant, Chambers Europe, 2018





Alicante
Amsterdam
Baltimore
Beijing
Birmingham
Boston
Brussels
Budapest*
Colorado Springs
Denver
Dubai
Dublin
Dusseldorf
Frankfurt
Hamburg
Hanoi
Ho Chi Minh City
Hong Kong
Houston
Jakarta*
Johannesburg
London
Los Angeles
Louisville
Luxembourg
Madrid
Mexico City
Miami
Milan
Minneapolis
Monterrey
Moscow
Munich
New York
Northern Virginia
Paris
Perth
Philadelphia
Riyadh*
Rome
San Francisco
Sao Paulo
Shanghai
Shanghai FTZ*
Silicon Valley
Singapore
Sydney
Tokyo
Ulaanbaatar*
Warsaw
Washington, D.C.

*Our associated offices

Legal Services Centre: Berlin

www.hoganlovells.com

“Hogan Lovells” oder die “Sozietät” ist eine internationale Anwaltssozietät, zu der Hogan Lovells International LLP und Hogan Lovells US LLP und ihnen nahestehende Gesellschaften gehören.

Die Bezeichnung “Partner” beschreibt einen Partner oder ein Mitglied von Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP oder einer der ihnen nahestehenden Gesellschaften oder einen Mitarbeiter oder Berater mit entsprechender Stellung. Einzelne Personen, die als Partner bezeichnet werden, aber nicht Mitglieder von Hogan Lovells International LLP sind, verfügen nicht über eine Qualifikation, die der von Mitgliedern entspricht.

Weitere Informationen über Hogan Lovells, die Partner und deren Qualifikationen finden Sie unter www.hoganlovells.com.

Sofern Fallstudien dargestellt sind, garantieren die dort erzielten Ergebnisse nicht einen ähnlichen Ausgang für andere Mandanten. Anwaltswerbung.

Abbildungen von Personen zeigen aktuelle oder ehemalige Anwälte und Mitarbeiter von Hogan Lovells oder Models, die nicht mit der Sozietät in Verbindung stehen.

© Hogan Lovells 2022. Alle Rechte vorbehalten. AW-REQ-4