



Workshop

Kriterienkatalog zur Beurteilung von Service-Wohnimmobilien

Praktische Anwendung und Notwendigkeit der Klassifizierung

Betreiber- / Vertragskriterien

Vortrag Rechtsanwalt Dr. Lutz H. Michel

[E-Mail: Dr.Michel@RADrMichel.de]

Arbeitskreis „ServiceImmobilien“

gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Frankfurt 23.06.2004

Überblick zu Vertrags-/ Betreiber-Kriterien



- Die Beurteilungskriterien zur Vertragsgestaltung und zur Organisation der Betreiberschaft haben bei Serviceimmobilien besondere Bedeutung
- Die Gründe hierfür liegen
 - in der Komplexität dieses Immobilientyps
 - in der Beteiligung mehrerer „Parteien“
 - in der differenzierten Schnittstellenorganisation zwischen den verschiedenen Leistungserbringern
 - in der Vielfalt der Nutzeranforderungen

Vertrags-Kriterien im Überblick - 1



- Die Beurteilungskriterien zur Vertragsgestaltung betreffen folgende Aspekte:
 - Vertragsbeziehungen zwischen Betreiber und Nutzer
 - Vertragsbeziehungen zwischen Investor und Betreiber
 - Vertragsbeziehungen mit sonstigen Dritten

Vertrags-Kriterien im Überblick - 2



- Vertragsgestaltung zwischen Betreiber und Nutzer (Bewohnervertrag)
 - Rechtsnatur des Vertrages: Heimvertrag vs. Servicewohnvertrag
 - Transparenz: Leistungen, Preise, Anpassungsklauseln
 - Zertifizierung
 - Rechtssicherheit des Vertragswerkes

Vertrags-Kriterien im Überblick - 3



- Vertragsgestaltung zwischen Investor und Betreiber
 - Rechtsnatur: Miet- / Pacht- vs. Managementvertrag
 - Definition des Vertragsgegenstandes
 - Vergütungsregelung und Sicherheiten
 - Haftung und Gewährleistung
 - Sonderregelungen bei Managementverträgen

Vertrags-Kriterien im Überblick - 4



- Vertragsbeziehungen mit sonstigen Dritten
 - Relevante Verträge sind:
 - Kooperationsverträge Pflege
 - Ver- und Entsorgungsverträge
 - DV- / Kommunikationsdienstleistungsverträge
 - Catering
 - Reinigung / Hausdienste, FM - Dienstleistungen
 - Leasingverträge, Nutzungsüberlassungsverträge
 - Personal

Vertrags-Kriterien im Überblick - 5



- Vertragsbeziehungen mit sonstigen Dritten
 - Prüfkriterien sind:
 - Gegenstand / Leistungsbeschreibungen
 - Konditionen
 - Laufzeit
 - Änderungs- / Beendigungsmöglichkeiten
 - Haftung / Gewährleistung

Thesen zu Vertrags-Kriterien



Die Analyse der Vertragsbeziehungen um die Serviceimmobilien „herum“ ist Voraussetzung für

- die Einordnung der Immobilie (Typologie als Voraussetzung für eine angemessene Beurteilung)
- die Bewertung der langfristigen Ertragskraft
- des Projekt- / Objektrisikos
- die Ermittlung der „Grenzen der Finanzierbarkeit“
- die Möglichkeit des Investments

Betreiber-Kriterien im Überblick



- Firma, Rechtsform, Gremien, Eigentümerstruktur
- Strategische Ausrichtung
- Finanzielle Stabilität und Bonität
- Berichtswesen / Transparenz
- Innenorganisation
- QM – System
- Personal (Qualität, Kenngrößen)
- Betriebsverfassung (Betriebsrat, Personalvertretung)

Thesen zu Betreiber-Kriterien



- Serviceimmobilien leben zu 75 % vom Betreiber und nur zu 25 % von der Immobilie: um so wichtiger ist für Finanziers und Investoren die Beurteilung der Betreiberqualität als maßgeblicher Erfolgsfaktor
- Strategische Ausrichtung, Kompetenz, finanzielle Stabilität und Bonität sind wichtiger als gelungene Architektur, „Drittverwendungsfähigkeit“ und nachhaltige Nutzbarkeit der Immobilie



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Kontakt: Dr. Lutz H. Michel
Rechtsanwalt
Broichstraße 2
52393 Hürtgenwald
Fon: + 49 – 2429 – 90 363 90
Fax: + 49 – 2429 – 90 363 99
E-Mail: Dr.Michel@RADrMichel.de